

TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperta ex art. 568 c.p.c. Geom. Meridionale Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare R.G.E.
50/2025

promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

Codice fiscale: **** **Omissis** ****

Nato a **** **Omissis** **** il **** **Omissis** ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	4
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	5
Titolarità	5
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	5
Confini	6
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	6
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	6
Consistenza	6
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	6
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	7
Cronistoria Dati Catastali	7
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	7
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	8
Dati Catastali	8
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	8
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	9
Precisazioni	9
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	9
Patti	10
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	10
Stato conservativo	10
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	10
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC	10

Parti Comuni.....	11
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29.....	11
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	12
Stato di occupazione.....	12
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	13
Normativa urbanistica.....	14
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	14
Regolarità edilizia.....	14
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29.....	14
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	15
Vincoli od oneri condominiali	16
BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29	
BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC.....	16
Stima / Formazione lotti.....	16
FORMAZIONE LOTTI	16
PREMESSA E DESCRIZIONE METODO DI STIMA	16
STIMA PER COST APPROCH - COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO	17
ADEGUAMENTI	20
DICHIARAZIONE DI INCERTEZZA	21
CONCLUSIONE	21

All'udienza del 17/12/2025, la sottoscritta Geom. Meridionale Alessandra, con studio in Via dell'Aventino, 42 - 66034 - Lanciano (CH), email alessandra.meridionale@live.it, PEC alessandra.meridionale@geopec.it, Tel. 347 9231795, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Crocetta n. 29
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Crocetta, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Gli immobili pignorati sono ubicati nel comune di Castel Frentano in Via Crocetta n. 29 e snc. Il compendio immobiliare è costituito da due distinti corpi di fabbrica, oltre a ulteriori strutture accessorie non legittimate. Il primo corpo di fabbrica è destinato a uso abitativo e rappresenta l'edificio principale del complesso. Il secondo corpo di fabbrica ha destinazione pertinenziale ed è composto da una cucina con annesso locale termico. All'interno dell'area di pertinenza risultano inoltre presenti manufatti realizzati con elementi costruttivi di tipo precario, attualmente utilizzati come rimessa e stalle, privi di legittimità urbanistica e non censiti in banca dati catastale, ubicati a ridosso del confine di proprietà e oltre su terreno di proprietà di altra ditta. La zona di ubicazione è periferica, inserita in un contesto rurale caratterizzato da edificazione sparsa a prevalente destinazione residenziale, costituita principalmente da abitazioni unifamiliari sviluppate su due o tre piani fuori terra. Gli immobili risultano ubicati a una distanza di circa 2,6 km dal centro cittadino del Comune di Castel Frentano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Crocetta n. 29
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Crocetta, snc



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e si fanno le seguenti precisazioni:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva degli immobili pignorati e nello specifico la certificazione risale fino ad un atto di acquisto che sia stato trascritto in data antecedente di almeno un ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento; inoltre sono indicati tutti i dati catastali attuali e storici di entrambi gli immobili pignorati;
- il creditore procedente non ha deposita l'estratto di mappa attuale;
- il creditore procedente non ha depositato l'estratto storico catastale;
- il creditore procedente non ha proceduto al deposito il certificato dello stato civile;
- la sottoscritta C.T.U. ha provveduto all'acquisizione dei certificati dello stato civile (Allegato 3) e da questo è emerso quanto segue:
 - il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis **** alla data dell'acquisto degli immobili risultava essere di stato civile libero;
 - il sig. **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, Codice Fiscale **** Omissis **** risulta essere di stato civile libero.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: **** Omissis ****
Nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

I sig. esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** risultano entrambi di stato civile libero, come da certificati anagrafici allegati. (Allegato 3)

I sig.ri esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** sono entrati in possesso dei beni oggetto di pignoramento con Atto notarile di Compravendita per Notaio Sergio Sideri del 02/08/2005 Rep. n. 25153 e Racc. n. 6813, registrato a Lanciano il 11/08/2005 al n. 1957 serie 1T, trascritto a Chieti il 12/08/2005 R.P. 11905 R.G. 16616. (Allegato 4)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

Il bene confina a Nord con facciata in aderenza con fabbricato ad uso abitazione distinto con la particella 549 e terreno distinto con la particella 476; a Est con altro fabbricato oggetto di stima "bene 2" distinto con la particella 4195; a Sud con facciata in aderenza con fabbricato ad uso abitazione distinta con la particella 149 e terreno distinto con la particella 3533; a Ovest con strada comunale.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Il fabbricato confina a Nord con fabbricato diruto e relativa corte distinti con la particella 892 e terreno distinto con la particella 547; a Est con facciata in aderenza con fabbricato non autorizzato e terreno distinto con la particella 153; a Sud con terreni distinti con le particelle 150 e 3533 ad Ovest con corte esterna del fabbricato pignorato "Bene 1" distinto con la particella 151.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,53 mq	68,36 mq	1	68,36 mq	2,75 m	terra
Abitazione	45,10 mq	68,36 mq	1	68,36 mq	2,85 m	primo
Balcone scoperto	11,28 mq	11,28 mq	0,25	2,82 mq	0,00 m	primo
Soffitta	45,67 mq	68,36 mq	0,30	20,51 mq	0,00 m	secondo - sottotetto
Corte esclusiva	52,00 mq	52,00 mq	0,10	5,20 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				165,25 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				165,25 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

L'abitazione è accessibile dalla Strada Statale 84 mediante la particella 476, sulla quale insiste una servitù di passaggio di fatto, non formalmente costituita e né richiamata nell'Atto di Compravendita con il quale i sig. esecutati hanno acquisito la proprietà del bene.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su due livelli fuori terra oltre al piano sottotetto ed è servita da scala interna a due rampe che collega tutti i piani.

Al piano terra si trovano: ingresso con vano scala della superficie di mq 6,30; cucina della superficie di mq

16,50; soggiorno della superficie di mq 25,77. Il piano primo è composto da: due camere da letto, rispettivamente di mq 16,50 e mq 18,77; un servizio igienico della superficie di mq 4,06; disimpegno di collegamento di mq 5,77. Sul medesimo livello è presente un balcone della superficie di circa mq 11,26, accessibile da entrambe le camere da letto. Il piano sottotetto è costituito da: due locali ad uso soffitta, rispettivamente di mq 16,50 e mq 25,77; disimpegno di circa mq 5,77, che mette in relazione i suddetti ambienti. Esternamente è presente una corte pertinenziale ad uso esclusivo di mq. 52,00 interamente pavimentata con masselli autobloccanti. Esternamente a ridosso della parte esterna sulla quale è presente il portone di accesso è presente un pozzo.

Si allega planimetria dello stato di fatto rilevato. (Allegato 7)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	29,90 mq	40,13 mq	1	40,13 mq	2,35m	Terra
Corte esterna	40,13 mq	40,13 mq	0,10	40,13 mq	0,00 m	Terra
Corte esterna	280,00 mq	280,00 mq	0,02	5,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				49,74 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				49,74 mq		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

L'immobile risulta accessibile con le stesse modalità previste per il "Bene 1".

L'immobile si sviluppa su un unico livello, oltre a un locale sottotetto non accessibile.

L'unità immobiliare è la pertinenza del "bene 1" ed è composta da una cucina della superficie di mq 19,66 e da un locale termico di mq 10,14, all'interno del quale è installata una caldaia a biomassa che serve l'abitazione pignorata "bene 1". Si evidenzia che la cucina presente in questa unità immobiliare costituisce l'unica cucina funzionale dell'intero compendio immobiliare; infatti, all'interno del "Bene 1" il vano destinato a cucina risulta privo di arredi e di dotazioni, configurandosi di fatto come ambiente non attrezzato.

Il piano sottotetto, sebbene presenti in facciata un balcone e una porta-finestra, non è accessibile; l'accesso risulterebbe possibile esclusivamente mediante scala mobile da ancorare al balcone all'occorrenza. Esternamente è presente una corte pertinenziale ad uso esclusivo di circa mq. 320,00 parzialmente pavimentata con masselli autobloccanti e battuto di cemento e parzialmente lasciata a verde.

Si allega planimetria dello stato di fatto rilevato. (Allegato 7)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/04/2005 al 02/08/2005	- **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 151, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 355,06

	****, - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****.	Piano T-1
Dal 02/08/2005 all' attualità	- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 151, Sub. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 5,5 Superficie catastale 119 mq Rendita € 355,06 Piano T-1

I titolari catastali coincidono con quelli reali, si allegato visure storiche catastali. (Allegato 5)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/05/2005 (costituzione) al 02/08/2005	- **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****; - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 4195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Rendita € 59,91 Piano Terra
Dal 02/08/2005 all' attualità	- **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****, - **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** CF **** Omissis ****.	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 4195 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2 Superficie catastale 42 mq Rendita € 59,91 Piano Terra

I titolari catastali coincidono con quelli reali, si allegato visure storiche catastali. (Allegato 5)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	151	3		A3	4	5,5	119 mq	355,06 €	T-1	no

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale attuale. (Allegato 6)

L'immobile presenta le seguenti difformità catastali:

- mancata rappresentazione del piano secondo (sottotetto) accessibile mediante scala interna;
 - mancata rappresentazione della corte esterna esclusiva antistante il prospetto principale.
- Si allega planimetria catastale per aggiornamento (Allegato 8).

Al fine della regolarizzazione è necessario procedere con la redazione di pratica Doc.Fa. I costi si possono quantificare come segue:

- € 400,00 per onorario redazione Doc.Fa;
- € 70,00 per tributi speciali catastali.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	4195			A4	2	2	42 mq	59,91 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. Si allega planimetria catastale attuale. (Allegato 6)

L'immobile presenta le seguenti difformità catastali:

Catasto terreni:

- errata rappresentazione della sagoma dell'edificio.

Catasto Fabbricati:

- mancata rappresentazione della corte esterna esclusiva;
 - diversa distribuzione interna, difatti catastalmente la planimetria si presenta con due vani separati non comunicanti tra loro, un ad uso cucina e l'altro ripostiglio con ricavato piccolo vano ad uso centrale termica. Attualmente, come da descrizione nel paragrafo "consistenza immobiliare" sono presenti due vani comunicanti tra loro con unico accesso dall'esterno. Il vano ad uso locale termico non presente ulteriori partizioni interne;
 - all'interno del vano ad uso locale termico non risulta rappresentata la finestra presente sul prospetto Nord e la finestra sul prospetto Sud è rappresentata come porta finestra, attualmente è presente una finestra.
- Si allega planimetria catastale per aggiornamento (Allegato 8).

Al fine della regolarizzazione, è necessario procedere con la redazione di pratica Pregeo al fine della corretta rappresentazione della sagoma del fabbricato e successiva pratica Doc.Fa.

I costi si possono quantificare come segue:

- € 1.100,00 per onorario redazione Pregeo e Doc.Fa;
- € 268,00 per tributi speciali catastali di cui € 128,00 per Pregeo e € 140,00 per Doc.Fa.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 657, comma 2, CPC.
Si conferma la corrispondenza, al momento del pignoramento, tra esecutati e proprietari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

All'attualità non risultano in atto locazioni o comodati d'uso. Il bene è utilizzato e posseduto dal signor esecutato **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

ESTERNO

L'immobile si presenta in condizioni manutentive discrete, si rileva l'assenza del parapetto del balcone, la parziale zoccolatura della facciata.

La copertura, costituita da tetto a doppia falda con manto in tegole, non evidenzia danni visibili e risulta, allo stato attuale integra.

I serramenti esterni versano in scadente stato di manutenzione e conservazione; la tipologia di infissi, installati in occasione dell'ampliamento dell'abitazione avvenuto alla fine degli anni '70, risulta ormai obsoleta e non idonea a garantire adeguati livelli di comfort abitativo ed efficienza termo-acustica.

L'area esterna prospiciente il prospetto principale risulta pavimentata con masselli autobloccanti.

INTERNO

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Le pareti del vano destinato a cucina si presentano parzialmente rifinite con intonaco e tinteggiatura e parzialmente lasciate allo stato grezzo, in previsione della successiva posa dei rivestimenti ceramici. Difatti il vano cucina non viene effettivamente utilizzato come tale vista l'assenza degli impianti, delle finiture, delle apparecchiature e del mobilio. Le pareti interne del bagno sono rivestite con piastrelle che allo stato attuale non presentano rigonfiamenti e/o distacchi.

La pavimentazione costituita da scaglie di marmo, non presenta fenomeni di sollevamento o rottura.

Nel complesso, il bene si presenta in scadente stato di manutenzione e conservazione, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria, di ripristino o ammodernamento delle finiture.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

ESTERNO

La porzione di fabbricato occupata dal Bene 2 si presenta in condizioni manutentive scadenti, con diffusi scrostamenti dell'intonaco e della tinteggiatura esterna. Il prospetto Nord risulta privo di finiture, con muratura in mattoni pieni lasciata allo stato grezzo.

La copertura, costituita da tetto ad unica falda con manto in tegole, non evidenzia danni visibili e risulta, allo stato attuale integra.

I serramenti esterni versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione; si rileva la presenza di vetri rotti e di zanzariere, ove presenti, deteriorate e non più utilizzabili. Il balcone e il relativo parapetto si presentano invece in buono stato di conservazione.

L'area esterna prospiciente il prospetto del Bene 1 risulta pavimentata con masselli autobloccanti, mentre la restante porzione è in parte pavimentata con semplice battuto di cemento e in parte lasciata a verde.

INTERNO

Le pareti interne della cucina risultano intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle nella porzione destinata all'alloggiamento della cucina. Si rilevano tuttavia tracce di rigonfiamento dell'intonaco riconducibili a fenomeni di umidità.

La pavimentazione è costituita da scaglie di marmo e non presenta fenomeni di sollevamento o rottura. Il vano adibito a locale termico risulta privo di finiture interne, ad eccezione della porta interna di collegamento con la cucina.

Nel complesso, il bene si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, rendendo necessari interventi di manutenzione straordinaria e di ripristino delle finiture.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Alla data odierna i beni non risultano gravati da servitù, censo, livello o uso civico. Si precisa che tutti i beni pignorati hanno diritto alla servitù di passaggio costituita di fatto sulla particella 476 al fine di consentire il raggiungimento dei beni dalla strada principale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura portante di mattoni pieni e in blocchetti doppio-uni. I solai di interpiano e quello di copertura sono realizzati in laterizio precompresso; la copertura è completata da manto in tegole marsigliesi.

Per quanto concerne le finiture interne, i pavimenti del piano terra e primo sono realizzati in scaglie di marmo, ad eccezione del servizio igienico in cui sono in piastrelle. Al piano secondo (sottotetto) una dei due vani è privo

di pavimentazione. Le pareti del bagno risultano rivestite in piastrelle. Le pareti del vano destinato a cucina si presentano parzialmente rifinite con intonaco e tinteggiatura e parzialmente lasciate allo stato grezzo, in previsione della successiva posa dei rivestimenti ceramici.

Il portone di accesso è del tipo blindato. Gli infissi esterni sono costituiti da telai in legno con vetro singolo, dotati di tapparelle in pvc, mentre al piano secondo (sottotetto) sono costituiti da telai in alluminio con vetro singolo, privi di sistemi di oscuramento. Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro, del tipo ad unica anta a battente, mentre al piano secondo (sottotetto) sono privi di inserti in vetro.

Gli impianti tecnologici presenti risultano i seguenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce a soffitto e impianto idrico-sanitario. La climatizzazione invernale è garantita dalla caldaia a biomassa, ubicata all'interno del locale termico dell'unità distinta come "Bene 2". È inoltre presente un caminetto tradizionale aperto nel vano cucina. La produzione di acqua calda sanitaria è assicurata da uno scaldacqua elettrico installato all'interno del bagno.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 9).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di stima, è stato realizzato con pareti perimetrali in muratura portante di mattoni pieni. Il solaio di interpiano e quello di copertura sono realizzati in solaio tipo SAP intralicciato con interposte pignatte; la copertura è completata da manto in tegole marsigliesi.

Per quanto concerne le finiture interne, i pavimenti della cucina sono realizzati in scaglie di marmo, mentre nel locale adibito a centrale termica la pavimentazione risulta assente. Sulle pareti della cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle nella porzione destinata all'alloggiamento della stessa.

Il portone di accesso è realizzato in alluminio e vetro, privo di taglio termico. Gli infissi esterni sono costituiti da telai in alluminio con vetro singolo, privi di sistemi di oscuramento. La porta interna è in legno tamburato con inserti in vetro, del tipo ad unica anta a battente.

Gli impianti tecnologici presenti risultano i seguenti: impianto elettrico del tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce a soffitto; impianto idrico-sanitario e fognario. La climatizzazione invernale è garantita da caminetto tradizionale aperto.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 9).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

I beni risultano occupati dall'esecutato sig. **** Omissis **** ed il suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 02/08/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sergio Sideri	02/08/2005	25153	6913
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	12/08/2005	16616	11905
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Lanciano	11/08/2005	1957	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chieti il 12/08/2005
Reg. gen. 16617 - Reg. part. 2768
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 95.000,00
Rogante: Sideri Sergio
Data: 02/08/2005
N° repertorio: 25154
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Chieti il 27/06/2025
Reg. gen. 12112 - Reg. part. 1324
Importo: € 190.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare** derivante da verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Chieti il 24/11/2025
Reg. gen. 22356 - Reg. part. 17666
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Si allegato Ispezioni e Nota ipotecarie (Allegato 10).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

I fabbricati ricadono all'interno della Piano Regolatore Comunale in Zona B3 "Residenziale a bassa densità", normata dall'art. 88 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Castel Frentano (CH), al fine di accertare l'esistenza di Titoli Urbanistici rilasciati per il bene in oggetto ed è emerso quanto segue: la costruzione del fabbricato è iniziata in data antecedente il 01/09/1967. È stata rilasciata Licenza Edilizia del 12/04/1966 per ampliamento e ammodernamento del fabbricato. Successivamente viene rilasciata Concessione Edilizia n. 694 del 22/11/1977 per lavori di costruzione di muretto di recinzione e formazione di un battuto.

Si allega ultimo Titolo Edilizio reperito presso il SUE del comune di Castel Frentano (Allegato 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco, la sottoscritta è in grado di descrivere le irregolarità presenti sull'immobile:

- realizzazione di aperture eseguite su muratura portante perimetrale al fine di realizzare le finestre nel vano soggiorno e cucina, reiterate anche al piano primo e secondo sottotetto;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, con riferimento alla tramezzatura del vano soggiorno: allo stato attuale il piano terra risulta composto da due vani oltre all'ingresso, mentre, secondo l'elaborato grafico allegato alla Licenza Edilizia del 1966, lo stesso avrebbe dovuto essere articolato in cucina, soggiorno, ulteriore vano e ingresso;
- difforme realizzazione del balcone e mancata realizzazione del servizio igienico previsto sul balcone, attualmente collocato all'interno dell'unità abitativa;
- diversa realizzazione dell'inclinazione delle falde di copertura.

I costi si possono quantificare come segue:

- € 5.000,00 per onorario redazione sanatoria urbanistica e strutturale;
- € 1.032,00 circa per oblazione

Si allega planimetria dello stato attuale (Allegato 6).

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale (S.U.E.) del Comune di Castel Frentano (CH), al fine di verificare l'esistenza di titoli edilizi afferenti all'immobile oggetto di stima. Dalla documentazione reperita è emerso quanto segue.

La costruzione del fabbricato risulta iniziata in data antecedente al 1° settembre 1967. È stata rilasciata Concessione Edilizia n. 1762 del 18/03/1995 per lavori di rifacimento del tetto di copertura.

Si fa presente che, tra la documentazione depositata presso il Comune di Castel Frentano, è stata rinvenuta un'istanza presentata in data 17/04/1986 per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. n. 2285/228, progressivo n. 0620350812.

La suddetta istanza risulta tuttavia priva di elaborati grafici e di indicazioni utili a comprendere con precisione l'oggetto della richiesta. L'unico dato reperibile riguarda l'indicazione di una superficie pari a mq 57,13 destinata ad usi non residenziali.

Tale superficie non trova riscontro né con quella del "bene 2", né con le superfici delle costruzioni non legittimate insistenti sulla medesima particella.

Si evidenzia inoltre che il procedimento di condono non risulta concluso, in quanto – nonostante le numerose richieste di integrazione documentale inoltrate da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Frentano nel periodo compreso tra gli anni 1988 e 2013 – la pratica risulta tuttora priva dei riscontri necessari alla sua definizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene pertanto di non considerare la suddetta richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai fini della presente valutazione.

Si allega ultimo Titolo Edilizio reperito presso il SUE del comune di Castel Frentano (Allegato 11).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito dei sopralluoghi effettuati in loco, la sottoscritta è in grado di rilevare le seguenti irregolarità edilizie, prescindendo dalla suddetta istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria del 17/04/1986 — il cui oggetto non risulta chiaramente definibile sulla base della documentazione disponibile:

- realizzazione di un solaio interno, che ha di fatto determinato la formazione di un piano sottotetto non accessibile;
- realizzazione di un balcone non assentito;
- diversa distribuzione interna degli ambienti rispetto allo stato legittimo;
- modifica dei prospetti, conseguente alla variazione del dimensionamento e del posizionamento degli infissi esterni;
- presenza di volumi realizzati in assenza di Titolo Edilizio, che si evidenziano all'interno dell'allegato 7. Si fa presente che parte di questi volumi, ad uso rimessa e stalle, ricadono anche al di fuori della linea di confine.

I costi di regolarizzazione sono stati già quantificati per il Bene 1.

Si aggiungono i costi relativi alla demolizione delle costruzioni presenti sul lotto, senza tenere in considerazione il volume dei fabbricati che, sebbene connessi, ricadono oltre la linea di confine della proprietà. Le opere necessarie ai fini della rimozione comprendono: campionamento e caratterizzazione del materiale; predisposizione del piano di smaltimento dell'amianto presente in copertura; rimozione della copertura in amianto; demolizione delle murature perimetrali in blocchi di laterizio; trasporto e conferimento dei materiali presso discarica autorizzata. Costo complessivo stimato a corpo: € 3.500,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA N. 29

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA CROCETTA, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

FORMAZIONE LOTTI

Vista la conformazione delle unità immobiliari e tenuto conto che all'interno del Bene 2 è presente l'impianto di climatizzazione invernale a servizio dell'abitazione principale (Bene 1), si rileva che il Bene 2, pur essendo catastalmente individuato come immobile ad uso abitativo, non possiede una propria autonomia funzionale. Lo stesso risulta infatti costituito unicamente da due vani, uno adibito a cucina e l'altro a locale termico, entrambi di fatto a servizio dell'unità principale.

Alla luce di tali circostanze, il Bene 2, considerato singolarmente, non risulta autonomamente fruibile né verosimilmente appetibile sul mercato immobiliare.

Pertanto, per le motivazioni sopra esposte, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, comprendente entrambe le unità immobiliari.

PREMESSA E DESCRIZIONE METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato effettuato con il metodo del Cost Approach – valore di costruzione deprezzato, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante la somma del

valore del suolo e del costo di costruzione dell'edificio deprezzato.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

L'utilizzo del metodo del Cost Approach - valore di costruzione deprezzato è suggerito laddove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto, cosiddetto Market Comparision Approach - MCA. Difatti la scrivente C.T.U. in prima battuta ha effettuato la ricerca di comparabili, ossia la ricerca di immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare, al fine di utilizzare il metodo del Market Comparison Approach (MCA). La ricerca dei comparabili non ha portato ad ottenere un numero di comparabili utili (almeno tre) per poter procedere con il metodo di stima del MCA. Si è quindi orientata la stima utilizzando il metodo del Cost Approach - valore di costruzione deprezzato.

Il metodo prevede la stima del costo di costruzione a nuovo, ricercando questo valore nei prezzi di mercato degli appalti o facendo riferimento a pubblicazioni specifiche in materia di estimo (in questo caso CRESME). La stima del deprezzamento maturato riguarda il deperimento fisico, funzionale e l'obsolescenza economica della costruzione, nello specifico il deperimento fisico è dato dall'uso e dal conseguente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, dove per alcune parti il deperimento può essere recuperato con interventi di manutenzione, mentre per altre parti può non esservi la giustificazione economica ad intervenire; il deperimento funzionale è legato alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più idonei alle esigenze dei fruitori; l'obsolescenza economica è relativa alle condizioni esterne all'immobile quali cambiamenti nelle destinazioni delle aree di insediamento, inquinamento e congestioni, urbanizzazione della zona, ecc. Il deprezzamento verrà condotto prendendo in considerazione tre macrocategorie che compongono l'edificio, ovvero: strutture, impianti e finiture.

Al valore di costruzione verrà detratto l'importo stimato per il deprezzamento e a questo verrà aggiunto il valore di mercato del terreno sul quale sorge il fabbricato.

La procedura di stima per Cost Approach è conforme ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612:2015.

STIMA PER COST APPROCH - COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Prima di ogni altro avanzamento nella valutazione è doveroso specificare e descrivere la formula ed i suoi componenti utilizzati per questo metodo: $V = V_n - K + V_{te}$

Dove:

V = valore del fabbricato

V_n = Valore al nuovo del fabbricato

K = Coefficiente di deprezzamento

V_{te} = Valore costo del terreno

VALORE COSTO DEL TERRENO

La valutazione del costo del terreno - V_{te} è stata effettuata con il metodo Asking Price, ossia ricercando annunci in rete dei cosiddetti comparabili, tenendo in considerazione la zona di ubicazione e le caratteristiche simili. Il prezzo di mercato riportato negli annunci viene decurtato del 10% per tenere in considerazione di eventuali trattative tra venditore e potenziale acquirente e qualora il comparabile si trovasse in un segmento di mercato diverso da quello in cui è ubicato l'oggetto di stima, il prezzo di questo deve essere riadeguato come se si trovasse nel segmento di mercato in cui è ubicato il cespite in oggetto.

Utilizzando la seguente formula $V_{te} = S_r \times V_{tm}$

Dove:

Sr = superficie ragguagliata

Vtm = Valore medio dei terreni comparabili

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA – Sr

Al fine del calcolo della superficie – Sr si è ritenuto opportuno procedere alla somma delle superfici totali di entrambe le particelle desunte dal N.C.T.

Il calcolo delle superfici è così riassunto:

CALCOLO SUPERFICIE LOTTO 1	
DESCRIZIONE	MQ
P.LLA 4195	360,00
P.LLA 151	120,00
TOTALE	480,00

RICERCA VALORE MEDIO DI MERCATO – Vtm

Di seguito tabella riepilogativa dei terreni comparabili:

ASKING PRICE - COMPARABILI TERRENI				
DESCRIZIONE	OGGETTO DI VALUTAZIONE	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3
VIA	Località Crocetta	Località Crocetta	Località Crocetta	Colle San Tommaso
TIPOLOGIA TERRENO	terreno edificabile	terreno edificabile	terreno edificabile	terreno edificabile
ZONA PRG	B3 - Residenziale	B3 - Residenziale	B3 - Residenziale	B3 - Residenziale
ZONA OMI	R3 - extraurbana	R3 - extraurbana	R3 - extraurbana	R3 - extraurbana
PREZZO RICHIESTO - €		€ 27 000,00	€ 70 000,00	€ 43 000,00
SUPERFICIE - mq	480	810,00	9050,00	1150,00
TRATTATIVA - 10%		€ 24 300,00	€ 63 000,00	€ 38 700,00
PREZZO UNITARIO - €/mq		€ 30,00	€ 6,96	€ 33,65
MEDIA PREZZO UNITARIO - €/mq				€ 23,54
MEDIA PREZZO UNITARIO - €/mq				€ 25,00

Si allegano gli annunci (Allegato 12)

Si procede al calcolo del valore del terreno

$$\begin{aligned} Vte &= Sr \times Vtm \\ Vte &= mq \ 480,00 \times €/mq \ 25,00 = \mathbf{€ \ 12.000,00} \end{aligned}$$

VALORE A NUOVO DEL FABBRICATO

La valutazione a nuovo del fabbricato è stata effettuata con la seguente formula:

$$Vn = (Kc \times Sfr) + Op + Se + Ui + i$$

Dove:

Kc = Costo di costruzione desunto da fonte CRESME (Allegato 12)

Sfr = superficie ragguagliata dell'intero lotto

Op = Oneri professionali

Se = Sistemazione esterna

Ui = Utile dell'impresa

i = imprevisti

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA DELL'INTERNO LOTTO – Sfr

Si è proceduto al ragguaglio della superficie dell'intero lotto come da D.P.R. 138/98 e così riassunte:

RAGGUAGLIO SUPERFICI FABBRICATO				
LOTTO 1	DESCRIZIONE	MQ LORDI	PERCENTUALE	MQ RAGGUAGLIATI
BENE 1	abitazione piano terra	68,36	100,00%	68,36
	abitazione piano primo	68,36	100,00%	68,36
	balconi	11,28	25,00%	2,82
	soffitta piano secundo (sottotetto)	68,36	30,00%	20,51
	corte esclusiva	52,00	10,00%	5,20
BENE 2	abitazione	40,13	100,00%	40,13
	corte esterna	40,13	10,00%	4,01
	corte esterna	280,00	2,00%	5,60
	TOTALE			214,99

Si procede al calcolo del valore a nuovo dei fabbricati

$$V_n = (K_c \times Sfr) + Op + Se + Ui + i$$

$$V_n = \mathbf{\text{€ } 243.503,11}$$

Si riporta il calcolo nella tabella sottostante:

COSTO COSTRUZIONE FABBRICATO			
CATEGORIA	€/mq - %	Mq	Totale parziale
Costo di costruzione (fonte CRESME)	€ 878,00	214,99	€ 188 762,10
Oneri Professionali	6%		€ 11 325,73
Oneri urbanizzazione	8%		€ 15 100,97
Sistemazione esterna	3%		€ 5 662,86
Utile Impresa	10%		€ 18 876,21
Imprevisti	2%		€ 3 775,24
TOTALE COMPLESSIVO			€ 243 503,11

K - COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO

La formula utilizzata per calcolare il Valore di Deprezzamento è la seguente:

$$D = (t/n) \times V_n$$

Dove:

n = vita utile delle strutture, finiture e impianti

t = vetustà (età) delle strutture, finiture e impianti

V_n = Valore a nuovo del bene

Il coefficiente di degrado del bene è stato calcolato tenendo in considerazione tre macrocategorie che compongono l'edificio, ovvero: struttura, finiture e impianti. L'importanza nella suddivisione in macrocategorie dell'edificio è dovuta al fatto che ognuna ha una vita utile diversa dall'altra. La vita utile è stata così considerata:

- Strutture = 100 anni

- Finiture = 30 anni

- Impianti = 30 anni

Successivamente è stata ricercata l'incidenza di ogni macrocategoria sul costo totale a nuovo dell'edificio basandosi sui dati riportati nelle principali pubblicazioni di settore. Di seguito tabella riassuntiva delle percentuali d'incidenza:

RIEPILOGO PERCENTUALE INCIDENZA		
Strutture	63,00%	€ 153.406,96
Finiture	23,00%	€ 56.005,71
Impianti	14,00%	€ 34.090,43
	100%	€ 243.503,11

Tenuto conto della storia costruttiva di entrambi i fabbricati, realizzati in epoca antecedente al 1967, nonché della successiva sopraelevazione del Bene 1 e del rifacimento della copertura del Bene 2, e considerati il grado di finitura e le caratteristiche degli impianti installati, si è proceduto alla determinazione della vetustà mediante analisi per macrocategorie.

CALCOLO COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO					
MACROCAT.	VALORE MACROCAT. €	VETUSTA t	VITA UTILE n	A % (t/n)	DEPREZZAMENTO MACROCATEGORIA €
strutture	€ 153 406,96	60	100	60,00%	€ 92 044,17
finiture	€ 56 005,71	25	30	83,33%	€ 46 671,43
impianti	€ 34 090,43	25	30	83,33%	€ 28 408,70
TOTALE DEPREZZAMENTO					€ 167 124,30

VALORE DI COSTRUZIONE DEPREZZATO

Una volta calcolati tutti gli elementi della formula si è in grado di determinare il **valore di costruzione deprezzato** del lotto in oggetto:

$$V = V_n - K + V_{te}$$

$$V = € 243.503,11 - € 167.124,30 + € 12.00,00$$

$$V = € 88.378,81$$

ADEGUAMENTI

Si riporta di seguito tabella con riepilogo degli adeguamenti al valore sopra esposto, alla luce delle regolarizzazioni urbanistiche ed edilizie.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Bene 1 e 2 - Regolarizzazione Urbanistica	6.032,00	€
Bene 1 - Regolarizzazione catastale	470,00	€
Bene 2 - Regolarizzazione catastale	1.368,00	€
Bene 2 - Demolizione abusi non sanabili	3.500,00	€
Totale complessivo deprezzamento	11.370,00	€

Valore finale di stima: € 88.378,81 - € 11.370,00 = € 77.008,81

Si arrotonda a € 77.000,00

DICHIARAZIONE DI INCERTEZZA

Il presente rapporto di valutazione è redatto in conformità agli European Valuation Standards – 10^a Edizione 2025 (EVS 2025) e alle Linee Guida ABI 2024.

Si precisa che il valore stimato è soggetto a margini di incertezza riconducibili a:

- reperimento dei dati comparativi prevalentemente da fonti indirette (annunci immobiliari), suscettibili di variazioni rispetto ai prezzi effettivamente negoziati;
- utilizzo di costi parametrici desunti da fonti statistiche (CRESME), nonché applicazione di coefficienti medi di ragguaglio;
- quantificazione del deprezzamento basata su giudizio professionale e criteri prudenziali.

Tali elementi possono determinare uno scostamento del valore stimato rispetto al prezzo effettivamente realizzabile sul mercato. Alla luce delle condizioni attuali del mercato immobiliare e della qualità dei dati disponibili, si stima un intervallo di incertezza ragionevole compreso tra $\pm 5\%$ e $\pm 10\%$ del valore riportato.

La presente dichiarazione è conforme a quanto previsto da EVS 2025, Capitolo 4 – The Valuation Process e Capitolo 5 – Valuation Methodology, nonché dalle Linee Guida ABI 2024, par. N.6 – Riesame delle valutazioni.

CONCLUSIONE

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 17/03/2026

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Geom. Meridionale Alessandra

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbale di sopralluogo
- N° 2 Estratto di mappa

- N° 3 Certificato di famiglia e residenza
- N° 4 Atto di provenienza
- N° 5 Visure storiche
- N° 6 Planimetrie catastali
- N° 7 Planimetrie del rilievo
- N° 8 Planimetrie per aggiornamento catastale
- N° 9 Documentazione fotografica
- N° 10 Ispezioni e Note ipotecarie
- N° 11 Titoli Abilitativi
- N° 12 Annunci comparabili