



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

102/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Attilio Simonelli

CUSTODE:

Avv. Barbara Santoleri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carlo Recchione

CF:RCCRL61A27G271M

con studio in PALENA (CH) Via San Antonio Abate, 1

telefono: 0872918788

fax: 0872918788

email: recchionecarlo@gmail.com

PEC: carlo.recchione@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI Via Dei Platani 125, frazione Madonna degli Angeli/Colonna, quartiere Madonna degli Angeli/Colonna, della superficie commerciale di **145,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Abitazione a CHIETI (CH) Via dei Platani, 125, Zona Madonna degli Angeli/Colonna, della superficie commerciale di 145,72 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) rappresenta da una Abitazione di tipo popolare (A/4) al Piano 1, in accettabile stato di conservazione, con rifiniture e accessori presenti, su un livello, in muratura portante di laterizio, di vecchia data, il riscaldamento è a metano con caldaia e radiatori a parete in alluminio. Dal sopralluogo effettuato in sede di inizio operazioni peritali si sono riscontrate lesioni in più locali alla muratura portante in laterizio riportate nelle foto allegate alla presente CTU. L'abitazione dotata di luce, acqua e riscaldamento è composta da un terrazzo ingresso al P.1 di forma irregolare di superficie netta di pavimento mq.22,75, un vano pranzo/soggiorno di mq.28,95, un ingresso di mq.4,75, una cucina di mq.4,08, un disimpegno di mq.11,65, uno studio di mq.11,52, una camera da letto di mq. 15,12, un ripostiglio di mq. 6,35, un ripostiglio di mq.8,18, un ripostiglio di mq. 4,98, un corridoio/disimpegno di mq. 6,74, un balcone di mq.3,22, un bagno di mq. 3,27, per un totale di **mq.105,59 di sup. netta coperta**, mq. 26,03 di sup.netta scoperta, **mq.131,62 di sup. netta complessiva di pavimento**, l'altezza media interna è di **H=2,70mt.** - La sup. lorda coperta di piano è di mq. 131,72, la sup. lorda scoperta di piano è di mq.28,01, la **sup. lorda complessiva di piano è di mq.159,73** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). L'abitazione ha accesso dalla via Dei Platani n.125, vedi planimetrie, elaborato planimetrico e foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 149 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI, N.125, piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con Via dei Platani a Est, garage e abitazione P.T. sub.3,4 sotto, Mansarda P.2, sub.4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,73 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.271,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.271,68
Data di conclusione della relazione:	27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 25/10/2007 00:00:00 stabilita attraverso Patto Verbale. Trattasi di comodato d'uso gratuito stabilito con patto verbale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla visura storica catastale dei terreni allegata alla presente CTU risulta un diritto di enfiteusi/Livellario a Favore del Amministrazione Fondo per il Culto concedente e contro Cardinale Giuseppe Livellario, Affrancato alla data del 28.10.1985.

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, iscritta il 26/03/1993 a CHIETI ai nn. 373/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 266.141,16.

Durata ipoteca: 360 mesi (30 anni).

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Chieti, Fg.34, p.la 149, sub.2, e Terreni in Bucchianico (CH), Fg.20, p.lle 4026 e 4258.

Trattasi di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, trascritta a Chieti il 26.03.1993, nn.373/4711, durata mutuo 360 mesi (30 anni).

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Agenzia Entrate Riscossioni, Domanda di Intervento nella procedura in oggetto per crediti e Ruoli Esattoriali, vedi domanda allegata alla CTU., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruoli Esattoriali.

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Chieti, Fg.34, p.lla 149, sub.2, e Terreni in Bucchianico (CH), Fg.20, p.lle 4026 e 4258.

Domanda dell'Agenzia Entrate al Giudice dell'Esecuzione di intervento nell'espropriazione Immobiliare in oggetto per crediti di tributi vari, interesse di mora, spese e compensi, e ruoli esattoriali per un totale di euro 163.125,64, vedi domanda allegata alla CTU.

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:

Il fabbricato in Chieti si trova in Zona Agricola di Fascia di rispetto Stradale, vedi CDU allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi anche visure storiche catastai e relazione notarile allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. Rep.75415/34650 di repertorio, trascritto il 02/10/2007 a Chieti ai nn. 200777/13779.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Bucchianico (CH), Fg.20, P.lle 4026 e 4258.

Trattasi di Atto di compravendita per notaio Pretaroli, del 13.09.2007, Rep.75415/34650

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/10/2007), trascritto il 25/10/2007 a Chieti ai nn. 13575/9315.

Il titolo è riferito solamente a Abitazione in Chieti (CH), Fg.34, P.lla 149, sub.2, Via dei Platani, 125..

Trattasi di decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Chieti il 25.10.2007, rep.1612, Trascritto a Chieti il 27.06.2008, ai nn.13575/9315

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** .

Vedi anche Relazione Notarile e visure storiche catastali allegate.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla-Osta Comune di Chieti N. **14181/1333** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabb. Civile Abitazione via strada vecchia Madonna

degli Angeli (oggi via dei Platani, 125), presentata il 21/06/1960 con il n. 1333 di protocollo, rilasciata il 07/07/1960 con il n. 14181/1333 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di Abitazione in Chieti (CH), via dei Platani, 125 (ex- via strada vecchia Madonna degli Angeli) Fg.34, Particella 149, sub.2.

Nulla-Osta Comune di Chieti N. **15708/1636** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento Fabbricato Civile Abitazione via strada vecchia Madonna degli Angeli (oggi via dei Platani, 125), rilasciata il 18/04/1964 con il n. 15708/1636 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di Abitazione in Chieti (CH), via dei Platani, 125 (ex- via strada vecchia Madonna degli Angeli) Fg.34, Particella 149, sub.2.

Permesso a Sanatoria Comune di Chieti N. **15551/4285**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Condonò, Fabbricato Civile Abitazione via strada vecchia Madonna degli Angeli (oggi via dei Platani, 125), presentata il 29/03/1986 con il n. 15551 di protocollo, rilasciata il 13/02/2012 con il n. 15551/4285 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato di Abitazione in Chieti (CH), via dei Platani, 125 (ex- via strada vecchia Madonna degli Angeli) Fg.34, Particella 149, sub.2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola in fascia di rispetto stradale. Il titolo è riferito solamente al Fabbricato di Abitazione in Chieti (CH), via dei Platani, 125 (ex- via strada vecchia Madonna degli Angeli) Fg.34, Particella 149, sub.2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Finestra soggiorno non presente nella Istanza/progetto di condono approvato del 1986. (normativa di riferimento: Regolamento Edilizio Comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA a sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA a Sanatoria: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione in Chieti Fg.34, P.la 149, sub.2.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Finestra rilevata in soggiorno non presente in atti (normativa di riferimento: Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa catasto urbano: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione in Chieti Fg.34, P.la 149, sub.2.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Finestra realizzata in soggiorno/cucina non presente agli atti. (normativa di riferimento: Piano Urbanistico Comunale Vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA a Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA a Sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione in Chieti Fg.34, P.la 149, sub.2.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA DEI PLATANI 125, FRAZIONE MADONNA DEGLI ANGELI/COLONNETTA, QUARTIERE MADONNA DEGLI ANGELI/COLONNETTA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Dei Platani 125, frazione Madonna degli Angeli/Colonna, quartiere Madonna degli Angeli/Colonna, della superficie commerciale di **145,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Abitazione a CHIETI (CH) Via dei Platani, 125, Zona Madonna degli Angeli

superficie commerciale di 145,72 mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà

ppresentata da una Abitazione di tipo popolare (A/4) al Piano 1, in accettabile stato di conservazione, con rifiniture e accessori presenti, su un livello, in muratura portante di laterizio, di vecchia data, il riscaldamento è a metano con caldaia e radiatori a parete in alluminio. Dal sopralluogo effettuato in sede di inizio operazioni peritali si sono riscontrate lesioni in più locali alla muratura portante in laterizio riportate nelle foto allegate alla presente CTU. L'abitazione dotata di luce, acqua e riscaldamento è composta da un terrazzo ingresso al P.1 di forma irregolare di superficie netta di pavimento mq.22,75, un vano pranzo/soggiorno di mq.28,95, un ingresso di mq.4,75, una cucina di mq.4,08, un disimpegno di mq.11,65, uno studio di mq.11,52, una camera da letto di mq. 15,12, un ripostiglio di mq. 6,35, un ripostiglio di mq.8,18, un ripostiglio di mq. 4,98, un corridoio/disimpegno di mq. 6,74, un balcone di mq.3,22, un bagno di mq. 3,27, per un totale di **mq.105,59 di sup. netta coperta**, mq. 26,03 di sup.netta scoperta, **mq.131,62 di sup. netta complessiva di pavimento**, l'altezza media interna è di **H=2,70mt.** - La sup. lorda coperta di piano è di mq. 131,72, la sup. lorda scoperta di piano è di mq.28,01, la **sup. lorda complessiva di piano è di mq.159,73** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). L'abitazione ha accesso dalla via Dei Platani n.125, vedi planimetrie, elaborato planimetrico e foto allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 149 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani,

rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI, N.125, piano: PRIMO,
intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina con Via dei Platani a Est, garage e abitazione P.T. sub.3,4 sotto, Mansarda
P.2, sub.4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961 ristrutturato nel
2012.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Area intermedia tra Chieti Centro e Chieti Scalo, Zona prevalentemente residenziale, vicina a fermate autobus e servizi. Riferimenti vicini: Zona San Martino Basso/Santa Filomena.). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 10-15 minuti

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

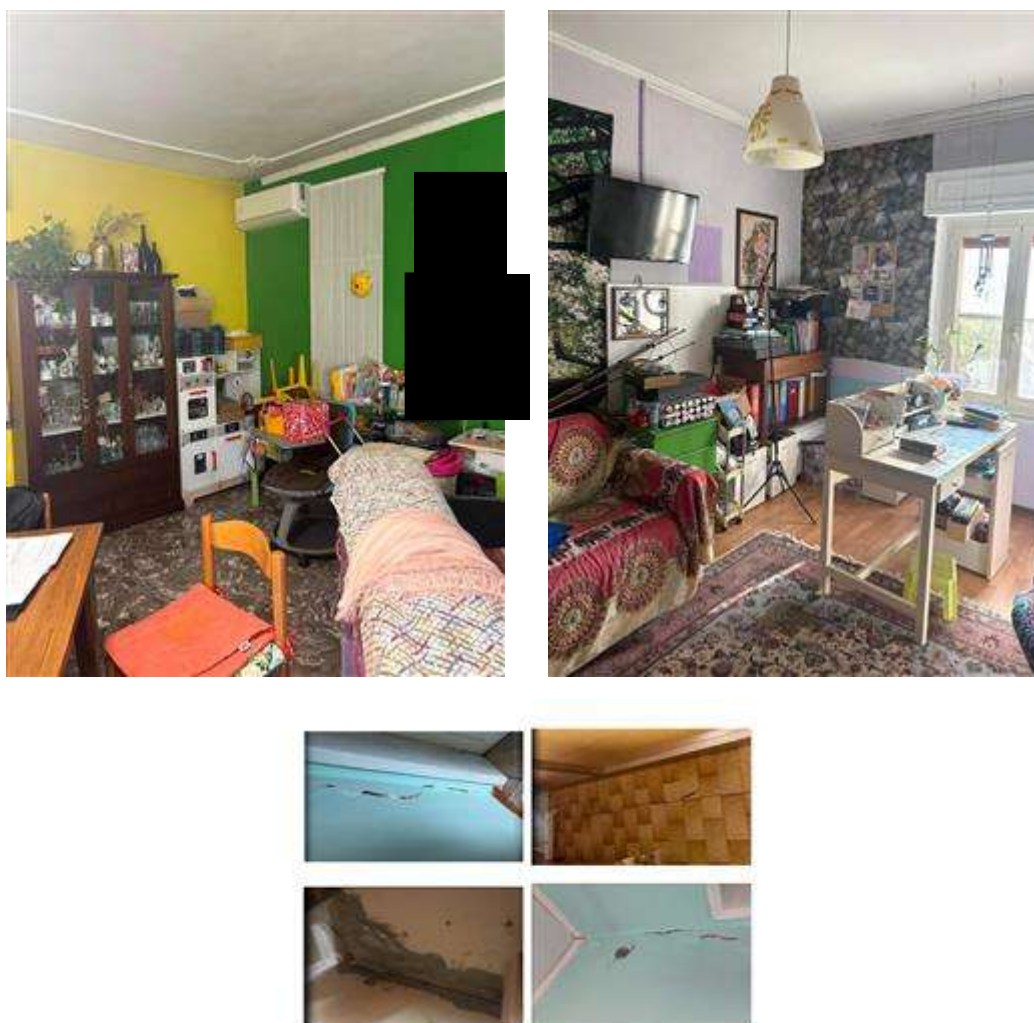
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Abitazione a CHIETI (CH), Via dei Platani, 125, Zona Madon [REDACTED] a [REDACTED] commerciale di 145,72 mq. per la quota di 1/1 di [REDACTED] apprensata da una Abitazione di tipo popolare (A/4) al Piano 1, in accettabile stato di [REDACTED], con rifiniture e accessori presenti, al piano primo, in muratura portante di laterizio, di vecchia data, il riscaldamento è a metano con caldaia e radiatori a parete in alluminio. Dal sopralluogo effettuato in sede di inizio operazioni peritali si sono riscontrate lesioni in più locali alla muratura portante riportate nelle foto allegate di seguito. L'abitazione dotata di luce, acqua e riscaldamento è composta da un terrazzo ingresso al P.1 di forma irregolare di superficie netta di

pavimento mq.22,75, un vano pranzo/soggiorno di mq.28,95, un ingresso di mq.4,75, una cucina di mq.4,08, un disimpegno di mq.11,65, uno studio di mq.11,52, una camera da letto di mq. 15,12, un ripostiglio di mq. 6,35, un ripostiglio di mq.8,18, un ripostiglio di mq. 4,98, un corridoio/disimpegno di mq. 6,74, un balcone di mq.3,22, un bagno di mq. 3,27, per un totale di **mq.105,59 di sup. netta coperta**, mq. 26,03 di sup.netta scoperta, **mq.131,62 di sup. netta complessiva di pavimento**, l'altezza media interna è di **H=2,70mt.** - La sup. lorda coperta di piano è di mq. 131,72, la sup. lorda scoperta di piano è di mq.28,01, la **sup. lorda complessiva di piano è di mq.159,73** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). L'abitazione ha accesso dalla via Dei Platani n.125, vedi planimetrie, elaborato planimetrico e foto allegate.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, di un fabbricato di tre piani con 3 abitazioni e un garage, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale: foglio 34 particella 149 sub. 2, zona censuaria 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI PLATANI, N.125, Piano 1, CHIETI. L'abitazione non è dotata di APE, Attestazione di Prestazione Energetica.





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
	0,00	x	%	=	0,00
Abitazione Superficie Lorda coperta	131,72	x	100 %	=	131,72
Terrazzo ingresso e balcone, superficie lorda scoperta	28,01	x	50 %	=	14,01
Totale:	159,73				145,73

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI - Agenzia Entrate Chieti

Descrizione: Abitazione categoria A/4, classe 4, n.7 vani, sup.catastale mq.147, sup.coperta mq.140, rendita euro 451,90.

Indirizzo: Via dei Platani, 125, - Chieti (CH) -

Superfici principali e secondarie: 146

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.272,00 pari a 515,56 Euro/mq

Valore Ctu: 116.800,00 pari a: 800,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 75.271,68 pari a: 515,56 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia Entrate - (31/12/2025)

Domanda: Qual'è il valore medio abitazione di tipo economico nel comune di Chieti zona semicentrale/espansione Madonna degli Angeli?

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. 2) In particolare la l'abitazione in oggetto costruita nel 1961, e ristrutturata nel 2012 presenta un discreto stato di conservazione, dotata di rifiniture murarie interne ed esterne, collegata all'impianto idrico sanitario del fabbricato, fornita di infissi esterni, con un'altezza di H=2,70. 3) Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze. Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore commerciale al metro quadrato lordo dell' immobile, 800,00 €/mq. per l'abitazione in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,72 x 800,00 = **116.576,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione percentuale per lesioni presenti nella muratura portante.	-23.315,20
Nota: l'abitazione allo stato attuale è abitata dai genitori dell'esecutata le utenze sono tutte attive, non sono stati rilevati documenti di inagibilità, o certificati in merito prodotti dalla parte eseguita.	0,00

Nota 1: Da dati raccolti in merito non vi sono monitoraggi tecnici fatti da periti per stabilire se le lesioni sono di assestamento fondale e quindi stabilizzate, o dinamiche e tutt'ora in atto. Questo lascia un margine di valore all'abitazione.	0,00
Nota 2: Il valore Fiscale ai fini IMU dell'abitazione è di euro 75.919,20.	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 93.260,80
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 93.260,80

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima: comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate., ed inoltre: Valori agricoli Ufficio Provinciale di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	145,72	0,00	93.260,80	93.260,80
				93.260,80 €	93.260,80 €

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€. 13.989,12
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.271,68

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: **€. 75.271,68**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 102/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Residenziale a edificabilità inibita** a BUCCHIANICO Via Piane snc., frazione Piane, quartiere Piane, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto formato da due terreni pianeggianti di sup. complessiva mq.680,00=620,00+60,00. Detto lotto di terreno risulta recintato per una superficie di mq. 442,00=34,00x13,00 vedi planimetria allegata, con accesso esclusivo da cancello in metallo, in pieno possesso della esecutata. Il terreno risulta seminativo arborato, allo stato presenta alberi di ulivo e prato naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4026 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, 1, superficie 60, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,42 €, indirizzo catastale: Via Piane, snc.-Bucchianico (CH), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/09/2007 Notaio PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Rep. n. 75415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13779.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 03/10/2007
Coerenze: Confina a Nord particella 4258 stessa ditta, a Sud corte fabb.330, a Est corte fabb.4093, a Ovest strada Urbana Via Piane.
- foglio 20 particella 4258 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, 1, superficie 620, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 4,32 €, indirizzo catastale: Via Piane, snc. - Bucchianico (CH), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/09/2007 Pubblico ufficiale PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 75415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13779.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 03/10/2007
Coerenze: Confina a Nord particella 4257, a Sud particella 4026 stessa ditta, a Ovest strada Urbana Via Piane, a Est corte fabb.4093,

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato naturale ,arboree: Ulivo ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	680,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.772,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 25.772,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

27/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Trattasi di due particelle di terreno in Bucchianico (CH) intestate alla esecutata per compravendita e del fabbricato 1997 limitrofo precedentemente di proprietà della [REDACTED] trasferito per esproprio nel 2009 ad altra ditta, vedi visure storiche [REDACTED] sono acquistate dalla [REDACTED] con quelle del fabbricato perchè soggette a un vincolo comunale poi tolto, che ha permesso l'acquisto 2007 all'esecutata. Pertanto le due particelle non sono rientrate nell'esproprio 2009 ma di fatto si trovano in parte all'interno della recinzione fabbricato 1997 espropriato nel 2009.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le due particelle in oggetto di superficie complessiva mq.680,00 di fatto risultano recintate per una superficie di mq. 442,00=34,00x13,00 vedi planimetria allegata e di piena disponibilità della esecutata con accesso da cancello esclusivo che dà sulla strada Via Piane, limitrofa, vedi mappa catastale allegata. La recinzione della parte recintata è formata da ml. 34,00 x 30,00 €/ml.= **Euro 1.020,00 con rete metallica e paletti**, e ml.60,00x200,00 €/ml.= **Euro 12.000,00 con muratura e ringhiera in ferro**, vedi foto allegate compreso il cancello di ingresso. In sede di sopralluogo le dette particelle sembravano inaccessibili dal detto cancello in apparenza chiuso a chiave, e collegate al fabbricato limitrofo p.lla 4093 di altra ditta in quanto ubicate all'interno della stessa recinzione esistente costruita con il fabbricato 1997, da un rilievo più diretto e con il consenso di parte esecutata si è accertato con accesso dal detto cancello non chiuso a chiave, che dette particelle sono separate dal fabbricato 1997, p.lla 4093, con una recinzione in rete metallica pertanto in piena disponibilità dell'esecutata con accesso esclusivo, vedi foto. La parte esecutata ha confermato l'autorizzazione al CTU all'accesso terreni in Bucchianico con pec del 30.03.26 agli atti, in quanto la parte esecutata per motivi privati è stata presente solo al sopralluogo fabbricato Chieti autorizzando il CTU al sopralluogo e accesso terreni Bucchianico come sopra specificato.

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, iscritta il 26/03/1993 a CHIETI ai nn. 373/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 266.141,16.

Durata ipoteca: 360 mesi (30 anni).

La formalità è riferita solamente a Abitazione in Chieti, Fg.34, p.lla 149, sub.2, e Terreni in Bucchianico (CH), Fg.20, p.lle 4026 e 4258

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
--	--------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
---	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per altri titoli o Atti di provenienza vedi anche Visure storiche catastali e relazione notarile allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. Rep. 75415 di repertorio, trascritto il 03/10/2007 a Chieti ai nn. 13779.

Il titolo è riferito solamente a Terreni in Bucchianico (CH), Foglio 20, Particelle 4026 e 4258

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiliare N.20, del 24.04.2025, l'immobile ricade in zona B1* - Sottozona di Completamento intensivo a edificabilità inibita art.15.1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedi Certificato Urbanistico Allegato.

. Il titolo è riferito solamente al Terreni in Bucchianico (CH), al Foglio 20, Particelle 4.26 e 4258.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUCCHIANICO VIA PIANE SNC., FRAZIONE PIANE, QUARTIERE PIANE

RESIDENZIALE A EDIFICABILITÀ INIBITA

DI CUI AL PUNTO A

Residenziale a edificabilità inibita a BUCCHIANICO Via Piane snc., frazione Piane, quartiere Piane, della superficie commerciale di **680,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto formato da due terreni pianeggianti di sup. complessiva mq.680,00=620,00+60,00. Detto lotto di terreno risulta recintato per una superficie di mq. 442,00=34,00x13,00 vedi planimetria allegata, con accesso esclusivo da cancello in metallo, in pieno possesso della esecutata. Il terreno risulta seminativo arborato, allo stato presenta alberi di ulivo e prato naturale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4026 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, 1, superficie 60, reddito agrario 0,36 €, reddito dominicale 0,42 €, indirizzo catastale: Via Piane, snc.- Bucchianico (CH), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/09/2007 Notaio PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Rep. n. 75415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13779.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 03/10/2007
Coerenze: Confina a Nord particella 4258 stessa ditta, a Sud corte fabb.330, a Est corte fabb.4093, a Ovest strada Urbana Via Piane.
- foglio 20 particella 4258 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato, 1, superficie 620, reddito agrario 3,68 €, reddito dominicale 4,32 €, indirizzo catastale: Via Piane, snc. - Bucchianico (CH), piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 13/09/2007 Pubblico ufficiale PRETAROLI ALFREDO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 75415 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13779.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 03/10/2007
Coerenze: Confina a Nord particella 4257, a Sud particella 4026 stessa ditta, a Ovest strada Urbana Via Piane, a Est corte fabb.4093,

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Prato naturale ,arboree: Ulivo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo medievale adagiato su un colle tra la Maiella e il Mare Adriatico, famoso per la Festa dei Banderesi e luogo natale di S. Camillo de Lellis. Centro storico con architettura in mattoni, Santuario di S. Camillo e Panorama su Valle Alento..



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 minuti

eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★☆☆★★★★★★

livello di piano:

buono ★★☆☆★★★★★★

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆★★★★★★

luminosità:

buono ★★☆☆★★★★★★

qualità dei servizi:

buono ★★☆☆★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per i titoli di provenienza e gli atti interessanti gli immobili in oggetto, vedere anche la relazione

notarile e le visure storiche catastali allegate alla presente CTU.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	0,00	x	%	=	0,00
Lotto di terreno di sup. complessiva mq.680,00 di cui mq. 480,00 recintati, in zona pianeggiante a 2 km. circa dal centro cittadino.	680,00	x	100 %	=	680,00
Totale:	680,00				680,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Regione Abruzzo Valori Terreni agricoli per Bucchianico (CH)

Descrizione: Terreno a destinazione residenziale con edificabilità inibita.

Indirizzo: Via Piane, snc.

Superfici principali e secondarie: 680

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.772,00 pari a 37,90 Euro/mq

Valore Ctu: 25.772,00 pari a: 37,90 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.772,00 pari a: 37,90 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 680,00 x 37,90 = 25.772,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.772,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.772,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1) Il criterio di valutazione adottato per i terreni in oggetto, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (p.sso il Comune, Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto (ubicazione pianeggiante, forma pressochè regolare, buona accessibilità, distanza dal centro abitato circa 2 km.), della conformazione ed ubicazione dello stesso, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale presente in questo momento storico. 2) Detti terreni che compongono un unico lotto di mq.680=620+60, in zona residenziale ad edificazione inibita per motivi geologici, vedi CDU allegato, si trovano in ottima posizione nell'abitato residenziale località Piane, sono ubicati e serviti dalle utenze urbane e da strada carrabile urbana a confine, Via Piane a Ovest, Particella 4257 a Nord, Corte fabbricato 4093 a Est, Corte Fabbricato 330 a Sud, distano circa 2 Km. dalla piazza centrale o centro comunale, e 2 km. circa dalla S.S.81 Piceno-Aprutina - Fondovalle Alento Guardiagrele-Francavilla, si presentano con giacitura in piano sull'orizzonte, di forma complessiva pressochè regolare (mt.38x17,90)=mq.680,00. Considerato 1) che il valore medio ai fini fiscali reperito in comune è di 36,00€/mq. con detrazione del 95% per zona inibita all'edificazione per motivi geologici in zona B1* e PAI P3 ridotto a 1,80 €/mq.=36 €/mq - 95%, 2) il valore agricolo da Ufficio Provinciale di Chieti è

di 1,5 €/mq. 3) che su detto terreno è presente una recinzione formata da ml. 34,00 x 30,00 €/ml.= **Euro 1.020,00 con rete metallica e paletti**, e ml.60,00x200,00 €/ml.= **Euro 12.000,00 con muratura e ringhiera in ferro**, vedi foto allegate compreso il cancello di ingresso, 4) che detto terreno recintato in parte, è ubicato vicino al centro abitato con accesso alle utenze ed è utilizzabile anche come possibile deposito a cielo aperto, per tutto quanto sopra la tipologia si colloca generalmente in una fascia intermedia tra il valore agricolo puro e quello edificabile, $36 \text{ €/mq.} + 1,50 \text{ €/mq.} = 37,50/2 = 18,75 \text{ €/mq.}$ a cui va sommato il valore della recinzione esistente euro 13.020,00. Per quanto sopra il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti correttivi soggettivi, e per tutti i valori sopra specificati, detto valore unitario è stimato in **37,90 euro/mq.= 25.772,00 €.** / mq.680,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Bucchianico, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate., ed inoltre: Valori agricoli Ufficio Provinciale di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Residenziale				
	a	680,00	0,00	25.772,00	25.772,00
	edificabilità inibita				
				25.772,00 €	25.772,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.772,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 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:	€. 25.772,00

data 27/04/2026

il tecnico incaricato
Carlo Recchione