

# TRIBUNALE DI CHIETI

P.E.I. n. 120/2023

FOTO ESTERNI



## LOTTO 1

**Bene oggetto di trasferimento:** APPARTAMENTO

**Ubicazione:** Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

**Diritto oggetto di trasferimento:** Diritto di piena proprietà pari a 1/1

**Descrizione generale:** Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 99,47 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune anche al sub 4 (Lotto 2) e al sub 5 (Lotto 3), è sprovvisto di ascensore. Essendo un sottotetto i soffitti sono inclinati e seguono le falde del tetto di copertura.

L'immobile si compone di: Ingresso-soggiorno con camino, Cucina a vista (open-space), una camera da letto matrimoniale, un bagno, un locale ripostiglio finestrato. Il riscaldamento è alimentato a gas metano, fornito di caldaia e termostato ed è condiviso con l'appartamento confinante sub. 4 (Lotto 2). L'impianto elettrico è autonomo, del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in marmo. Gli infissi esterni hanno vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Stato di manutenzione generale: sotto la media.

**Identificazione catastale:** l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 2, confinante con il sub 4 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

**Conformità urbanistica:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Anno di costruzione:** 1953

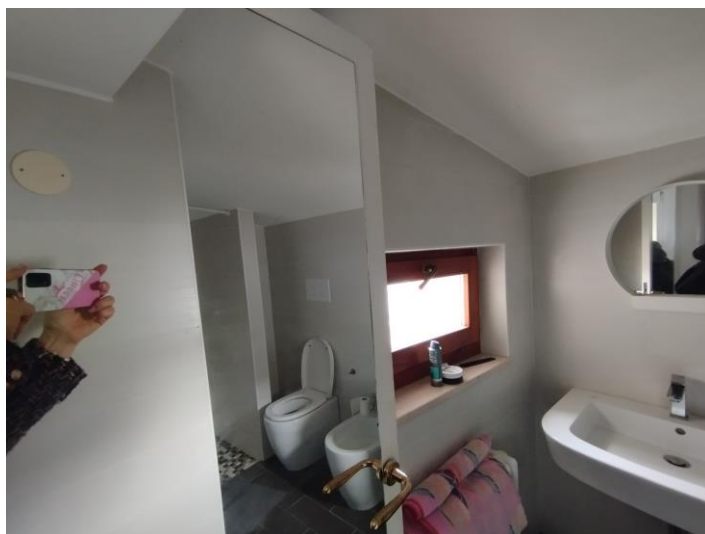
**Stato di occupazione dell'immobile:** Occupato dal debitore e famiglia.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa.

L'immobile è privo di condominio.

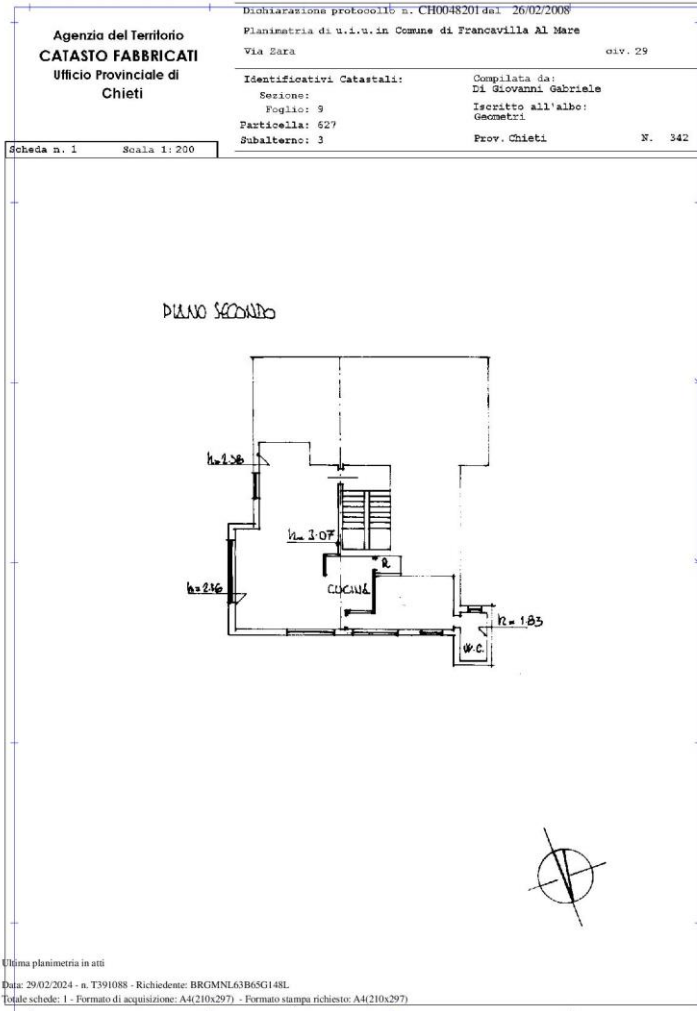
**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €.** 176.796,00

## FOTO INTERNI LOTTO 1



# PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 1

Data: 29/02/2024 - n. T391088 - Richiedente: BRGMNL63B6SG148L



## LOTTO 2

**Bene oggetto di trasferimento: APPARTAMENTO**

**Ubicazione:** Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

**Diritto oggetto di trasferimento:** Diritto di piena proprietà pari a 1/1

**Descrizione generale:** Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 94,05 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune anche al sub 3 (Lotto 1) e al sub 5 (Lotto 3), è sprovvisto di ascensore. Il soffitto è piano ed ha un'altezza interna di ml. 2,98.

L'immobile si compone di: ingresso-corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto ed un balcone. Il riscaldamento è alimentato a gas metano ed è condiviso con l'appartamento confinante sub. 3 (Lotto 1). La caldaia ed il termostato sono posizionati nell'appartamento sub. 3 (Lotto 1). L'impianto elettrico è autonomo, del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in graniglia di marmo (marmettoni). Gli infissi esterni hanno vetrocamera ed avvolgibili in pvc.

Stato di manutenzione generale: sotto la media.

**Identificazione catastale:** l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 2, confinante con il sub 3 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

**Conformità urbanistica:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Anno di costruzione:** 1953

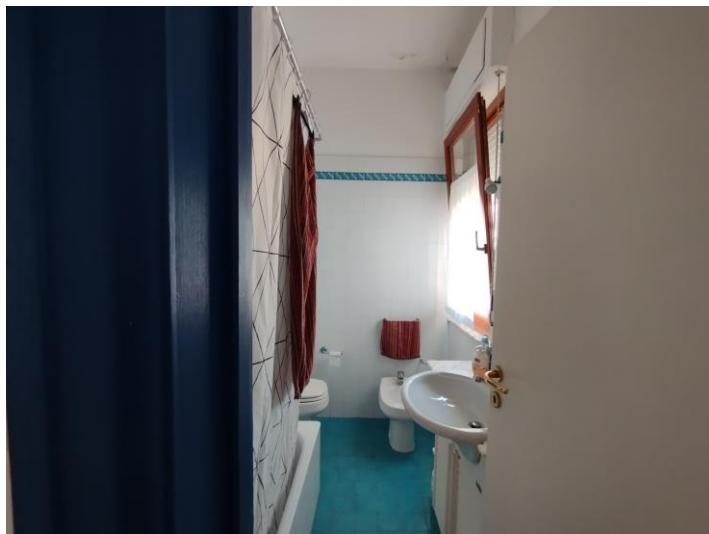
**Stato di occupazione dell'immobile:** Occupato senza titolo da terzi.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa.

L'immobile è privo di condominio.

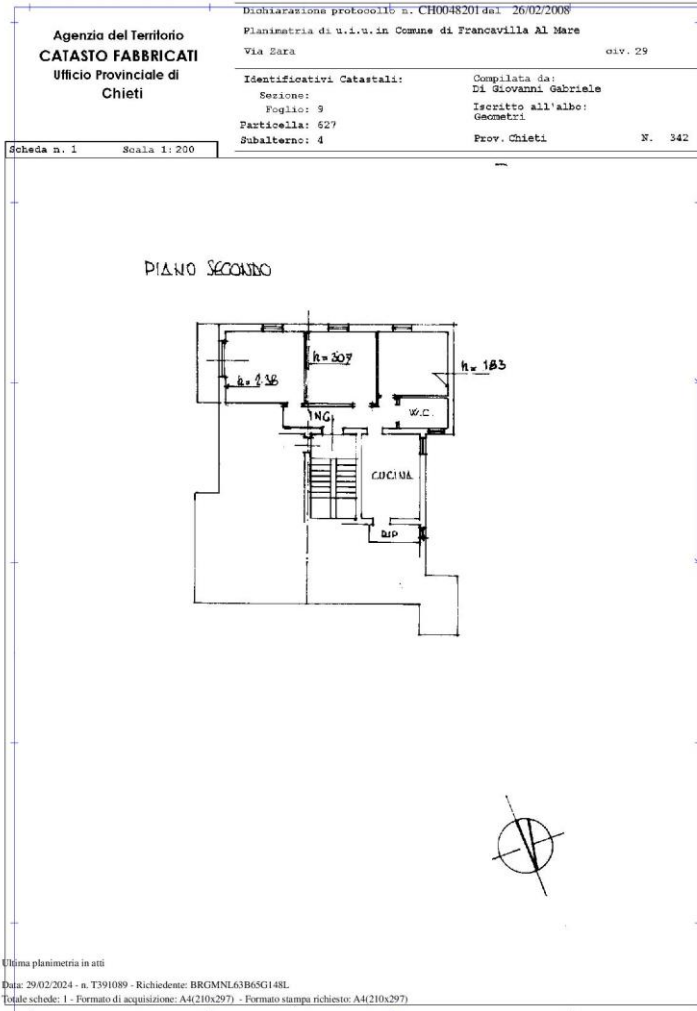
**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €.** 167.040,00

## FOTO INTERNI LOTTO 2



# PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 2

Data: 29/02/2024 - n. T391089 - Richiedente: BRGMNL63B6SG148L



## LOTTO 3

**Bene oggetto di trasferimento:** APPARTAMENTO

**Ubicazione:** Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 29

**Diritto oggetto di trasferimento:** Diritto di piena proprietà pari a 1/1

**Descrizione generale:** Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 182,62 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'appartamento è posto al piano primo, accessibile dalla gradinata comune anche al sub. 3 (Lotto 1) e al sub. 4 (Lotto 2), è sprovvisto di ascensore.

L'immobile si compone di: ingresso, due corridoi, cucina, due bagni, soggiorno, studio, tre camere da letto e due balconi. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma non è stato possibile rintracciare il quadro elettrico dell'appartamento. I pavimenti sono in marmo e graniglia di marmo (marmettoni); gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre fattura. In uno dei due bagni sono evidenti delle importanti macchie di condensa ed infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante (appartamento sub. 4- Lotto 2); nel vano cucina le pareti ed il soffitto presentano una tinteggiatura staccata (spellata), il vano ripostiglio-locale tecnico presenta le pareti ed il soffitto danneggiate da umidità e condensa.

Il magazzino al piano terra, individuato con la particella n. 626 sub 3 graffata con l'appartamento, è occupato dall'apparecchiatura dell'autoclave.

Stato di manutenzione generale: scarsa / sotto la media.

**Identificazione catastale:** l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 5** (catasto fabbricati), **graffata con la particella 626 sub 3**, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: 1, confinante con distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

La particella 627 sub. 5, graffata con la particella 626 sub 3, gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9 (corte comune a servizio dei sub. 3-4-5 della p.lla 627 ed ai sub 1 -3 della p.lla 626).

**Conformità urbanistica:** L'immobile risulta conforme.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta conforme.

**Anno di costruzione:** 1953

**Stato di occupazione dell'immobile:** Occupato dal debitore e famiglia.

Risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015, un Contratto di Locazione stipulato per atto pubblico il 28/05/2015. La durata del Contratto di locazione è di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni. Scadenza al 27/05/2033. Il Contratto è meglio descritto nella Perizia estimativa.

L'immobile è privo di condominio.

**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €.** 346.978,00



### FOTO INTERNI LOTTO 3



# PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 3

Data: 29/02/2024 - n. T391090 - Richiedente: BRGMNL63B6SG148L

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti</b>		Dichiarazione protocollo n. CH0048204 del 26/02/2008 Planimetria di u.i.v. in Comune di Francavilla Al Mare Via Zara oiv. 29	
Scheda n. 1      Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 9 Particella: 627 Subalterno: 5	Compilata da: Di Giovanni Gabriele Iscritto all'albo: Geometri Prov. Chieti      N. 342

**PIANO PRIMO** - H = 300

**PIANO TERRA**  
H = 20

Catasto Fabbricati - Situazione al 29/02/2024 - Comune di FRANCAVILLA AL MARE (6303) - < Foglio 9 - Particella 627 - Subalterno 3 > - Via garifano  
 VIA ZARA n. 29 Piano T.1

Ultima planimetria in atti  
 Data: 29/02/2024 - n. T391090 - Richiedente: BRGMNL63B6SG148L  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

## LOTTO 4

**Bene oggetto di trasferimento: UFFICIO**

**Ubicazione:** Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 31

**Diritto oggetto di trasferimento:** Diritto di piena proprietà pari a 1/1

**Descrizione generale:** Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 82,20 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'immobile è posto al piano terra leggermente rialzato, accessibile dal portoncino posto fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 7 (Lotto 5).

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre fattura.

Stato di manutenzione generale: scarsa / sotto la media

**Identificazione catastale:** l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: T, confinante con distacco da Via Zara, sub 7 e sub 9.

La particella 627, subalterno 6, gode dell'utilizzo della corte comune identificata nel catasto fabbricati con il sub 8.

**Conformità urbanistica:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta conforme.

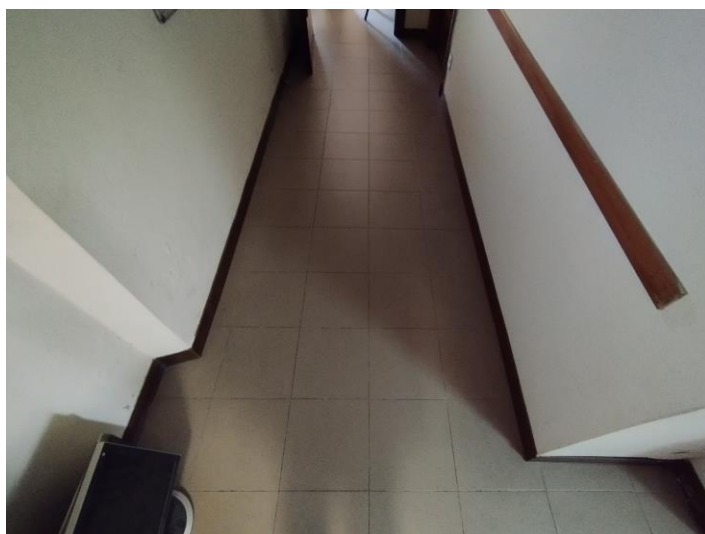
**Anno di costruzione:** 1953

**Stato di occupazione dell'immobile:** è occupato da un terzo munito di contratto di locazione, con scadenza 23/02/2029. Importo dei canoni: € 3.600,00 annui.

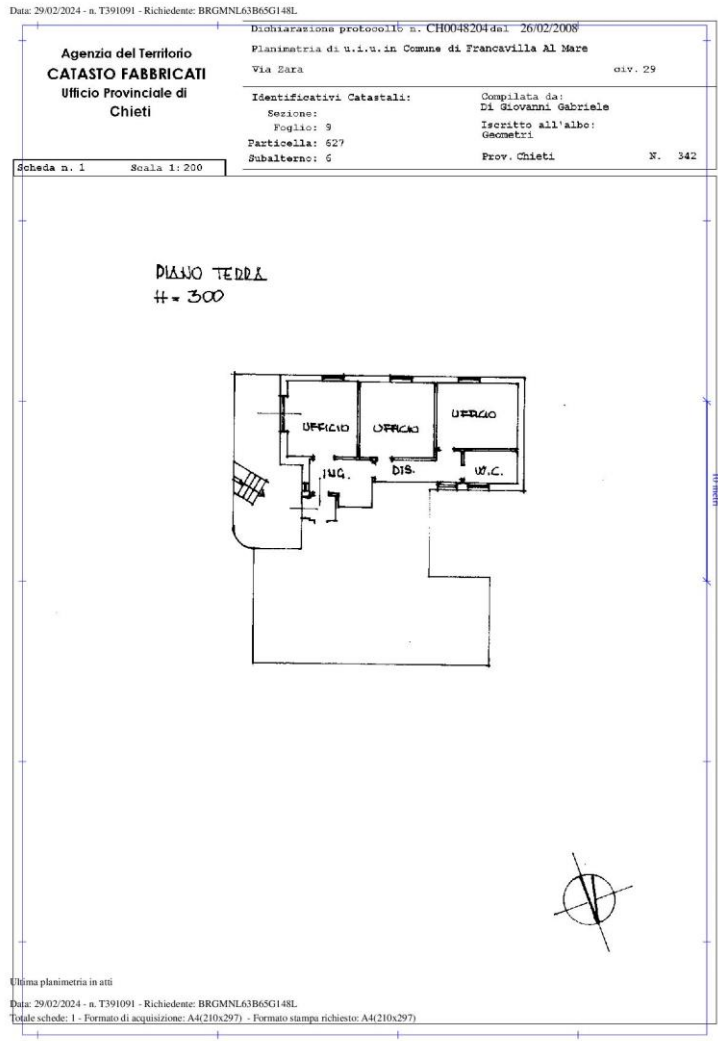
L'immobile è privo di condominio.

**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE € 109.370,00**

## FOTO INTERNI LOTTO 4



# PLANIMETRA CATASTALE LOTTO 4



## LOTTO 5

**Bene oggetto di trasferimento: UFFICIO**

**Ubicazione:** Comune di Francavilla al Mare (CH) Via Zara n. 31

**Diritto oggetto di trasferimento:** Diritto di piena proprietà pari a 1/1

**Descrizione generale:** Piena proprietà di immobile della **superficie commerciale di 76,80 mq.** collocato all'interno di uno stabile che si sviluppa su TRE LIVELLI fuori terra. Ubicato in zona centrale in area residenziale, dove sono presenti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Sito a pochi metri dal mare e dal porto turistico.

L'immobile è posto al piano terra leggermente rialzato, accessibile dal portoncino posto fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub. 6 (Lotto 4).

L'immobile si compone di: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di buona fattura.

Stato di manutenzione generale: discreto.

**Identificazione catastale:** l'immobile è censito nel **NCEU al foglio 9 particella 627 sub. 7** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29, piano: T, confinante con distacco da Via Zara, sub 6 e sub 9.

La particella 627, subalterno 7, gode dell'utilizzo della corte comune identificata nel catasto fabbricati con il sub 8.

**Conformità urbanistica:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta conforme.

**Anno di costruzione:** 1953

**Stato di occupazione dell'immobile:** è libero

L'immobile è privo di condominio.

**PREZZO DI STIMA RELAZIONE PERITALE €.** 109.760,00

## FOTO INTERNI LOTTO 5



# PLANIMETRIA CATASTALE LOTTO 5

Data: 29/02/2024 - n. T391092 - Richiedente: BRGMNL63B6SG148L

