

TRIBUNALE di LANCIANO

TERZA

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Causa Civile n. 984/2019 R.G.

Attore XXXXXXXXXXXXXX

Convenuto XXXXXXXXXXXXXX
contumace

Giudice Relatore Dott. Giovanni Nappi

Lanciano, li 08 gennaio 2026

Il C.T. d'Ufficio
Geom. Nicola Granata



1) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto **Nicola Granata**, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, dopo aver in precedenza espletato due consulenze tecniche d'ufficio nel procedimento civile in oggetto (la prima il data 07/09/2021 e la seconda –integrativa- in data 11/01/2023), è stato nuovamente nominato dal Magistrato quale CTU nella procedura *de qua* e pertanto invitato a comparire per l'udienza del 18/09/2025. In detta udienza allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la Sv gli poneva i seguenti specifici quesiti :

Il giudice incarica il c.t.u. di rispondere al quesito articolato nell'ordinanza del 31 luglio 2025, **escluse dallo stesso le parole “e costi di ripristino degli immobili in discorso”**.

Il quesito posto al CTU nella precedente ordinanza del 31 luglio 2025 (Dott.ssa Boncompagni) è stato il seguente :

“ritenuta l'opportunità di conferire un incarico suppletivo al già nominato CTU geom. Nicola Granata affinché verifichi e descriva lo stato degli immobili, attendendo, quindi, alla quantificazione di eventuali danni accertati e **costi di ripristino degli immobili in discorso**, nonché alla stima dell'attuale valore degli stessi, riservandosi all'esito ogni ulteriore determinazione”.

Previo esame della documentazione processuale, alle ore 16,00 del 20 ottobre 2025 il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali c/o il proprio studio tecnico sito in Lanciano (CH) alla Via S. Giusta n. 61. Successivamente, in data 15/12/2025 (ore 9,00) unitamente al funzionario IVG Dott. Ferroni Antonello e ad un fabbro, si è recato in sopralluogo c/o l'immobile in oggetto sito in Atesa (CH), Contrada Piana La Fara al civico n. 269.

Con l'ausilio del fabbro si è riusciti ad accedere c/o l'immobile in oggetto. Si sono ispezionate le unità immobiliari *de quibus* (sia esternamente che internamente) accertandone lo stato di manutentivo/conservativo. Si sono effettuate le necessarie rilevazioni metriche e fotografiche, concludendo le operazioni di sopralluogo alle ore 10,20 dello stesso giorno. **Cfr. l'ALLEGATO 1 (il verbale).**

Pertanto lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli si espone quanto segue:

2) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.

“verifichi e descriva lo stato degli immobili, attendendo, quindi, alla quantificazione di eventuali danni accertati, nonché alla stima dell'attuale valore degli stessi”

2.1) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

Come si evince anche dalle precedenti consulenze, il compendio immobiliare in oggetto è costituito essenzialmente da un villino con distaccato magazzino, entrambi accessoriati di corte comune. In particolare :

- il villino è composto da tre livelli : piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto).
- il distaccato magazzino è sito al piano terra ed è composto da un unico locale con bagno interno.
- la corte è sita al piano terra ed è utilizzata sia a giardino che a percorsi (pedonali e carrabili).

Più in particolare :

il villino (part.IIa 468) = è di recente costruzione (vetustà anni 28 circa). E' composto da tre piani :

il piano seminterrato : ha una struttura portante in muratura in cls armato, poggiate su travi di fondazione;

il piano terra e primo/sottotetto : le murature portanti sono in blocchi di laterizio (spess. cm. 26 circa). I solai, di piano e di copertura (a padiglione) sono in laterocemento. La copertura è dotata di tegole su sottostante manto impermeabile. Presenza di canali di gronda e pluviali. La gradinata interna di collegamento tra i piani è in cls armato. Le tramezzature interne sono in prevalenza in laterizio. Tutte le facciate esterne di fabbricato sono rivestite con mattoni "faccia a vista" del tipo sabbato. Tutti i vani (principali ed accessori) sia del piano seminterrato che del piano terra, sono dotati diintonaci e sovrastante tinteggiatura (solo il piano sottotetto ne è privo). I pavimenti degli ambienti al piano terra sono in cotto, mentre i locali di servizio e gli ambienti del piano interrato sono in ceramica. I servizi igienici sono rivestiti in parte con piastrelle in ceramica. Il portone della abitazione terranea è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno di noce massello. Le porte interne al piano seminterrato sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno massello dotate di vetrocamera e sportelli in legno. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti : acqua potabile (sottotraccia), gas per riscaldamento ed usi civili (allacciato alla rete pubblica), fognatura (adeguatamente collegata alla fognatura pubblica), riscaldamento (con corpi scaldanti in ghisa e caldaia autonoma ubicata al piano sottotetto), elettrico (sottotraccia), allarme (del tipo volumetrico).

il distaccato magazzino (part.IIa 469) = ha una vetustà anni 54 circa. Le murature perimetrali sono in blocchi in cemento, intonacate e tinteggiate. Il tetto è a doppia falda, accessoriato di tegole. Pavimento interno in gres ceramico. Wc parzialmente rivestito in gres ceramico e dotato di vaso e lavabo.

la corte comune (part.IIa 4614) = ha una destinazione prevalente a prato, con presenza di vegetazione arborea. Una sua porzione è pavimentata ed è destinata ai percorsi interni (pedonali e carrabili). Presenza, su fronte stradale, di cancelli in metallo e muretti di recinzione rivestiti in pietra.

XXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXX

2.2) VERIFICA DELLO STATO DAI LUOGHI (i danni accertati)

A seguito dell'espletato sopralluogo del 15/12/2025 si è accertato che gli immobili *de quibus* sono stati oggetto di recenti atti vandalici che ne hanno gravemente compromesso sia la funzionalità che la abitabilità. In dettaglio :

danni esterni = il citofono sito sulla recinzione esterna risulta gravemente danneggiato con colpi d'urto (probabilmente martello) ed attualmente è inservibile all'uso; le alberature site all'interno del giardino pertinenziale presentano delle profonde incisioni (tagli obliqui effettuati con motosega) per quasi tutto il loro diametro ed attualmente sono in pericolo di imminente crollo; le pareti terranee esterne del villino, rivestite in mattoncino, presentano evidenti segni di imbrattamento con vernice spray rosso e nero; i lampioncini esterni siti nel giardino e nei percorsi pedonali sono divelti, rotti ed inservibili all'uso; le spallette dell'accesso terraneo retrostante la villetta sono state divelte (per probabile transito di un miniescavatore, tipo Bobcat); alcuni gradini esterni presentano segni di rottura (sbeccamento); il portoncino di accesso terraneo del villino presenta, in tutta la sua sezione, un evidente taglio con motosega, sia in senso orizzontale che in quello verticale (tipo croce); alcune soglie delle finestre sono sbeccate e rotte; tutte le finestre sono state rotte e scardinate, sia nei telai che nei vetri, i quali attualmente sono sparsi nel perimetro interno ed esterno; la vetrina di accesso al piano seminterrato risulta essere rotta e danneggiata; la cupola in pvc della botola sul tetto risulta essere rotta, ciò permettendo all'acqua piovana di affluire all'interno del locale sottotetto; alcuni mattoncini in vetro di una bocca di lupo terranea sono rotti; i motori dei condizionatori sono stati asportati e/o rotti: quelli rimasti in loco sono inservibili.

Infine si evidenzia che l'adiacente magazzino pertinenziale terraneo è stato completamente abbattuto: in loco vi sono solo i detriti derivanti dalla demolizione ed è rimasta in piedi solo una piccola porzione di muratura perimetrale di base. Ovviamente è inservibile all'uso.

danni interni = una porzione dei divisori interni terranei (sia in muratura che in cartongesso) è stata abbattuta (per probabile transito di miniescavatore, tipo Bobcat) o con evidenti segni di colpi da urto, anche sulla volta; gran parte delle porte interne del villino sono state rotte e/o scardinate (anche nei telai); parte dei gradini della scalinata interna sono rotti e sbeccati; i sanitari dei servizi igienici (vaso l'lavabo, bidet, etc.) sono stati tutti rotti e spaccati; le pareti interne, e porzione dei rivestimenti, sono state imbrattate con vernice spray rosso e nero; i pavimenti interni sono stati imbrattati con vernice; impianto citofonico rotto e spaccato; l'impianto idrico risulta essere divolto e scardinato; i collettori dell'impianto di riscaldamento risultano essere rotti ed inservibili; gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono stati rotti e/o asportati; l'impianto elettrico risulta essere divolto (il quadro generale, le prese e gli interruttori sono stati

sistematicamente rotti e/o strappati dalle scatole di derivazione); evidente presenza, soprattutto nel piano seminterrato, di umidità e muffa (da infiltrazioni esterne) causata dalla apertura dei rubinetti e conseguente allagamento dei vani interni; la caldaia murale, sita al piano soffitta, è stata asportata; la pompa dell'acqua, sita in adiacenza del serbatoio al piano interrato, è stata anch'essa asportata.

Cfr. l'ALLEGATO 2 (fotografico)

XXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXX

2.3) LE OPERE DI RIPRISTINO

Le opere di ripristino necessarie per ricondurre il compendio immobiliare *de quo* alla preesistente funzionalità ed abitabilità sono le seguenti :

opere esterne = rifacimento dell'impianto citofonico (citofono esterno incluso); rifacimento completo dell'impianto di illuminazione esterna (lampioncini inclusi); rimozione delle alberate pericolanti e loro sostituzione; pulizia specialistica dei mattoncini delle pareti esterne del villino, per la rimozione delle vernici e spray; ricostruzione delle spallette delle finestrate esterne, in mattoncini; ricostruzione dei danneggiati gradini esterni, in mattoncini; sostituzione completa del portoncino di accesso al villino; sostituzione delle soglie degli infissi danneggiati; sostituzione degli infissi esterni (finestre e portefinestre), telai, vetri e controtelai inclusi; sostituzione della vetrina di accesso al piano seminterrato; sostituzione della botola di accesso al tetto; sostituzione dei mattoncini in vetro rotti alla bocca di lupo terranea; sostituzione dei motori dei condizionatori; ricostruzione completa del distaccato magazzino terraneo (bagnetto interno incluso).

opere interne = ricostruzione dei divisori interni (in muratura e/o in cartongesso) nelle porzioni danneggiate; sostituzione delle porte interne (telai, porte e controtelai inclusi); rifacimento completo della gradinata interna (pedate ed alzate), previa demolizione del rivestimento esistente; pulizia specialistica della pavimentazione interna, per la rimozione delle vernici e spray; pulizia specialistica delle pareti interne del villino, per la rimozione delle vernici e spray; sostituzione completa dei sanitari dei servizi igienici (vaso, bidet, lavabo, rubinetterie, etc.); rifacimento completo dell'impianto idrico (pompa di sollevamento inclusa); rifacimento completo dell'impianto di riscaldamento (caldaia e elementi radianti inclusi); rifacimento completo dell'impianto elettrico (quadro generale, prese, interruttori, etc.); eliminazione, al piano seminterrato, dell'umidità e della muffa; rifacimento di intonaco interno, nelle porzioni danneggiate; ritinteggiatura interna completa della uiu.

XXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXX

2.4) CONSIDERAZIONI

A parere del sottoscritto, in considerazione della loro gravità, qualità e quantità, si ritiene che i danni presenti sul compendio immobiliare *de quo* abbiano la capacità di incidere (quindi ridurre) del 60% ⁽¹⁾ sul valore del villino e del 100% sul valore del demolito magazzino accessorio. Tali percentuali derivano da effettuate analisi ed indagini di costi percentuali di incidenza di lavorazioni per un villino tipo.

(1) il 60% rappresenta la somma (in percentuale) dell'incidenza delle opere da eseguirsi: di giardinaggio, delle tinteggiature, delle opere in marmo (soglie), dei pavimenti, dell'impianto elettrico, dell'impianto idro/termo/sanitario, dell'impianto citofonico, degli infissi interni (porte), degli infissi esterni (finestre); del portoncino di ingresso; delle opere varie (pulizia vernici, interventi mirati sulle spallette, etc.). Al distaccato magazzino, essendo stato completamente demolito, verrà assegnato un valore pari 0 (cioè una riduzione di valore del fabbricato del 100%). Per cui, ai fini estimativi, verrà considerata la sola sua area di sedime.

Infine, per quel che interessa la consulenza in oggetto, da indagini espletate c/o imprese di smaltimento locali, si è accertato che la sola bonifica (rimozione delle macerie e sgombero detriti tipo : porzioni di muratura demolite, infissi, vetri, telai, impianti, sanitari, etc.) ammonta ad **euro 5.000,00** (certificazioni dei materiali incluse).

XXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXX

2.5) STIMA DELL'ATTUALE VALORE DI MERCATO.

IDENTIFICAZIONE

La zona (Contrada Piana La Fara nel Comune di Atesa) è prevalentemente agricola (la cd. Valle del Fiume Sangro) con sviluppo urbanistico localizzato prevalentemente in adiacenza alle strade interpoderali di collegamento. Il compendio immobiliare in oggetto, come detto in precedenza, è costituito essenzialmente da un villino con distaccato magazzino, entrambi accessoriati di corte. In particolare :

- il villino è composto da tre livelli : piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto).
- il distaccato magazzino è sito al piano terra ed è composto da un unico locale con bagno interno.
- la corte è sita al piano terra ed è utilizzata a giardino ed a percorsi pedonali e carrabili (anche in parte di utilizzo comune con altra ditta).

XXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXXXX

TITOLARITA' (CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI).

Gli immobili in oggetto attualmente sono in piena proprietà, ciascuno per ½ ed insieme per l'intero proindiviso, di :

- XXXXXXXX
- XXXXXXXX

E' pervenuto loro per mezzo di Atto di Donazione per Notaio Lo Iacono Arnaldo in Atesa, rep. 21447/5178 del 22/12/1992, trascritto a Chieti in data 14/01 /1993 al n. 577 RG e n. 532 RP.

Non vi sono altri atti di trasferimento (a favore e/o contro).

ASTE GIUDIZIARIE
XXXXXXXXXXXXO0000XXXXXXXXXX

ASTE GIUDIZIARIE

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

Le formalità pregiudizievoli a carico sia di xxxxx x ½ che di xxxxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

●**ipoteca Volontaria** a favore del CREDITO COOPERATIVO CASSA RURALE ED ARTIGIANA SAN FRANCESCO D'ASSISI con sede in Atesa (cf.: 00086890696), iscritta in data 19/11/1996 al n. 1791 RP e n. 16054 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atesa, rep. 225 del 08/11/1996. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIe 468 sub. 1, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 3.

●**ipoteca Volontaria** a favore di B.C.C. VAL DI SANGRO SAN FRANCESCO D'ASSISI E CASTIGLIONE M.M. srl, con sede in Atesa (cf.: 00086890696), iscritta in data 01/12/1999 al n. 3214 RP e n. 19085 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atesa, rep. 3632 del 25/11/1999. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIe 468 sub. 1, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 3.

●**ipoteca Volontaria** a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO-TEATINA-ATESSA-CASTIGLIONE-GIULIANO SOCIETA' COOPERATIVA A RSPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Atesa (cf.: 00086890696), iscritta in data 05/02/2004 al n. 259 RP e n. 1877 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atesa, rep. 12404/4416 del 03/02/2004. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIe 468 sub. 1, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 3.

●**ipoteca Volontaria IN RINNOVAZIONE** a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO-TEATINA-ATESSA-CASTIGLIONE-GIULIANO SOCIETA' COOPERATIVA A RSPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Atesa (cf.: 00086890696), iscritta in data 13/12/2023 al n. 1982 RP e n. 22362 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atesa, rep. 12404/4416 del 03/02/2004. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIe 468 sub. 1, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 3.

Le formalità pregiudizievoli a carico del solo xxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

●**ipoteca Legale** a favore della SO.G.E.T. spa, con sede in Chieti (cf.: 00274230945), iscritta in data 19/07/2004 al n. 2065 RP e n. 12206 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministra-

tivo rep. 720 del 08/07/2004. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIe 468 sub. 1, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 3.

●**Ipoteca Legale** a favore della SO.G.E.T. spa, con sede in Chieti (cf.: 00274230945), iscritta in data 20/09/2006 al n. 5490 RP e n. 23660 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministrativo rep. 12561/100 del 02/08/2006. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 4 e part.IIa 468 sub. 5.

●**Ipoteca Giudiziale** a favore della ditta xxxxxxxx, iscritta in data 13/07/2007 al n. 2821 RP e n. 14537 RG, derivante da Decreto In-giuntivo del Tribunale di Pescara, rep. 16426 del 13/11/2006. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 468 sub. 4, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 5 .

●**Ipoteca Legale** a favore di EQUITALIA PRAGMA spa, con sede in Taranto (cf.: 00274230945), iscritta in data 07/12/2007 al n. 5221 RP e n. 25290 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministrativo rep. 24073 del 06/12/2007. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 4687 sub. 4, part.IIa 469 e p.IIa 468 sub. 5.

●**Atto Giudiziario** della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO xxxxxxxx, trascritto in data 11/08/2010 al n. 10530 RP e n. 15610 RG, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/07/2010 rep. 783. Detta trascrizione grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 4687 sub. 4, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 5.

Le formalità pregiudizievoli a carico della sola xxxxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

●**Ipoteca Giudiziale** a favore del xxxxxx iscritta in data 07/09/2020 al n. 1330 RP e n. 12745 RG, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Larino, rep. 238 del 28/04/2020. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 468 sub. 4, part.IIa 469 e part.IIa 468 sub. 5.

●**Domanda Giudiziale** a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI xxxxx, trascritta in data 13/12/2020 al n. 14008 RP e n. 18488 RG, a seguito di Domanda di Divisione Giudiziale del Tribunale di Lanciano, rep. 984 del 25/11/2019. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 468 sub. 4, part.IIa 469 , part.IIa 468 sub. 5 e part.IIa 4614 .

●**Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di xxxxxx, trascritto in data 10/10/2024 al n. 14694 RP e n. 18593 RG. Detto pignoramento grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 4, part.IIa 469, part.IIa 468 sub. 5 e part.IIa 468 sub. 3.

Cfr. l'ALLEGATO 3.

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

CONFINI

Il compendio immobiliare de quo confina con Strada Comunale Piana La Fara, part.IIa 118, part.IIa 518, part.IIa 4391, part.IIa 4388, salvo se altri.

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

DATI CATASTALI

In catasto terreni (CT) = il compendio immobiliare è così identificato : Comune di Atessa, foglio 11 :

- part.IIa 468 (il villino), qualità ente urbano di mq. 166, senza redditi.
- part.IIa 469 (il magazzino), qualità ente urbano di mq. 25, senza redditi.
- part.IIa 4614 (la corte), qualità ente urbano di mq. 1.369, senza redditi.

per una superficie catastale complessiva di mq. 1.560.

In catasto fabbricati (CF) = a seguito degli accertati atti di vandalismo le uiu costituenti il villino sono inutilizzabili ed inabitabili. Considerato che il loro attuale stato di degrado non permette la produzione di alcun reddito, previa consultazione con l'Agenda del Territorio (ex catasto), si è reso necessario procedere a declassare le uiu in oggetto, assegnando loro una categoria provvisoria e temporanea (da abitazione/garage in categoria F/4 in corso di definizione), attraverso la redazione n. 3 pratiche DOCFA (una per ogni uiu). Ne consegue che, attualmente, il compendio immobiliare in oggetto in catasto fabbricati (CF) risulta essere così identificato: Comune di Atessa, foglio 11 :

• **part.IIa 468 sub. 6, categoria F/4 (in corso di definizione), Via Piana La Fara 269, piano S1** (ex 468 sub. 3, categoria C/6 –garage- di classe 1, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 62, Via Piana La Fara n. 269, piano S1, rendita euro 158,76). **Variato con DOCFA pratica CH175353 del 24/12/2025.**

• **part.IIa 468 sub. 7 graffata alla part.IIa 469 sub. 1, categoria F/4 (in corso di definizione), Via Piana La Fara n. 269, piano T-S1** (ex 468 sub. 4 graffata con la part.IIa 469, categoria A/4 –abitazione- di classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 112, Via Piana La Fara n. 269, Piano T –S1, rendita euro 170,43). **Variato con DOCFA pratica CH175354 del 24/12/2025.**

• **part.IIa 468 sub. 8, categoria F/4 (in corso di definizione), Via Piana La Fara n. 269, piano T-1** (ex 468 sub. 5, categoria A/4 –abitazione- di classe 1, vani 7,5, superficie catastale mq. 185, Via Piana La Fara n. 269, Piano T – 1, rendita euro 255,65). **Variato con DOCFA pratica CH175355 del 24/12/2025.**

• **part.IIa 4614**, bene comune non censibile (corte). Comune a tutte le unità immobiliari.

Cfr. l'ALLEGATO 4 (le visure catastali + le 3 pratiche docfa)

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

CONFORMITA' DELLE SHEDE CATASTALI (D.L. 31/05/2010 n. 78)

Le schede catastali identificanti le precedenti uiu (p.lla 468 sub.3, 468 sub.4, 469, 468 sub. 5) NON coincidevano a quanto urbanisticamente autorizzato dall'ufficio tecnico comunale : il garage (sub. 3) è stato abusivamente trasformato in abitazione; la accatastata abitazione al piano seminterrato (sub. 4) è completamente abusiva; nel magazzino (p.lla 469) e nella abitazione terranea (sub. 5) vi sono delle difformità interne, da sanare. La avvenuta variazione DOCFA (da garage/abitazione in F/4), effettuata dallo scrivente CTU, non prevede il deposito di schede urbane, ma solo dell'elaborato planimetrico. Pertanto allo stato attuale non vi sono schede urbane identificanti le tre uiu.

Ne consegue che, a lavori di ripristino, ristrutturazione e ricostruzione effettuati, bisognerà procedere a riaccatastare ex novo l'intero compendio immobiliare, riassegnando alle singole uiu la relativa e conforme categoria e classe catastale. Si stima in **euro 2.400,00** quale più probabile costo per la regolarizzazione catastale post lavori (cd. Pratica Docfa, comprensiva di: diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA, Contributi Integrativi, etc.).

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

DATI URBANISTICI

Gli immobili ricadono in zona che il vigente strumento urbanistico comunale (PRG) definisce come : "Zona Residenziale R2.2, art. 35" (per circa mq. 1.402), in "Zona Agricola, art.25" (per circa mq. 156) ed a "Strade Comunali" (per circa mq. 2). **Cfr. l'ALLEGATO 5.**

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

VINCOLI

Tutti gli immobili (corte inclusa) ricadono nella fascia interessata dagli "Usi Civici" (L.R. Abruzzo 3 marzo 1988 n. 25). **Cfr. l'ALLEGATO 6.** Da indagini espletate c/o l'ufficio comunale preposto si è accertato: che tali immobili possono essere "affrancati"; che l'ente pubblico ha da tempo provveduto alle relative notificazioni ai relativi proprietari. Al fine di chiarire e documentare la tipologia degli Usi Civici insistente sul terreno in oggetto è stata effettuata idonea richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (con evidenziazione dei vincoli) c/o l'Ufficio urbanistico Comunale. Dall'esame del rilasciato Certificato si evince che "VINCOLI E PRESCRIZIONI = *Vincolo Uso Civico – legittimato, A485, foglio 11, part. 468, 469, 4614. A seguito della approvazione della verifica demaniale, da parte della Regione Abruzzo,*

con ordinanza dirigenziale n. DH16/238 del 04/04/ 2002, i terreni sono risultati "legittimati" e pertanto di natura allodiale con il solo peso del canone da corrispondere al Comune, oltre all'eventuale affrancazione ove richiesta". **Cfr. nell'ALLEGATO 6.**

Inoltre, al fine di attestare la assegnata qualifica di "particelle notificate" dall'ente pubblico per gli Usi Civici, è stata effettuata richiesta c/o l'Ufficio Comunale di estrazione copia della avvenuta notifica demaniale. In risposta l'ente pubblico ha consegnato allo scrivente CTU la copia della avvenuta notifica demaniale al proprietario xxxxxxxx attestando altresì, con separata comunicazione, che non è stato possibile reperire copia della notifica afferente la part.lla 469 del fg. di mappa 11, anch'essa facente parte del terreno in oggetto. **Cfr. nell'ALLEGATO 6.**

Infine, per quanto riguarda il costo della procedura di affrancazione, è stata predisposta idonea richiesta all'ufficio comunale. L'ente pubblico ha certificato che i soli diritti di affrancazione del terreno in oggetto (p.lle 468, 469 e 4614 del foglio 11 di Atesa) ammontano ad euro 267,73, salvo ulteriori riduzioni soggettive così come previsto dall'art. 2, comma 4 della L.R. 68/1999 (riduzione del 50% del costo a favore di imprenditori agricoli e/o coltivatori diretti). A conferma il medesimo ente pubblico ha consegnato al sottoscritto il modello di richiesta di affrancazione dei suddetti terreni con indicato il costo di affrancazione, da compilarsi a cura del futuro acquirente. **Cfr. nell'ALLEGATO 6.** A tale costo bisogna poi aggiungere l'importo dell'onorario e delle spese tecniche per la predisposizione ed assistenza alla relativa pratica comunale di affrancazione. Importo stimato in euro 232,27. Per cui, a parere del sottoscritto, il costo complessivo per la affrancazione ammonta ad **euro 500,00** (euro 267,73 +232,27).

xxxxxxxxxxOOOOOxxxxxxxxxx

TITOLI EDILIZI

Da indagini espletate c/o l'ufficio tecnico comunale si è accertato che gli immobili *de quibus* sono in possesso delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Fabbricato ante 1967.
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio, Legge 47/ 85) n. 762 del 19/08/1988 = costruzione di due locali accessori alla abitazione, adibiti a garage e ripostiglio.
- Concessione Edilizia n. 83 del 26/05/1993 = ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 165 del 30/10/1997 (in variante alla precedente C.E. n. 83/83) = ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131 del 31/08/1998 = sanatoria edilizia per realizzazione abusiva del piano seminterrato destinato a cantina, garage, ripostigli, lavanderia, disimpegno e vano scala).

VERIFICA URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato (C.E. n. 131/1998 per il villino e C.E. n. 762/1988 per il distaccato magazzino, **Cfr. l'ALLEGATO 7**) si è in grado di dichiarare che nelle suddette uiu sono attualmente presenti degli ABUSI EDILIZI, in parte sanabili ed in parte non sanabili. In dettaglio :

Abusi Non Sanabili

L'intero Piano Seminterrato, originariamente destinato ad accessori quali cantina, garage, ripostigli e lavanderia, è stato trasformato in abitazione (cucina, taverna, soggiorno, letto e wc) attraverso la realizzazione dei necessari impianti (riscaldamento, gas, luce, acqua, fognatura, etc.), delle finiture e di tramezzature interne.

A parere dello scrivente CTU tale cambio d'uso non è sanabile poiché mancano due importanti requisiti per le abitazioni : la altezza ed il rapporto di aeroilluminazione. Spiego meglio :

l'altezza = secondo il vigente regolamento edilizio comunale le unità immobiliari ad uso abitativo debbono avere una altezza MINIMA interna di mt. 2,70. In loco si è accertata invece una altezza interna dei locali di mt. 2,35. In assenza del requisito della altezza non potrà essere concessa la agibilità e quindi i locali non possono (e non potranno) essere utilizzati ai fini abitativi.

il rapporto di aeroilluminazione = secondo il vigente regolamento edilizio comunale i vani abitativi (cucina, soggiorno, letto, etc.) debbono avere un rapporto tra la su-perficie pavimentata e la superficie apribile delle finestre (per la illuminazione e la ventilazione dei locali) pari ad 1/8 (cioè 1 mq. di finestra per ogni 8 mq. di pavimento). In loco si è accertato invece che, nei vani interessati, tale rapporto non è rispettato per insufficienza delle superfici finestrate (d'altronde ci si trova parzialmente interrati). Il mancato rispetto del suddetto rapporto non permette il rilascio della agibilità e quindi i locali non possono (e non potranno) essere utilizzati ai fini abitativi.

Essendo gli abusi non sanabili si stima il costo per la loro demolizione al fine di ripristinare lo *status quo ante*. Indagini effettuate c/o imprese edili della zona permettono di indicare in circa **euro 10.000,00** quale più probabile costo per le opere di ripristino.

Abusi Sanabili.

Le tramezzature interne (demolite e/o costruite) al piano seminterrato (2) e terra del villino, sono sanabili. Lo spostamento di una finestra al piano terra (in camera da letto, per la eliminazione di un ripostiglio), è sanabile.

Essendo gli abusi sanabili si stima il costo per la pratica di sanatoria edilizia. Indagini effettuate c/o colleghi locali permettono di indicare in circa **euro 5.000,00** quale più

probabile costo (comprensivo degli onorari, delle spese tecniche, dei bolli, dei diritti comunali, delle sanzioni, dell'iva, etc.)

Per una migliore individuazione planimetrica degli abusi vedasi il predisposto **ALLEGATO 7.**

(2) le sole tramezzature del piano seminterrato sono sanabili a condizione che non vi sia cambio di uso (da garage in abitazione).

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

CONTRATTI di LOCAZIONE

Indagini espletate c/o l'Agenda delle Entrate di Lanciano permettono di dichiarare che gli immobili in oggetto sono liberi e non locati. **Cfr. l'ALLEGATO 8.**

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

CONSISTENZA

Sulla base dei titoli edilizi rilasciati e delle precedenti visure catastali, il compendio immobiliare presenta la seguente consistenza (superficie lorda) :

Piano Seminterrato (villino) = mt. (15,20x13,00)-(3,40x4,20)-(4,10x4,20) =.mq. 166,10

Piano Terra (villino)= mt. (15,20 x 13,00)-(3,40x6,20)-(4,10x4,20) =.....mq. 159,30

Piano terra (portico villino) = mt. (2,00x3,40) =.....mq. 6,80

Piano Primo (soffitta villino)= mt. (15,20x13,00)-(3,40x4,20)-(4,10x4,20)=..mq. 166,10

Piano Terra (distaccato magazzino) = mt.(6,00x4,55) =.....mq. 27,30

Corte Comune (p.lla 4614, come da visura catastale) =.....mq. 1.369,00

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

SUPERFICIE COMMERCIALE

E' notorio a quanti si interessano di stime immobiliari che le diverse superfici lorde degli immobili hanno bisogno di essere "ragguagliate" tra loro al fine di ottenere una unica superficie commerciale. A parere dello scrivente tecnico la complessiva superficie commerciale del compendio immobiliare in oggetto è pari a **mq. 298,00**, così ricavata :

Piano/Destinazione	Superficie lorda x coefficiente	Superficie commerciale
Piano Seminterrato (villino)	mq. 166,10 x coeff. 0,50 (3)	mq. 83,05
Piano Terra (villino)	mq. 159,30 x coeff. 1,00	mq.159,30
Piano Terra (portico villino)	mq. 6,80 x coeff. 0,15	mq.1,02
Piano Primo (soffitta villino)	mq. 166,10 x coeff. 0,25	mq.41,53
Piano Terra (distaccato magazzino)	mq. 27,30 x coeff. 0,00 (4)	mq.0,00
	Sommano	mq. 284,90
Incidenza corte comune (p.lla 4614)	4% (5) x mq. (293,91 +27,30)	mq. 12,84
	Superficie Commerciale Totale	mq. 297,74
		in c.t. pari a
		mq. 298,00

(3) piano seminterrato stimato come magazzino e non come abitazione, poiché urbanisticamente non sanabile.

(4) distaccato magazzino completamente demolito. Superficie fabbricato (e coefficiente) pari a 0.

(5) in considerazione della superficie e della qualità della corte (giardino e percorsi interni) si è ritenuto di applicare l'aliquota massima per le corti, pari al 10%, a cui è stato detratto il 6% per la presenza di danni alle alberature ed all'impianto di illuminazione esterna.

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

STIMA

La stima richiede la ricerca del valore di compravendita del compendio immobiliare in oggetto, riferito allo stato attuale. Avendo subito gravi danni da vandalismo, l'immobile *de quo* non ha un suo vero e proprio mercato (non esiste uno specifico mercato degli immobili vandalizzati e/o con gravi danni). Per cui la stima del suo attuale più probabile valore, si ricava valutando dapprima il suo valore mercato riferito alla normalità (come se i danni non fossero presenti) e poi, al valore così ricavato, applicare i vari detrattori (coefficiente di deprezzamento, costi di ripristino, di bonifica, di regolarizzazioni, etc.) per uniformarlo alle sue attuali condizioni.

Pertanto bisogna preliminarmente individuare il suo **più probabile valore di mercato normale** (6).

(6) La scelta di tale metodo si giustifica mediante una scala sistematica di prezzi noti di beni, (di vendita e/o locativi) esistenti nella zona, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da essere considerati elementi comparativi.

Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula :

Valore immobile = (superficie commerciale x valore unitario "normale") - detrazioni.

La superficie commerciale = come detto in precedenza è pari a **mq. 298,00.**

Il valore unitario "normale"= assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima (villini), nella zona periferica del Comune di Atesa (ove sono siti gli immobili *de quibus*) attualmente il mercato esprime un prezzo medio "normale" pari a **800 euro al mq. commerciale** (ovviamente, si ricorda, allo stato normale e in assenza di danni). Pertanto, a parere dello scrivente CTU, il più probabile valore "normale" di mercato degli immobili oggetto di stima, riferito all'attualità, è il seguente :

$$\text{mq. 298,00} \times \text{euro/mq. 800,00} = \text{.....euro 238.400,00}^{(7)}$$

(7) Si evidenzia che :

- il valore unitario utilizzato comunque ricomprende nella forbice dei valori (min e max) indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
- il valore finale nell'immobile è comunque ricomprende nella forbice (medio e max) indicata dal Borsino Immobiliare.

Cfr. l'ALLEGATO 9.

Detrazioni = si rendono necessarie al fine di tener in debito conto dell'incidenza (in questo caso negativa):

- del deprezzamento a causa dei danni presenti.
- del costo necessario per la bonifica delle macerie.
- del costo necessario per le demolizioni (per gli abusi non sanabili).
- del costo necessario per la regolarizzazione catastale (D.L. n. 78/2010),
- del costo necessario per la sanatoria edilizia (D.P.R. n.380/2001)
- del costo necessario per le demolizioni (per gli abusi non sanabili).

Avendo in precedenza stimato il loro valore, si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, allo stato attuale (cioè danneggiato), è pari a **euro 72.100,00** così ricavato:

Valore "Normale" Immobili	euro 238.400,00
A detrarre = Il deprezzamento per danni = 60% ⁽⁸⁾ x euro 238.400,00 =	- euro 143.040,00
A detrarre = Il costo per la bonifica delle macerie	- euro 5.000,00
A detrarre = Il costo per la regolarizzazione catastale	- euro 2.400,00
A detrarre = Il costo per la regolarizzazione degli "usi civici"	- euro 500,00
A detrarre = Il costo per la sanatoria edilizia	- euro 5.000,00
A detrarre = Il costo per le opere di ripristino	-euro 10.000,00
VALORE TOTALE IMMOBILI	euro 72.100,00

(8) La indicata percentuale di deprezzamento (60%) rappresenta la somma dell'incidenza delle opere da eseguirsi.

Considerato che il fine della presente stima è quello della vendita degli immobili, sperando fare cosa gradita a chi legge si è ritenuto, in questa sede, predisporre anche il "Bando d'Asta". **Cfr. l' ALLEGATO 10.**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedentemente dedotto si è in grado di affermare che :

- in sopralluogo si è accertato che gli immobili *de quibus* sono stati oggetto di recenti atti vandalici (danneggiamenti) che ne hanno gravemente compromesso sia la funzionalità che la abitabilità. La disamina è stata effettuata nel precedente **paragrafo 2).**
- allo stato attuale, ed in presenza degli accertati danni, si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto sia pari a **euro 72.100,00 (settantaduemilacento/00).**

Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, li 08 gennaio 2026

il CT d'Ufficio
Geom. Nicola Granata



BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO**

Numero ed anno della procedura

R.G. n. 984/2019

Descrizione e consistenza: diritti di piena proprietà (1/1) del villino in pessimo stato manutentivo/conservativo e da ristrutturare (in categoria F/4), avente una superficie commerciale pari a mq. 298, sito in Contrada Piana La Fara del Comune di Atesa, composto da tre piani (seminterrato, terra e primo/ sottotetto), con distaccato magazzino terraneo, attualmente demolito. Il fabbricato risulta essere libero (non locato) e viene venduto nella situazione di fatto e di diritto cui si trova attualmente, a corpo e non a misura, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze annesse e connesse, servitù' attive e passive.

Ubicazione: Comune di Atesa (CH), Contrada Piana La Fara n. 269, Piano Seminterrato, Terra e Primo/Sottotetto.

•**Identificativo Catastale** : CF di Atesa, foglio di mappa 11: **part.Illa 468 sub. 6, categoria F/4** (in corso di definizione), piano S1 ; **part.Illa 468 sub. 7 graffata alla part.Illa 469 sub. 1, categoria F/4** (in corso di definizione), piano T-S1 ; **part.Illa 468 sub. 8, categoria F/4** (in corso di definizione), piano T-1; **part.Illa 4614, bene comune non censibile (corte comune a tutte le unità immobiliari).**

Confinanti : Strada Comunale Piana La Fara, part.Illa 118, part.Illa 518, part.Illa 4391, part.Illa 4388, salvo se altri.

Conformità Edilizia : presenza di abusi edilizi sanabili e non sanabili.

Conformità Catastale : da riaccatastare.

A.P.E. : non presente.

I.V.A. : vendita non soggetta ad IVA.

PREZZO BASE D'ASTA PIENA PROPRIETA' (1/1) = Euro 72.100,00 (diconsi eurosettantaduemilacento/00)-----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXOOOOXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX