



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OMISSIS

DEBITORE:

OMISSIS

GIUDICE:

Simonelli Attilio

CUSTODE:

Avv. Alice Peca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Grazia Manuela Dicembrino

OMISSIS

con studio in CHIETI (CH) via T. Scaraviglia 112

OMISSIS

email: GRAZIADICEMBRINO@TISCALI.IT



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2025

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

Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 09/12/2025 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili siti nel Comune di Casalıncontrada (CH) e identificati in tale atto come di seguito riportato:

Catasto fabbricati

1. F6 P.Ila 4058 sub 5, piano S1, cat. A/7, cl. 2, Sup. catastale mq 239
2. F6 P.Ila 4058 sub 6, piano T, cat. A/7, cl. 2, Sup. catastale mq 258
3. F6 P.Ila 4058 sub 7, piano S1-T, bene comune non censibile

Catasto terreni

1. F6 P.Ila 4058, ente urbano, mq 3073
2. F6 P.Ila 4059, area rurale, mq 605
3. F6 P.Ila 4081, seminato arborato, cl. 3, mq 14195
4. F6 P.Ila 4083, seminato arborato, cl. 3, mq 15282
5. F6 P.Ila 495, seminato arborato, cl. 3, mq 50

Allegato 8 Documentazione catastale

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

Premessa

Il compendio immobiliare pignorato nasce originariamente come villa unifamiliare, sviluppata su due livelli di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, quest'ultimo adibito a spazi di servizio, magazzino, garage e deposito attrezzi per conduzione del fondo agricolo. L'immobile subisce una ristrutturazione importante nel 2021, con frazionamento e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato che viene convertito a residenziale, sfruttando la L.R. 29/2020 art. 13, ovvero <Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, art. 70.

Pertanto, l'attuale configurazione del compendio pignorato consiste in due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, distinte catastalmente (sub 6 e sub 5) ma di fatto collegate internamente da una scala, che insistono su corte comune bene comune non censibile sub 7, oltre ai terreni che circondano la proprietà.

L'immobile sorge in posizione panoramica sulle colline di Casalıncontrada, immersa nel verde e circondata da un contesto tranquillo e riservato. Precisamente in Via Brecciarola, a 4,7 Km dal centro di Casalıncontrada. Il lotto su cui insiste l'immobile è di mq 3073,00. L'immobile è stato realizzato a metà degli anni '90, con struttura in cemento armato. Si sviluppa su due livelli.

Il piano fuori terra accoglie ambienti luminosi e ben distribuiti, con zona giorno caratterizzata da ampie aperture verso l'esterno che valorizzano la vista sul paesaggio collinare circostante. Gli spazi interni risultano confortevoli e armoniosi, pensati per garantire vivibilità e continuità con le aree esterne della proprietà, frutto di un'attenta progettazione. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Il piano seminterrato è collegato internamente al piano terra tramite un vano scala. Gli spazi sono ampi e ben distribuiti, mantenendo ottime condizioni di fruibilità grazie all'esposizione e alla conformazione del terreno.

L'immobile è circondato da un'area esterna verde privata, che contribuisce a valorizzare il carattere residenziale della villa, ed è dotata di percorsi pedonali e aree pavimentate destinate a parcheggio.

appartamento a CASALINCONTRADA Via Brecciarola 95, della superficie commerciale di **242,00** mq per



la quota di 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra, è composta da un ingresso, un'ampia cucina, veranda, una salone doppio, un bagno di servizio e una stanza nella zona giorno. La zona notte comprende un bagno padronale, due camere da letto e un secondo bagno servite da un corridoio. Due ampi terrazzi. Ha un'altezza utile interna di 270.

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4058 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 euro, indirizzo catastale: VIA BRECCIAIROLA n. SNC CASALINCONTRADA, piano: T
- foglio 6 particella 4058 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, indirizzo catastale: VIA CASALINCONTRADA, piano: T, intestato a [REDACTED] MISSIS [REDACTED] USUFRUTTO 1000/1000 - [REDACTED] MISSIS [REDACTED] Nuda azione del 06/12/2022 prati 0097683in atti dal 9/12/2022 Fusione divisione con cambio di destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2021.

B
appartamento a CASALINCONT [REDACTED] 95, della superficie comm [REDACTED] per la quota di 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Seminterrato, è composta da un'ampia zona giorno formata da cucina, sala da pranzo e salotto, n. 2 ripostigli, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni di cui uno cieco. Ha un'altezza utile interna di 270.

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4058 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 euro, indirizzo catastale: VIA BRECCIAIROLA n. SNC CASALINCONTRADA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2021.

C
terreno agricolo a CASALINCONTRADA [REDACTED] a superficie commerciale di [REDACTED] quota di 1000/1000 di usufrutto [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4081 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 14195, reddito agrario 58,65 €, reddito dominicale 62,31 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 4083 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 15282, reddito agrario 63,14 €, reddito dominicale 67,09 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 50, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 4059 (catasto terreni), qualità/classe AREA RURALE, superficie 605, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA

Il terreno presenta una forma regolare con una giacitura in pendenza da moderata ad acclive. Si sviluppano principalmente nella zona collinare medio-bassa, muovendosi verso i confini con i comuni limitrofi (direzione Chieti/Bucchianico o verso le aree di fondovalle). Si tratta di una zona prevalentemente rurale, agricola o di completamento residenziale/collinare.

I terreni in questione classificati principalmente come seminativo arborato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.970,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: Nuda proprietà con decurtazioni	€ 564.521,75
Valore di Mercato dell'Usufrutto con decurtazioni	€ 166.329,35



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: riferito all'usufrutto

€. 166.329,35

Data di conclusione della relazione:

26/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli immobili risultano così occupati:

- Sig.re [REDACTED] **ISSIS** (debitore) usufruttuario degli immobili, e Sig.ra **OMISSIS** sua coniuge che occupa l'appartamento al piano terra P.Ila 4058 sub 6.

[REDACTED] **ISSIS**, figlio di [REDACTED] **ISSIS** e Sig.ra **OMISSIS** sua coniuge e dal minore [REDACTED] **ISSIS** (nipote del debitore), che occupano l'appartamento al piano seminterrato P.Ila b 5.

Si allegano i certificati anagrafe (Allegato 1).

Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato:

Sig.re [REDACTED] **ISSIS** (debitore) usufruttuario degli immobili, è coniugato con la Sig.ra **OMISSIS** a CASA TRADA (CH) il 01/02/2020.

Cert. Anagrafico di stato civile (Allegato 1).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei:

La documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi completa ed idonea, in quanto contenuta nella relazione notarile a firma del notaio dott. Niccolò Tiecco del 11-12-2025, ai sensi dell'art. 562, 2° comma c.p.c. La tempestività del deposito è stata verificata: [REDACTED] **ISSIS** dell'atto di precetto, in data 3/9/2025, notifica del pignoramento al solo debitore - usufruttuario sig. [REDACTED] **ISSIS** in data 11/11/2025; l'atto di pignoramento restituito in data 13/11/2025, veniva iscritto a [REDACTED] **ISSIS** 6/11/2025; l'istanza di vendita veniva depositata in data 26/11/2025 e la relazione notarile il 15/12/2025, il tutto nel rispetto dei termini di legge.

Si evidenzia che nella relazione notarile c'è un refuso nella indicazione dei dati catastali dell'unità immobiliare individuata con il sub 6: i dati corrispondono a quelli del sub 5.

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

[REDACTED] **ISSIS** (debitore) ità e vincoli (es. servitù o ipoteche): Se sul bene gravano diritti di terzi: usufrutto intestato al Sig. [REDACTED] **ISSIS** (debitore)

Vincoli di edificabilità: Non ci sono limitazioni sull'uso o sulla possibilità di ampliare/modificare l'immobile derivanti da contratti pregressi.

Vincoli storico-artistici (o paesaggistici): L'immobile non è di interesse culturale, non ci sono vincoli paesaggistici.

Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente:

I beni oggetto di pignoramento a tutto il 7/5/2026 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché di iscrizioni ipotecarie e privilegi da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità di seguito elencate nel paragrafo 4.2.

Inoltre dalle ricerche effettuate sono state rilevate le ulteriori seguenti pregiudizievoli non rinnovate, che vanno oltre il ventennio e si rimette al Sig.re Giudice la decisione di cancellarle:



del 22/12/2003 rep. 3507, derivante da Decreto ingi [REDACTED] OMISSIS
[REDACTED] contro [REDACTED]
- Totale euro 77276,27 Capitale euro 56664,28

2) Ipoteca giudiziale del 24/09/2004 rep. 2759, [REDACTED] OMISSIS
[REDACTED] contro [REDACTED]
Totale euro 130000,00 Capitale euro 120000,00

Si allegano Ispezione Ipotecarie aggiornate al giorno 07/05/2026 (Allegato 2)

Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento:

Vedere paragrafo 4.2

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 attiva, stipulata il 27/02/2004 ai nn. 386 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED]
[REDACTED] derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000,00.

Importo capitale: 100000,00

ipoteca giudiziale, stipulata il 13/11/2009 ai nn. 4863 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale:
Tribunale di Chieti, in data 20/10/2009 rep. 6878.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 11549,35.

Risulta al margine della presente: - Iscrizione di rettifica decreto ingiuntivo del 30/11/2012 ai n. 2150 di formalità in quanto gli immobili sono stati riportati nel comune di Chieti anziché nel comune di Casalincontrada.

ipoteca giudiziale, stipulata il 15/09/2010 ai nn. 3519 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Chieti, in data 13/02/2010 rep. 237.

Importo ipoteca: 23000,00.

Importo capitale: 11549,35

ipoteca giudiziale, stipulata il 15/09/2010 ai nn. 3519 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Chieti, in data 13/02/2010 rep. 237.

Importo ipoteca: 23000,00.

Importo capitale: 11549,35

[REDACTED] attiva, stipulata il 22/02/2012 ai nn. 309 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Agrigento, in data 29/09/2010 rep. 1405.

Importo ipoteca: 70000,00.

Importo capitale: 53010,10

ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 30/11/2012 ai nn. 2150 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale:
Tribunale di Chieti, in data 20/10/2009 rep. 6878.

Importo ipoteca: 20000,00.

Importo capitale: 11549,35.

Risulta al margine della presente: - Iscrizione di rettifica alla formalità trascritta presso l'Ufficio del Registro di Chieti il 13/11/2009 al n. 4863, in quanto gli immobili sono stati riportati nel comune di Chieti anziché nel comune di Casalincontrada.

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Pignoramento immobiliare n. 3018 del 20/02/2008, stipulata il 20/02/2008 ai nn. 3018 di repertorio, a favore di [REDACTED] OMISSIS, contro [REDACTED] OMISSIS



Pignoramento immobiliare , stipulata il 12/01/2011 ai nn. 438 di repertorio, a favore di **OMISSIS** contro **ISSIS**, derivante da Decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale: Tribunale di Chieti, in data 15/11/2010 rep. 973

Pignoramento immobiliare , stipulata il [redacted] e di **OMISSIS** contro [redacted], derivante da Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti, in data 06/08/2013 rep. 879

Pignoramento immobiliare , stipulata il 09/12/2025 ai nn. 18477 di repertorio, a favore di **OMISSIS** contro **OMISSIS**, derivante da Pubblico ufficiale: Unep c/o Tribunale di Chieti, in data 11/11/2025 rep. 1686

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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15:

Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc - Sanabilità degli abusi

Si rimanda ai giudizi di conformità edilizia.

Verifica ex n. 8, art. 173-bis att cpc - Oneri per diritti demaniali o usi civici

Le particelle n. 495-4058-4059-4081-4083 di cui al foglio di mappa n.6 sono liberi da qualsivoglia vincolo (demaniali o usi civici), come si evince dal Certificato di destinazione urbanistica che si allega. (Allegato 3)

Verifica ex n.9, art. 173-bis disp. att.cpc - Spese fisse di gestione o manutenzione

Trattandosi di unità immobiliare indipendente, senza condominio, non è stato possibile ottenere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;

Alla data **04/05/2021** gli immobili risultano così intestati:

Catasto Fabbricati: Immobili al F.6 Plla 4058 sub 5 - 6 - 7 / Catasto Terreni: F.6 Plla 4058 - 4059 - 4083 - 4081 - 495

1. [redacted] **ISSIS** per i diritti

2. [redacted] **ISSIS** per i diritti di nuda

3. [redacted] **S** per i diritti di nuda **proprietà** per la quota di 1/1
derivanti da **Decreto di Trasferimento Immobili** emesso dal Tribunale di Chieti del **04/05/2021 rep. 312** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti il 30/08/2021 al n. 12398

Alla data **16/08/1998** gli immobili risultano così intestati:

Catasto Fabbricati: Immobili al F.6 Plla 4058 sub 5 - 6 - 7 / Catasto Terreni: F.6 Plla 4058 - 4059 - 4083 - 4081 - 495

1. [redacted] **ISSIS** per i diritti

2. [redacted] **ISSIS** per i diritti di nuda
derivanti da **Atto notarile pubblico** a rogito del Dott. Tragnone Giuseppe, Notaio in Chieti, del 16/09/1998, rep. n.30632/5277 DONAZIONE ACCETTATA rettifica la



trascrizione n. 13403 1/2012 Reparto PI di Chieti in atti dal 10/10/2012.

Alla data **12/12/1989** gli immobili risultano così intestati:

1. [REDACTED] per i diritti di 1/1 di
venuti in virtù dell'Atto **notarile pubblico compravendita e permuta a**
rogito del Dott. Pretaroli Alfredo, Notaio in Chieti, del 12/12/1989 rep. 27260.

Sussiste continuità delle trascrizioni.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casalincontrada si elencano di seguito la pratiche edilizie riguardanti i beni oggetto di pignoramento. (Allegati 4 - 5 - 6 - 7)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. n. 25 del 1993** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione di un fabbricato in zona agricola più annessi rustici in Via Bre [REDACTED] il 04/08/1993 con il n. 25 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA **N. n.16 del 1994**, intestata a [REDACTED] per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n.23/93 per la costruzione di un f [REDACTED] bitazione in Via Brecciarola, presentata il 29/06/1994 con il n. 2851 di protocollo, rilasciata il 06/10/1994 con il n. 16 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Gli interventi si riferiscono all'intero fabbricato.

SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI [REDACTED] LTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE **N. n. 46 del 2021**, intestata a [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una seconda unit [REDACTED] tata il 30/09/2021 con il n. 0007394 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a I lavori interessano il solo piano seminterrato.

I lavori sono riferiti alla ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una seconda unità immobiliare al piano seminterrato. La Scia è stata diniegata.

CILA per interventi di edilizia libera **N. n. 18bis del 2021**, intestata a [REDACTED] per lavori di INTERVENTI VOLTI AL RECUPERO E RESTAURO DELLE FACCIATE [REDACTED] AMENTI E I BALCONI, presentata il 22/10/2021 con il n. 18 bis di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a I lavori interessano l'intero fabbricato.

Gli interventi nello specifico erano rivolti al recupero e restauro delle facciate compresi gli ornamenti e i balconi.

SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA [REDACTED] ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE **N. n. 53 del 2021**, intestata a [REDACTED] per lavori di Manutenzione straordinaria finalizzati alla realizzazione di una seconda [REDACTED] entata il 12/11/2021 con il n. 0008732 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a I lavori interessano il solo piano seminterrato..

I lavori sono riferiti alla ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una seconda unità immobiliare al piano seminterrato. La presente Scia sostituisce la Scia n.46/2021, precedentemente diniegata. Non è stata presentata la Segnalazione certificata di agibilità (art. 24 del d.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)) Non è stato redatto l'Attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Come si evince dal **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA** i terreni contraddistinti nel NTC, in base alle previsioni insediative del **Nuovo Piano Regolatore Esecutivo APPROVATO** con Deliberazione comunale **n.33 del 22/11/2003**, ricadono in:

1. Fg 6 Plla 495 (mq 50): Zona B.3.1 Attività agricola normale (Art.25 NTA). Ricade per intero in **Zona B.4.3 Fascia di rispetto delle infrastrutture** (Art.32 NTA)
2. Fg 6 Plla 4058 (mq 3073): Zona B.3.1 Attività agricola normale (Art.25 NTA). Sulla p.lla insiste un edificio accatastato al NCEU.
3. Fg 6 Plla 4059 (mq 605): Zona B.3.1 Attività agricola normale (Art.25 NTA)
4. Fg 6 Plla 4081 (mq 14195): Zona B.3.1 Attività agricola normale (Art.25 NTA). Per circa 4400,00 mq ricade in **Zona B.4.2 Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua** (Art. 31 NTA)
5. Fg 6 Plla 4083 (mq 15282): Zona B.3.1 Attività agricola normale (Art.25 NTA). Per circa 1170,00 mq



ricade in **Zona B.4.3 Fascia di rispetto delle infrastrutture** (Art.32 NTA)

ART.25 NTA Attività agricola normale B3.1. - Variante Generale al P.R.E.

Nel sottoambito di intervento destinato alla "attività agricola normale" il P.R.E. si attua per intervento urbanistico diretto, in coerenza con i seguenti indici di piano:

- If Indice di fabbricabilità fondiaria = mc/mq 0.03
- Sm Superficie minima d'intervento = mq 10.000
- H Altezza massima = m 7.50
- p Numero dei piani fuori terra = n 2
- ds Distacco minimo dal ciglio stradale = m 20.00
- dc Distacco minimo dal confine = m 5.00

Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo e destinazioni produttive e di servizio relative alla attività agricola, purchè conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto di quanto previsto dall'**art.70 della L.R. 18/83*** (nel testo vigente).

***Comma 1 art.70 della L.R. 18/83:** L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli e' ammessa per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine; l'indice di edificabilità massimo fondiario relativo alla residenza è di 0,03 metri cubi per metro quadro; l'unità minima aziendale, ai fini del rilascio della concessione edilizia, è di un ettaro e **la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 mc.**

in base alle prescrizioni del **Nuovo Piano Regolatore Esecutivo** ADOTTATO con Deliberazione comunale **n.12 del 24/04/2024**, ricadono in:

1. Fg 6 Plla 495 (mq 50): **Zona B.3 di completamento della struttura urbana** (Art.35 NTA).
2. Fg 6 Plla 4058 (mq 3073): **Zona B.3 di completamento della struttura urbana** (Art.35 NTA). Sulla p.lla insiste un edificio accatastato al NCEU.
3. Fg 6 Plla 4059 (mq 605): **Zona B.3 di completamento della struttura urbana** (Art.35 NTA).
4. Fg 6 Plla 4081 (mq 14195): per mq 15 ricade in **Zona B.3 di completamento della struttura urbana** (Art.35 NTA). Per la restante parte in **Zona E.1 Attività agricola normale** (Art.39 NTA). Per 4126 mq ricade in **Zona Fascia di salvaguardia dei corsi e specchi d'acqua** (Art. 31 NTA). Per mq 394 in **zona PAI Pericolo Frane Classe 1**.
5. Fg 6 Plla 4083 (mq 15282): Per mq 6740 in **Zona B.3 di completamento della struttura urbana** (Art.35 NTA). Per la restante parte in **Zona E.1 Attività agricola normale** (Art.39 NTA).

In base alle previsioni insediative del **Nuovo Piano Regolatore Generale** del Comune di Casalini contrada, adottato con Deliberazione del C.C. n.12 del 24/04/2024, l'immobile ricade in **ZONA B3 COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA** (ART.35 DELLA N.T.A.)

Per le descrizioni di tutti gli art, delle NTA si rimanda all'Allegato 3.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Verifici le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

Non risulta l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati.

In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi L. 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta interessato da condoni edilizi e/o procedure di sanatoria in genere, ai sensi della Legge n° 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e



agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

L'intero immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.16 del 1994 (Allegato 4), ed ha subito un'importante ristrutturazione nel 2021 con la Scia n.18bis (Allegato 5) per il recupero e restauro delle facciate esterne, e la Scia n.53 (Allegato 7) riguardante lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla realizzazione di una seconda unità immobiliare con cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato. Era stata presentata anche la Scia n.46-2021 per frazionamento e cambio di destinazione d'uso, diniegata (Allegato 6).

Durante il sopralluogo del 31/03/26 ho potuto constatare che lo stato di fatto non corrispondeva pienamente a quanto autorizzato nei titoli edilizi presentati e approvati.

Difformità rilevate:

Appartamento al PIANO TERRA_ F6, plla4058, sub 6

1) Loggia prospiciente l'ambiente cucina trasformata in veranda, con conseguente aumento di superficie utile residenziale e volumetria.

2) Realizzazione di n. 2 tettoie in legno su balconi, prive di autorizzazione.

Appartamento al PIANO SEMINTERRATO _ F6, plla4058, sub 5

3) Assenza di corrispondenza tra progetto presentato con SCIA n.53/2021 e stato di fatto, relativo alla nuova superficie interessata dal cambio d'uso da spazio accessorio ad abitabile.

Nello specifico andrò ad analizzare puntualmente le difformità riscontrate.

Appartamento al PIANO TERRA_ F6, plla4058, sub 6

1) Loggia prospiciente l'ambiente cucina trasformata in veranda, con aumento di superficie utile e volumetria.

La loggia situata all'ingresso e a cui si accede dalla cucina, di superficie utile mq 22,00, è stata trasformata in veranda con l'installazione di ampie vetrate trasparenti, senza telai ed amovibili del tipo Vepa. L'installazione di questa tipologia di vetrate, secondo la Legge n. 105/2024 (di conversione del Decreto "Salva Casa") rientrerebbe tra gli interventi di edilizia libera (art.6 comma 1 lett b-bis TUE) a condizione che vengano rispettati determinati parametri (Amovibilità, trasparenza, nessun aumento di volume, funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici), purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Nel caso specifico l'intervento non può ritenersi di edilizia libera in quanto si configura un aumento di superficie utile abitabile con conseguente aumento di volumetria, essendo la loggia un prolungamento di fatto dello spazio interno abitabile, con arredi fissi ed un sistema di riscaldamento e raffrescamento.



La nuova Superficie utile realizzata è: **Su = 22,00 mq - SL = 25,00 mq**

Il nuovo Volume lordo è: **V = mq 25,00 x m 2,85 h = mc 71,25**

2) Realizzazione di n. 2 tettoie in legno su balconi, prive di autorizzazione.

Le tettoie in legno sono state realizzate sui balconi presenti sulla parte posteriore dell'abitazione, in corrispondenza della sala e della zona notte. Misurano rispettivamente mq 32,85 e mq 26,00 per un totale di mq 58,85, con profondità m 3,50 e m 2,00, altezza media m 2,70.

Dalle ricerche effettuate le due tettoie sono state realizzate senza autorizzazione. La realizzazione di una tettoia non è sempre considerata un intervento di "edilizia libera" e può richiedere titoli abilitativi.

Nel caso specifico sorge la necessità di una regolarizzazione edilizia associata ad una sanatoria strutturale presso il Genio Civile, dipesa dai seguenti fattori:

- Dimensioni non trascurabili
- Carattere di permanenza
- Ancorate alla struttura esistente

Appartamento al PIANO SEMINTERRATO _ F6, plla4058, sub 5

3) Assenza di corrispondenza tra progetto presentato con SCIA n.53/2021 e stato di fatto, relativo alla nuova superficie interessata dal cambio d'uso da spazio accessorio ad abitabile.

L'immobile subisce una ristrutturazione importante nel 2021, con f [REDACTED] unità abitativa in più unità, al fine di rispondere ad esigenze abitative del figlio del sig.re [REDACTED] Il progetto prevede il frazionamento del Piano terra rispetto al Piano seminterrato (ex spazi residenziali), quest'ultimo convertito in residenziale, facendo riferimento alla L.R. 29/2020 art. 13, ovvero <Modifiche alla L.R. n. 18/83, art. 70 comma 9 bis, secondo cui è autorizzato il frazionamento in più unità abitative degli immobili edificati, alle seguenti condizioni:

- che l'immobile sia esistente da almeno 20 anni;
- che il frazionamento venga richiesto per soddisfare esigenze abitative di parenti di primo grado del proprietario.

C'è da precisare che il **comma 9 ter art 70** specifica che nei casi di frazionamento di cui al comma 9-bis da realizzare senza aumenti di volumetria, di superficie e di cambio di destinazione d'uso, non si applicano le previsioni di cui al comma 1, che impone un limite di volumetria consentita in zona agricola di 800 mc max.

Nel caso specifico essendoci stato un cambio di destinazione d'uso, l'intervento così come configurato porterebbe ad un aumento di volumetria che eccede il limite di 800 mc, essendo già la **volumetria assentita di mc 678,00**, e di conseguenza la **volumetria residua di mc 122,00**.

Questo per chiarire che la legge a cui fare riferimento per il cambio di destinazione d'uso è la L.R. n.40 del 2017: Recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso "il recupero dei vani e locali accessori, nonché dei vani e locali seminterrati, situati in edifici esistenti o collegati direttamente ad essi, da destinare ad uso residenziale...al fine di uno sviluppo sostenibile e di contenere il consumo di suolo" (Art.1)

Inoltre, nella Scia n.53/2021 presentata, viene comunicato che la sola superficie da convertire da spazio accessorio a residenziale abitabile è di mq 142,00 per un volume totale che sommato a quello esistente raggiunge un totale di mc 1036, come si evince dalla Relazione tecnica illustrativa e dagli elaborati grafici allegati alla stessa.

Durante il sopralluogo del 31/03/26 ho potuto constatare che lo stato di fatto non corrisponde al progetto presentato:

- La nuova superficie convertita da accessoria a residenziale ricopre l'intero Piano Seminterrato per una Superficie Lorda totale di 233,65 mq circa invece che 142,00 mq dichiarati: **SL abitabile totale realizzata = 233,65 mq**
- La verifica dei rapporti aeroilluminanti dei singoli ambienti non è sempre verificata, come schematizzato di seguito:

verifica rapporti aeroilluminanti



AMBIENTI	Superficie UTILE mq	Superficie FINESTRATA mq	Superficie finestrata minima 1/8	R.A.I. SF/SU Mq 0,125	Verifica
Cucina/Soggiorno	97,40	14,40	0,125	0,147	verificato
Bagno 1	7,90	1,08	0,125	0,136	verificato
Camera letto 1	14,60	1,50	0,125	0,10	Non verificato
Camera letto 2	14,60	1,50	0,125	0,10	Non verificato
Camera letto 3	12,25	2,86	0,125	0,23	verificato
Bagno 2	5,20	Areazione forzata	-	-	-
Corridoio	20,80	-	-	-	-
Ripostiglio 1	5,60	-	-	-	-
Ripostiglio 2	13,45	-	-	-	-
TOTALE	191,80				

Riepilogando, accertato che il cambio di destinazione d'uso da spazio accessorio a residenziale è sempre possibile, resta la difformità relativa alla Superficie lorda dichiarata.

- Superficie lorda dichiarata mq 142,00 (con rif. normativo non corretto)
- Superficie lorda realizzata mq 233,65
- Superficie da regolarizzare mq 233,65

Sanabilità e iter procedurale

È possibile sanare gli abusi rilevati con l'**accertamento di conformità** secondo l'**art.36 del TUE**, richiedendo il **permesso di costruire in sanatoria** e verificando che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Per le tettoie l'iter prevede inoltre una pratica doppia (edilizia al Comune e sismica al Genio Civile): Pratica sismica (Genio Civile): Trattandosi di "interventi locali come stabilito al par. 8.4.1 delle NTC. Sarà necessario un'asseverazione del tecnico abilitato che deve dimostrare che l'intervento rispetta le Norme Tecniche sulle Costruzioni (NTC) vigenti all'epoca della realizzazione dell'abuso, asseverando l'idoneità statica e sismica.

Riepilogando:

1. Creazione veranda con aumento di nuova superficie utile e volume.

- La data dell'abuso non è certa, si ipotizza negli anni 2021/2022, data di entrata in commercio del tipo di vetrata utilizzata. Nel 2021 era possibile creare un aumento di superficie e conseguente volume, sfruttando la volumetria residua di mc 122, che corrispondono a mq 43 circa.

Essendo la nuova Superficie della veranda di mq 25, l'abuso è sanabile.

- l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Tettoie non autorizzate di non trascurabili dimensioni.

- La data dell'abuso non è certa. Sarà necessario individuare esattamente la data di costruzione.

Le due tettoie sono di dimensioni non trascurabili:

Tettoia n. 1 mq 32,85

Tettoia n. 2 mq 26,00

per un totale di 58,85 mq



Il Regolamento Edilizio Comunale Art.59 stabilisce che porticati e verande non possono superare il 30% della superficie utile abitabile.

Sup. utile abitabile App. sub 6 Piano Terra = 203,80 mq

Sup. tettoie consentite (30%Su) = $203,80 \text{ mq} \times 0,30 = 61,14 \text{ mq}$

Sup. tettoie realizzate = 58,85 mq

58,85 mq < 61,14 mq verificato

- L'intervento è sanabile.

Le due tettoie potevano essere realizzate all'epoca dell'abuso (da accertare) ed ad oggi. Ma non esiste autorizzazione.

3. Superficie abitabile non dichiarata.

- La data dell'abuso è il 2021, anno in cui era possibile effettuare un cambio di destinazione d'uso con recupero degli spazi accessori ai sensi della LR 40/2017.
- l'intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.
- L'intervento è sanabile.

Costi di regolarizzazione

La regolarizzazione non è gratuita e comporta il pagamento di:

1. **Sanzione amministrativa:** Una somma variabile da 516 € a 5.164 € (o fino a oltre 10.000 € in casi specifici) stabilita dal Comune in base all'entità dell'abuso.

Ipotesi sanzione da verificare presso l'ufficio tecnico: $516 \text{ €} \times 3 = \mathbf{1548 \text{ €}}$

2. Contributo di costruzione:

- **Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria:** Calcolati al metro cubo o mq.
A Casalinocontrada, per la quota residenziale, la tariffa comunale oscilla mediamente tra €15 e €35 al mq

Quota oneri (U1+U2) = $(233,65 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq}) \times €25 = 258,65 \times €25 = \mathbf{6466,25 \text{ €}}$

- **Costo di Costruzione:** Il costo base per la Regione Abruzzo si attesta attorno ai 350 - 430 € al mq. Trattandosi di ristrutturazione/cambio d'uso, si terrà conto di un'aliquota percentuale (solitamente tra il 5% e il 10% del valore base).

Valore di Costruzione = $(233,65 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq}) \times 390 \text{ €} = 258,65 \times 390 \text{ €} = 100873,50 \text{ €}$

Quota costo di costruzione = $100873,50 \text{ €} \times 0,05 = \mathbf{5043,67 \text{ €}}$

Ipotesi costo di costruzione da verificare presso l'ufficio tecnico pari al doppio:

$(6466,25 + 5043,67) \text{ €} = \mathbf{11509,92 \text{ €}}$

L'oblazione da pagare è pari al doppio del contributo di costruzione:

Totale Oblazione da pagare = $11509,92 \text{ €} \times 2 = \mathbf{23019,85 \text{ €}}$

Nb. Gli importi sono da revisionare presso l'Ufficio tecnico

3. Spese tecniche: La parcella del professionista abilitato per redigere la

pratica edilizio-urbanistica del tecnico abilitato 2000 €

pratica strutturale (Genio Civile) del tecnico abilitato 1500 €

Costo redazione certificato di Prestazione energetica Ape 1200 €

Tot 4700 €



4. Diritti di segreteria e lavori:

Importi fissi stabiliti dal Comune di Casalıncontrada per l'istruzione della pratica **50 €**

Intervento locale (Genio civile) **400 €**

Marche da bollo **32 €**

Lavori per ampliamento di n. 2 finestre **2000 €**

Sanzione per mancata presentazione della segnalazione di agibilità **77 €**

Tot 2559 €

Totale costi= 1) + 2) + 3) + 4)

31826,85 €

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, sono state rilevate le seguenti difformità:

Appartamento al PIANO TERRA_ F6, plla4058, sub 6

1) *Indicazione della veranda*

Appartamento al PIANO SEMINTERRATO _ F6, plla4058, sub 5

2) *Corretta indicazione degli spazi della zona giorno, che non sono locali di sgombero, con ricalcolo della superficie catastale corretta.*

3) *Rappresentazione di una finestra delle dimensioni di 0,50x1,40 nell'ultima camera (ex garage)*

Le difformità sono regolarizzabili mediante l'aggiornamento della planimetria catastale con pratica di Variazione catastale - Docfa.

Costi di regolarizzazione

1. **Spese tecniche:** La parcella del professionista abilitato per redigere la pratica Docfa

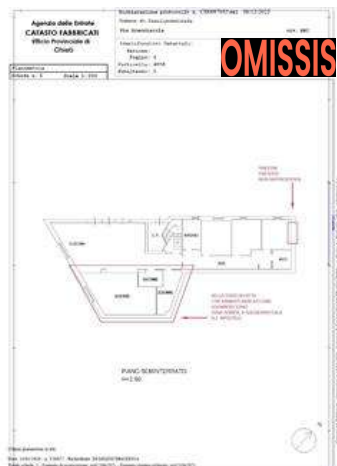
pratica edilizio-urbanistica del tecnico abilitato **800 €**

• **Diritti di segreteria:** 70 € per ogni sub presentato: **140 €**

Totale costi 940,00 €

Si allega documentazione catastale (Allegato 8).





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASALINCONTRADA VIA BRECCIAROLA 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 09/12/2025 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata gli immobili siti nel Comune di Casalينcontrada (CH) e identificati in tale atto come di seguito riportato:

Catasto fabbricati

1. F6 P.Ila 4058 sub 5, piano S1, cat. A/7, cl. 2, Sup. catastale mq 239
2. F6 P.Ila 4058 sub 6, piano T, cat. A/7, cl. 2, Sup. catastale mq 258
3. F6 P.Ila 4058 sub 7, piano S1-T, bene comune non censibile

Catasto terreni

1. F6 P.Ila 4058, ente urbano, mq 3073
2. F6 P.Ila 4059, area rurale, mq 605
3. F6 P.Ila 4081, seminato arborato, cl. 3, mq 14195
4. F6 P.Ila 4083, seminato arborato, cl. 3, mq 15282
5. F6 P.Ila 495, seminato arborato, cl. 3, mq 50

Allegato 8 Documentazione catastale

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti in un **UNICO LOTTO**.

Premessa

Il compendio immobiliare pignorato nasce originariamente come villa unifamiliare, sviluppata su due livelli di cui uno fuori terra ed uno seminterrato, quest'ultimo adibito a spazi di servizio, magazzino, garage e deposito attrezzi per conduzione del fondo agricolo. L'immobile subisce una ristrutturazione importante nel 2021, con frazionamento e cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato che viene convertito a residenziale, sfruttando la L.R. 29/2020 art. 13, ovvero <Modifiche alla legge regionale 12 aprile 1983, n. 18, art. 70.

Pertanto, l'attuale configurazione del compendio pignorato consiste in due unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, distinte catastalmente (sub 6 e sub 5) ma di fatto collegate internamente da



una scala, che insistono su corte comune bene comune non censibile sub 7, oltre ai terreni che circondano la proprietà.

L'immobile sorge in posizione panoramica sulle colline di Casalينcontrada, immersa nel verde e circondata da un contesto tranquillo e riservato. Precisamente in Via Brecciarola, a 4,7 Km dal centro di Casalينcontrada. Il lotto su cui insiste l'immobile è di mq 3073,00. L'immobile è stato realizzato a metà degli anni '90, con struttura in cemento armato. Si sviluppa su due livelli.

Il piano fuori terra accoglie ambienti luminosi e ben distribuiti, con zona giorno caratterizzata da ampie aperture verso l'esterno che valorizzano la vista sul paesaggio collinare circostante. Gli spazi interni risultano confortevoli e armoniosi, pensati per garantire vivibilità e continuità con le aree esterne della proprietà, frutto di un'attenta progettazione. Lo stato di manutenzione è ottimo.

Il piano seminterrato è collegato internamente al piano terra tramite un vano scala. Gli spazi sono ampi e ben distribuiti, mantenendo ottime condizioni di fruibilità grazie all'esposizione e alla conformazione del terreno.

L'immobile è circondato da un'area esterna verde privata, che contribuisce a valorizzare il carattere residenziale della villa, ed è dotata di percorsi pedonali e aree pavimentate destinate a parcheggio.

appartamento a CASALINCONT 95, della superficie comm per la quota di 1000/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario **S**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Terra, è composta da un ingresso, un'ampia cucina, veranda, una salone doppio, un bagno di servizio e una stanza nella zona giorno. La zona notte comprende un bagno padronale, due camere da letto e un secondo bagno servite da un corridoio. Due ampi terrazzi. Ha un'altezza utile interna di 270.

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4058 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 790,18 euro, indirizzo catastale: VIA BRECCIAROLA n. SNC CASALINCONTRADA, piano: T
- foglio 6 particella 4058 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/7, indiriz CASALINCONTRADA, pi -T, intestato a **MISSIS** USUFRUTTO 1000/1000 - azione del 06/12/2022 prati 0097683in atti dal 9/12/2022 Fusione divisione con cambio di destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2021.



Vista satellitare intero Lotto 1



Vista ingresso



Vista ingresso



Vista satellitare immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si segnalano il caratteristico centro storico di Casalينcontrada, le tradizionali case in terra cruda, il territorio inserito in un contesto collinare di pregio paesaggistico, fatto di vigneti, uliveti, ampie visuali panoramiche verso la campagna.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 KM dal casello autostradale A25

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente 

panoramicità:

eccellente 

livello di piano:

eccellente 

stato di manutenzione:

eccellente 

luminosità:

eccellente 

qualità degli impianti:

eccellente 

qualità dei servizi:

eccellente 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - Appartamento sub 6 Piano Terra

Zona Giorno: Un elegante ingresso di mq 16,70 conduce a un ampio e luminoso salone doppio di circa mq 65,00, caratterizzato da grandi vetrate che offrono l'accesso diretto al terrazzo abitabile con profondità m 3,50, coperto con una tettoia in legno. La cucina è abitabile di circa mq 47,00, molto spaziosa e separata dal salone; da qui si accede ad un'ambiente che da patio esterno è stato trasformato in veranda con l'installazione di ampie vetrate panoramiche amovibili, (sistemi di chiusura trasparenti, senza profili verticali). Completa la zona giorno un bagno di servizio ed una stanza adibita a ripostiglio/cabina armadio.

Dal disimpegno dell'ingresso si accede attraverso un corridoio alla zona notte ed attraverso un'altra porta al vano scala che conduce al piano seminterrato (Appartamento sub 5)

Zona Notte: Una porta separa la zona giorno dalla zona notte servita da un corridoio, bel illuminato da un'ampia portafinestra fissa e dotato di un sistema di armadiature a muro. Da qui si accede nell'ordine ad un grande bagno padronale, ad una spaziosa camera matrimoniale, una seconda camera da letto matrimoniale con bagno in camera. Tutte le camere si affacciano su un ampio balcone profondo m 2,00.

Struttura: La struttura portante dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, di epoca risalente alla metà degli anni Novanta, è in calcestruzzo armato normale con tamponatura in muratura di laterizio forato, la copertura è costituita da un tetto a falde non praticabile. I solai e la scala interna sono anch'essi in calcestruzzo armato, del tipo misto gettati in opera. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono semplice fila di laterizi forati intonacati e raggiungono un'altezza di 2,70 m dal piano di calpestio (pavimento).

Finiture e Dettagli Interni: L'immobile si presenta in condizioni eccellenti con finiture di pregio. La pavimentazione dell'intera superficie (ad eccezione dei bagni e della cucina) è in pregiato parquet posato a correre. I bagni sono rivestiti in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno a taglio termico con doppio vetro, ideali per il massimo isolamento termico-acustico. Le porte interne sono in legno massello, arricchite da intagli vetriati con un elegante disegno romboidale che le caratterizza. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio d'arredo e climatizzazione canalizzata in ogni ambiente.



App. piano terra sub 6 - Living



App. piano terra sub 6 - Cucina





App. piano terra sub 6 - Ingresso



App. piano terra sub 6 - Corridoio zona notte



App. piano terra sub 6 - Bagno



App. piano terra sub 7 - Vano scala

CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano Terra sub 6 - Bene comune non censibile sub 7	590,00	x	100 %	=	590,00
Totale:	590,00				590,00

VALUTAZIONE:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Immobiliare Taraborrelli
Descrizione: La proprietà si sviluppa su quattro livelli e offre due abitazioni indipendenti
Indirizzo: via Iconicella 32
Superfici principali e secondarie: 367
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 1.089,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Houses of Italy
Descrizione: Villa con terrazzo panoramico ed esteso oliveto a breve distanza dal centro del paese. Villa di tre livelli (circa 250 mq.l.)
Indirizzo: Villa unifamiliare via Campagnola
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 420.000,00 pari a 1.680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: La proprietà si sviluppa su due livelli, attualmente suddivisi in due appartamenti completamente indipendenti, entrambi con ingresso privato, facilmente unificabili in un'unica grande soluzione abitativa.
Indirizzo: via Sant'ilio 30
Superfici principali e secondarie: 240
Superfici accessorie:
Prezzo: 299.000,00 pari a 1.245,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa
Descrizione: Villa unifamiliare villa indipendente libera su 4 lati suddivisa in due abitazioni distinte ed entrambe con le stesse caratteristiche.
Indirizzo: via Coppelli 14
Superfici principali e secondarie: 1049
Superfici accessorie:
Prezzo: 299.000,00 pari a 285,03 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Kristel immobiliare
Descrizione: VILLA INDIPENDENTE con terreno circostante
Indirizzo: Via Croci 14
Superfici principali e secondarie: 350
Superfici accessorie:
Prezzo: 211.500,00 pari a 604,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15.

CALCOLI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE**CRITERIO DI STIMA**

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché



dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente. Il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La **superficie commerciale** degli immobili oggetto di stima è stata determinata calcolando le superfici ragguagliate arrotondate al mq per eccesso o per difetto secondo i parametri stabiliti dal [DPR n. 138/98 – allegato C](#).

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Appartamento al PIANO TERRA F6, plla4058, sub 6

Calcolo delle superfici ragguagliate arrotondate al mq per eccesso o per difetto:

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq	Arrotondamenti
Vani principali e vani accessori diretti_Ambienti piano terra	242,00	100%	242,00	242,00
Veranda	24,73	100%	24,73	25,00
Terrazzo coperto 1	32,75	30% fino a 25 mq Eccedenza al 10%	8,27	8,30
Terrazzo coperto 2	24,70	30% fino a 25 mq Eccedenza al 10%	7,41	7,40
Aree esterne	3073,00	10%	307,30	307,30
Superficie commerciale tot		Sommano	589,71	590,00

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che si riferiscono all'anno 2025 - Semestre 2. Il prezzo al mq degli immobili di riferimento, che sono scelti tra quelli che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi come riferimento nello sviluppo della valutazione.

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2025 - Semestre 2, attualmente validi e sono:

- **Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2
- **Provincia:** CHIETI
- **Comune:** CASALINCONTRADA
- **Fascia/zona:** E
- **Codice di zona:** E1
- **Microzona catastale n.:** 1
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda:

da 730 € a 1050 € ** Per tipologia Ville e Villini e stato conservativo NORMALE

1. Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di



manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore medio unitario al mq di superficie lorda: $(730,00+1050,00) / 2 = \text{€/mq } 890,00$

2. Valore medio Borsino Immobiliare= **€/mq 828,00**

3. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli annunci immobiliari, pari a **€/mq 981,00**

Valore medio di mercato in €/mq LORDO 900,00

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$$\text{mq } 590 \times \text{€/mq } 900 = \text{€ } 531000,00$$

VALORE SUPERFICIE PRINCIPALE

€ 531000,00

CACOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando il **valore della piena proprietà** del bene per il **tasso di interesse legale** (attualmente pari al 2,50%) e per il **coefficiente di annualità** stabilito in base all'età dell'usufruttuario.

Formula generale:

Valore Usufrutto = Valore Piena Proprietà × Tasso Legale × Coefficiente di Età

Il metodo più immediato per gli immobili prevede l'uso delle tabelle del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che fissano la percentuale del valore dell'usufrutto in base all'età (anni compiuti):

• **Da 79 a 82 anni:** Usufrutto: 25% e Nuda proprietà: 75%

Valore della piena proprietà	€ 531.000,00
Età dell'usufruttuario	OMISSIS
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 132.750,00
Valore della nuda proprietà	€ 398.250,00

VALORE USUFRUTTO VITALIZIO

€ 132750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 590,00 x 900,00 = **531.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Usufrutto VITALIZIO	-132.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 398.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 398.250,00**



BENI IN CASALINCONTRADA VIA BRECCiarOLA 95

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CASALINCONT 95, della superficie comm per
la quota di 1000/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al Piano Seminterrato, è composta da un'ampia zona giorno formata da cucina, sala da pranzo e salotto, n. 2 ripostigli, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni di cui uno cieco. Ha un'altezza utile interna di 270.

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4058 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 euro, indirizzo catastale: VIA BRECCiarOLA n. SNC CASALINCONTRADA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2021.



Vista satellitare intero Lotto 1



Vista ingresso



Vista ingresso



Vista satellitare immobile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si segnalano il caratteristico centro storico di Casalıncontrada, le tradizionali case in terra cruda, il territorio inserito in un contesto collinare di pregio paesaggistico, fatto di vigneti, uliveti, ampie visuali panoramiche verso la campagna.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 KM dal casello autostradale A25

eccellente ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente ★★★★★★★★★★

panoramicità:

eccellente ★★★★★★★★★★

livello di piano:

eccellente ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione:

eccellente ★★★★★★★★★★

luminosità:

eccellente ★★★★★★★★★★

qualità degli impianti:

eccellente ★★★★★★★★★★

qualità dei servizi:

eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - Appartamento sub 5 Piano Seminterrato

Zona Giorno: L'appartamento al piano seminterrato è raggiungibile dalle scale interne che lo collegano al piano terra o direttamente dall'esterno. La zona giorno è caratterizzata da un ampio e luminoso ambiente open space destinato a sala da pranzo e cucina, illuminato da grandi portefinestre che offrono l'accesso diretto allo spazio esterno pavimentato. Questo spazio a sua volta è collegato ad un'altra area destinata a zona salotto, separata dall'open space solo da una parete filtro realizzata con elementi verticali in legno, per



un totale di circa mq 100,00. Completano la zona giorno un bagno padronale con doccia e due ripostigli.

Zona Notte: Una porta separa la zona giorno dalla zona notte servita da un corridoio. Da qui si accede nell'ordine alla spaziosa camera matrimoniale di circa mq 14,50, una seconda ampia camera da letto di circa mq 15,50, una terza camera adibita a spazio pluriuso di servizio di circa mq 12,25. In fondo al corridoio troviamo un bagno completo di ogni elemento e con vasca, ma cieco.

Struttura: La struttura portante dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, di epoca risalente alla metà degli anni Novanta, è in calcestruzzo armato normale con tamponatura in muratura di laterizio forato, la copertura è costituita da un tetto a falde non praticabile. I solai e la scala interna sono anch'essi in calcestruzzo armato, del tipo misto gettati in opera. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono semplice fila di laterizi forati intonacati e raggiungono un'altezza di 2,70 m dal piano di calpestio (pavimento).

Finiture e Dettagli Interni: L'immobile si presenta in condizioni eccellenti con finiture di pregio. La pavimentazione dell'intera superficie è in pregiato parquet di rovere posato a correre. I bagni sono rivestiti in resina.

Gli infissi esterni sono in legno a taglio termico con doppio vetro, ideali per il massimo isolamento termico-acustico. Le porte interne sono in legno tamburato laccate di bianco, alcune delle quali scorrevoli. L'appartamento è inoltre dotato di impianto di riscaldamento con terminali in alluminio d'arredo e climatizzazione canalizzata in ogni ambiente.



App. piano seminterrato sub 5 - Cucina / Soggiorno



App. piano seminterrato sub 5 - Vista verso zona notte





App. piano seminterrato sub 5 - Bagno



App. piano seminterrato sub 5 - Corridoio zona notte



App. piano seminterrato sub 5 - Camera



App. piano seminterrato sub 5 - Bagno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano Seminterrato sub 5	248,00	x	100 %	=	248,00
Totale:	248,00				248,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Immobiliare Taraborrelli
Descrizione: La proprietà si sviluppa su quattro livelli e offre due abitazioni indipendenti
Indirizzo: via Iconicella 32
Superfici principali e secondarie: 367
Superfici accessorie:
Prezzo: 400.000,00 pari a 1.089,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/05/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Houses of Italy
Descrizione: Villa con terrazzo panoramico ed esteso oliveto a breve distanza dal centro del paese. Villa di tre livelli (circa 250 mq.l.)
Indirizzo: Villa unifamiliare via Campagnola
Superfici principali e secondarie: 250
Superfici accessorie:
Prezzo: 420.000,00 pari a 1.680,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tecnocasa
Descrizione: La proprietà si sviluppa su due livelli, attualmente suddivisi in due appartamenti completamente indipendenti, entrambi con ingresso privato, facilmente unificabili in un'unica grande soluzione abitativa.
Indirizzo: via Sant'ilio 30
Superfici principali e secondarie: 240
Superfici accessorie:
Prezzo: 299.000,00 pari a 1.245,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa
Descrizione: Villa unifamiliare villa indipendente libera su 4 lati suddivisa in due abitazioni distinte ed entrambe con le stesse caratteristiche.
Indirizzo: via Coppelli 14
Superfici principali e secondarie: 1049
Superfici accessorie:
Prezzo: 299.000,00 pari a 285,03 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Immobiliare.it - Kristel immobiliare
Descrizione: VILLA INDIPENDENTE con terreno circostante
Indirizzo: Via Croci 14
Superfici principali e secondarie: 350
Superfici accessorie:
Prezzo: 211.500,00 pari a 604,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15.

CALCOLI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARE**CRITERIO DI STIMA**

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente. Il parametro di riferimento del valore di



mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

CRITERIO DI DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La **superficie commerciale** degli immobili oggetto di stima è stata determinata calcolando le superfici ragguagliate arrotondate al mq per eccesso o per difetto secondo i parametri stabiliti dal [DPR n. 138/98](#) – allegato C.

STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE: Appartamento al PIANO SEMINTERRATO F6, plla4058, sub 5

Calcolo delle superfici ragguagliate arrotondate al mq per eccesso o per difetto:

Descrizione	Sup. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq	Arrotondamenti
Vani principali e vani accessori diretti_Ambienti piano seminterrato	233,63	100%	233,63	233,65
Vano scala/locale tecnico	14,32	100%	14,32	14,35
Superficie commerciale tot		Sommano	247,95	248,00

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che si riferiscono all'anno 2025 - Semestre 2. Il prezzo al mq degli immobili di riferimento, che sono scelti tra quelli che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi come riferimento nello sviluppo della valutazione.

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2025 - Semestre 2, attualmente validi e sono:

- **Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 2
- **Provincia:** CHIETI
- **Comune:** CASALINCONTRADA
- **Fascia/zona:** E
- **Codice di zona:** E1
- **Microzona catastale n.:** 1
- **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
- **Destinazione:** Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda:

da 730 € a 1050 € ** Per tipologia Ville e Villini e stato conservativo NORMALE

1. Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore medio unitario al mq di superficie lorda:
 $(730,00+1050,00) / 2 = \text{€/mq } 890,00$
2. Valore medio Borsino Immobiliare= **€/mq 828,00**
3. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli annunci immobiliari, pari a **€/mq 981,00**



Valore medio di mercato in €/mq LORDO 900,00

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

mq 248 x €/mq 900 = **€ 223200,00**

VALORE SUPERFICIE PRINCIPALE

€ 223200,00

CACOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando il **valore della piena proprietà** del bene per il **tasso di interesse legale** (attualmente pari al 2,50%) e per il **coefficiente di annualità** stabilito in base all'età dell'usufruttuario.

Formula generale:

Valore Usufrutto = Valore Piena Proprietà × Tasso Legale × Coefficiente di Età

Calcolo con le percentuali fisse (Usufrutto Vitalizio)

Il metodo più immediato per gli immobili prevede l'uso delle tabelle del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che fissano la percentuale del valore dell'usufrutto in base all'età (anni compiuti):

- **Da 79 a 82 anni:** Usufrutto: 25% e Nuda proprietà: 75%

Valore della piena proprietà	€ 223.200,00
Età dell'usufruttuario	OMISSIS
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	10
Valore dell'usufrutto	€ 55.800,00
Valore della nuda proprietà	€ 167.400,00

VALORE USUFRUTTO VITALIZIO

€ 55.800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 248,00 x 900,00 = **223.200,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Usufrutto VITALIZIO	-55.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 167.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 167.400,00**

BENI IN CASALINCONTRADA VIA BRECCIAROLA 95

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C



terreno agricolo a CASALINCONTRADA a superficie commerciale di
quota di 1000/1000 di usufrutto a favore dell'usufruttuario

Identificazione catastale: Allegato 8 Documentazione catastale

- foglio 6 particella 4081 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 14195, reddito agrario 58,65 €, reddito dominicale 62,31 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 4083 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 15282, reddito agrario 63,14 €, reddito dominicale 67,09 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR, superficie 50, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,22 €, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA
- foglio 6 particella 4059 (catasto terreni), qualità/classe AREA RURALE, superficie 605, indirizzo catastale: CASALINCONTRADA

Il terreno presenta una forma regolare con una giacitura in pendenza da moderata ad acclive. Si sviluppano principalmente nella zona collinare medio-bassa, muovendosi verso i confini con i comuni limitrofi (direzione Chieti/Bucchianico o verso le aree di fondovalle). Si tratta di una zona prevalentemente rurale, agricola o di completamento residenziale/collinare.

I terreni in questione classificati principalmente come seminativo arborato.



Vista satellitare intero Lotto 1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Si segnalano il caratteristico centro storico di Casalincontrada, le tradizionali case in terra cruda, il territorio inserito in un contesto collinare di pregio paesaggistico, fatto di vigneti, uliveti, ampie visuali panoramiche verso la campagna.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 8 KM dal casello autostradale A25

eccellente ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE - Terreni

I terreni oggetto di pignoramento si sviluppano principalmente nella **zona collinare medio-bassa**, muovendosi verso i confini con i comuni limitrofi (direzione Chieti/Bucchianico o verso le aree di fondovalle). Si tratta di una zona prevalentemente rurale, agricola o di completamento residenziale/collinare.

I terreni classificati come **seminativo arborato** situati nella fascia collinare di Casalincontrada, in particolare lungo o nei pressi di **Via Brecciarola**, strada comunale che si trova in una zona di passaggio strategica: si estende sul crinale o sui versanti collinari che collegano il centro urbano di Casalincontrada con la vallata, muovendosi verso la vicina frazione di Brecciarola di Chieti.

Caratteristiche Agronomiche e Stato dei Luoghi

- **La coltura (Seminativo Arborato):** il terreno è destinato a colture erbacee cicliche (come grano, orzo, foraggio) ma è caratterizzato dalla presenza di ulivi. (n. 54 piante)
- **Natura del Suolo e Orografia:** Trattandosi della fascia collinare teatina, i terreni presentano una **giacitura in pendenza** da moderata ad acclive. Il terreno è prevalentemente argilloso-limoso.





Vista satellitare dei terreni



Vista uliveto



Vista tridimensionale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno P.lla 4081	14.195,00	x	100 %	=	14.195,00
Terreno P.lla 4083	15.282,00	x	100 %	=	15.282,00
Terreno P.lla 496	50,00	x	100 %	=	50,00
Terreno P.lla 605	605,00	x	100 %	=	605,00
Totale:	30.132,00				30.132,00



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: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno di 11.640 mq di cui 130 edificabili per edificio di civile abitazione, vista monti, ben servito e di facile accesso, a 5 minuti da Chieti scalo e a pochi passi dalla strada. Indicato per installazione di uliveto.

Indirizzo: Via Brecciarola

Superfici principali e secondarie: 11640

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1,20 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it



Descrizione: In zona collinare, LOTTO DI TERRENO AGRICOLO per una superficie di mq 14.000 con piante d'ulivo situato in una zona semiscoscesa e fronte strada

Indirizzo: Via delle More

Superfici principali e secondarie: 14000

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.000,00 pari a 1,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Via Brecciarola

Superfici principali e secondarie: 20000

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 1,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15.

CALCOLI DI STIMA TERRENI

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati **Valori agricoli medi** che si riferiscono all'anno 2022

Regione agraria 6°: Colline litoranee di Chieti CASALINCONTRADA

Tipologia di coltura: Seminativo arborato

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha): 15000 ovvero €/mq 1,5

Tipologia di coltura: Uliveto

VALORE AGRICOLO MEDIO (€/Ha): 22100 ovvero €/mq 2,21

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli **annunci immobiliari**, pari a €/mq 1,32

Si ritiene di adottare come il seguente valore medio agricolo al mq di superficie

$(1,50+1,32)/2 = \text{€/ha } 1,40$

VALORE DI MERCATO in €/mq 1,40

Moltiplicando la superficie commerciale dell'immobile per il valore di mercato come sopra calcolato si ottiene il prezzo stimato dell'immobile:

$\text{mq } 30132 \times \text{€/mq } 1,40 = \text{€ } 42184,80$

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

Il valore dell'usufrutto si calcola moltiplicando il **valore della piena proprietà** del bene per il **tasso di interesse legale** (attualmente pari al 2,50%) e per il **coefficiente di annualità** stabilito in base all'età dell'usufruttuario.

Formula generale:

Valore Usufrutto = Valore Piena Proprietà × Tasso Legale × Coefficiente di Età

Calcolo con le percentuali fisse (Usufrutto Vitalizio)

Il metodo più immediato per gli immobili prevede l'uso delle tabelle del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che fissano la percentuale del valore dell'usufrutto in base all'età (anni compiuti):

- **Da 79 a 82 anni:** Usufrutto: 25% e Nuda proprietà: 75%

Valore della piena proprietà		€ 42184,80
------------------------------	--	------------



Età dell'usufruttuario		OMISSIS
Tasso di interesse legale		2,50%
Coefficiente moltiplicatore		10
Valore dell'usufrutto		€ 10.546,20
Valore della nuda proprietà		€ 31.638,60

VALORE USUFRUTTO VITALIZIO
€ 10.546,20

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30.132,00 x 1,40 = **42.184,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Usufrutto VITALIZIO	-10.546,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.638,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.638,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente.

Il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

In seguito sono stati applicati coefficienti di merito. Il valore di mercato è stato così ottenuto:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Casalincontrada, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Casalincontrada, agenzie: siti web, osservatori del mercato immobiliare pubblicazioni O.M.I.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Casalincontrada, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Casalincontrada, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	590,00	0,00	398.250,00	398.250,00
B	appartamento	248,00	0,00	167.400,00	167.400,00
C	terreno agricolo	30.132,00	0,00	31.638,60	31.638,60
				597.288,60 €	597.288,60 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si dispone la vendita dei beni in un **Lotto Unico**, non sussistendo le condizioni per un frazionamento agevole o conveniente.

Sebbene l'immobile sia catastalmente diviso in due unità (Sub. 5 e Sub. 6), esso costituisce a tutti gli effetti un'unica villa sotto il profilo strutturale e architettonico. I due appartamenti condividono infatti gli impianti principali, le reti di scarico, l'androne d'ingresso e l'intero giardino circostante; una loro separazione richiederebbe interventi tecnici complessi e costi aggiuntivi.

Inoltre, dato che il piano interrato è privo di una reale indipendenza funzionale, l'eventuale separazione costringerebbe a costituire gravose servitù di passaggio e penalizzerebbe la privacy di entrambe le unità, causandone un drastico deprezzamento commerciale.

Si evidenzia, infine, che **entrambe le unità immobiliari sono gravate da diritto di usufrutto vitalizio**, il che rende ulteriormente necessaria la vendita unitaria della nuda proprietà dell'intero compendio per preservarne l'appetibilità sul mercato. La vendita in blocco tutela quindi il valore complessivo del bene, garantendo il maggior realizzo per la procedura."

ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE

La probabilità di ottenere un prezzo superiore del 50% rispetto al valore stimato è molto bassa (inferiore al 5%).

ALLEGATI

Allegato 0 Questionario riassuntivo

Allegato 1 Certificati anagrafe

Allegato 2 Ispezioni ipotecarie

Allegato 3 Certificato di destinazione urbanistica

Allegato 4 Pratiche edilizie_ CE 16-94

Allegato 5 Pratiche edilizie_ CILA 18-BIS-2021

Allegato 6 Pratiche edilizie_ SCIA 46-2021 DINIEGATA

Allegato 7 Pratiche edilizie_ SCIA 53-2021

Allegato 8 Documentazione catastale

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: Nuda proprietà con decurtazioni	€. 32.766,85
regolarizzazione.	€. 564.521,75

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:

Nuda proprietà	€. 564.521,75
----------------	----------------------

Usufrutto	€. 166.329,35
-----------	----------------------



data 26/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Grazia Manuela Dicembrino



ALLEGATO 0: QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

(Ai sensi dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.)

1. DATI DELLA PROCEDURA

[Redacted content]

2. SOGGETTI COINVOLTI

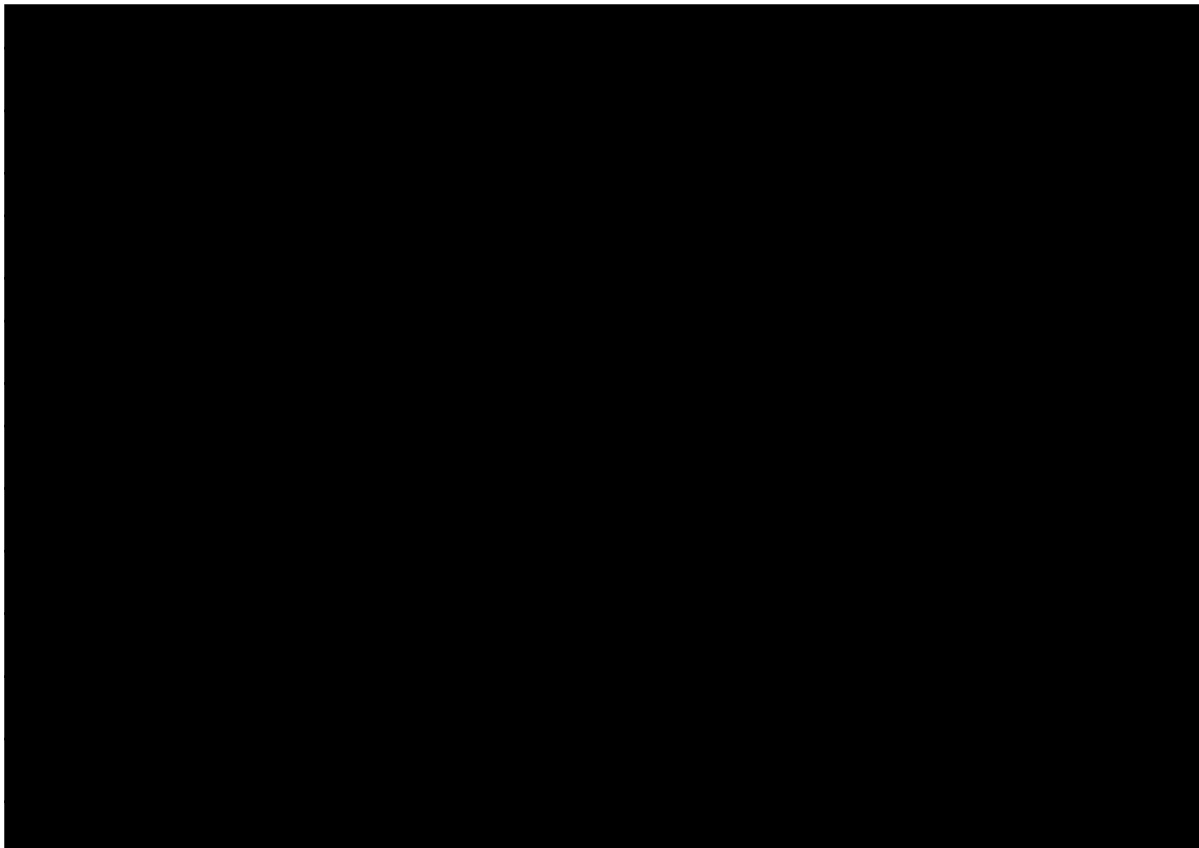
- **Creditore Procedente:** [Redacted] **ISSIS**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, con l'Avv. **OMISSIS**
- **Debitore Esecutato:** Sig.re [Redacted]

3. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO

[Redacted content]



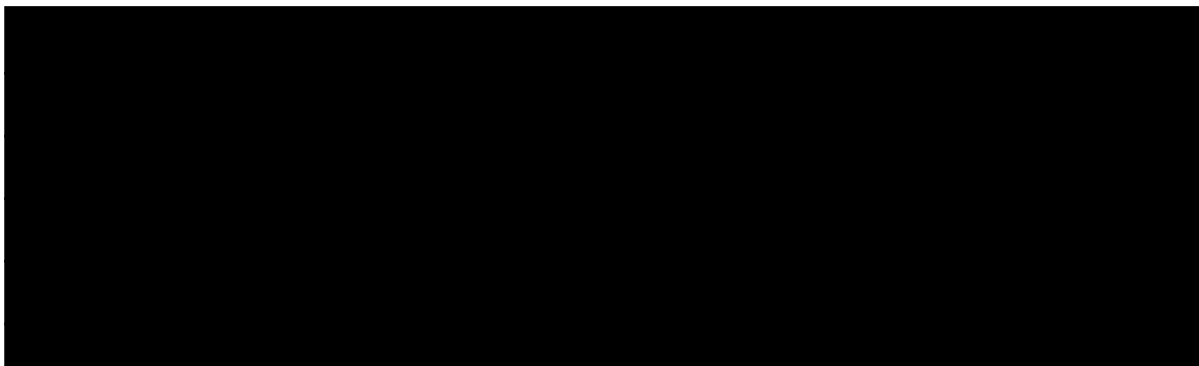


4. STATO OCCUPAZIONALE E VINCOLI

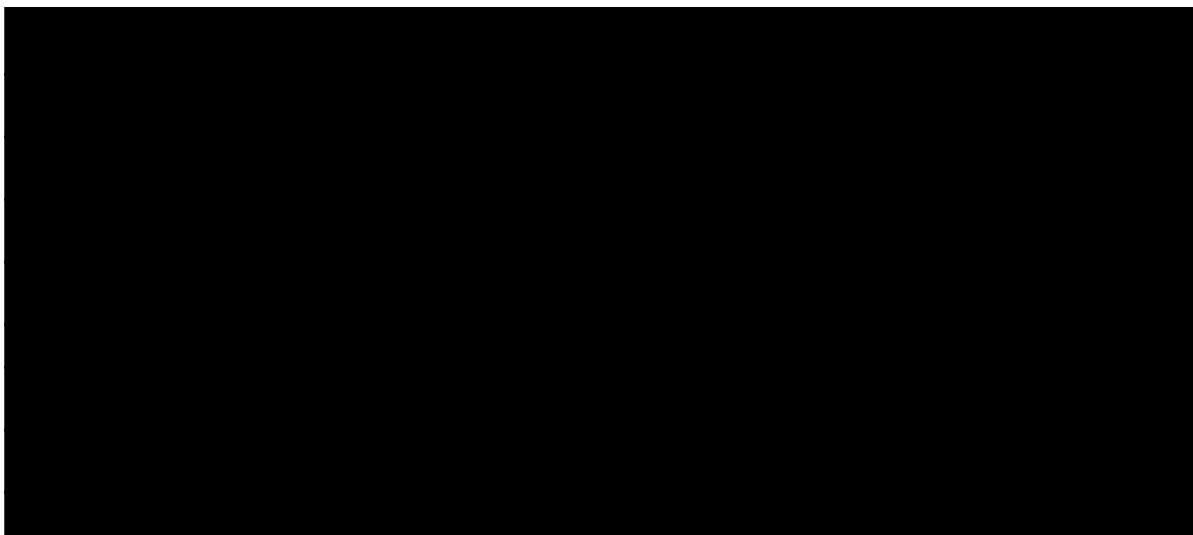
- **Stato di possesso:** PT occupato dal debitore [REDACTED] con coniuge,
PS1 occupato dal figlio del debitore [REDACTED] **SSIS** con la propria famiglia



5. REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E AMBIENTALE



6. VALUTAZIONE ECONOMICA E FORMALITÀ



7. Prezzo Base d'Asta:

proprietà per diritti di 1/1 di usufrutto del Sig.re		pertanto il prezzo a base

