



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

avv. Federica ZULLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

RAFFAELE MEDORO

CF:MDRRFL75R25C632K

con studio in CHIETI (CH) VIA DEI MARSI, 45

telefono: 3389517517

email: arch.raffaelemedoro@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

[REDACTED] ceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la [REDACTED] congiungimento di usufrutto. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig.ra [REDACTED] dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	153,17 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.276,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.500,00



Data di conclusione della relazione:

06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultra novennale, stipulato il 22/10/2019, con scadenza il 30/09/2049, trascritto il 04/11/2019 a Chieti ai nn. 19623/14860 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.000,00 annui per tutti gli immobili locati.

Il contratto citato è inerente i seguenti subalterni: 7 (appartamento piano terra), 8 (appartamento piano primo), 9 (appartamento piano secondo sottotetto), ex sub. 10 (intero piano seminterrato) ora sub. 11 (uffici e ripostigli) e 12 (garage e locale tecnico).

Si precisa che: per quanto riguarda l'alloggio al piano terra esso risulta occupato, come indicato, dall'esecutato [REDACTED] e da parte del suo nucleo familiare senza alcun titolo.

Si ritiene fondamentale porre in particolare evidenza il casus rappresentato dal contratto ultra novennale stipulato a favore della [REDACTED] il contratto in parola ha scadenza fissata al 30/09/2049 ed essendo stato stipulato anteriormente alla trascrizione del pignoramento è opponibile agli eventuali aggiudicatari e quindi questi non avrebbero in godimento l'immobile staggito per tutta la durata del contratto potendo subentrare solo agli esecutati nel percepimento della relativa quota di canone; a proposito della quale si specifica che in base alle clausole contrattuali per i primi 10 anni (ovvero fino al 30/09/2029) esso non viene realmente pagato in quanto compensato per lavori di ristrutturazione sul fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, del cui costo la Società Condutrice si è impegnata a farsi carico.

Tutto quanto premesso è da ritenersi valido fatto salvo l'evento che tale contratto ultra novennale venga riconosciuto e dichiarato nullo per viltà dell'importo del canone di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/11/2007 a firma di Notaio Ciampoli Angelo di Chieti ai nn. 22638/4502 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.10.2007.

Importo ipoteca: 500.000,00.



Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Franchi Edenio di Chieti ai nn. 216715/11214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2009.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/03/2013 ai nn. 4352/374 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 04.03.2013.

Importo ipoteca: 62.257,08.

Importo capitale: 31.128,54

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2023 ai nn. 6245/496 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento del 05/04/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 643.017,62.

Importo capitale: 321.508,81

ipoteca **legale**, stipulata il 23/04/2013 ai nn. 7153/675 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 18.04.2013.

Importo ipoteca: 59.581,52.

Importo capitale: 29.790,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/07/2025 a Chieti ai nn. 14867/11766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2025, Unep Tribunale di Chieti rep. n° 779

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 a Chieti ai nn. 20398/16058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 15/10/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti

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:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di nuda proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 usufrutto, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 ai nn. 4769/3651.

Trattasi di riserva di usufrutto formalizzata nell'atto di riferimento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 Usufrutto, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 30/04/2012).

Trattasi di riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] titolare del Diritto per remoto Atto ben antecedente al ventennio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **41615/8453**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale in Via A. Fieramosca, presentata il 10/09/1987, rilasciata il 26/08/1991 con il n. 41615/8453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti

Domanda di Condonio Edilizio ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003 - art. 32 N. **622**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione dell'intero piano terra mq 93,60 da rimessa di attrezzi agricoli-deposito ad uso abitazione mediante la creazione di un soggiorno-cucina, N. 2 camere da letto, disimpegno e bagno e realizzazione di un terrazzo di mq 34,32 adiacente , presentata il 10/12/2004 con il n. 62969/313 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A del Lotto 1.

La domanda di Condonio Edilizio è inerente soltanto il Corpo A del Lotto 1 e non è stata ancora definita pertanto non esiste titolo abilitativo in sanatoria, risultano versati gli importi relativi alla prima rata dell'Oblazione e degli Oneri Concessori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, l'immobile ricade in zona E

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008,



l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 888 del 27.02.2010 e successiva Delibera di C.C. N. 61 del 23.08.2010; N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 625 del 25.03.2014

Trattasi di Variante Generale al P.R.G. in tema di Pianificazione delle Aree destinate a Servizi e Standard urbanistico

P.A.I. Regione Abruzzo vigente l'immobile ricade in zona Pericolosità Elevata P2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso e diversa ripartizione interna dell'intero piano terra da rimessa attrezzature agricole a seconda abitazione autonoma (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della Domanda di Condono Edilizio N. 622 ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Saldo oneri concessori e oblazione da condono edilizio: €12.603,79
- Oneri tecnici per la definizione della pratica di Condono Edilizio N. 622 (Corpo "A") : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 1 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 7).

Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito. Sinergicamente il presente è collegato al corrispondente giudizio di conformità urbanistica a cui si rimanda. La possibile regolarizzazione delle difformità in trattazione è demandata ad una domanda N. 622 di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 326/2003 rispetto alla quale si evidenzia però che l'elaborato grafico depositato contestualmente alla richiesta presenta una maggior ampiezza di sagoma indiscutibilmente imputabile solo ad un errore di rappresentazione: sarà necessario sostituire detto documento, in sede di integrazione propedeutica alla definizione della pratica di condono con un corretto elaborato. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione mediante tramezzature interne di una stanza da letto in più a scapito di parte della superficie destinata a soggiorno (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e Legge N. 47/85 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di demolizione della tramezzatura interna realizzata per la creazione di una stanza da letto in più a scapito di parte della superficie destinata a soggiorno

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



Costi di regolarizzazione:

- Costo di demolizione e conferimento a discarica per eliminazione di tramezzatura interna: €1.500,00
- Oneri tecnici per l'aggiornamento della Planimetria catastale post demolizione tramezzo con pratica di Variazione Doc.fa. + Costi Catastali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 1 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 7).

Ai sensi del D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. è da ritenersi ultimo stato di riferimento quello rappresentato nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio che nel caso di specie reca data di presentazione 10/12/2004. Pertanto tutti i giudizi di conformità edilizia sono riferiti al confronto tra detta planimetria e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi e misurazioni. Premettendo che le recenti sentenze 27 febbraio 2024, n. 1298 e 6 marzo 2024, n. 1500, del TAR Campania, Napoli, sez. III, ci offrono l'occasione per ribadire un principio generale in materia di condono edilizio: successivamente alla presentazione della domanda e prima che quest'ultima sia definita, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo, valendo il principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, anche in termini di trattamento sanzionatorio. La presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi. Tanto premesso la difformità rilevata e segnalata è da ritenersi opera da rimuovere al fine di non pregiudicare la definizione della pratica di condono ancora in itinere, si fa salva la possibilità di sanare tale irregolarità/difformità in occasione della chiusura della pratica di condono ancora in itinere se e solo se fosse coeva a tutti gli altri abusi denunciati nella domanda di condono.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura mediante tamponatura e zone finestrate dell'androne e del vano scala condominiale; realizzazione di piccola gradinata esterna per superare il dislivello tra corte e piano terra rialzato. del ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 2 delle N.T.A del PRG vigente nel Comune di Chieti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota parte Pratica edilizia inerente la sanatoria - Spese tecniche + Oneri Comunali e Sanzioni (1/4 di Euro 2.000,00): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti.

Trattasi di difformità rilevate a carico di parti condominiali comuni e pertanto ricadenti per responsabilità ed oneri in misura pro quota paritarie alle unità immobiliari principali di ogni Lotto. Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito nel quale il vano scala e l'androne erano previsti come spazi aperti e la piccola gradinata esterna non era proprio



prevista. Per completezza si enuncia di seguito il contenuto dell'art. 2 delle N.T.A. : Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza dell'area di corte in uso esclusivo (normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Doc.Fa. per Variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per pratica di Variazione Doc.fa. + Costi Catastali: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 1 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 7).

Si rende necessario propedeuticamente al Decreto di Trasferimento, di aggiornare la planimetria catastale per conformarla allo stato dei luoghi distaccando la porzione di corte in uso esclusivo dalla maggior consistenza dell'intera area scoperta circostante il corpo di fabbrica (area oggi censita catastalmente come unico BCNC) ed abbinarla come pertinenza esclusiva all'abitazione posta al piano terra ed attualmente in trattazione. Si precisa che il giudizio di conformità è espresso con stretto riferimento alla normativa catastale, la quale prevede che una planimetria sia regolare alla sola condizione che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi effettivamente in essere. Pertanto la conformità catastale prescinde da qualunque altro aspetto di natura urbanistica e/o edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da rimessa attrezzature agricole a seconda abitazione autonoma (normativa di riferimento: P.R.G. per Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, Variante Piano dei Servizi per Delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della Domanda di Condonò Edilizio N. 622 ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Definizione pratica di Condonò Edilizio N. 622 - vedasi importo unico indicato nella sezione conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi



Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 1 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 7).

Si precisa che l'immobile, seppur ricadente in zona Agricola dove le normative Comunale e Regionale permettono la presenza di un'unica unità residenziale tra l'altro destinata ai conduttori del fondo, sono in corso di definizione delle pratiche edilizie di condono con le quali il piano terra destinato a rimessa attrezzature agricole è stato trasformato in residenza ed il piano sottotetto ugualmente non residenziale è stato trasformato in residenziale. In definitiva da un'unica unità residenziale posta al piano primo, secondo la Concessione Edilizia originaria, all'attualità esistono tre cespiti distinti destinati tutti a residenze.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 1 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 7)

BENI IN CHIETI VIA ANELLI FIERAMOSCA 45/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **153,17** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig.ra [REDACTED] dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1998.



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 Ripa Teatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Fieramosca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 1 è un appartamento posto al piano terra (rialzato) caratterizzato dalla presenza di un ampio terrazzo parzialmente coperto a porticato ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali, a proposito del quale si precisa che

seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in laterocemento; è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto. L'architettura esterna del fabbricato è caratterizzata dalla tipologia delle pareti di tamponamento, esse sono costituite da muratura faccia a vista che si alterna a zone piene corripendenti al telaio portante in cemento armato. Sono presenti sporti di balcone con parapetti in muratura piena faccia a vista sormantata da ringhere metalliche. La copertura dell'intero fabbricato è costituita da un tetto in soletta in cls con sovrastante manto in tegole, a capanna a falde sfalsate di cui una prolungata fino a coprire interamente il balcone sulla facciata nord. L'accesso condominiale (a livello piano terra/rialzato) avviene mediante una corta gradinata con pedate rivestite in elementi finiti simil cotto e parapetti e mancorrenti in ringhiera metallica; il vano scala condominiale, da cui avvengono gli accessi a tutti i cespiti pignorati ad eccezione dell'autorimessa, è di tipo interno chiuso perimetralmente da tamponature e infissi finestrati.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari seppur, al momento degli accessi peritali, un'ampia porzione della stessa si presentasse recintata in misura tale da essere in uso esclusivo dell'abitazione di cui alla presente descrizione; la parte di libera circolazione consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest da una recinzione costituita da un muro in c.a. di altezza variabile controterra con sovrastante rete metallica su sostegni metallici a "T"; su parte del fronte verso sud insiste una bassa recinzione di confine con altra proprietà composta di un cordolo in c.a. a livello del terreno con sovrastante rete e sostegni metallici. Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche. La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato con lastre in porfido posato ad opera incerta; il viale si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in



una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale. I sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato una particolare situazione di diritto che necessita di essere illustrata diffusamente: **corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica** dalla quale sono separati proprio lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e nella

catastale dei genitori deceduti da tempo; particella 4258 (prossima e contigua alla via pubblica) intestata a [REDACTED] (soggetto terzo estraneo alla presente procedura); in occasione di tutti i sopralluoghi esperiti sui luoghi in descrizione e all'incirca in posizione riconducibile alla linea di confine tra la particella n° 4196 e la particella n° 4063 (corrispondente alle proprietà in trattazione) è stata riscontrata la presenza di una sbarra metallica costituita da elementi e basamenti provvisori e facilmente movibili con funzione di delimitazione tra le proprietà degli esecutati e quelle intercludenti. Precisandosi che per maggiori informazioni si rimanda all'allegato grafico e alle allegare visure catastali, la cancellata di cui sopra è posizionata all'incirca sulla particella 4258. Tutto quanto descritto, integrato dalle informazioni acquisite direttamente dal sig. [REDACTED] che ha dichiarato che il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle due particelle appena individuate, definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196. Per completezza descrittiva, oltre la cancellata e tra questa e la via pubblica trovano allocazione i vani contatori in muratura con sportelli in ferro battuto destinati ai contabilizzatori delle utenze civili.

L'abitazione in trattazione nell'economia del fabbricato è ubicata, come già detto, su un unico livello al piano terra (rialzato) e lo occupa per intero ad esclusione del vano scala condominiale; presenta pertanto affacci su tutti i lati dell'edificio con un terrazzo verso nord parzialmente coperto dal sovrastante balcone dell'unità al piano superiore; finito con parapetti in ringhiera metallica. Dall'incrocio del piano del terrazzo con la parete verticale del fabbricato in corrispondenza dell'esposizione ad ovest si dipana un camminamento pavimentato con elementi simil cotto che con un'ampiezza variabile ma mai inferiore a circa 85 cm circonda perimetralmente le facciate nord, ovest e sud del medesimo fabbricato.

Al momento degli accessi peritali la distribuzione interna, complessivamente in buono stato di manutenzione, si presentava fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente distinte e separate tra di loro. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sulla zona living open space all'interno della quale, in posizione decentrata, è collocato anche l'angolo cottura. La zona giorno è dotata di diverse aperture finestrate dalle quali è possibile anche accedere alla corte esterna e al grande terrazzo parzialmente coperto. Dal disimpegno adiacente alla zona living è possibile accedere al w.c. ed a n° 3 camere da letto, di cui due piccole ed una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa. Tutte le camere da letto sono dotate di porte finestre che le collegano al cortile esterno costituito da una zona pavimentata con elementi simil cotto che perimetra il fabbricato e da una restante porzione lasciata a giardino, che, si coglie l'occasione di ribadire, al di là dello stato dei luoghi è parte indivisa della corte comune di maggior consistenza. Pertanto la porzione appena descritta è da considerare pertinenza esclusiva dell'abitazione in descrizione e come tale viene stimata quale parte del Corpo A del Lotto 1; con precetto che prima dell'emissione del Decreto di Trasferimento dovrà essere univocamente individuata ad abbinata all'appartamento al piano terra.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 2,80 m. Tutti gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore chiaro e bugnature, alcune con specchiature a vetro. Le finestre sono in legno con vetrocamera singola maggiorata; le stesse sono dotate di persiane anch'esse in legno, gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia



centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4). Completa l'impiantistica la presenza di n° 2 pompe di calore aria aria, la prima alimenta uno split in soggiorno e l'altra alimenta n° 2 split ubicati all'interno delle camere da letto più piccole. Le relative macchine esterne sono ancorate sulle facciate del fabbricato. La pavimentazione di tutta l'abitazione è in parquet con battiscopa in legno bianchi, ad eccezione di quella dei servizi igienici che è in gres porcellanato come i rispettivi rivestimenti, presenti fino ad un'altezza pari a 2,00 m circa. Il w.c. è dotato di lavabo sospeso, water, bidet e piatto doccia in ceramica di dimensioni 120 cm x 70 cm circa. Il bagno in camera è dotato di cabina doccia idromassaggio, lavabo, water e bidet. Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate; l'impiantistica elettrica ed idrica risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro rispondenza alle normative vigenti. L'alloggio è dotato anche di video citofono.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 95,00 circa. La superficie dell'unico terrazzo è pari a mq 59,60 circa. La corte esterna, diversamente da quanto può risultare da qualunque altra documentazione, è in parte destinata ad uso esclusivo del cespite e da ricostruzioni cartografiche effettuate la sua estensione a servizio esclusivosi può considerare pari a circa 210 mq.

CLASSE ENERGETICA:

[201,63 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 690220000006252 registrata in data 09/01/2014

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
Abitazione	112,50	x	100 %	=	112,50
Terrazzo	59,60	x	33 %	=	19,67
Corte pertinenziale ad uso esclusivo	210,00	x	10 %	=	21,00
Totale:	382,10				153,17

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune



Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: ville e Villini

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area residenziale extraurbana, operando poi piccoli incrementi e/o decrementi per tener conto del diverso peso rappresentato dal livello di piano in cui si trova ubicata l'unità immobiliare di volta in volta trattata.

Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	153,17	x	1.050,00	=	160.828,50
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 160.828,50
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 160.828,50
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili. Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiti attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una



valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc.. Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiti, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e

illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le peculiarità dimensionali, costruttive e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio, il lotto di vendita potrebbe essere oggetto di interesse in condizioni ordinarie e di normalità del mercato. Pertanto è parere dello scrivente che sarà probabile che dalla vendita possa "ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del lotto stimato".

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	153,17	0,00	160.828,50	160.828,50
				160.828,50 €	160.828,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per interclusione con necessità di legittimazione di servitù di accesso	-2% -3.216,57



Decurtazione per mancato godimento del Lotto 1 fino al 30/09/2049 per vigenza contratto ultra novennale	-40%	-64.331,40
Costo della trasformazione degli impianti idrico, elettrico, termico e gas da centralizzati ad autonomi. Stima a corpo.		-15.000,00
		82.547,97 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.003,79**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.276,74**

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: **€. 1.951,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -174,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **124,11** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig.ra [REDACTED] dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,11 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.082,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.500,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2026



Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Franchi Edenio di Chieti ai nn. 216715/11214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2009.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/03/2013 ai nn. 4352/374 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 04.03.2013.

Importo ipoteca: 62.257,08.

Importo capitale: 31.128,54

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2023 ai nn. 6245/496 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento del 05/04/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 643.017,62.

Importo capitale: 321.508,81

ipoteca **legale**, stipulata il 23/04/2013 ai nn. 7153/675 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 18.04.2013.

Importo ipoteca: 59.581,52.

Importo capitale: 29.790,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/07/2025 a Chieti ai nn. 14867/11766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2025, Unep Tribunale di Chieti rep. n° 779

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 a Chieti ai nn. 20398/16058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 15/10/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti

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:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di nuda proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 usufrutto, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 ai nn. 4769/3651.

Trattasi di riserva di usufrutto formalizzata nell'atto di riferimento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 Usufrutto, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 30/04/2012).

Trattasi di riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] titolare del Diritto per remoto Atto ben antecedente al ventennio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **41615/8453**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale in Via A. Fieramosca, presentata il 10/09/1987, rilasciata il 26/08/1991 con il n. 41615/8453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, l'immobile ricade in zona E

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 888 del 27.02.2010 e successiva Delibera di C.C. N. 61 del 23.08.2010; N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 625 del 25.03.2014

.

Trattasi di Variante Generale al P.R.G. in tema di Pianificazione delle Aree destinate a Servizi e Standard urbanistico

P.A.I. Regione Abruzzo vigente l'immobile ricade in zona Pericolosità Elevata P2



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di totale diversa ripartizione interna con anche diversa ubicazione e dimensione dei servizi igienici e del vano cucina; diversi ubicazione, dimensioni e numero dei vani finestra (con conseguenti modifiche in facciata) (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia inerente la sanatoria - Spese tecniche + Oneri Comunali e Sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 2 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 8).

Ai sensi del D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. è da ritenersi ultimo stato di riferimento quello rappresentato nella planimetria allegata alla Concessione Edilizia originaria. Pertanto tutti i giudizi di conformità edilizia sono riferiti al confronto tra detta planimetria e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi e misurazioni. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura mediante tamponatura e zone finestrate dell'androne e del vano scala condominiale; realizzazione di piccola gradinata esterna per superare il dislivello tra corte e piano terra rialzato. del ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 2 delle N.T.A del PRG vigente nel Comune di Chieti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota parte Pratica edilizia inerente la sanatoria - Spese tecniche + Oneri Comunali e Sanzioni (1/4 di Euro 2.000,00): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti.

Trattasi di difformità rilevate a carico di parti condominiali comuni e pertanto ricadenti per responsabilità ed oneri in misura pro quota paritarie alle unità immobiliari principali di ogni Lotto. Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito nel quale il vano



scala e l'androne erano previsti come spazi aperti e la piccola gradinata esterna non era proprio prevista. Per completezza si enuncia di seguito il contenuto dell'art. 2 delle N.T.A. : Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 2 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 8)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. per Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, Variante Piano dei Servizi per Delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 2 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 8).

Si precisa che l'immobile ricadente in zona Agricola dove le normative Comunale e Regionale permettono la presenza di un'unica unità residenziale tra l'altro destinata ai conduttori del fondo, è conforme in quanto corrispondente all'unica abitazione assentita nel titolo edilizio originale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 2 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 8)

BENI IN CHIETI VIA ANELLI FIERAMOSCA 45/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **124,11** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***



- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 8 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 654,61 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, 47, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig.ra [REDACTED] dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

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 Ripa Teatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Fieramosca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 2 è un appartamento posto al piano primo caratterizzato dalla presenza di un ampio terrazzo coperto ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali, a proposito del quale si precisa che seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in laterocemento; è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto. L'architettura esterna del fabbricato è caratterizzata dalla tipologia delle pareti di tamponamento, esse sono costituite da muratura faccia a vista che si alterna a zone piene corrispondenti al telaio portante in cemento armato. Sono presenti sporti di balcone con parapetti in muratura piena faccia a vista sormantata da ringhere metalliche. La copertura dell'intero fabbricato è costituita da un tetto in soletta in cls con sovrastante manto in tegole, a capanna a falde sfalsate di



cui una prolungata fino a coprire interamente il balcone sulla facciata nord. L'accesso condominiale (a livello piano terra/rialzato) avviene mediante una corta gradinata con pedate rivestite in elementi finiti simil cotto e parapetti e mancorrenti in ringhiera metallica; il vano scala condominiale, da cui avvengono gli accessi a tutti i cespiti pignorati ad eccezione dell'autorimessa, è di tipo interno chiuso perimetralmente da tamponature e infissi finestrati.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari seppur, al momento degli accessi peritali, un'ampia porzione della stessa si presentasse recintata in misura tale da essere in uso esclusivo dell'abitazione al piano terra; la parte di libera circolazione consente l'accesso sia al vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest da una recinzione costituita da un muro in c.a. di altezza variabile controterra con sovrastante rete metallica su sostegni metallici a "T"; su parte del fronte verso sud insiste una bassa recinzione di confine con altra proprietà composta di un cordolo in c.a. a livello del terreno con sovrastante rete e sostegni metallici. Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche. La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato con lastre in porfido posato ad opera incerta; il viale si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale. I sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato una particolare situazione di diritto che necessita di essere illustrata diffusamente: **corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica** dalla quale sono separati proprio lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e nella titolarità ed individuazione come segue: particella 4196 (più distante dalla via pubblica) intestata a

intestata a [REDACTED] tt oesecutato nella presente procedura), a meno

della riunione di usufrutto catastale dei genitori deceduti da tempo; particella 4258 (prossima e contigua alla via pubblica) intestata a [REDACTED] (soggetto terzo estraneo alla presente procedura); in occasione di tutti i sopralluoghi esperiti sui luoghi in descrizione e all'incirca in posizione riconducibile alla linea di confine tra la particella n° 4196 e la particella n° 4063 (corrispondente alle proprietà in trattazione) è stata riscontrata la presenza di una sbarra metallica costituita da elementi e basamenti provvisori e facilmente movibili con funzione di delimitazione tra le proprietà degli esecutati e quelle intercludenti. Precisandosi che per maggiori informazioni si rimanda all'allegato grafico e alle allegate visure catastali, la cancellata di cui sopra è posizionata all'incirca sulla particella 4258. Tutto quanto descritto, integrato dalle informazioni acquisite direttamente dal sig. [REDACTED] che ha dichiarato che il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle due particelle appena individuate, definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196. Per completezza descrittiva, oltre la cancellata e tra questa e la via pubblica trovano allocazione i vani contatori in muratura con sportelli in ferro battuto destinati ai contabilizzatori delle utenze civili.

L'abitazione in trattazione nell'economia del fabbricato è ubicata, come già detto, su un unico livello al piano primo e lo occupa per intero ad esclusione del vano scala condominiale; presenta pertanto affacci su tutti i lati dell'edificio con un terrazzo verso nord coperto dal prolungamento della falda del tetto; sono presenti altresì n° 3 balconi in oggetto. tutti gli sporti sono finiti con parapetti in muratura faccia a vista e sovrastante ringhiera metallica.

Al momento degli accessi peritali la distribuzione interna, complessivamente in buono stato di manutenzione ad eccezione di vistosi e diffusi fenomeni di ammaloramento da muffa per condensa e



ponti termici che coinvolgono la maggior parte delle superfici verticali (muratura di tamponamento) verso l'esterno, si presentava fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente distinte e separate tra di loro. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sul soggiorno che è dotato di diverse aperture finestrate dalle quali è possibile anche accedere al grande terrazzo coperto. Dal disimpegno adiacente al soggiorno è possibile accedere alla cucina, caratterizzata da un'ampia porta finestra che dà accesso ad uno dei balconi. Lo stesso disimpegno conduce anche ad un altro vano dello stesso tipo ad uso esclusivo della zona notte e di un servizio igienico, le tre porte di quest'ultimo disimpegno si aprono su: un w.c. e n° 3 camere da letto, di cui due piccole ed una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa. Tutte le camere da letto sono dotate di porte finestre che le collegano ai balconi e al terrazzo.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 2,80 m. Tutti gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore chiaro e bugnature, alcune con specchiature a vetro. Le finestre sono in legno con vetrocamera singola maggiorata; le stesse sono dotate di persiane anch'esse in legno, gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4). Completa l'impiantistica la presenza di n° 1 pompa di calore aria aria, che alimenta uno split in camera da letto padronale. La relativa macchina esterna è ancorata sulla facciata del fabbricato. La pavimentazione di tutta l'abitazione è in parquet con battiscopa in legno bianchi, ad eccezione di quella dei servizi igienici che è in gres porcellanato come i rispettivi rivestimenti, presenti fino ad un'altezza pari a 2,10 m circa per il w.c., dotato di lavabo sospeso con mobile, water, bidet e piatto doccia in ceramica di dimensioni 120 cm x 70 cm circa. Il bagno in camera è dotato di piatto doccia in ceramica, lavabo, water e bidet, con rivestimenti alle pareti in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,40 m. La cucina è caratterizzata da una doppia pavimentazione: la fascia più prossima alla zona cottura presenta un mosaico in ceramica come il rivestimento murario fino ad un'altezza di circa 1,50 m, laddove la restante superficie è finita a parquet. Il calpestio dei balconi e del terrazzo è finito con mattonelle quadrate in gres. Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate; l'impiantistica elettrica ed idrica risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro rispondenza alle normative vigenti. L'alloggio è dotato anche di video citofono.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 95,00 circa. La superficie dell'unico terrazzo coperto è pari a mq 22,00 circa, mentre la superficie complessiva dei tre balconi è pari a mq 14,50.

CLASSE ENERGETICA:



[114,96 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6902200000006262 registrata in data 09/01/2014

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
Abitazione	112,50	x	100 %	=	112,50
Terrazzo coperto	22,00	x	33 %	=	7,26



Balconi	14,50	x	30 %	=	4,35
Totale:	149,00				124,11

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: ville e Villini

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area residenziale extraurbana, operando poi piccoli incrementi e/o decrementi per tener conto del diverso peso rappresentato dal livello di piano in cui si trova ubicata l'unità immobiliare di volta in volta trattata.

Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,11 x 1.050,00 = **130.315,50**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.315,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.315,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili. Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggit attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc.. Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggit, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e

illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le peculiarità dimensionali, costruttive e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio, il lotto di vendita potrebbe essere oggetto di interesse in condizioni ordinarie e di normalità del mercato. Pertanto è parere dello scrivente che sarà probabile che dalla vendita possa "ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del lotto stimato".



Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre:
Conoscenza personale del territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	124,11	0,00	130.315,50	130.315,50
				130.315,50 €	130.315,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per interclusione con necessità di legittimazione di servitù di accesso	-2%	-2.606,31
Decurtazione per mancato godimento del Lotto 2 fino al 30/09/2049 per vigenza contratto ultra novennale	-40%	-52.126,20
Costo della trasformazione degli impianti idrico, elettrico, termico e gas da centralizzati ad autonomi. Stima a corpo.		-15.000,00
		69.732,51 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.082,99**

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: **€. 1.951,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -368,01**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **113,68** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di **VARIABILE**. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

La sig.ra [REDACTED] è deceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig.ra [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. Il sig. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig.ra [REDACTED] dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.570,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00



Data di conclusione della relazione:

06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo abitativo transitorio, stipulato il 10/06/2023, con scadenza il 09/06/2027, registrato il 16/06/2023 a Chieti ai nn. 2168/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.600,00 annui.

Il contratto indicato ha ad oggetto il Corpo A del Lotto 3 ed intercorre tra il locatore [REDACTED] e i conduttori [REDACTED], a sua volta il locatore, seppur non proprietario, agisce quale comodataria in virtù di contratto di comodato a titolo gratuito stipulato il 28/02/2020 con scadenza indeterminata e comodante nella persona giuridica della ditta [REDACTED] quest'ultima a sua volta trae i propri diritti dal contratto ultra novennale stipulato a suo favore da [REDACTED] e [REDACTED] il contratto in parola ha scadenza fissata al 30/09/2049 ed essendo stato stipulato anteriormente alla trascrizione del pignoramento è opponibile agli eventuali aggiudicatari e quindi questi non avrebbero in godimento l'immobile staggito per tutta la durata del contratto potendo subentrare solo agli esecutati nel percepimento della relativa quota di canone; a proposito della quale si specifica che in base alle clausole contrattuali per i primi 10 anni (ovvero fino al 30/09/2029) esso non viene realmente pagato in quanto compensato per lavori di ristrutturazione sul fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, del cui costo la Società Condittrice si è impegnata a farsi carico.

Tutto quanto premesso è da ritenersi valido fatto salvo l'evento che tale contratto ultra novennale venga riconosciuto e dichiarato nullo per viltà dell'importo del canone di locazione.

Il contratto ultranovennale citato è inerente i seguenti subalterni: 7 (appartamento piano terra), 8 (appartamento piano primo), 9 (appartamento piano secondo sottotetto), ex sub. 10 (intero piano seminterrato) ora sub. 11 (uffici e ripostigli) e 12 (garage e locale tecnico).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Franchi Edenio di Chieti ai nn. 216715/11214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2009.



Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/03/2013 ai nn. 4352/374 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 04.03.2013.

Importo ipoteca: 62.257,08.

Importo capitale: 31.128,54

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2023 ai nn. 6245/496 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento del 05/04/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 643.017,62.

Importo capitale: 321.508,81

ipoteca **legale**, stipulata il 23/04/2013 ai nn. 7153/675 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 18.04.2013.

Importo ipoteca: 59.581,52.

Importo capitale: 29.790,76

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/07/2025 a Chieti ai nn. 14867/11766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2025, Unep Tribunale di Chieti rep. n° 779

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 a Chieti ai nn. 20398/16058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 15/10/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di nuda proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 usufrutto, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 ai nn. 4769/3651.

Trattasi di riserva di usufrutto formalizzata nell'atto di riferimento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 Usufrutto, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 30/04/2012).

Trattasi di riunione di usufrutto in morte di ~~Ciannini Adelia~~ titolare del Diritto per remoto Atto ben antecedente al ventennio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **41615/8453**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale in Via A. Fieramosca, presentata il 10/09/1987, rilasciata il 26/08/1991 con il n. 41615/8453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti

Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003 - art. 32 N. **624**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Trasformazione dell'intero piano sottotetto di mq 93,60 ad uso abitazione mediante la creazione di un soggiorno-cucina, n° 2 camere da letto, un bagno, disimpegno ed un w.c., presentata il 10/12/2004 con il n. 62967/315 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A del Lotto 3.

La domanda di Condono Edilizio è inerente soltanto il Corpo A del Lotto 3 e non è stata ancora definita pertanto non esiste titolo abilitativo in sanatoria, risultano versati gli importi relativi alla prima rata dell'Oblazione e degli Oneri Concessori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, l'immobile ricade in zona E

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 888 del 27.02.2010 e successiva Delibera di C.C. N. 61 del 23.08.2010; N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 625 del 25.03.2014

.

Trattasi di Variante Generale al P.R.G. in tema di Pianificazione delle Aree destinate a Servizi e Standard urbanistico



P.A.I. Regione Abruzzo vigente l'immobile ricade in zona Pericolosità Elevata P2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso e diversa ripartizione interna dell'intero piano sottotetto da volume praticabile ma non abitabile a terza abitazione autonoma (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della Domanda di Condono Edilizio N. 624 ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Saldo oneri concessori e oblazione da condono edilizio: €.10.567,44
- Oneri tecnici per la definizione della pratica di Condono Edilizio N. 624 (Corpo "A") : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 3 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 9).

Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito. Sinergicamente il presente è collegato al corrispondente giudizio di conformità urbanistica a cui si rimanda. La possibile regolarizzazione delle difformità in trattazione è demandata ad una domanda N. 624 di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 326/2003 rispetto alla quale si evidenzia però che l'elaborato grafico depositato contestualmente alla richiesta presenta lievi errori grafici di posizionamento di due corpi finestrati indiscutibilmente imputabili solo ad un errore di rappresentazione: sarà necessario sostituire detto documento, in sede di integrazione propedeutica alla definizione della pratica di condono con un corretto elaborato. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura mediante tamponatura e zone finestrate dell'androne e del vano scala condominiale; realizzazione di piccola gradinata esterna per superare il dislivello tra corte e piano terra rialzato. del ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 2 delle N.T.A del PRG vigente nel Comune di Chieti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria



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

Costi di regolarizzazione:

- Quota parte Pratica edilizia inerente la sanatoria - Spese tecniche + Oneri Comunali e Sanzioni (1/4 di Euro 2.000,00): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti.

Trattasi di difformità rilevate a carico di parti condominiali comuni e pertanto ricadenti per responsabilità ed oneri in misura pro quota paritarie alle unità immobiliari principali di ogni Lotto. Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito nel quale il vano scala e l'androne erano previsti come spazi aperti e la piccola gradinata esterna non era proprio prevista. Per completezza si enuncia di seguito il contenuto dell'art. 2 delle N.T.A. : Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 3 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 9)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cambio di destinazione d'uso dell'intero piano sottotetto da volume praticabile ma non abitabile (sgombero) a terza abitazione autonoma (normativa di riferimento: P.R.G. per Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, Variante Piano dei Servizi per Delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della Domanda di Condonò Edilizio N. 624 ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Definizione pratica di Condonò Edilizio N. 624 - vedasi importo unico indicato nella sezione conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 3 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 9).

Si precisa che l'immobile, seppur ricadente in zona Agricola dove le normative Comunale e Regionale permettono la presenza di un'unica unità residenziale tra l'altro destinata ai conduttori del fondo, sono in corso di definizione delle pratiche edilizie di condono con le quali il piano sottotetto destinato a soffitta/sgombero è stato trasformato in residenza ed il piano terra ugualmente non



residenziale è stato trasformato in residenziale. In definitiva da un'unica unità residenziale posta al piano primo, secondo la Concessione Edilizia originaria, all'attualità esistono tre cespiti distinti destinati tutti a residenze.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 3 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 9)

BENI IN CHIETI VIA ANELLI FIERAMOSCA 45/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **113,68** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, ha un'altezza interna di **VARIABLE**. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e corte comune su tre lati

██████████ eduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto ██████████ iusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la sig ██████████ contratto coniugio in data 08.02.1998. Il s ██████████ sto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dal ██████████ ata del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in dat ██████████

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 1998.

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 Ripa Teatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi



ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Fieramosca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 3 è un appartamento posto al piano secondo (sottotetto) ed occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali, a proposito del

quale si precisa che seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in

servizio. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in laterocemento; è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto. L'architettura esterna del fabbricato è caratterizzata dalla tipologia delle pareti di tamponamento, esse sono costituite da muratura faccia a vista che si alterna a zone piene corripendenti al telaio portante in cemento armato. Sono presenti sporti di balcone con parapetti in muratura piena faccia a vista sormantata da ringhiere metalliche. La copertura dell'intero fabbricato è costituita da un tetto in soletta in cls con sovrastante manto in tegole, a capanna a falde sfalsate di cui una prolungata fino a coprire interamente il balcone sulla facciata nord. L'accesso condominiale (a livello piano terra/rialzato) avviene mediante una corta gradinata con pedate rivestite in elementi finiti simil cotto e parapetti e mancorrenti in ringhiera metallica; il vano scala condominiale, da cui avvengono gli accessi a tutti i cespiti pignorati ad eccezione dell'autorimessa, è di tipo interno chiuso perimetralmente da tamponature e infissi finestrati.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari seppur, al momento degli accessi peritali, un'ampia porzione della stessa si presentasse recintata in misura tale da essere in uso esclusivo dell'abitazione al piano terra; la parte di libera circolazione consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest da una recinzione costituita da un muro in c.a. di altezza variabile controterra con sovrastante rete metallica su sostegni metallici a "T"; su parte del fronte verso sud insiste una bassa recinzione di confine con altra proprietà composta di un cordolo in c.a. a livello del terreno con sovrastante rete e sostegni metallici. Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche. La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato con lastre in porfido posato ad opera incerta; il viale si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale. I sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato una particolare situazione di diritto che necessita di essere illustrata diffusamente: **corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica** dalla quale sono separati proprio lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e



successive; queste risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e nella
 [REDACTED] ione come segue: particella 4196 (più distante dalla via pubblica) intestata a ~~Di~~
 [REDACTED] ggetto coesecutato nella presente procedura), a meno della riunione di
 [REDACTED] ei genitori deceduti da tempo; particella 4258 (prossima e contigua alla via
 pubblica) intes [REDACTED] tto terzo estraneo alla presente procedura); in occasione di
 tutti i soprallu [REDACTED] scrizione e all'incirca in posizione riconducibile alla linea
 di confine tra la particella n° 4196 e la particella n° 4063 (corrispondente alle proprietà in trattazione)
 è stata riscontrata la presenza di una sbarra metallica costituita da elementi e basamenti provvisori
 e facilmente movibili con funzione di delimitazione tra le proprietà degli esecutati e quelle
 intercludenti. Precisandosi che per maggiori informazioni si rimanda all'allegato grafico e alle
 allegare visure catastali, la cancellata di cui sopra è posizionata all'incirca sulla particella 4258. Tutto
 quanto descritto, integrato dalle informazioni acquisite direttamente dal [REDACTED]
 ha dichiarato che il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per
 gentile concessione e tolleranza dei titolari delle due particelle appena individuate, definisce la
 sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con
 qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente
 procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196. Per
 completezza descrittiva, oltre la cancellata e tra questa e la via pubblica trovano collocazione i vani
 contatori in muratura con sportelli in ferro battuto destinati ai contabilizzatori delle utenze civili.

L'abitazione in trattazione nell'economia del fabbricato è ubicata, come già detto, su un unico livello
 al piano secondo (sottotetto) e lo occupa per intero ad esclusione del vano scala condominiale;
 presenta pertanto affacci su tutti i lati dell'edificio con l'assenza totale di sporti di balcone.

Al momento degli accessi peritali la distribuzione interna, complessivamente in buono stato di
 manutenzione, si presentava fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte nettamente
 distinte e separate tra di loro. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico
 ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata) che si apre direttamente sulla zona
 living open space all'interno della quale, in posizione decentrata, è collocato anche l'angolo cottura.
 La zona giorno è dotata di diverse aperture finestrate (di cui anche una a tetto). Dal disimpegno
 adiacente alla zona living è possibile accedere al w.c. ed a n° 2 camere da letto, di cui una piccola ed
 una grande padronale, dotata anche di bagno privato accessibile direttamente da essa. Tutte le camere
 da letto sono dotate di finestre.

Tutti gli ambienti hanno altezze nette interne variabili in ragione della pendenza della copertura a
 doppia falda. Tutti gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore scuro. Le
 finestre sono in legno con vetrocamera singola maggiorata; le stesse sono dotate di persiane anch'esse
 in legno, gli impianti idrico, termico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati,
 mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel
 fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad uno specifico misuratore
 montato nel quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto termico e
 per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da termosifoni in alluminio e caldaia
 centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale
 termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del Lotto 4). Completa
 l'impiantistica la presenza di n° 2 pompe di calore aria aria, la prima che alimenta uno split in
 soggiorno e l'altra che alimenta n° 2 split ubicati all'interno delle camere da letto più piccole. Le
 relative macchine esterne sono ancorate sulle facciate del fabbricato. La pavimentazione e i
 battiscopa di tutta l'abitazione sono in gres porcellanato, così come quella dei servizi igienici e dei
 rispettivi rivestimenti, presenti fino ad un'altezza variabile in uno pari a 1,80 m circa e nell'altro a
 1,35 m circa. Il w.c. è dotato di lavabo sospeso con mobile, water, bidet e piatto doccia in ceramica di
 dimensioni 120 cm x 70 cm circa. Il bagno in camera è dotato di vasca da bagno ridotta, lavabo,
 water e bidet. Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate; l'impiantistica elettrica ed idrica
 risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro
 rispondenza alle normative vigenti. L'alloggio è dotato anche di video citofono. Completa la
 distribuzione dell'unità abitativa la presenza di un piccolo vano autonomo destinato a ripostiglio
 accessibile direttamente ed unicamente dal vano scala condominiale allo stesso livello dell'ingresso
 all'appartamento e di fianco a questo; il vano è dotato di una piccola finestra lucifera con affaccio



nella tromba del vano scala condominiale.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 95,00 circa. La superficie del ripostiglio esterno è pari a mq 3,30 circa.

CLASSE ENERGETICA:



[158,19 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6902200000006264 registrata in data 09/01/2014

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
Abitazione	112,50	x	100 %	=	112,50
Ripostiglio	4,70	x	25 %	=	1,18
Totale:	117,20				113,68

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Abitazioni di tipo civile

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Ville e Villini

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1



Superfici accessorie:

Prezzo: 1.050,00 pari a 1.050,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area residenziale extraurbana, operando poi piccoli incrementi e/o decrementi per tener conto del diverso peso rappresentato dal livello di piano in cui si trova ubicata l'unità immobiliare di volta in volta trattata.

Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	113,68	x	950,00	=	107.996,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 107.996,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 107.996,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili. Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiati attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc.. Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi



oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le peculiarità dimensionali, costruttive e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio, il lotto di vendita potrebbe essere oggetto di interesse in condizioni ordinarie e di normalità del mercato. Pertanto è parere dello scrivente che sarà probabile che dalla vendita possa "ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del lotto stimato".

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,68	0,00	107.996,00	107.996,00
				107.996,00 €	107.996,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per interclusione con necessità di legittimazione di servitù di accesso	-2%	-2.159,92
Decurtazione per mancato godimento del Lotto 3 fino al 30/09/2049 per vigenza contratto ultra novennale	-40%	-43.198,40
Costo della trasformazione degli impianti idrico, elettrico, termico e gas da centralizzati ad autonomi. Stima a corpo.		-15.000,00
		60.358,32 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.067,44**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.570,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.916,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -345,76
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box doppio a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.010,96 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e terrapieno su tre lati e al di sopra di questo corte comune condominiale

Preceduta in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con contratto coniugio in data 08.02.1998. I per riassunto dal registro degli atti di matrimonio trascritto dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 1 attuale destinazione d'uso catastale (A/10), il cespite è periziato e stimato nella sua unica condizione di regolarità urbanistica ed edilizia corrispondente a Rimessa (C/6), in quanto detto stato d'uso già abusivo non può e non potrà essere regolarizzato e pertanto è obbligatorio ripristinare la destinazione ammissibile rispetto alla quale andrà anche redatto il bando d'asta. In conclusione, il cespite deve essere propedeuticamente al Decreto di Trasferimento oggetto di Variazione Catastale in quanto, non essendo conforme alla destinazione urbanistica assentita ed assentibile, non può essere trasferito in Categoria A/10.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

B box singolo a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **24,85** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***



OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cespite individuato al subalterno 12, corte comune su tre lati

[REDACTED] data in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la [REDACTED] giungimento di usufrutto [REDACTED] giusto

Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la [REDACTED] avendo contratto coniugio in data 08.02.1998. [REDACTED] giusto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla sig. [REDACTED] data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 16.12.1972.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.555,01
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultra novennale, stipulato il 22/10/2019, con scadenza il 30/09/2049, trascritto il 04/11/2019 a Chieti ai nn. 19623/14860 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 6.000,00 annui per tutti gli immobili locati.

Il contratto citato è inerente i seguenti subalterni: 7 (appartamento piano terra), 8 (appartamento piano primo), 9 (appartamento piano secondo sottotetto), ex sub. 10 (intero piano seminterrato) ora sub. 11 (uffici e ripostigli) e 12 (garage e locale tecnico).

Si precisa che: per quanto riguarda l'intero piano seminterrato (Corpi A e B del Lotto 4), esso risulta apparentemente nelle disponibilità della ~~Società Renova S.r.l.s.~~ ed utilizzato dalla stessa quale sede legale e magazzino.

Si ritiene fondamentale porre in particolare evidenza il casus rappresentato dal contratto ultra novennale stipulato a favore della ~~Società Renova S.r.l.s.~~ il contratto in parola ha scadenza fissata al



30/09/2049 ed essendo stato stipulato anteriormente alla trascrizione del pignoramento è opponibile agli eventuali aggiudicatari e quindi questi non avrebbero in godimento l'immobile staggito per tutta la durata del contratto potendo subentrare solo agli esecutati nel percepimento della relativa quota di canone; a proposito della quale si specifica che in base alle clausole contrattuali per i primi 10 anni (ovvero fino al 30/09/2029) esso non viene realmente pagato in quanto compensato per lavori di ristrutturazione sul fabbricato che ricomprende le unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva, del cui costo la Società Conduttrice si è impegnata a farsi carico.

Tutto quanto premesso è da ritenersi valido fatto salvo l'evento che tale contratto ultra novennale venga riconosciuto e dichiarato nullo per viltà dell'importo del canone di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2009 a firma di Notaio Franchi Edenio di Chieti ai nn. 216715/11214 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.04.2009.

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 125.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/03/2013 ai nn. 4352/374 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 04.03.2013.

Importo ipoteca: 62.257,08.

Importo capitale: 31.128,54.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/04/2023 ai nn. 6245/496 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo, avviso di accertamento del 05/04/2023, Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 643.017,62.

Importo capitale: 321.508,81.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

ipoteca **legale**, stipulata il 23/04/2013 ai nn. 7153/675 di repertorio, a favore di *** DATO



OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) del 18.04.2013.

Importo ipoteca: 59.581,52.

Importo capitale: 29.790,76.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 30/07/2025 a Chieti ai nn. 14867/11766, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 26/06/2025, Unep Tribunale di Chieti rep. n° 779.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

pignoramento, trascritta il 14/11/2023 a Chieti ai nn. 20398/16058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 15/10/2023 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti.

La formalità è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 di nuda proprietà, in forza di atto di donazione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di piena proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 di nuda proprietà, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio, trascritto il 11/04/1998 a Chieti ai nn. 4769/3651.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 usufrutto, in forza di atto di cessione di diritti, con atto stipulato il 14/03/1998 a firma di notaio Ciampoli Angelo ai nn. Rep. 87405/7354 di repertorio,



trascritto il 11/04/1998 ai nn. 4769/3651.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4.

Trattasi di riserva di usufrutto formalizzata nell'atto di riferimento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/4 Usufrutto, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 30/04/2012).

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4.

Trattasi di riunione di usufrutto in morte di ~~Giannini Adelia~~ titolare del Diritto per remoto Atto ben antecedente al ventennio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **41615/8453**, intestata a **** DATO OSCURATO **** , per lavori di Costruzione di un fabbricato rurale in Via A. Fieramosca, presentata il 10/09/1987, rilasciata il 26/08/1991 con il n. 41615/8453 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti

Domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003 - art. 32 N. **623**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento del Piano 1° sottostrada di mq 27,90 mediante la trasformazione della rampa di accesso in struttura in c.a. con copertura a terrazzo, presentata il 10/12/2004 con il n. 62968/314 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4.

La domanda di Condono Edilizio è inerente tutti i Corpi del Lotto 4 e non è stata ancora definita, pertanto non esiste titolo abilitativo in sanatoria, risultano versati gli importi relativi alla prima rata dell'Oblazione e degli Oneri Concessori

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, l'immobile ricade in zona E

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008, l'immobile ricade in zona E. Norme tecniche di attuazione ed indici:

N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 888 del 27.02.2010 e successiva Delibera di C.C. N. 61 del 23.08.2010; N.T.A. approvate con Delibera di C.C. N. 625 del 25.03.2014

.

Trattasi di Variante Generale al P.R.G. in tema di Pianificazione delle Aree destinate a Servizi e Standard urbanistico

P.A.I. Regione Abruzzo vigente l'immobile ricade in zona Pericolosità Elevata P2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un locale autorimessa in ampliamento del piano primo sottostrada e assenza delle tramezzature interne previste nel progetto originario (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Definizione della Domanda di Condono Edilizio N. 623 ai sensi della Legge N. 326 del 21/11/2003

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

Costi di regolarizzazione:

- Saldo oneri concessori e oblazione da condono edilizio: €1.234,09
- Oneri tecnici per la definizione della pratica di Condono Edilizio N. 623 (Corpi "A" e "B") : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4.

Il giudizio di conformità è espresso con riferimento alla pratica di Condono Edilizio in corso di definizione. Sinergicamente il presente è collegato al corrispondente giudizio di conformità urbanistica a cui si rimanda. La possibile regolarizzazione delle difformità in trattazione è demandata ad una domanda N. 623 di Condono Edilizio ai sensi della Legge N. 326/2003, rispetto alla quale si evidenzia però che l'elaborato grafico depositato contestualmente alla richiesta presenta: - per la porzione in ampliamento (Corpo B): una errata maggior ampiezza di sagoma, un errato posizionamento della piccola tramezzatura interna ed un'errata ubicazione del vano finestra, - per la porzione originaria (Corpo A): una errata maggior ampiezza di sagoma in direzione ovest; per entrambi le imperfezioni su elencate sono indiscutibilmente imputabili solo ad errori di rappresentazione; sarà necessario quindi sostituire detto documento, in sede di integrazione propedeutica alla definizione della pratica di condono con un corretto elaborato. Inoltre in difformità dalla pratica di Condono il piano seminterrato è stato frazionato in due unità immobiliari a diversa destinazione rendendole autonome e separate attraverso la realizzazione di una modesta tramezzatura. Essa, insieme a tutta la odierna ripartizione interna realizzata sulla porzione originaria del piano seminterrato, andrà rimossa preventivamente al deposito della documentazione propedeutica alla chiusura della pratica di condono, il cui costo è stato calcolato a parte dal presente giudizio di conformità. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. E comunque gli stessi oneri di condono dovranno essere integrati anche di una quota imputabile, oltre quella dovuta per la parte in ampliamento, alla mancata realizzazione delle tramezzature del progetto originario configurandosi tale omissione come "Opera non valutabile in termini di superfici e volumi" (tipologia N. 6). Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura mediante tamponatura e zone finestrate dell'androne e del vano scala condominiale; realizzazione di piccola gradinata esterna per superare il dislivello tra corte e piano terra rialzato. del ART. 2 - INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA DEFINIZIONE DI VOLUMETRIA EDIFICABILE DI CUI ALL'ART. 7 DELLE NTA DEL PRG VIGENTE Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano



terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e art. 2 delle N.T.A del PRG vigente nel Comune di Chieti)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota parte Pratica edilizia inerente la sanatoria - Spese tecniche + Oneri Comunali e Sanzioni (1/4 di Euro 2.000,00): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi di tutti i Lotti.

Trattasi di difformità rilevate a carico di parti condominiali comuni e pertanto ricadenti per responsabilità ed oneri in misura pro quota paritarie alle unità immobiliari principali di ogni Lotto. Il giudizio di conformità è espresso con riferimento al progetto originario assentito nel quale il vano scala e l'androne erano previsti come spazi aperti e la piccola gradinata esterna non era proprio prevista. Per completezza si enuncia di seguito il contenuto dell'art. 2 delle N.T.A. : Restano esclusi dal computo della volumetria edificabile: a) gli spazi non interamente chiusi perimetralmente, quali logge (fino alla profondità di 1,5 ml), balconi coperti e porticati a piano terra aperti per almeno due lati. E' ammessa la chiusura esterna mediante strutture fisse o mobili degli androni e corpi scala degli edifici esistenti; per i vani scala chiusi non è consentito il riutilizzo a fini volumetrici delle volumetrie derivanti dal corpo scala. Sono esclusi dal computo della volumetria edificabile i vani scala ed il vano ascensore. In generale e per le normative su indicate, il calcolo degli oneri economici necessari sono innanzitutto riferiti alla data della presente CTU e indicati solo cautelativamente in via previsionale senza pretesa di esaustività e certezza. Si precisa che il giudizio espresso dallo scrivente in merito alla regolarizzabilità delle difformità riscontrate e riscontrabili è manifestato con riferimento alle vigenti norme di legge fatte salve le decisioni ultime che vorrà o potrà prendere l'ente responsabile dell'accoglimento delle rispettive pratiche che potranno essere presentate e/o definite.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tramezzature interne (normativa di riferimento: D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. e Legge N. 47/85 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere di demolizione delle tramezzature interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo di demolizione e conferimento a discarica per eliminazione di tramezzature interne: €.3.000,00
- Oneri tecnici per l'aggiornamento della Planimetria catastale post demolizione tramezzi con pratica di Variazione Doc.fa. + Costi Catastali: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4.

Ai sensi del D.P.R. N. 380/2001 e ss.mm.ii. è da ritenersi ultimo stato di riferimento quello rappresentato nella planimetria allegata alla pratica di condono edilizio che nel caso di specie reca data di presentazione 10/12/2004. Pertanto tutti i giudizi di conformità edilizia sono riferiti al confronto tra detta planimetria e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluoghi e misurazioni. Premettendo che le recenti sentenze 27 febbraio 2024, n. 1298 e 6 marzo 2024, n. 1500, del TAR Campania, Napoli, sez. III, ci offrono l'occasione per ribadire un principio generale in materia di condono edilizio: successivamente alla presentazione della domanda e prima che quest'ultima sia



definita, il proprietario non può effettuare alcun lavoro di completamento o ampliamento dell'immobile abusivo, valendo il principio in forza del quale è la prosecuzione in sé dei lavori ad essere preclusa, a prescindere dal regime edilizio a tali opere applicabile, anche in termini di trattamento sanzionatorio. La presentazione della domanda di condono non autorizza l'interessato a completare né tantomeno a trasformare o ampliare i manufatti oggetto della richiesta i quali, fino al momento dell'eventuale concessione della sanatoria, restano comunque abusivi. Tanto premesso la difformità rilevata e segnalata è da ritenersi opera da rimuovere al fine di non pregiudicare la definizione della pratica di condono ancora in itinere, si fa salva la possibilità di sanare tale irregolarità/difformità in occasione della chiusura della pratica di condono ancora in itinere se e solo se fosse coeva a tutti gli altri abusi denunciati nella domanda di condono.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B del Lotto 4 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 11).

Si precisa che il giudizio di conformità è espresso con stretto riferimento alla normativa catastale, la quale prevede che una planimetria sia regolare alla sola condizione che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi effettivamente in essere. Pertanto la conformità catastale prescinde da qualunque altro aspetto di natura urbanistica e/o edilizia.

(normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 4 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 12).

Si precisa che il giudizio di conformità è espresso con stretto riferimento alla normativa catastale, la quale prevede che una planimetria sia regolare alla sola condizione che rappresenti fedelmente lo stato dei luoghi effettivamente in essere. Pertanto la conformità catastale prescinde da qualunque altro aspetto di natura urbanistica e/o edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: P.R.G. per Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, Variante Piano dei Servizi per Delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Corpo B del Lotto 4 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 11).

Si precisa che l'immobile è ricadente in zona Agricola dove le normative Comunale e Regionale permettono la presenza di un locale rimessa.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Destinazione d'uso e catastale di porzione del cespite ad ufficio (normativa di riferimento: P.R.G. per Atto di approvazione della Regione Abruzzo n. 147/9 del 20.06.1973, Variante Piano dei Servizi per Delibera del Consiglio Comunale n. 586 del 14.07.2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- Definizione pratica di Condono Edilizio N. 623 - vedasi importo unico indicato nella sezione conformità edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A del Lotto 4 (u.i.u. Fg 38, Plla 4063, Sub. 12) .



Si precisa che l'immobile è ricadente in zona Agricola dove le normative Comunale e Regionale non permettono la presenza di un locale ufficio.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i Corpi del Lotto 4

BENI IN CHIETI VIA ANELLI FIERAMOSCA 45/B

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 1.010,96 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala condominiale e terrapieno su tre lati e al di sopra di questo corte comune condominiale

in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la si contratto coniugio in data 08.02.19 Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla si la data del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 10 l'attuale destinazione d'uso catastale (A/10), il cespite è periziato e stimato nella sua unica condizione di regolarità urbanistica ed edilizia corrispondente a Rimessa (C/6), in quanto detto stato d'uso già abusivo non può e non potrà essere regolarizzato e pertanto è obbligatorio ripristinare la destinazione ammissibile rispetto alla quale andrà anche redatto il bando d'asta. In conclusione, il cespite deve essere propedeuticamente al Decreto di Trasferimento oggetto di Variazione Catastale in quanto, non essendo conforme alla destinazione urbanistica assentita ed assentibile, non può essere trasferito in Categoria A/10.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



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 Ripa Teatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Fieramosca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituente il Corpo A del Lotto 4 è posto al piano seminterrato ed attualmente è costituito da: un vano utilizzato come ufficio dal quale è possibile accedere ad un servizio igienico, n° 2 vani utilizzati come magazzini ed un vano utilizzato come lavanderia accessibili tutti percorrendo un lungo corridoio collegato anche al vano ufficio ed alla scala condominiale. Il cespite occupa l'intero piano ad esclusione del vano scala ed ascensore condominiali (a proposito del quale si precisa che seppur impiantisticamente presente non è mai entrato in servizio) e del garage contiguo che costituisce ampliamento rispetto alla sagoma originaria del fabbricato. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in laterocemento; è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto. L'architettura esterna del fabbricato è caratterizzata dalla tipologia delle pareti di tamponamento, esse sono costituite da muratura faccia a vista che si alterna a zone piene corrispondenti al telaio portante in cemento armato. Sono presenti sporti di balcone con parapetti in muratura piena faccia a vista sormantata da ringhere metalliche. La copertura dell'intero fabbricato è costituita da un tetto in soletta in cls con sovrastante manto in tegole, a capanna a falde sfalsate di cui una prolungata fino a coprire interamente il balcone sulla facciata nord. L'accesso condominiale (a livello piano terra/rialzato) avviene mediante una corta gradinata con pedate rivestite in elementi finiti simil cotto e parapetti e mancorrenti in ringhiera metallica; il vano scala condominiale, da cui avvengono gli accessi a tutti i cespiti pignorati ad eccezione dell'autorimessa, è di tipo interno chiuso perimetralmente da tamponature e infissi finestrati.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari seppur, al momento degli accessi peritali, un'ampia porzione della stessa si presentasse recintata in misura tale da essere in uso esclusivo dell'abitazione di cui alla presente descrizione; la parte di libera circolazione consente l'accesso sia la vano scala condominiale che all'autorimessa attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest da una recinzione costituita da un muro in c.a. di altezza variabile controterra con sovrastante rete metallica su sostegni metallici a "T"; su parte del fronte verso sud insiste una bassa recinzione di confine con altra proprietà composta di un cordolo in c.a. a livello del terreno con sovrastante rete e sostegni metallici. Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche. La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso



pavimentato con lastre in porfido posato ad opera incerta; il viale si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale. I sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato una particolare situazione di diritto che necessita di essere illustrata diffusamente: **corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica** dalla quale sono separati proprio lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e nella titolarità ed individuazione come segue: particella 4196 (più distante dalla via pubblica) intestata a ~~D.~~

[REDACTED] ggetto coesecutato nella presente procedura) a meno della riunione di

usufrutto catastale dei genitori deceduti da tempo; particella 4258 (prossima e contigua alla via

[REDACTED] tto terzo estraneo alla presente procedura); in occasione di tutti i sopralluoghi esperiti sui luoghi in descrizione e all'incirca in posizione riconducibile alla linea di confine tra la particella n° 4196 e la particella n° 4063 (corrispondente alle proprietà in trattazione) è stata riscontrata la presenza di una sbarra metallica costituita da elementi e basamenti provvisori e facilmente movibili con funzione di delimitazione tra le proprietà degli esecutati e quelle intercludenti. Precisandosi che per maggiori informazioni si rimanda all'allegato grafico e alle alleghe visure catastali, la cancellata di cui sopra è posizionata all'inci [REDACTED] quanto descritto, integrato dalle informazioni acquisite direttamente da [REDACTED] ha dichiarato che il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle due particelle appena individuate, definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196. Per completezza descrittiva, oltre la cancellata e tra questa e la via pubblica trovano collocazione i vani contatori in muratura con sportelli in ferro battuto destinati ai contabilizzatori delle utenze civili.

Il cespite in trattazione nell'economia del fabbricato è ubicato, come già detto, su un unico livello al piano seminterrato e lo occupa per intero ad esclusione del vano scala condominiale e dell'adiacente garage/locale tecnico (Corpo B del Lotto 4 meglio identificato come sub. 11); presenta pertanto tre lati contro terra laddove il quarto lato confina col subalterno 11 e dal quale attraverso un infisso di porta è possibile accedervi.

Al momento degli accessi peritali la distribuzione interna, complessivamente in buono stato di manutenzione ad eccezione di vistosi e diffusi fenomeni di ammaloramento che coinvolgono le parti basse delle pareti verticali, probabilmente causate da manifestazioni di umidità da risalita (muratura di tamponamento e tramezzature), si presentava fisicamente organizzata in due ambiti separati ma comunicanti tra loro: l'ampio salone utilizzato come ufficio e la porzione utilizzata come magazzini e lavanderia serviti da un lungo corridoio. L'accesso al cespite avviene dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta) che si apre direttamente sul lungo corridoio che a sua volta permette l'ingresso anche all'ufficio. Quest'ultimo è dotato di servizio igienico privo di sanitari e di porta. L'ufficio è dotato di un'alta apertura finestrata a nastro. I magazzini e la lavanderia non sono dotati di corpi finestrati.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 m. Tutti gli infissi interni, ove presenti, sono costituiti da porte in legno tamburato di colore chiaro effetto legno. Le finestre sono in legno con vetrocamera singola maggiorata; le stesse non sono dotate di dispositivi di oscuramento, gli impianti idrico e per la produzione di acqua calda sanitaria sono centralizzati, mentre l'impianto elettrico è collegato ad un unico contatore che serve tutte le unità ricomprese nel fabbricato e la contabilizzazione del consumo privato è possibile grazie ad un calcolo per differenza in quanto tutte le altre unità hanno uno specifico misuratore montato nello stesso quadro generale elettrico presente a livello del piano seminterrato. L'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria è costituito da caldaia centralizzata a gas collocata all'interno di un vano tecnico al piano seminterrato destinato a centrale termica ed accessibile soltanto dall'unico garage (di cui al Corpo B del presente Lotto). Non



è presente l'impianto di riscaldamento. La pavimentazione di tutto il cespite è in gres porcellanato effetto pietra, a causa del materiale stipato al suo interno, non è stato possibile visionare la tipologia del pavimento dell'unico servizio igienico, dotato comunque di rivestimento alle pareti fino ad un'altezza di circa 2,00 m. L'intero cespite è provvisto anche di video citofono.

La superficie utile totale è pari a mq 117,00 circa.

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
Intero Corpo A del Lotto 4	140,00	x	100 %	=	140,00
Totale:	140,00				140,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Rimessa

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 520,00 pari a 520,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area residenziale extraurbana, operando poi piccoli incrementi e/o decrementi per tener conto del diverso peso rappresentato dal livello di piano in cui si trova ubicata l'unità immobiliare di volta in volta trattata.

Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,00 x 500,00 = **70.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.000,00**

BENI IN CHIETI VIA ANELLI FIERAMOSCA 45/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHIETI Via Anelli Fieramosca 45/B, della superficie commerciale di **24,85** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/4 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 4063 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: Strada Anelli Fieramosca, snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Cespite individuato al subalterno 12, corte comune su tre lati

[REDACTED] data in data 30.04.2012 ma non risulta ancora effettuata la relativa voltura catastale di ricongiungimento di usufrutto [REDACTED]usto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la s [REDACTED] contratto coniugio in data 08.02.1998. [REDACTED]isto Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Chieti, risulta consensualmente separato dalla s [REDACTED]ta del 21.01.2020 con la quale aveva contratto coniugio in data 1 [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

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 Ripa Teatina). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Torre Fieramosca.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre



panoramicità:

molto scarso



livello di piano:

mediocre



stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile costituente il Corpo B del Lotto 4 è un garage con annesso locale caldaia posto al piano seminterrato. Esso occupa una piccola parte del livello in esame e nello specifico quella posta più a nord e al di sotto dell'ampio terrazzo che ne costituisce la copertura e ubicato al piano terra (rialzato) ad uso esclusivo del cespite ad uso residenziale a livello superiore. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di Chieti alla Via Anelli Fieramosca, 45/B, con struttura portante in cemento armato e orizzontamenti in laterocemento; è composto da tre piani fuori terra occupati da abitazioni e di uno seminterrato occupato da ripostigli, autorimessa e ufficio; completano la distribuzione dell'edificio un androne/vano scala con ascensore condominiali serventi tutti i piani dal seminterrato ai vani sottotetto. L'architettura esterna del fabbricato è caratterizzata dalla tipologia delle pareti di tamponamento, esse sono costituite da muratura faccia a vista che si alterna a zone piene corrispondenti al telaio portante in cemento armato. Sono presenti sporti di balcone con parapetti in muratura piena faccia a vista sormantata da ringhere metalliche. La copertura dell'intero fabbricato è costituita da un tetto in soletta in cls con sovrastante manto in tegole, a capanna a falde sfalsate di cui una prolungata fino a coprire interamente il balcone sulla facciata nord. L'accesso condominiale (a livello piano terra/rialzato) avviene mediante una corta gradinata con pedate rivestite in elementi finiti simil cotto e parapetti e mancorrenti in ringhiera metallica; il vano scala condominiale, da cui avvengono gli accessi a tutti i cespiti pignorati ad eccezione dell'autorimessa, è di tipo interno chiuso perimetralmente da tamponature e infissi finestrati.

Il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino comune a tutte le unità immobiliari seppur, al momento degli accessi peritali, un'ampia porzione della stessa si presentasse recintata in misura tale da essere in uso esclusivo dell'abitazione al piano terra (rialzato); la parte di libera circolazione consente l'accesso sia al vano scala condominiale che all'autorimessa di cui alla presente descrizione, attraverso un collegamento a scivolo.

Fabbricato e corte circostante sono parzialmente delimitati verso nord e verso ovest da una recinzione costituita da un muro in c.a. di altezza variabile controterra con sovrastante rete metallica su sostegni metallici a "T"; su parte del fronte verso sud insiste una bassa recinzione di confine con altra proprietà composta di un cordolo in c.a. a livello del terreno con sovrastante rete e sostegni metallici. Il quarto orientamento è invece un campo aperto privo di delimitazioni fisiche. La proprietà immobiliare nel suo complesso è caratterizzata dalla presenza di un unico viale di accesso pavimentato con lastre in porfido posato ad opera incerta; il viale si estende uniforme e senza soluzione di continuità dal corpo di fabbrica fino alla via pubblica e a circa 5,00 m dalla quale si trova posizionata un'ampia cancellata motorizzata in metallo con specchiatura in legno trasverso ripartita in una apertura carrabile e in una distinta apertura pedonale. I sopralluoghi e gli accertamenti effettuati hanno evidenziato una particolare situazione di diritto che necessita di essere illustrata diffusamente: **corte e fabbricato risultano oggi interclusi rispetto alla via pubblica** dalla quale sono separati proprio lungo l'asse del viale ed includendo circa la metà di questo da due proprietà contigue e successive; queste risultano non essere oggetto della presente Esecuzione Immobiliare e nella titolarità ed individuazione come segue: particella 4196 (più distante dalla via pubblica) intestata a ~~Di Lorenzo Fernando~~ (soggetto coesecutato nella presente procedura) a meno della riunione di usufrutto catastale dei genitori deceduti da tempo; particella 4258 (prossima e contigua alla via pubblica) intestata a ~~Di Lorenzo Ani~~ (soggetto terzo estraneo alla presente procedura); in occasione di tutti i sopralluoghi esperiti sui luoghi in descrizione e all'incirca in posizione riconducibile alla linea di confine tra la particella n° 4196 e la particella n° 4063 (corrispondente alle proprietà in trattazione) è stata riscontrata la presenza di una sbarra metallica costituita da elementi e basamenti provvisori e facilmente movibili con funzione di delimitazione tra le proprietà degli esecutati e quelle intercludenti. Precisandosi che per maggiori informazioni si rimanda all'allegato grafico e alle allegare visure catastali, la cancellata di cui sopra è posizionata all'incirca sulla particella 4258. Tutto



quanto descritto, integrato dalle informazioni acquisite direttamente [REDACTED] e ha dichiarato che il passaggio di accesso dalla via pubblica al fabbricato di cui trattasi avviene per gentile concessione e tolleranza dei titolari delle due particelle appena individuate, definisce la sussistenza di una servitù di fatto non legittimata da atti pubblici esercitata sia a piedi che con qualunque mezzo che vede quale fondo dominante la corte ed il fabbricato di cui alla presente procedura esecutiva e come fondi serventi appunto le due particelle n.ri 4258 e 4196. Per completezza descrittiva, oltre la cancellata e tra questa e la via pubblica trovano allocazione i vani contatori in muratura con sportelli in ferro battuto destinati ai contabilizzatori delle utenze civili.

L'autorimessa con l'annesso locale caldaia in trattazione, nell'economia del fabbricato è ubicata, come già detto, su un unico livello al piano seminterrato e lo occupa per una piccola porzione verso nord; presenta pertanto due lati controterra, un lato adiacente al subalterno 12 ed il terzo lato verso la corte comune da cui, attraverso una rampa a scivolo, si ha accesso carrabile al cespite per mezzo di una porta metallica basculante. L'immobile presenta una copertura piana utilizzata come terrazzo praticabile, finito con parapetti in ringhiera metallica e pavimento in elementi simil cotto.

L'accesso al cespite avviene dalla corte comune attraverso la porta carrabile sopra descritta e al suo interno è presente una porta da cui è possibile accedere al cespite individuato al subalterno 12 e costituente l'altro Corpo dello stesso Lotto di vendita; sulla parete di fondo si apre il locale caldaia privo di infisso e privo di aperture finestrate,, il garage è invece dotato di finestra sotto solaio a nastro in legno.

Tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 m. Nel garage è presente solo un impianto elettrico essenziale ma è dotato di attacchi e scarichi idici a parete idonei ad ospitare un lavandino (tant'è che al momento degli accessi peritali risultava effettivamente installato un ampio acquaiolo in acciaio); all'interno del locale tecnico, invece, è ubicata la caldaia a gas centralizzata utile per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento di tutti i cespiti ricompresi all'interno del fabbricato ad esclusione del cespite in trattazione. Dentro il locale caldaia passano anche tutte le linee di adduzione idrica che dall'unico contatore passando all'interno di questo vano salgono ai piani superiori (appartamenti piani terra, primo e sottotetto) e sia al cespite in trattazione sia al cespite adiacente destinato ad ufficio e ripostigli. Non è possibile esprimere un giudizio sulla rispondenza degli impianti alle normative vigenti. La funzione condominiale della centrale termica verrà meno nel momento in cui la proprietà non sarà più unica per l'intero fabbricato.

Le pareti risultano tutte intonacate a civile e tinteggiate.

La superficie utile del garage è pari a mq 19,00 circa, quella del locale tecnico è pari a mq 4,00 circa.

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
Garage	23,30	x	100 %	=	23,30
Locale tecnico	6,20	x	25 %	=	1,55
Totale:	29,50				24,85

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Box

Indirizzo: Extraurbano - restante territorio del Comune

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 670,00 pari a 670,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area residenziale, operando poi piccoli incrementi e/o decrementi per tener conto del contesto.

Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	24,85	x	700,00	=	17.395,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 17.395,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 17.395,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona.

Definite le caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili. Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiti attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc.. Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri



urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiti, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e dei compendi oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e

illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le peculiarità dimensionali, costruttive e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio, il lotto di vendita potrebbe essere oggetto di interesse in condizioni ordinarie e di normalità del mercato. Pertanto è parere dello scrivente che sarà probabile che dalla vendita possa "ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del lotto stimato".

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box doppio	140,00	0,00	70.000,00	70.000,00
B	box singolo	24,85	0,00	17.395,00	17.395,00
				87.395,00 €	87.395,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Decurtazione per interclusione con necessità di legittimazione di servitù di accesso	-2%	-1.747,90
Decurtazione per mancato godimento del Lotto 4 fino al 30/09/2049 per vigenza contratto ultra novennale	-40%	-34.958,00
Costo della trasformazione degli impianti idrico, ed elettrico da centralizzati ad autonomi. Stima a corpo.		-3.000,00



Costo della Variazione Catastale per adeguamento della Categoria del Corpo A del Lotto 4 alla destinazione di perizia	-700,00
	40.405,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.434,09**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.555,01**

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: **€. 1.916,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -360,99**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.000,00**

data 06/06/2026

il tecnico incaricato
RAFFAELE MEDORO

