



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI PALERMO

CF:PLRGNN68A06D862D

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) PIAZZA IONIO 3

telefono: 3282412263

email: arch.giovannipalermo@gmail.com

PEC: giovanni.palermo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Abitazione Autonoma** a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di **124,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato a pianta pressoché quadrata, affacciante sui quattro lati e posto in lotto di terreno riportato in Catasto come "Ente Urbano" di Superficie catastale mq 430 (**All. 8**), recintato e servito da strada privata con ingresso da via San Savino . Il lotto si trova in una zona di insediamento di media densità circondata da un contesto prevalentemente rurale (**All. 1**); confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.la 4086, nel lato a sud con la p.la 1065, nel lato a sud-ovest con la p.la 896, tutte del foglio 15. L'edificio, composto di due piani fuori terra con sottotetto ispezionabile, è realizzato in muratura portante di laterizio intonacato e tinteggiato, solai laterocementizi e tetto a due falde in latero cemento con manto di copertura in tegole di laterizio (**All. 2**). L'immobile in oggetto è collocato per una parte al piano terra, dove si trovano locali di servizio, e per un'altra parte, destinata ai locali abitativi, occupa l'intero piano primo a cui si giunge tramite una scala avente accesso dall'esterno. La parte di immobile al piano terra è attualmente collegata con porta alla scala e confina con l'unità individuata al foglio 15 p.la 994 sub 2, oggetto della stessa procedura di esecuzione, la quale occupa la parte restante del piano terra del fabbricato. All'esterno l'edificio è circondato dalla corte individuata al foglio 15 p.la 994 sub 1 analogamente oggetto della procedura di esecuzione. Si precisa che la parte di recinzione che corre sul lato sud davanti al fronte principale dell'edificio e sul lato est davanti al fianco dell'edificio, non corrisponde al confine della particella di terreno, ma separa da una porzione di questa gravata da servitù di passaggio in favore di alcune particelle limitrofe in continuità con la stradina asfaltata di accesso dalla strada pubblica (**All. 7**).

Si specifica che la planimetria catastale dell'immobile non risulta aggiornata a causa di difformità e viene pertanto prodotta una opportuna riduzione grafica dei disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E, come da quesito n. 5 del G..E. (**All. 25**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala autonoma, ha un'altezza interna di m 1,81 al piano terra e m 2.83 al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1000431, scheda prot. n. 156C, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: via S. Savino 21, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confina al piano terra con foglio 15, p.la 994, sub 1 (corte comune) e sub 2

Il numero civico 21 riportato in visura non corrisponde a quello oggi fisicamente esposto che è il civico 29, è possibile aggiornare in catasto la variazione toponomastica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

B **autorimessa** a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di **45,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato a pianta pressoché quadrata affacciante sui quattro lati e posto in lotto di terreno riportato in Catasto come "Ente Urbano" di Superficie catastale mq 430 (**All. 8**), recintato e servito da strada privata con ingresso da via San Savino. Il lotto si trova in una zona di insediamento di media densità in contesto extraurbano prevalentemente rurale (**All. 1**); confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.lla 4086, nel lato a sud con la p.lla 1065, nel lato a sud-ovest con la p.lla 896, tutte del foglio 15. L'edificio, composto di due piani fuori terra con sottotetto ispezionabile, è realizzato in muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, solai laterocementizi e tetto a due falde in latero cemento con manto di copertura in tegole di laterizio (**All. 2**). L'immobile è collocato al piano terra, nel lato sud-est dell'edificio, confina con la parte collocata al piano terra dell'immobile individuato al foglio 15 p.lla 994 sub 3, oggetto della stessa procedura di esecuzione, ed è collegato con questo tramite due porte realizzate nella muratura interna. All'esterno l'edificio è circondato dalla corte individuata al foglio 15 p.lla 994 sub 1, analogamente oggetto della procedura di esecuzione. Si precisa che la parte di recinzione che corre sul lato sud davanti al fronte principale dell'edificio e sul lato est davanti al fianco dell'edificio, non corrisponde al confine della particella di terreno, ma separa da una porzione di questa gravata da servitù di passaggio, in continuità con la stradina asfaltata di accesso dalla strada pubblica (**All. 7**).

Si specifica che la planimetria catastale dell'immobile non risulta aggiornata a causa di difformità e viene pertanto prodotta una opportuna riduzione grafica dei disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E, come da quesito n. 5 del G..E. (**All. 24**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1,81. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000431, scheda prot. n. 156C, categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: via S. Savino 21, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina al piano terra con foglio 15, p.lla 994, sub 1 (corte comune) e sub 3
Il numero civico 21 riportato in visura non corrisponde a quello oggi fisicamente esposto che è il civico 29, necessario aggiornamento per variazione toponomastica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

C **Corte comune ai corpi A e B** a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di 7,77 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è Bene Comune Non Censibile, corte comune al sub 2 (autorimessa) e al sub 3 (abitazione). I confini esterni di questo subalterno corrispondono a quelli della particella 994 del foglio 15 (**All. 4**), la quale confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.lla 4086, nel lato a sud con la p.lla 1065, nel lato a sud-ovest con la p.lla 896, tutte del foglio 15.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via S. Savino 21, piano: terra
Corte comune ai subalterni 2 e 3 del foglio 15, particella 994

Il terreno presenta una forma pressoché quadrangolare, un'orografia in lieve pendenza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	177,72 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.880,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.880,07
Data di conclusione della relazione:	26/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'edificio è occupato dai debitori, non risultano contratti di affitto registrati come da verifica effettuata da Agenzia delle Entrate (**Art. 30**)

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:

Imposta di Registro

Spese di trascrizione e volturazione presso i pubblici registri

Spese per diritti e imposte di bollo, relative al decreto di trasferimento, salve diverse disposizioni

costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salve diverse disposizioni

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, registrata il 10/10/2007 a Taranto ai nn. 14099, iscritta il 13/10/2007 a Chieti ai nn. R.G. 20880, R.P. 4197, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 300 Ruoli Esattoriali Esecutivi .

Importo ipoteca: € 12.509,77.

Importo capitale: € 25.019,54.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (Abitazione di tipo civile).

(All. 27)

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 29/05/2012 a Chieti ai nn. 1090, iscritta il 26/07/2012 a Chieti ai nn. RG 13240 RP 1366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo 0281.

Importo ipoteca: € 8000,00.

Importo capitale: € 7009,45.

(All. 27)

ipoteca **legale** attiva, registrata il 04/03/2013 a Firenze ai nn. 418/3213, iscritta il 06/03/2013 a Chieti ai nn. RG 4353 RP 375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 72.592,98.

Importo capitale: € 36.296,49.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (Abitazione di tipo civile).

(All. 27)

ipoteca **legale** attiva, registrata il 27/01/2016 a Firenze ai nn. 964/3216, iscritta il 28/01/2016 a Chieti ai nn. RG 1489 RP 139, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 - Ipoteca della riscossione.

Importo ipoteca: 125.530,04.

Importo capitale: 62.765,02.

La formalità è riferita solamente a 1/2 di proprietà dell'unità negoziale n. 1 (Abitazione di tipo civile).

(All. 27)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/02/2000 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 38189 di repertorio, iscritta il 27/01/2020 a Chieti ai nn. RG 1450 RP 149, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0668 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo - ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: € 56.810,25.

Importo capitale: € 113.620,51.

(All. 27)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 13/10/2025 a Chieti ai nn. 1567, trascritta il 13/11/2025 a Chieti ai nn. RG 21672 RP 17105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 - Verbale di pignoramento immobili.

(All. 27)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Servitù di passaggio, stipulata il 28/01/1971 a firma di Notaio Carlo Pretaroli ai nn. 20867 di repertorio, registrata il 12/02/1971 a Chieti ai nn. 318 mod. I vol. 3, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Vendita e Costituzione di Servitù.

Servitù di Passaggio Pedonale e Carrabile "a carico del sito acquistato da XXXXXXXXXX (foglio 15 particella 558/b) a favore e carico del sito acquistato da XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (foglio 15 particella 558/c) ed a favore del limitrofo terreno di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX di are 4.40 confinante con XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (foglio 15 particella 228/A o sua derivata) ed a favore del limitrofo terreno di proprietà XXXXXXXXXXXXXXX

di are 5,40 confinante con XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX (foglio 15, particella 288/B o sua derivata)". La porzione della particella oggetto della presente esecuzione, che oggi di fatto è asfaltata e separata con recinzione in funzione della servitù di passaggio, risulta di circa mq 77.(All. 26)

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
Ulteriori avvertenze:	
L'immobile non è in condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I debitori sono proprietari del bene oggetto di esecuzione dal 16/03/2000. Risulta pertanto verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 38270 di repertorio, trascritto il 16/03/2000 a Chieti ai nn. 3103

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 01/03/2000 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 38270 di repertorio, trascritto il 16/03/2000 a Chieti ai nn. 3103

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 27/08/1991 fino al 01/03/2000), con atto stipulato il 27/08/1991 a firma di Alfredo Pretaroli ai nn. 32890 di repertorio, trascritto il 16/09/1991 a Chieti ai nn. 2178.
(All. 27, pag. 8)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di atto di donazione (dal 27/08/1991 fino al 01/03/2000), con atto stipulato il 27/08/1991 a firma di Alfredo Pretaroli ai nn. 32890 di repertorio, trascritto il 16/09/1991 a Chieti ai nn. 2178.
(All. 27, pag. 8)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 15/04/1971 con il n. 944 di protocollo, rilasciata il 20/04/1971 con il n. 15 di protocollo, agibilità del 24/06/1972.

(All. 21)

CONDONO EDILIZIO N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE ABUSIVE, presentata il 04/02/1986 con il n. 0093188102 PROT. 739 DEL 06.02.1986 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO E RECINZIONE.

La pratica di condono, presentata ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, risulta in istruttoria presso il SUE del comune di Torrevecchia Teatina; dovrà essere completata con integrazioni documentali e versamento di oneri, il cui importo, qui determinato in via presuntiva, verrà sottratto al prezzo di vendita. (All. 22)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Commissario ad Acta n. 3 del 26/04/2022, l'immobile ricade in zona Zona B - Zona Residenziale di Completamento . Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona di PRG è normata dall'Art. 31 - Zona residenziale di completamento (Zona B) - delle Norme Tecniche di Attuazione pubblicate sul sito istituzionale del Comune di Torrevecchia Teatina

È stato reperito il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Torrevecchia Teatina con Prot. n. 2843 del 17.03.2026 (All. 20)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 15 del 20/04/1971 (All. 21): Nel titolo originario gli ambienti al piano terra si estendevano solo per una parte del sedime del fabbricato, essendo evidentemente prevista una parte interrata; il piano terra effettivamente realizzato si estende invece per tutta la superficie. Altre difformità: la forma della scala, la presenza del balcone, la cucina di maggiori dimensioni provvista di porta finestra sul balcone, la mancanza del ripostiglio. Le difformità sopra riportate sono oggetto della pratica di condono n.0093188102 PROT. 739 DEL 06.02.1986, la quale è in istruttoria presso il SUE del comune di Torrevecchia Teatina, dove dovrà essere completata con eventuali integrazioni documentali. (All. 22) Rispetto agli elaborati della pratica di condono menzionata, sono state rilevate le seguenti ulteriori difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria: Immobile al foglio 15, p.lla 994, sub 2 - autorimessa. - l'autorimessa ha inglobato, con rimozione di tramezzature, lo spazio di mq 2,70 nell'elaborato del condono individuato come centrale termica; - l'autorimessa, prevista come unico ambiente, risulta oggi divisa da tramezzatura in due ambienti comunicanti attraverso porta interna; - l'immobile risulta oggi in comunicazione attraverso due porte con la parte del sub 3 posta al piano terra. (All. 23) Immobile al foglio 15, p.lla 994, sub 3. piano terra: - lo stato di fatto presenta due porte che collegano con il sub 2; si osserva inoltre una porta, non rappresentata nella pratica di condono, che collega l'ambiente al piano terra con la scala; - una delle tramezzature interne presenta una interruzione in due setti, in difformità dalla planimetria della domanda di condono; (All. 23) piano primo: - il vano previsto come "sala" in prossimità dell'entrata è stato diviso in due ambienti, l'uno accessibile dalla loggia di arrivo della scala, utilizzato come deposito o guardaroba, e l'altro accessibile dall'ingresso, destinato a camera da letto; - tra la scala e il vano indicato in progetto come "cucina", oggi di fatto risultante soggiorno-pranzo con cucina, era prevista una finestra che nello stato di fatto risulta chiusa con cartongesso. L'ambiente soggiorno-pranzo risulta inoltre essere stato unito

all'ingresso tramite l'eliminazione di molta parte del muro divisorio. (All. 23) (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, regolamento edilizio comunale.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ultimazione della procedura di Condonò già iniziata, relativa agli abusi ivi descritti; Presentazione di SCIA in sanatoria per abusi provvisti della doppia conformità (opere conformi alla disciplina urbanistica e edilizia al momento della realizzazione e al momento della domanda di sanatoria);

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

Costi di regolarizzazione:

- ultimazione della pratica di Condonò edilizio - oneri: €1.000,00
- ultimazione della pratica di Condonò edilizio - spese tecniche: €1.000,00
- SCIA in sanatoria - sanzione: €516,00
- SCIA in sanatoria - diritti di segreteria e di istruttoria: €100,00
- SCIA in sanatoria - spese tecniche: €2.000,00
- SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) - diritti tecnici e di segreteria: €50,00
- SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) - verifiche di rispondenza degli impianti: €600,00
- SCAGI (Segnalazione Certificata di Agibilità) - spese tecniche: €1.000,00
- atti tecnici presso il Genio Civile per interventi locali su muratura portante e relative spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità rispetto alle planimetrie depositate in catasto e attualmente in atti. Immobile al foglio 15, p.lla 994, sub 2 - autorimessa. - l'immobile ingloba senza più separazioni murarie lo spazio di mq 2,70 precedentemente individuato come centrale termica dell'unità al foglio 15 p.lla 994 sub 3; - l'immobile, a differenza di quanto riportato nella planimetria in atti, risulta diviso da tramezzatura in due ambienti comunicanti attraverso porta interna; - la porta di accesso all'autorimessa dal fronte principale, disegnata di larghezza di circa m 2, risulta ora sostituita da una porta e una finestra affiancate. Si prevede il ripristino dell'apertura originaria compatibile con la destinazione d'uso di autorimessa; - diversamente dalla planimetria catastale, l'immobile risulta oggi in comunicazione attraverso due porte con la parte al piano terra del sub 3. (cfr. All. 5 e All. 24) Immobile al foglio 15, p.lla 994, sub 3 - abitazione. piano terra: - lo stato di fatto presenta due porte che collegano con il sub 2, non presenti in planimetria; si osserva inoltre una porta che collega con la scala, non riportata in planimetria; - una delle tramezzature interne presenta una interruzione in due setti, non riportata in planimetria; - in aderenza al lato nord-est si trova un ambiente realizzato in materiali leggeri con accesso diretto all'immobile, manufatto non presente in planimetria. la scala risulta chiusa con infissi in alluminio e vetro lungo la rampa e in corrispondenza della loggia di arrivo e con una porta di accesso al piano terra. piano primo: - il vano previsto come "sala" in prossimità dell'entrata è stato diviso in due ambienti, l'uno accessibile dalla loggia di arrivo della scala, utilizzato come deposito o guardaroba, e l'altro accessibile dall'ingresso, destinato a camera da letto, modifica non riportata in planimetria; - tra la scala e il vano indicato in planimetria come "cucina", di fatto risultante soggiorno-pranzo con cucina, è rappresentata una finestra in planimetria. Nello stato di fatto la finestra risulta chiusa con cartongesso. L'ambiente soggiorno-pranzo risulta inoltre essere stato unito all'ingresso tramite l'eliminazione di gran parte del muro divisorio, modifiche non riportate in planimetria. (cfr. All. 6 e All. 25)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione delle planimetrie catastali aggiornate tramite procedura Docfa.

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito aggiornamento catastale: €.140,00
- costi tecnici per deposito pratica catastale : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Le piante che vengono predisposte nel presente elaborato peritale, come riportato nei quesiti del G.E., al fine dell'aggiornamento catastale, rappresentano lo stato di fatto attuale. Si deve tuttavia tener conto che gli interventi di ripristino, da eseguirsi per le difformità non sanabili, comporteranno un aggiornamento con la rappresentazione dello stato di fatto risultante dopo le modifiche necessarie. Si specifica inoltre che si è rilevata una parziale incompletezza nei dati catastali presenti presso l'Agenzia del Territorio, consistente nel fatto che il sub 1, corte comune ai sub 2 e 3, non compariva in visura anche se riportato nell'elaborato planimetrico presentato in data 13/02/1986. Si è pertanto provveduto, ai fini di una corretta corrispondenza con l'avviso di vendita giudiziaria e con i dati del pignoramento, all'inserimento dei dati completi, previa istanza di rettifica autorizzata dal G.E. (All. 12-14)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si sono riscontrate difformità non sanabili e che pertanto dovranno essere rimosse: sub 2, piano terra: - la porta di accesso all'autorimessa dal fronte principale, prevista di larghezza di circa m 2, risulta ora sostituita da una porta e una finestra affiancate (Al. 23, piano terra). Stante la necessità di ripristinare la destinazione d'uso di autorimessa, poiché una diversa funzione comporterebbe utilizzo di volumetria edificatoria (Art. 12.5. delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.) di cui il lotto non dispone, si prevede il ripristino dell'apertura carrabile, condizione necessaria per il mantenimento della destinazione di autorimessa; sub 3 piano terra: - in aderenza al lato nord-est del fabbricato si trova un vano realizzato in materiali leggeri con accesso dall'esterno e collegamento diretto all'immobile tramite porta esistente, ambiente non presente nel titolo abilitativo originario e nel progetto di condono. Tale manufatto, dalla solidità per altro non accertata, non può essere sanato in quanto non rispetta il distacco minimo dal confine del lotto (Art. 31 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.); (All. 23, piano terra) - la scala risulta chiusa con infissi in alluminio e vetro lungo la rampa e in corrispondenza della loggia di arrivo e con una porta di accesso al piano terra. L'installazione di tali elementi, realizzata in epoca incerta, ipotizzabile anche successiva all'anno 2003, comporta un volume superiore a quello disponibile per le dimensioni del lotto calcolato in base all'indice di fabbricabilità previsto (Art. 31 delle N.T.A. vigenti). Gli infissi installati dovranno pertanto essere smontati. (All. 23, piano terra) (normativa di riferimento: P.R.G. vigente, Norme Tecniche di Attuazione)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione degli infissi posti a chiusura della scala: €.500,00
- allargamento porta di accesso all'autorimessa e installazione infisso: €.1.500,00
- smontaggio manufatto realizzato in aderenza al lato nord-est e smaltimento: €.800,00

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

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA SAN SAVINO 29

ABITAZIONE AUTONOMA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione Autonoma a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di **124,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato a pianta pressoché quadrata, affacciante sui quattro lati e posto in lotto di terreno riportato in Catasto come "Ente Urbano" di Superficie catastale mq 430 (**All. 8**), recintato e servito da strada privata con ingresso da via San Savino . Il lotto si trova in una zona di insediamento di media densità circondata da un contesto prevalentemente rurale (**All. 1**); confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.la 4086, nel lato a sud con la p.la 1065, nel lato a sud-ovest con la p.la 896, tutte del foglio 15. L'edificio, composto di due piani fuori terra con sottotetto ispezionabile, è realizzato in muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, solai laterocementizi e tetto a due falde in latero cemento con manto di copertura in tegole di laterizio (**All. 2**). L'immobile in oggetto è collocato per una parte al piano terra, dove si trovano locali di servizio, e per un'altra parte, destinata ai locali abitativi, occupa l'intero piano primo a cui si giunge tramite una scala avente accesso dall'esterno. La parte di immobile al piano terra è attualmente collegata con porta alla scala e confina con l'unità individuata al foglio 15 p.la 994 sub 2, oggetto della stessa procedura di esecuzione, la quale occupa la parte restante del piano terra del fabbricato. All'esterno l'edificio è circondato dalla corte individuata al foglio 15 p.la 994 sub 1 analogamente oggetto della procedura di esecuzione. Si precisa che la parte di recinzione che corre sul lato sud davanti al fronte principale dell'edificio e sul lato est davanti al fianco dell'edificio, non corrisponde al confine della particella di terreno, ma separa da una porzione di questa gravata da servitù di passaggio in favore di alcune particelle limitrofe in continuità con la stradina asfaltata di accesso dalla strada pubblica (**All. 7**).

Si specifica che la planimetria catastale dell'immobile non risulta aggiornata a causa di difformità e viene pertanto prodotta una opportuna riduzione grafica dei disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E, come da quesito n. 5 del G..E. (**All. 25**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala autonoma, ha un'altezza interna di m 1,81 al piano terra e m 2.83 al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 3 (catasto fabbricati), partita 1000431, scheda prot. n. 156C, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 486,76 Euro, indirizzo catastale: via S. Savino 21, piano: T e 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina al piano terra con foglio 15, p.la 994, sub 1 (corte comune) e sub 2
Il numero civico 21 riportato in visura non corrisponde a quello oggi fisicamente esposto che è il civico 29, è possibile aggiornare in catasto la variazione toponomastica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella 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 al Foglio 15 P.lla 994 Sub 3 si sviluppa nei seguenti ambienti:

• Piano terra

Cantina di mq 20,30 avente porta di collegamento con il sub 2 della p.lla 994 del foglio15;

Deposito di mq 21,90;

WC di mq 3,65 con accesso anche dal sub 2 della p.lla 994 del foglio15;

Ripostiglio sottoscala di mq 2,95;

Deposito di mq 10,20

Gli ambienti al piano terra, impropriamente utilizzati anche per usi abitativi, sono caratterizzati da murature intonacate e tinteggiate, pavimentati in gres e porte in legno. Vi si trovano impianti idrico, elettrico e gas. Di qui una porta collega con la scala di superficie mq 7,65 che conduce al piano primo dell'immobile. (All. 23 e All.18, foto n. 8-12)

• Piano primo

Soggiorno-pranzo con zona cottura di mq 22,20 con affaccio su balcone a nord-est;

Camera da letto di mq 17,55;

Camera da letto di mq 16,70;

Camera da letto di mq 13,60;

Bagno di mq 4,70;

Disimpegno di mq 2,30;

Guardaroba di mq 7,60.

Gli ambienti del piano primo dell'immobile sono quelli propriamente abitativi. Hanno pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso in alluminio vetrato, infissi interni in legno, finestre in legno con vetrocamera, sanitari e rubinetteria di qualità commerciale, impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento con caloriferi in ghisa. (All. 23 e All.18, foto n. 13-19)

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e porta finestra del primo piano realizzati in legno con vetratura doppia. L'infisso esterno di accesso alla scala, gli infissi installati a chiusura della scala e il portoncino di accesso all'abitazione sono in alluminio laccato.

nella media 

infissi interni: porte standard realizzate in legno tamburato

nella media 

manto di copertura: realizzato in laterizio. manto in tegole di laterizio

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni priva di coibentazione, nessun rivestimento. Murature portanti intonacate e tinteggiate

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto di cemento

al di sotto della media 

portone di ingresso: infisso metallico realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media 

scale: interna, con rampa unica con rivestimento in pietra di Apricena o similare. La scala, originariamente provvista di grandi aperture senza infissi, è stata chiusa con infissi in alluminio laccato.

nella media 

Delle Strutture:

solai: solai piani. Solai laterocementizi

nella media 

strutture verticali: costruite in muratura portante esterna in laterizio e muratura portante interna di spina di laterizio estesa in altezza fino al colmo del tetto

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie netta + muri perimetrali	111,10	x	100 %	=	111,10
Balconi e Lastrici solari 25% applicabile fino a mq 25, l'eccedenza va calcolata al 10%	4,20	x	25 %	=	1,05
Cantine e soffitte	60,00	x	20 %	=	12,00
Totale:	175,30				124,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia Tecnorete

Descrizione: Abitazione indipendente

Indirizzo: Via Pescara

Superfici principali e secondarie: 235

Superfici accessorie:

Prezzo: 158.000,00 pari a 672,34 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Tecnocasa
Descrizione: Abitazione Indipendente
Indirizzo: Via Torre
Superfici principali e secondarie: 183
Superfici accessorie:
Prezzo: 85.000,00 pari a 464,48 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Abitazione indipendente
Indirizzo: Via Torremontanara 127
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 189.000,00 pari a 1.476,56 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Agenzia Tecnocasa
Descrizione: Abitazione indipendente
Indirizzo: Via Pescara 20
Superfici principali e secondarie: 285
Superfici accessorie:
Prezzo: 135.000,00 pari a 473,68 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

I dati presi in considerazione si riferiscono al comune di Torrevecchia Teatina nell'anno 2025 - Semestre 2, attualmente validi.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: TORREVECCHIA TEATINA

Fascia/zona: EXTRAURBANA/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: NON PRESENTE

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato		Superficie	Valori Locazione		Superficie
	conservativo	(€/mq)		(L/N)	(€/mq x mese)		(L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	820	L	2,24	3,60	N

Si assume un valore medio per le abitazioni di tipo civile pari a **€/mq 685**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari.

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati in condizioni simili (abitazioni indipendenti di analoga tipologia nello stesso contesto) pari a **€/mq 772**

Calcoli di stima per l'immobile

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	685,00	728,50
Annunci immobiliari	772,00	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,15 x 728,50 = **90.443,28**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito	904,43
assenza di inquinamento	904,43
Presenza di spazio verde autonomo	904,43
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare	1.808,87
Luminosità	1.808,87
Prospicienza	-904,43

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 95.869,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 95.869,88**

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA SAN SAVINO 29

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO B

autorimessa a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di **45,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare ricade in un fabbricato a pianta pressoché quadrata affacciante sui quattro lati e posto in lotto di terreno riportato in Catasto come "Ente Urbano" di Superficie catastale mq 430 (**Ail. 8**), recintato e servito da strada privata con ingresso da via San Savino. Il lotto si trova in una zona di insediamento di media densità in contesto extraurbano prevalentemente rurale (**Ail. 1**); confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.la 4086, nel lato a sud con la p.la 1065, nel lato a sud-ovest con la p.la 896, tutte del foglio 15. L'edificio, composto di due piani fuori terra con sottotetto ispezionabile, è realizzato in muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, solai laterocementizi e tetto a due falde in latero cemento con manto di copertura in tegole di laterizio (**Ail. 2**). L'immobile è collocato al piano terra, nel lato sud-est dell'edificio, confina con la parte collocata al piano terra dell'immobile individuato al foglio 15 p.la 994 sub 3, oggetto della stessa procedura di esecuzione, ed è collegato con questo tramite due porte realizzate nella muratura interna. All'esterno l'edificio è circondato dalla corte individuata al foglio 15 p.la 994 sub 1, analogamente oggetto della procedura di esecuzione. Si precisa che la parte di recinzione che corre sul lato sud davanti al fronte principale dell'edificio e sul lato est davanti al fianco dell'edificio, non corrisponde al confine della particella di terreno, ma separa da una porzione di questa gravata da servitù di passaggio, in continuità con la stradina asfaltata di accesso dalla strada pubblica (**Ail. 7**).

Si specifica che la planimetria catastale dell'immobile non risulta aggiornata a causa di difformità e viene pertanto prodotta una opportuna riduzione grafica dei disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E, come da quesito n. 5 del G..E. (**Ail. 24**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 1,81. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1000431, scheda prot. n. 156C, categoria C/6, classe U, consistenza 35 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: via S. Savino 21, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: confina al piano terra con foglio 15, p.la 994, sub 1 (corte comune) e sub 3
Il numero civico 21 riportato in visura non corrisponde a quello oggi fisicamente esposto che è il civico 29, necessario aggiornamento per variazione toponomastica

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1972.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è autorizzato e accatastato con destinazione d'uso di "autorimessa". Tuttavia, considerato che la larghezza del portone di ingresso dall'esterno nel lato sud est è stata occupata con una porta e una finestra affiancate, rendendo in tal modo l'entrata non più adatta all'accesso carrabile, l'unità risulta evidentemente destinata ad altri usi. Risultano rimosse due pareti interne che individuavano un piccolo vano tecnico precedentemente rappresentato all'interno dell'angolo ovest del piano terra come appartenente al sub 3, ed è stata realizzata una tramezzatura interna che ha diviso l'unità in un locale anteriore con accesso dal lato sud est e un locale posteriore provvisto di porta dall'esterno (quella del rimosso vano tecnico) e di finestra nel lato posteriore a nord ovest. I due locali sono collegati tra di loro con porta interna. Sono state inoltre praticate due aperture nel muro a confine con gli ambienti del sub 3 al piano terra, le quali hanno di fatto messo in collegamento le due unità. **(All. 23)**

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porta, porta finestra, finestra realizzati in alluminio laccato e altro metallo	<i>infissi</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>interni:</i> porta interna realizzata in legno	tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in mattoni di laterizio con coibentazione non presente, il rivestimento è realizzato in Pareti intonacate e tinteggiate		al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	portone	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>di ingresso:</i> portoncino vetrato realizzato in alluminio laccato. Il portoncino di entrata, più basso delle misure standard, è vetrato per circa metà della superficie ed è affiancato da finestra di piccole dimensioni. Portoncino e finestra occupano la larghezza dell'originario portone di accesso carrabile.		nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> laterocemento		nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura portante in mattoni di laterizio. Nella muratura portante posta in aderenza agli ambienti al piano terra dell'immobile al foglio 15 p.lla 994 sub 3 sono state praticate due aperture, le quali hanno messo in comunicazione le due unità.		nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
-------------	-------------	--------	-------------

autorimessa	45,80	x	100 %	=	45,80
Totale:	45,80				45,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista

Descrizione: Autorimessa

Indirizzo: Frazione di Castelferrato

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 562,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.).

I dati presi in considerazione si riferiscono al comune di Torrevecchia Teatina all'anno 2025 - Semestre 2, attualmente validi.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: TORREVECCHIA TEATINA

Fascia/zona: EXTRAURBANA/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: NON PRESENTE

Destinazione: Rimesse o magazzini

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
rimesse o magazzini	NORMALE	270	540	L	1,2	2,4	N

Si assume un valore medio per i magazzini pari a **€/mq 405**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari.

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati in condizioni simili (autorimesse o magazzini) pari a **€/mq 562,50**

Calcoli di stima per l'immobile

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Val. di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	405,00	483,75
Annunci immobiliari	562,50	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,80 x 483,75 = **22.155,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.155,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.155,75**

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA SAN SAVINO 29

CORTE COMUNE AI CORPI A E B

DI CUI AL PUNTO C

Corte comune ai corpi A e B a TORREVECCHIA TEATINA via San Savino 29, della superficie commerciale di 7,77 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è Bene Comune Non Censibile, corte comune al sub 2 (autorimessa) e al sub 3 (abitazione). I confini esterni di questo subalterno corrispondono a quelli della particella 994 del foglio 15 (**All. 4**), la quale confina nel lato a nord-ovest con le p.lle 541 e 902, nel lato a nord-est con le p.lle 837 e 1005, nel lato a sud-est con la p.la 4086, nel lato a sud con la p.la 1065, nel lato a sud-ovest con la p.la 896, tutte del foglio 15.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 994 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via S. Savino 21, piano: terra

Corte comune ai subalterni 2 e 3 del foglio 15, particella 994

Il terreno presenta una forma pressoché quadrangolare, un'orografia in lieve pendenza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

scarso



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile individuato al foglio 15 p.lla 994 sub 1 costituisce la corte comune al sub 2 e al sub 3 contenuti nell'edificio. L'area circonda il fabbricato permettendo l'accesso all'unità individuata al sub 2 e agli ambienti al piano terra del sub 3, nonché alla scala che conduce agli ambienti del sub 3 posti al primo piano destinati all'abitazione. Vi si distingue un'area più ampia accessibile alle vetture senza cancello posta nel lato sud-ovest del fabbricato, pavimentata in battuto di cemento. I percorsi intorno alla casa, pavimentati in battuto di cemento sono delimitati verso l'esterno da piccole aiuole e recinto in muratura sovrastato da ringhiere di metallo. Nel lato sud il recinto separa dalla parte restante dell'area utilizzata per la servitù di passaggio individuata da strada asfaltata. Da questa si accede, oltre che al varco carrabile sul piazzale mensionato, anche al cancello posto nella recinzione in corrispondenza della porta del sub 2. Nel lato nord del lotto il muro di cinta è sovrastato da siepe. L'area di immediatamente vicina all'edificio contiene alcune alberature a basso fusto e piante ornamentali. La parte dell'immobile non interessata dalla servitù di passaggio ha superficie di circa mq 250, mentre quella separata con la recinzione sul fronte principale della casa, costituita da strada asfaltata, su cui insiste la servitù di passaggio, è di circa mq 77. **(All. 2 e All. 18, foto 1-5)**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte comune	25,00	x	10 %	=	2,50
	225,00	x	2 %	=	4,50
porzione sottoposta a servitù di passaggio	77,00	x	1 %	=	0,77
Totale:	327,00				7,77

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il calcolo del valore viene qui effettuato considerando l'area come superficie di corte estesa dell'immobile prevalente, che è l'abitazione. Viene applicato il criterio di stima adottato per corti e cortili di immobili residenziali, riferendosi al valore unitario già individuato per l'immobile di abitazione (sub 3) e applicando a questo un'indice del 10% fino alla superficie di mq 25 e un'indice del 2% per la superficie eccedente tale quantità. Alla parte asfaltata su cui insiste la servitù di passaggio si applicherà una incidenza del 1%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	7,77	x	728,50	=	5.660,44
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.660,44
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.660,44
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame viene qui effettuata con procedimento sintetico-comparativo, ossia comparando l'immobile ad altri con caratteristiche simili. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che tengono conto delle condizioni di conservazione del bene. Nel corso delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e sulle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*), si sono reperiti dati recenti relativi ad immobili aventi tipologia simile o assimilabile, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame, estrapolando e caratterizzando tali indicazioni in funzione delle proprietà estrinseche delle unità immobiliari, nonché delle loro proprietà intrinseche, in particolare riguardanti, per i fabbricati, qualità della distribuzione degli ambienti e funzionalità, stato di vetustà degli elementi costruttivi, degli infissi e degli impianti, qualità dell'architettura e degli spazi esterni.

Ai prezzi al metro quadrato degli immobili con caratteristiche analoghe o simili a quelle degli immobili oggetto di stima, reperiti presso le agenzie immobiliari, sono state apportate delle detrazioni per considerare il margine di trattativa del prezzo e per ottenere un valore al mq lordo comparabile con il parametro di misurazione dell'OMI, corrispondente, per i fabbricati, alla *Superficie Esterna Lorda (SEL)*. Il prezzo così ottenuto è stato confrontato con quello delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI. La stima degli immobili è stata eseguita applicando il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Torrevecchia Teatina, agenzie: Torrevecchia Teatina - Ripa Reatina, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione Autonoma	124,15	0,00	95.869,88	95.869,88
B	autorimessa	45,80	0,00	22.155,75	22.155,75
C	Corte comune ai corpi A e B	7,77	0,00	5.660,44	5.660,44
				123.686,07 €	123.686,07 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.806,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.880,07**

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: **€. 0,00**

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.880,07**

data 26/04/2026

il tecnico incaricato
GIOVANNI PALERMO