



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/01/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Vincenzo Gianni

CF:GNNVCN40C06C632L

con studio in CHIETI (CH) Via B. Spaventa n. 16

telefono: 087141440

email: sta.vgrp@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FARA FILIORUM PETRI Via Vicenne 170, della superficie commerciale di 295,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti pari a 1/1 relativi alla piena proprietà di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Fara Filiorum Petri, alla Via Vicenne n. 170, posto all'interno di corte comune, il tutto a confine con p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.lla 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest. Il fabbricato si compone di due unità abitative di tipo economico, censite in catasto fabbricati una al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 2 - Cat. A/3 cl. 1 - 7,5 vani - R.C. euro 426,08, e l'altra al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 3 - Cat. A/3 cl. 1 - 5,5 vani - R.C. euro 312,46.

L'unità sub. 2 risulta dislocata ai piani terra e seminterrato, non collegati internamente, e si compone al piano terra di cucina, soggiorno e camera da letto, oltre a locali accessori quali ingresso, disimpegno, bagno, guardaroba e dispensa, e al piano seminterrato di ulteriori locali accessori a uso cantina allo stato grezzo, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 165.00.

L'unità sub. 3 risulta dislocata al piano terra limitatamente a una piccola porzione occupata dalla scala di accesso interna, e ai piani primo e secondo (sottotetto), collegati da scala esterna, e si compone al piano primo di cucina, soggiorno e due camere da letto, oltre a locali accessori quali disimpegno e bagno, e al piano sottotetto di un locale a uso soffitta, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 130.00.

Le planimetrie catastali di entrambe le unità necessitano di aggiornamento per la presenza di difformità rilevate nello stato dei luoghi.

Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima individuato alla lettera "A" nella planimetria di insieme, è ubicato alla Via Vicenne civico 170, in zona periferica del Comune di Fara Filiorum Petri, nei pressi del confine con il Comune di Bucchianico. Edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato e tre in elevazione, ed è costituito da due unità di civile abitazione, e precisamente il sub 2 collocato ai piani terra e seminterrato, e il sub. 3 posto ai piani primo, secondo (sottotetto) e, limitatamente alla scala di collegamento, al piano terra. Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento e copertura lignea, con manto di tegole alla marsigliese. Nel suo insieme si presenta in discreto stato manutentivo, ad eccezione della copertura interessata da avanzati fenomeni di degrado che renderebbero necessari interventi di straordinaria manutenzione per preservarne l'integrità.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n.170, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "A" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

- foglio 1 particella 4167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n. 170, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "A" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	295,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.500,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili pignorati non costituiscono abitazione principale dell'esecutato.

Gli immobili in perizia risultano occupati da terzi in virtù di contratti di comodato non opponibili agli acquirenti.

In particolare, il fabbricato "A", limitatamente al solo sub. 3, risulta concesso in uso abitativo gratuito in virtù di contratto di comodato stipulato in data 01/10/2023 in favore della Sig.ra ***DATO OSCURATO*** Simona, C.F. ***DATO OSCURATO***, registrato in data 16/10/2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame della documentazione reperita e visionata non risultano che gli immobili siano gravati da censi, livelli o usi civici.

In merito agli oneri condominiali si precisa come, trattandosi di immobili non costituiti in condominio, gli stessi oneri non siano previsti.

Dalle ricerche eseguite il compendio pignorato non risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Sugli immobili oggetto di esecuzione non gravano formalità pregiudizievoli, oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente dopo il decreto di trasferimento.

In aggiunta alle formalità esistenti alla data del 08/09/2025, e descritte nella certificazione notarile presente tra gli atti della procedura a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddalone (CE), dalle indagini ipo-catastali effettuate alla data del 30/12/2025 è

emersa una ulteriore formalità pregiudizievole non opponibile all'acquirente e gravante esclusivamente sugli immobili del fabbricato "A", che sarà oggetto di cancellazione con l'emanando decreto di trasferimento.

Precisamente trattasi di Iscrizione di "IPOTECA AMMINISTRATIVA" del 18/12/2025, R.P. 2821/ R.G. 24203, ad opera della società "SOGET SPA SOCIETA DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI", derivante da "INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI", Rep. n. 203536 del 15/12/2025.

Di seguito si riportano nel dettaglio le formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di cancellazione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, distinte per singolo lotto.

Lotto 1 - Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 2193/10279 di R.G./R.P. in data 29/05/2009, derivante da atto Notaio Santomauro Gerardo Rep. n. 7345/3516 del 28/05/2009;**
- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 13542/17136 di R.G./R.P. in data 08/09/2025, derivante da atto esecutivo Tribunale di Chieti Rep. n. 1058 del 30/07/2025;**
- **Ipoteca amministrativa, iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 2821/24203 di R.G./R.P. in data 18/12/2025, ad opera della società "SOGET SPA SOCIETA DI GESTIONE ENTRATE E TRIBUTI", derivante da "INGIUNZIONE FISCALE E ACCERTAMENTI ESECUTIVI", Rep. n. 203536 del 15/12/2025.**

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame della certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura esecutiva a firma del Notaio Vincenzo Calderini di Maddalone (CE), in base alle ispezioni eseguite a tutto il 08/09/2025, si evince come tutti i beni pignorati oggetto di perizia estimativa, così come precedentemente identificati, siano pervenuti alla parte eseguita come specificato di seguito.

Per la quota di 1/2 di piena proprietà quale bene personale in virtù di successione del 25/05/2009, n. rep. 22/995 dell'Ufficio del Registro di Chieti, trascritto in data 31/08/2009 al R.G. n. 16662 e R.P. n. 11112, contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** Antonio deceduto in data 12/12/2007, e per la restante quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto pubblico di compravendita del 28/05/2009, Notaio Santomauro Gerardo, n. rep.7344/3515, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 29/05/2009, R.G. n. 10278 e R.P. n. 6898, contro ***DATO OSCURATO*** Pino Erico, nato in Australia in data 2 ottobre 1964 - C.F. ***DATO OSCURATO***.

In precedenza, si registrano i seguenti passaggi nel ventennio antecedente la data di pignoramento:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà quale bene personale in virtù di medesima successione del 25/05/2009, n. rep. 22/995 dell'Ufficio del Registro di Chieti, trascritto in data 31/08/2009 al R.G. n. 16662 e R.P. n. 11112, contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** Antonio deceduto in data 12/12/2007;
- a ***DATO OSCURATO*** Antonio, nato Bucchianico (CH) in data 16/04/1923, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di donazione accettata del Notaio Ciampoli Angelo del 27/03/1976, n. rep. 924, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26/04/1976, R.G. n. 4949 e R.P. n. 4411, contro ***DATO OSCURATO*** Enrico.

Alla luce dei richiamati atti traslativi gli immobili pignorati sono pervenuti alla parte esecutata in piena proprietà, sussistendo continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'accertamento della regolarità urbanistica sono state espletate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Fara Filiorum Petri, provvedendo all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica che costituisce allegato della presente perizia. Le risultanze in relazione alle indagini svolte e alla documentazione reperita vengono esplicitate di seguito per ogni fabbricato che costituisce il compendio oggetto di stima.

Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

Secondo la disciplina urbanistica di cui al vigente P.R.G. del Comune di Fara Filiorum Petri, il fabbricato "A" ricade all'interno della "Zona B4 - Zona di completamento a bassa densità edilizia in ambito periferico". Ai fini della valutazione della regolarità urbanistica ed edilizia, dalle ricerche esperite presso gli uffici tecnici comunali non sono state reperite pratiche edilizie riferite all'immobile, ivi comprese richieste di sanatorie e/o condoni previsti dalla legislazione succedutasi in materia, né certificati di abitabilità e/o agibilità. Dalla

prima denuncia catastale delle unità immobiliari che costituiscono il fabbricato in esame, effettuata nel 2009 e reperita presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, la costruzione può qualificarsi ante '67, risultando dichiarata nella stessa denuncia un'epoca di riferimento per la sua edificazione antecedente alla Legge Urbanistica Nazionale del 1942. Alla luce di quanto sopra, la conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato va ricercata confrontando lo stato di fatto con quello riportato sulle planimetrie catastali del 2009. Le variazioni dallo stato legittimo sono quindi quelle risultanti dalle difformità riscontrabili rispetto alla situazione catastale di costituzione presente in atti che, per il fabbricato di che trattasi, consistono in variazioni al piano terra riconducibili ad un piccolo ampliamento di mq. 2.70 sulla corte esterna, con conseguente modifica degli accessi al fabbricato, all'apertura di un vano porta interno, alla rimozione di una piccola rampa esterna di accesso secondario con prolungamento del relativo ballatoio di sbarco, e alla modifica apportata alla conformazione della scala interna.

Alla luce di quanto sopra riportato e considerato, lo scrivente C.T.U. evidenzia come il fabbricato non non risulti conforme allo stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dalle indagini svolte, ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle difformità riscontrate, e quindi della conformazione tra stato legittimo e stato di fatto, si precisa come il fabbricato non si trovi nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ma come la regolarizzazione possa essere comunque perseguita ai sensi delle ordinarie procedure di sanatoria previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa di settore vigente.

A giudizio dello scrivente C.T.U., le spese per l'espletamento delle procedure di regolarizzazione in sanatoria possono essere quantificate in € 3.000,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Esiste corrispondenza tra i dati catastali identificativi degli immobili, quelli relativi agli atti di provenienza e alla loro trascrizione, con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

In merito alla rispondenza del compendio pignorato agli elaborati in atti presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, il sottoscritto C.T.U. dopo aver reperito la necessaria documentazione, e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, esprime le valutazioni di seguito riportate.

Fabbricato "A"

Fg. 1/p.lla 4167/ sub. 2

L'unità immobiliare è dislocata all'interno del fabbricato "A" su due livelli indipendenti con accesso diretto dalla corte, una parte al piano seminterrato destinato a locali accessori, e la restante parte al sovrastante piano terra destinato ad abitazione. Sono state riscontrate difformità dalle attuali planimetrie catastali limitatamente ai locali al piano terra dovute ad un piccolo ampliamento sulla corte esterna, all'apertura di un vano porta interno, e alla rimozione di una piccola rampa esterna di accesso secondario all'unità, con prolungamento del relativo ballatoio di sbarco. In particolare, con la realizzazione dell'ampliamento, è stato creato un unico ingresso per accedere dalla unità di che trattasi anche all'altra unità abitativa sub. 3 ricompresa nel medesimo corpo di fabbrica, modificando così gli originari accessi autonomi alle due unità direttamente dalla corte esterna, come riportato nelle attuali planimetrie catastali.

Fg.1/p.lla 4167/ sub. 3

L'unità immobiliare è dislocata all'interno del fabbricato "A", sui livelli primo e secondo (sottotetto praticabile), collegati da una rampa di scala esterna; limitatamente alla scala di accesso interna, l'unità occupa anche una porzione di pian terreno del fabbricato in cui è ricompresa. Lo stato riportato nell'attuale planimetria catastale è difforme dallo stato di fatto per la modifica apportata alla conformazione della scala interna, alla quale non si accede più autonomamente dall'esterno, ma attraverso l'ingresso dell'altra unità di cui al sub. 2.

Alla luce di quanto evidenziato, lo stato di fatto di tutte le unità che compongono il lotto immobiliare oggetto di procedura risulta non conforme alla situazione catastale presente in atti.

Per la regolarizzazione catastale di tali difformità saranno

necessarie variazioni sia in catasto terreni che fabbricati, il cui costo, a giudizio dello scrivente C.T.U., è quantificabile in circa € 2.000,00.

Il C.T.U. precisa che gli opportuni elaborati grafici predisposti a corredo della perizia in rappresentazione dello stato di fatto, contengono tutti gli elementi utili alla redazione delle planimetrie necessarie alla regolarizzazione catastale degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione urbanistica: €3.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA VICENNE 170

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI Via Vicenne 170, della superficie commerciale di **295,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Diritti pari a 1/1 relativi alla piena proprietà di fabbricato di civile abitazione ubicato in Comune di Fara Filiorum Petri, alla Via Vicenne n. 170, posto all'interno di corte comune, il tutto a confine con p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.lla 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest. Il fabbricato si compone di due unità abitative di tipo economico, censite in catasto fabbricati una al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 2 - Cat. A/3 cl. 1 - 7,5 vani - R.C. euro 426,08, e l'altra al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 3 - Cat. A/3 cl. 1

- 5,5 vani - R.C. euro 312,46.

L'unità sub. 2 risulta dislocata ai piani terra e seminterrato, non collegati internamente, e si compone al piano terra di cucina, soggiorno e camera da letto, oltre a locali accessori quali ingresso, disimpegno, bagno, guardaroba e dispensa, e al piano seminterrato di ulteriori locali accessori a uso cantina allo stato grezzo, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 165.00.

L'unità sub. 3 risulta dislocata al piano terra limitatamente a una piccola porzione occupata dalla scala di accesso interna, e ai piani primo e secondo (sottotetto), collegati da scala esterna, e si compone al piano primo di cucina, soggiorno e due camere da letto, oltre a locali accessori quali disimpegno e bagno, e al piano sottotetto di un locale a uso soffitta, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 130.00.

Le planimetrie catastali di entrambe le unità necessitano di aggiornamento per la presenza di difformità rilevate nello stato dei luoghi.

Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima individuato alla lettera "A" nella planimetria di insieme, è ubicato alla Via Vicenne civico 170, in zona periferica del Comune di Fara Filiorum Petri, nei pressi del confine con il Comune di Bucchianico. Edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su quattro livelli, un piano seminterrato e tre in elevazione, ed è costituito da due unità di civile abitazione, e precisamente il sub 2 collocato ai piani terra e seminterrato, e il sub. 3 posto ai piani primo, secondo (sottotetto) e, limitatamente alla scala di collegamento, al piano terra. Il fabbricato è realizzato in muratura portante con solai in latero-cemento e copertura lignea, con manto di tegole alla marsigliese. Nel suo insieme si presenta in discreto stato manutentivo, ad eccezione della copertura interessata da avanzati fenomeni di degrado che renderebbero necessari interventi di straordinaria manutenzione per preservarne l'integrità.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4167 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n.170, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "A" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

- foglio 1 particella 4167 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n. 170, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "A" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

Descrizione dell'immobile

L'unità abitativa identificata con il sub. 2 si sviluppa al piano terra, con altezza utile interna di m. 2.85, dove sono collocati i vani principali costituiti da cucina, soggiorno e camera da letto, oltre a locali accessori quali ingresso, disimpegno, bagno, guardaroba e dispensa, per circa complessivi 110.00 mq. di superficie utile, e al piano seminterrato che ospita altri locali accessori a uso cantina, con altezza utile interna di circa m. 2.00 e m. 1.80, per circa complessivi 47.00 mq. di superficie utile. L'accesso a ciascun livello dell'unità avviene in maniera autonoma dalla corte esterna. L'unità, dotata di

impianto elettrico, termico e idrico-sanitario, per la parte al piano terra presenta un grado di finitura ordinario, con pavimentazione in ceramica, porte in legno tamburato e infissi in legno, mentre i locali accessori posti al livello seminterrato si presentano internamente allo stato grezzo, privi di intonaci, tinteggiature e di alcuni infissi.

L'unità abitativa identificata con il sub. 3 ha accesso dal piano terra a mezzo di una scala accessibile dall'interno dell'unità sub. 2; si sviluppa al piano primo, con altezza utile interna di m. 2.75, dove sono collocati i vani principali costituiti da cucina, soggiorno e due camere da letto, oltre a locali accessori quali disimpegno e bagno, per complessivi circa 77.00 mq di superficie utile, e al piano secondo sottotetto che ospita un locale praticabile a uso soffitta, con altezza utile interna media di circa m. 2.00, per complessivi circa 40.00 mq. di superficie utile con altezza minima non inferiore a m. 1.50. L'accesso al sottotetto avviene dall'esterno attraverso una scala in ferro posizionata sul terrazzo a servizio del vano soggiorno. L'unità, dotata di impianto elettrico, termico e idrico-sanitario, presenta per i vani posti al piano primo un grado di finitura ordinario, con pavimentazione in ceramica monocottura, porte in legno tamburato e infissi in parte legno e in parte in alluminio, mentre il locale sottotetto si presenta allo stato grezzo privo di finiture interne.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazioni	295,00	x	100 %	=	295,00
Totale:	295,00				295,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi:

$$V_m = P_u \times S_t$$

Dove

V_m = valore di mercato

P_u = prezzo unitario

S_t = superficie commerciale

Determinazione del valore di vendita - Fabbricato "A" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

P_u = €/mq. 430,00

S_t = mq. 295,00

V_m = 430,00 €/mq. x 295,00 mq. = € 126.850,00

Riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale
€ 5.000,00

Valore di mercato ridotto per stato di fatto e di diritto (V_{mr})

V_{mr} = € (126.850,00 – 5.000,00) = € 121.850,00

Spese di cancellazione formalità a carico dell'acquirente

€ 350,00

Arrotondamento

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria (V_{vg})

V_{vg} = € (121.850,00 – 350,00) = € 121.500,00

$$V_{vg} = \text{€ } 121.500,00$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	295,00	x	430,00	=	126.850,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 126.850,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 126.850,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato mediante stima diretta di tipo sintetico-comparativo, applicando ad un parametro tecnico scelto, il suo prezzo di vendita corrente.

In particolare, si è assunto quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale, applicando ad essa il corrente prezzo unitario di vendita desunto da indagini operate su immobili ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche analoghe o simili ai beni da valutare, così

riassumibili:

comparazione di trasferimenti di immobili simili in zone limitrofe;

interviste ad operatori del settore (Agenzie Immobiliari ed Imprese);

rilevamento dei prezzi pubblicati dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) nel 1° semestre 2025.

Si precisa che per superficie commerciale è stata considerata quella lorda coperta, comprensiva quindi delle tramezzature interne e dello spessore dei muri perimetrali, computando al 100% le superfici lorde dei vani abitativi posti ai piani terra e primo (mq. 242.00), al 50% quelle lorde dei locali accessori posti al piano seminterrato (mq. $58.70 \times 0,50 =$ mq. 29.35), al 30% quelle lorde dei locali sottotetto con altezza minima superiore a m. 1.50 (mq. $59.25 \times 0,30 =$ mq. 17.78), nonché nella misura di 1/3 quelle relative alle pertinenze esclusive costituite dai balconi e terrazzi (mq. $17.50 : 3 =$ mq. 5.85). Dall'applicazione dei criteri su esposti, la consistenza complessiva della superficie commerciale per il fabbricato "A" risulta essere pari a circa mq. 295.00.

Le ricerche e le indagini effettuate per immobili con analoghe destinazioni e con caratteristiche posizionali simili, hanno portato ad individuare per Fara Filiorum Petri il valore minimo e massimo esplicitato di seguito:

destinazione residenziale (abitazioni civili di tipo economico)

min. €/mq. 390,00 - max. €/mq. 580,00;

La variabilità dei prezzi rilevati è in funzione, oltre che delle dinamiche del mercato, anche delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali la vetustà, l'ubicazione, l'esposizione, la distribuzione razionale degli ambienti, il grado di manutenzione e di rifinitura, la dotazione degli impianti tecnologici, la presenza di infrastrutture e servizi, ed altre.

Basandosi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, stante la situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto dell'influenza degli anzidetti caratteri sul giudizio di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare quale prezzo unitario di riferimento il seguente valore:

destinazione residenziale (abitazioni civili di tipo economico)

€/mq. 430,00;

Considerando quanto sopra premesso, il C.T.U. ha proceduto quindi alla stima dell'immobile in esame con l'applicazione di metodologia diretta di tipo sintetico, applicando al parametro tecnico della superficie commerciale il prezzo di vendita unitario corrente ricavato dal mercato; al valore di mercato così ricavato sono state apportate prima alcune riduzioni per allineare tale valore alla reale situazione di fatto e di diritto, e poi sono stati detratti gli oneri gravanti sull'acquirente per determinare il valore di vendita giudiziaria.

In merito al probabile prezzo di vendita del lotto, il sottoscritto C.T.U., in considerazione delle valutazioni effettuate in sede di scelta dei valori unitari assunti per la determinazione degli importi a base d'asta, ritiene che "dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore di stima" proposto nella presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	295,00	0,00	126.850,00	126.850,00
				126.850,00 €	126.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 350,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.500,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **laboratorio artigianale** a FARA FILIORUM PETRI Via Vicenne 170, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Diritti pari a 1/1 relativi alla piena proprietà di fabbricato ubicato in Comune di Fara Filiorum Petri, alla Via Vicenne n. 170, posto all'interno di corte comune, il tutto a confine con p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.lla 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest. Il fabbricato si compone di due unità, una stalla censita in catasto fabbricati una al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 5 - Cat. C/6 cl. 1 - 60 mq. - R.C. euro 92,96, e un laboratorio per arti e mestieri censito al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 6 - Cat. C/3 cl. 1 - 70 mq. - R.C. euro 184,38.

L'unità sub. 5, dislocata al piano seminterrato, si compone di un locale a uso stalla allo stato grezzo, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 48.00.

L'unità sub. 6, utilizzata quale laboratorio per lavorazione carni, risulta dislocata al piano terra, e si compone di due locali con annesso servizio igienico, oltre a un terzo locale e una tettoia derivanti da ampliamenti privi di titolo edilizio e non regolarizzabili sotto il profilo urbanistico; la superficie commerciale complessiva dell'unità, al netto degli ampliamenti privi di regolarità urbanistica, risulta pari a mq. 80.00.

Le planimetrie catastali di entrambe le unità necessitano di aggiornamento per la presenza di difformità rilevate nello stato dei luoghi.

Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 5 e 6

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima individuato alla lettera "B" nella

planimetria di insieme, è ubicato alla Via Vicenne civico 170, in zona periferica del Comune di Fara Filiorum Petri, nei pressi del confine con il Comune di Bucchianico. Edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su 2 livelli, un piano seminterrato e un piano in elevazione rappresentato dal piano terra; è costituito dall'unità sub. 5 ad uso stalla collocata al seminterrato, e dall'unità sub. 6 del piano terra destinata a laboratorio per la lavorazione carni. Il piano seminterrato del fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento e muratura piena, con solaio in latero-cemento, mentre il sovrastante piano terra è realizzato con struttura metallica leggera e tamponatura in laterizio rivestito all'interno con pannelli in alluminio coibentato; la copertura è realizzata in pannelli di lamiera sostenuti da travi metalliche di tipo reticolare, mentre le facciate esterne risultano prive di intonacatura.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n.170, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "B" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

- foglio 1 particella 4167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 184,38 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n. 170, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "B" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli immobili pignorati non costituiscono abitazione principale dell'esecutato.

Gli immobili in perizia risultano occupati da terzi in virtù di contratti di comodato non opponibili agli acquirenti.

In particolare, il fabbricato "B" risulta in uso di *****DATO OSCURATO*****, C.F. *****DATO OSCURATO*****, in qualità di legale rappresentante della "IL TEMPIO *****DATO OSCURATO***** di *****DATO OSCURATO***** & C. SAS", P.IVA *****DATO OSCURATO*****, in virtù di contratto di comodato gratuito per lo svolgimento dell'attività di lavorazione carni, stipulato in data 10/05/2010 e registrato il 25/05/2010.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'esame della documentazione reperita e visionata non risultano che gli immobili siano gravati da censi, livelli o usi civici.

In merito agli oneri condominiali si precisa come, trattandosi di immobili non costituiti in condominio, gli stessi oneri non siano previsti.

Dalle ricerche eseguite il compendio pignorato non risulta edificato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, o finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

Sugli immobili oggetto di esecuzione non gravano formalità pregiudizievoli, oneri e vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente dopo il decreto di trasferimento.

Di seguito si riportano nel dettaglio le formalità pregiudizievoli che saranno oggetto di cancellazione a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, distinte per singolo lotto.

Lotto 2 - Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 5 e 6

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, iscritta**

presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 2193/10279 di R.G./R.P. in data 29/05/2009,
derivante da atto Notaio Santomauro Gerardo Rep. n. 7345/3516 del 28/05/2009;

- **Verbale di pignoramento immobili, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 13542/17136 di R.G./R.P. in data 08/09/2025,**
derivante da atto esecutivo Tribunale di Chieti Rep. n. 1058 del 30/07/2025.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame della certificazione notarile presente nel fascicolo della procedura esecutiva a firma del Notaio Vincenzo Calderini di

Maddalone (CE), in base alle ispezioni eseguite a tutto il 08/09/2025, si evince come tutti i beni pignorati oggetto di perizia estimativa, così come precedentemente identificati, siano pervenuti alla parte esecutata come specificato di seguito.

Per la quota di 1/2 di piena proprietà quale bene personale in virtù di successione del 25/05/2009, n. rep. 22/995 dell'Ufficio del Registro di Chieti, trascritto in data 31/08/2009 al R.G. n. 16662 e R.P. n. 11112, contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** Antonio deceduto in data 12/12/2007, e per la restante quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni in virtù di atto pubblico di compravendita del 28/05/2009, Notaio Santomauro Gerardo, n. rep.7344/3515, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 29/05/2009, R.G. n. 10278 e R.P. n. 6898, contro ***DATO OSCURATO*** Pino Erico, nato in Australia in data 2 ottobre 1964 - C.F. ***DATO OSCURATO***. In precedenza, si registrano i seguenti passaggi nel ventennio antecedente la data di pignoramento: ***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2 di piena proprietà quale

bene personale in virtù di medesima successione del 25/05/2009, n. rep. 22/995 dell'Ufficio del Registro di Chieti, trascritto in data 31/08/2009 al R.G. n. 16662 e R.P. n. 11112, contro l'eredità di ***DATO OSCURATO*** Antonio deceduto in data 12/12/2007; a ***DATO OSCURATO*** Antonio, nato Bucchianico (CH) in data ***, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in virtù di atto di donazione accettata del Notaio Ciampoli Angelo del 27/03/1976, n. rep. 924, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26/04/1976, R.G. n. 4949 e R.P. n. 4411, contro ***DATO OSCURATO*** Enrico.

Alla luce dei richiamati atti traslativi gli immobili pignorati sono pervenuti alla parte esecutata in piena proprietà, sussistendo continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione dell'atto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per l'accertamento della regolarità urbanistica sono state espletate le necessarie ricerche presso gli uffici tecnici del Comune di Fara Filiorum Petri, provvedendo all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica che costituisce allegato della presente perizia. Le risultanze in relazione alle indagini svolte e alla documentazione reperita vengono esplicitate di seguito per ogni fabbricato che costituisce il compendio oggetto di stima.

Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 5 e 6

Secondo la disciplina urbanistica di cui al vigente P.R.G. del Comune di Fara Filiorum Petri, il fabbricato "B" ricade in parte all'interno della "Zona B4 - Zona di completamento a bassa densità edilizia in ambito periferico", ed in parte all'interno "Zona E1 - Attività agricole normali". Ai fini della valutazione della regolarità urbanistica ed edilizia, si precisa che per il fabbricato in esame non è presente alcun titolo edilizio relativo alla sua edificazione originaria che, come risulta dalla denuncia catastale di costituzione effettuata nel 2009 e reperita presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, risale temporalmente in epoca antecedente al 1942. Trattandosi quindi di immobile ante '67, la conformità urbanistica ed edilizia del fabbricato va ricercata confrontando lo stato di fatto con quello riportato sulle planimetrie catastali di primo impianto o, qualora presente, con lo stato legittimato da titoli abilitativi formatisi successivamente. In merito, dalle ricerche esperite presso gli uffici tecnici comunali, sono state reperite pratiche urbanistico-edilizie successive all'accatastamento originario che rappresentano, per il fabbricato di che trattasi, lo stato legittimo cui riferire le difformità riscontrate nell'accertamento dell'attuale stato dei luoghi. I titoli edilizi abilitativi di cui sopra che sono stati reperiti per il fabbricato "B" risultano i seguenti:

- Permesso di Costruire n. 2 del 03/02/2010, rilasciato a ***DATO OSCURATO*** Gianni per intervento di "Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso";
- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata da ***DATO OSCURATO*** Gianni e ***DATO OSCURATO*** Pino Erico in data 08/03/2010, prot. n. 1492, in variante del Permesso di Costruire n. 2 del 03/02/2010 per "Opere di diversa distribuzione degli spazi interni".

In riferimento alle sopra elencate pratiche edilizie, a seguito di domanda prot. n. 2645 del 03/05/2010 presentata da ***DATO OSCURATO*** Gianni e ***DATO OSCURATO*** Pino Erico, e relativamente al laboratorio a piano terra, veniva rilasciato Certificato di Agibilità in data 07/05/2010.

Le difformità rilevate dal raffronto tra lo stato di fatto e quello legittimo sotteso ai titoli abilitativi sopra indicati, afferiscono alle modifiche apportate al piano terra, e consistono nel locale di circa mq. 23.00 in ampliamento sulla parete nord, nella tettoia di circa mq. 34.00 in appoggio sulla parete di ingresso del laboratorio, e ad alcune modifiche più lievi rilevate nella distribuzione interna e nella dislocazione di alcuni vani porte e finestre.

Alla luce di quanto sopra riportato e considerato, lo scrivente C.T.U. evidenzia come entrambi i corpi di fabbrica non risultino conformi allo stato legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Dalle indagini svolte, ai fini della regolarizzazione urbanistica ed edilizia delle difformità riscontrate, e quindi della conformazione tra stato legittimo e stato di fatto, si precisa come il fabbricato non si trovi nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; la regolarizzazione può essere comunque perseguita ai sensi delle ordinarie procedure di sanatoria previste dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dalla normativa di settore vigente limitatamente alle sole difformità più lievi rilevate nella distribuzione interna e nella dislocazione di alcuni vani porte e finestre. Infatti, per le ulteriori difformità riscontrate costituite dagli ampliamenti relativi al locale forni e alla tettoia, trattandosi di interventi che contrastano con gli strumenti urbanistici vigenti, l'unica possibilità di conformazione allo stato legittimo risiede nella loro rimozione.

A giudizio dello scrivente C.T.U., le spese per l'espletamento delle procedure di regolarizzazione in sanatoria possono essere quantificate in € 2.000,00.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Esiste corrispondenza tra i dati catastali identificativi degli immobili, quelli relativi agli atti di provenienza e alla loro trascrizione, con quanto riportato nell'atto di pignoramento.

In merito alla rispondenza del compendio pignorato agli elaborati in atti presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, il sottoscritto C.T.U. dopo aver reperito la necessaria documentazione, e dal confronto della stessa con lo stato dei luoghi, esprime le valutazioni di seguito riportate.

Fabbricato "B"

- Fg.1/p.lla 4167/ sub. 5

L'unità immobiliare è dislocata all'interno del fabbricato "B", e si sviluppa al piano seminterrato con accesso indipendente dalla corte esterna, ospitando al proprio interno un locale a uso stalla. Lo stato rappresentato nell'attuale planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, per la presenza ancora di un secondo locale in adiacenza non più esistente.

- Fg.1/p.lla 4167/ sub. 6

L'unità immobiliare è dislocata all'interno del fabbricato "B", e si sviluppa al piano terra con accesso indipendente dalla corte esterna; al proprio interno trovano posto locali ad uso laboratorio utilizzati per la lavorazione carni. Sono state riscontrate difformità dalle attuali planimetrie catastali per quel che concerne un locale dove sono collocati forni di cottura, edificato in ampliamento sulla parete nord, e la realizzazione di una tettoia utilizzata quale locale ricovero mezzi, chiusa su tre lati dalla facciata di ingresso del fabbricato "B", quella prospiciente del fabbricato "A", e da una parete di collegamento tra i due corpi; ulteriori difformità sono state rilevate nella distribuzione interna e nella dislocazione di alcuni vani porte e finestre.

Alla luce di quanto evidenziato, lo stato di fatto di tutte le unità che compongono il lotto immobiliare oggetto di procedura risulta non conforme alla situazione catastale presente in atti.

Per la regolarizzazione catastale di tali difformità saranno

necessarie variazioni sia in catasto terreni che fabbricati, il cui costo, a giudizio dello scrivente C.T.U., è quantificabile in circa € 2.000,00.

Il C.T.U. precisa che gli opportuni elaborati grafici predisposti a corredo della perizia in rappresentazione dello stato di fatto, contengono tutti gli elementi utili alla redazione delle planimetrie necessarie alla regolarizzazione catastale degli immobili.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione urbanistica: €.2.000,00

La regolarizzazione può avvenire in maniera parziale (vedi descrizione)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi descrizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione catastale: €.2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA VICENNE 170

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a FARA FILIORUM PETRI Via Vicenne 170, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Diritti pari a 1/1 relativi alla piena proprietà di fabbricato ubicato in Comune di Fara Filiorum Petri, alla Via Vicenne n. 170, posto all'interno di corte comune, il tutto a confine con p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.lla 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest. Il fabbricato si compone di due unità, una stalla censita in catasto fabbricati una al fg. 1 - p.lla 4167 - sub.

5 - Cat. C/6 cl. 1 - 60 mq. - R.C. euro 92,96, e un laboratorio per arti e mestieri censito al fg. 1 - p.lla 4167 - sub. 6 - Cat. C/3 cl. 1 - 70 mq. - R.C. euro 184,38.

L'unità sub. 5, dislocata al piano seminterrato, si compone di un locale a uso stalla allo stato grezzo, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 48.00.

L'unità sub. 6, utilizzata quale laboratorio per lavorazione carni, risulta dislocata al piano terra, e si compone di due locali con annesso servizio igienico, oltre a un terzo locale e una tettoia derivanti da ampliamenti privi di titolo edilizio e non regolarizzabili sotto il profilo urbanistico; la superficie commerciale complessiva dell'unità, al netto degli ampliamenti privi di regolarità urbanistica, risulta pari a mq. 80.00.

Le planimetrie catastali di entrambe le unità necessitano di aggiornamento per la presenza di difformità rilevate nello stato dei luoghi.

Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 5 e 6

Descrizione dell'immobile

Il fabbricato oggetto di stima individuato alla lettera "B" nella planimetria di insieme, è ubicato alla Via Vicenne civico 170, in zona periferica del Comune di Fara Filiorum Petri, nei pressi del confine con il Comune di Bucchianico. Edificato in epoca antecedente il 1942, si sviluppa su 2 livelli, un piano seminterrato e un piano in elevazione rappresentato dal piano terra; è costituito dall'unità sub. 5 ad uso stalla collocata al seminterrato, e dall'unità sub. 6 del piano terra destinata a laboratorio per la lavorazione carni. Il piano seminterrato del fabbricato è realizzato con struttura portante in blocchi di cemento e muratura piena, con solaio in latero-cemento, mentre il sovrastante piano terra è realizzato con struttura metallica leggera e tamponatura in laterizio rivestito all'interno con pannelli in alluminio coibentato; la copertura è realizzata in pannelli di lamiera sostenuti da travi metalliche di tipo reticolare, mentre le facciate esterne risultano prive di intonacatura.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4167 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n.170, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "B" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

- foglio 1 particella 4167 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 1, consistenza 70 mq, rendita 184,38 Euro, indirizzo catastale: Via Vicenne n. 170, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: L'unità è ricompresa nel fabbricato individuato con lettera "B" nella planimetria edificato all'interno di corte comune. Il tutto confina con le p.lle 4169 e 4228 sul lato nord, p.la 4166 sul lato est, p.lle 4087 e 4095 sul lato sud, e p.lle 24 e 324 sul lato ovest, come risultante dagli stralci catastali e dalla planimetria di insieme a corredo dell'elaborato grafico allegato in perizia; nella planimetria viene rappresentato l'intero compendio oggetto di pignoramento individuando i fabbricati a uso abitativo e a uso diverso, rispettivamente con le lettere "A" e "B".

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 5 e 6**Descrizione dell'immobile**

L'unità identificata catastalmente con il sub. 5 si compone di un unico locale dotato di accesso plurimo dall'esterno, con altezza utile interna di m. 2.40, per circa complessivi 42.00 mq. di superficie utile. L'unità non è dotata di impianti e si presenta internamente allo stato grezzo, priva di intonaci, tinteggiature e di infissi.

Il laboratorio identificato catastalmente con il sub. 6 ha accesso diretto dalla corte esterna, e si compone di 2 locali di altezza utile interna di m. 3.00 e m. 2.90, oltre a un servizio igienico, per circa complessivi 74.00 mq. di superficie utile; completano il laboratorio un locale di mq. 23 in ampliamento sulla parete nord, e una tettoia di mq. 34 chiusa su tre lati, entrambi non accatastati, privi di idoneo

titolo edilizio, e non regolarizzabili dal punto di vista urbanistico-edilizio. L'unità è dotata di impianto elettrico e idrico-sanitario a vista, con pavimentazione in gres porcellanato, porte e infissi in alluminio.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	80,00	x	100 %	=	80,00
Stalla	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	128,00				128,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In sintesi:

$$V_m = P_u \times S_t$$

Dove

V_m = valore di mercato

P_u = prezzo unitario

S_t = superficie commerciale

Determinazione del valore di vendita - Fabbricato "B" - Fg. 1/p.lle 4167/sub. 2 e 3

Locale uso stalla

P_u = €/mq. 150,00

S_t = mq. 48,00

V_m = 150,00 €/mq. x 48,00 mq. = € 7.200,00

Locale uso laboratorio

P_u = €/mq. 300,00

S_t = mq. 80,00

V_m = 300,00 €/mq. x 80,00 mq. = € 24.000,00

Riduzione per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale

€ 4.000,00

Valore di mercato ridotto per stato di fatto e di diritto (V_{mr})

$$V_{mr} = € (7.200,00 + € 24.000,00 - 4.000,00) = € 27.200,00$$

Spese di cancellazione formalità a carico dell'acquirente

€ 200,00

Arrotondamento

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria (V_{vg})

$$V_{vg} = € (27.200,00 - 200,00) = € 27.000,00$$

$V_{vg} = € 27.000,00$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **31.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato mediante stima diretta di tipo sintetico-comparativo, applicando ad un parametro tecnico scelto, il suo prezzo di vendita corrente.

In particolare, si è assunto quale parametro tecnico di riferimento la superficie commerciale, applicando ad essa il corrente prezzo unitario di vendita desunto da indagini operate su immobili ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche analoghe o simili ai beni da valutare, e differenziandoli in base alla diversa destinazione delle due unità.

Si precisa che per superficie commerciale è stata considerata per ciascuna unità quella lorda coperta, comprensiva quindi delle tramezzature interne e dello spessore dei muri perimetrali, computata al 100%; non sono state considerate, risultando quindi escluse dalla valutazione di stima, quelle superfici riferite alle opere in ampliamento prive di titolo edilizio e non regolarizzabili. In virtù di quanto sopra, la consistenza complessiva della superficie commerciale per il fabbricato "B" risulta essere pari a circa mq.

128,00, di cui mq. 48.00 relativi all'unità ad uso stalla, e mq. 80.00 riferiti al locale destinato a laboratorio.

I prezzi applicabili sono determinati, oltre che delle dinamiche del mercato, anche delle caratteristiche intrinseche degli immobili, quali la vetustà, l'ubicazione, l'esposizione, la distribuzione razionale degli ambienti, il grado di manutenzione e di rifinitura, la dotazione degli impianti tecnologici, la presenza di infrastrutture e servizi, ed altre.

Basandosi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, stante la situazione del mercato immobiliare, e tenendo conto dell'influenza degli anzidetti caratteri sul giudizio di stima, lo scrivente C.T.U. ritiene congruo applicare quale prezzo unitario di riferimento il seguente valore:

- [locale a destinazione stalla](#)

€/mq. 150,00;

- [locali a destinazione laboratorio produttivo](#)

€/mq. 300,00

Considerando quanto sopra premesso, il C.T.U. ha proceduto quindi alla stima dell'immobile in esame con l'applicazione di metodologia diretta di tipo sintetico, applicando al parametro tecnico della superficie commerciale il prezzo di vendita unitario corrente ricavato dal mercato; al valore di mercato così ricavato sono state apportate prima alcune riduzioni per allineare tale valore alla reale situazione di fatto e di diritto, e poi sono stati detratti gli oneri gravanti sull'acquirente per determinare il valore di vendita giudiziaria.

In merito al probabile prezzo di vendita del lotto, il sottoscritto C.T.U., in considerazione delle valutazioni effettuate in sede di scelta dei valori unitari assunti per la determinazione degli importi a base d'asta, ritiene che **"dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore di stima"** proposto nella presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;

- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	laboratorio artigianale	128,00	0,00	31.200,00	31.200,00
				31.200,00 €	31.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 200,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.000,00**

data 14/01/2026

il tecnico incaricato
Vincenzo Gianni