



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

74/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

FRANCESCO TURCO

CUSTODE:

VALERIA EVANGELISTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

IORELLA GIULIODORI

CF:GLDFLL65E67H2110

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Via Cicognini 22

telefono: 3921636676

email: giuliodorifiorella@virgilio.it

PEC: fiorella.giuliodori@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 74/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Locale commerciale a CHIETI via Pescara 205/a, della superficie commerciale di **169,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, completato nel 1994, comprende ingresso, ufficio e sala da ballo/palestra collegata al piano seminterrato tramite scala interna. In corrispondenza dei due garages sono stati realizzati spogliatoi e servizi igienici separati, aerati mediante finestre. La superficie coperta lorda è di 170 m². Le saracinesche dei garages sono state mantenute all'esterno, pur risultando gli accessi murati internamente.

l'immobile è su tre lati circondato da uno spazio pavimentato e nella parte antistante c'è un'area destinata a parcheggio per le auto, il bene non è delimitato da recinzione e l'accesso avviene dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 4120 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 16, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il sub 12 confina ad un lato con proprietà "XXXXX", con area di manovra, con sub 13 stessa proprietà ed altro lato con terrapieno, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione e la destinazione d'uso attualmente variata.

l'altezza interna è cambiata in quanto è stata fatta una controsoffittatura in alcuni punti per nascondere le varie tubature.

- foglio 26 particella 4120 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 16, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il sub 13 confina ad un lato con locale termico, con area di manovra, con sub 12 stessa proprietà ed altro lato con terrapieno, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti

risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione e la destinazione d'uso attualmente variata.

L'altezza interna è cambiata in quanto è stata fatta una controsoffittatura in alcuni punti per nascondere le varie tubature.

- foglio 26 particella 4120 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 147, classe 3, consistenza 147 mq, rendita 2.877,34 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il bene confina ad un lato con proprietà della società venditrice e vano scala, e ai tre lati con distacchi da area esterna, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 198.971,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.800,00
Data di conclusione della relazione:	07/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 10+10, stipulato il 09/02/2024, con scadenza il 06/02/2034, registrato il 09/02/2024 a Chieti ai nn. 709 serie 1T, trascritto il 09/02/2024 a Chieti ai nn. RG 2758 RP 2157 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 900/annuo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 06/02/2024 a firma di Notaio Giuseppe Cardella ai nn. 16651 di repertorio, registrata il 09/02/2024 a Chieti ai nn. 2758, trascritta il 09/02/2024 a Chieti ai nn. 2157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata per notar Giuseppe Cardella di Guardiagrele.

La formalità è riferita solamente a locale commerciale sub 5 - sub 12 - sub 13 part 4120 foglio 26 Comune di Chieti in via Pescara 205/a

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2009 a firma di Notaio Giovanni De Matteis di Chieti ai nn. 61063 di repertorio, registrata il 30/10/2009 a Chieti ai nn. 21039, iscritta il 30/10/2009 a Chieti ai nn. 4659, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita.

Importo ipoteca: 440.000,00.

Importo capitale: 220.000,00.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Chieti alla via Pescara 205/a sub 5 - sub 13 - sub 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/08/2025 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 722 di repertorio, registrata il 11/09/2025 a Chieti ai nn. 17337, trascritta il 11/09/2025 a Chieti ai nn. 13686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario dell'Unep Tribunale di Chieti Sez. Dist. Ortona.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà sub 5 - sub 12 - sub 13 part. 4120 foglio 26 Comune di Chieti in via Pescara 205/a

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione atto unilaterale d'obbligo edilizio, stipulata il 28/07/1992 a firma di Notaio De Matteis , registrata il 28/07/1992 a Chieti ai nn. 12973, trascritta il 28/07/1992 a Chieti ai nn. 10755, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.

La formalità è riferita solamente a intera particella 939 ex 47/a di 15.20 are foglio 26

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 558,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.171,39
Millesimi condominiali:	256,353

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:

Nel Condominio Bianco è attualmente pendente un procedimento civile, avviato nel 2021, relativo alla realizzazione di un'opera edilizia abusiva da parte di un condomino.

Dalle verifiche effettuate non risultano vincoli di natura storica o paesaggistica gravanti sull'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/2009), con atto stipulato il 29/10/2009 a firma di Notaio Giovanni De Matteis di Chieti ai nn. 61062 di repertorio, registrato il 30/10/2009 a Chieti ai nn. RG 21038 e RG 13750, trascritto il 30/10/2009 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ai nn. RG 21038 e RG 13750.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Chieti via Pescara 205/a foglio 26 part 4120 sub 5 - 12 - 13

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **C.E. 6108/817** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso uffici e negozi sito in Chieti Scalo alla via Pescara, presentata il 04/02/1988 con il n. 6108 di protocollo, rilasciata il 13/10/1992 con il n. 6108/817 di protocollo, agibilità del 15/04/2008 con il n. 16786/2090 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

P.di C. in variante **N. P. di C. in variante** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso uffici e negozi sito in Chieti Scalo alla via Pescara, presentata il 10/06/1994 con il n. 3460 di protocollo, rilasciata il 15/10/1994 con il n. 24955/3460 di protocollo, agibilità del 15/04/2008 con il n. 16786/2090 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in Zona destinata a parcheggi e funzioni speciali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il locale oggetto di perizia è stato acquistato dal Sig. XXXXXX e successivamente adeguato alle esigenze funzionali dell'attività di palestra e sala da ballo, mediante l'unione con i due garages posti al piano seminterrato trasformati in servizi igienici e spogliatoi, collegati al piano sovrastante tramite scala in ferro con rivestimento ligneo.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante split con motore esterno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler dedicato. L'impianto elettrico risulta conforme alla normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale commerciale attualmente adibito a palestra/sala da ballo sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato legittimato, non risultando agli atti alcun titolo abilitativo che ne abbia autorizzato la realizzazione. Le difformità rilevate sono le seguenti: 1. Eliminazione del servizio igienico previsto al piano terra. 2. Realizzazione di una suddivisione interna finalizzata a ricavare un ufficio e un'area di attesa in prossimità dell'ingresso. 3. Trasformazione dei locali garage in due spogliatoi e servizi igienici distinti per uomini e donne, nonché realizzazione di una scala in ferro rivestita in legno, utilizzata quale collegamento tra tali locali e il locale commerciale principale. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 TUE art 33 - Decreto Salva Casa / Legge 105/24)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per interventi edilizi interni eseguiti in assenza di titolo abilitativo, consistenti nell'apertura del varco di collegamento tra i due garage posti al piano seminterrato con cambio di destinazione d'uso e opere interne al piano terra

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

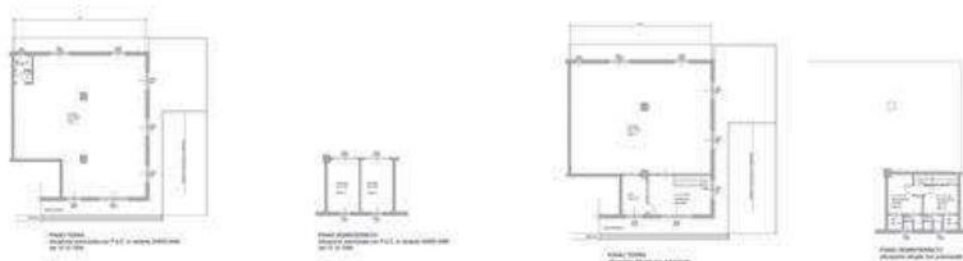
Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria spese tecniche: €.1.500,00
- Oblazione: €.1.032,00
- Diritti tecnici e di segreteria per istruttoria SCIA in sanatoria: €.152,00
- SCAGi: €.1.000,00
- Diritti tecnici e di segreteria per istruttoria SCAGi: €.152,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

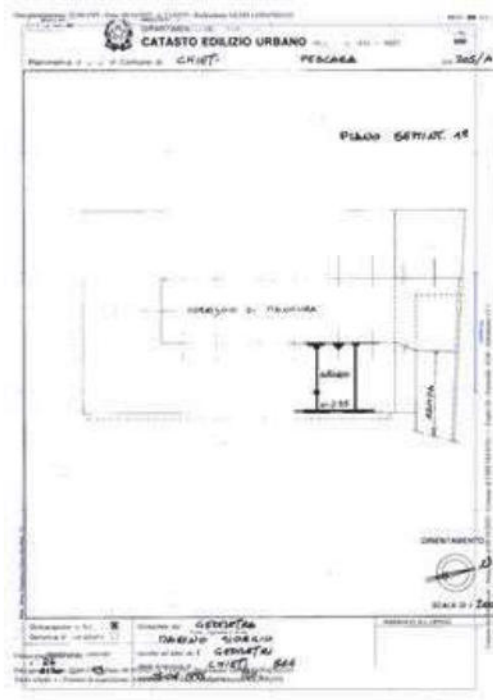
Questa situazione è riferita solamente a all'intero lotto.

La trasformazione dei locali autorimessa in ambienti di servizio a supporto della palestra/sala da ballo risulta ammissibile, in quanto l'altezza interna pari a 2,40 m rientra nei limiti consentiti per tali destinazioni d'uso e la presenza di finestre garantisce un'adeguata aerazione naturale dei suddetti locali.



Stato autorizzato

Stato di fatto



Planimetria catastale Sub 13

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIETI VIA PESCARA 205/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale a CHIETI via Pescara 205/a, della superficie commerciale di **169,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile, posto al piano terra di un fabbricato di due piani fuori terra, completato nel 1994, comprende ingresso, ufficio e sala da ballo/palestra collegata al piano seminterrato tramite scala interna. In corrispondenza dei due garages sono stati realizzati spogliatoi e servizi igienici separati, aerati mediante finestre. La superficie coperta lorda è di 170 m². Le saracinesche dei garages sono state mantenute all'esterno, pur risultando gli accessi murati internamente.

L'immobile è su tre lati circondato da uno spazio pavimentato e nella parte antistante c'è un'area destinata a parcheggio per le auto, il bene non è delimitato da recinzione e l'accesso avviene dalla strada comunale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Seminterrato, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 4120 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 16, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da atto di compravendita del del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il sub 12 confina ad un lato con proprietà XXXXX, con area di manovra, con sub 13 stessa proprietà ed altro lato con terrapieno, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione e la destinazione d'uso attualmente variata.

L'altezza interna è cambiata in quanto è stata fatta una controsoffittatura in alcuni punti per nascondere le varie tubature.

- foglio 26 particella 4120 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 16, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il sub 13 confina ad un lato con locale termico, con area di manovra, con sub 12 stessa proprietà ed altro lato con terrapieno, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione e la destinazione d'uso attualmente variata.

L'altezza interna è cambiata in quanto è stata fatta una controsoffittatura in alcuni punti per nascondere le varie tubature.

- foglio 26 particella 4120 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, superficie 147, classe 3, consistenza 147 mq, rendita 2.877,34 Euro, indirizzo catastale: VIA PESCARA n. 205/A CHIETI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita del 29/10/2009 rep. n. 61062

Coerenze: Dall'esame della documentazione acquisita (atti catastali, titoli edilizi e planimetrie depositate) e dal sopralluogo eseguito, il bene risulta correttamente individuato e riconoscibile nei suoi limiti fisici e giuridici. La perimetrazione reale coincide con quanto riportato negli elaborati catastali e non si rilevano sconfinamenti o interferenze con le proprietà confinanti. Il bene confina ad un lato con proprietà della società venditrice e vano scala, e ai tre lati con distacchi da area esterna, salvo altri. La consistenza e la configurazione degli ambienti risultano sostanzialmente coerenti con le previsioni dei titoli edilizi e con la rappresentazione planimetrica, salvo le difformità puntualmente descritte nella presente relazione.

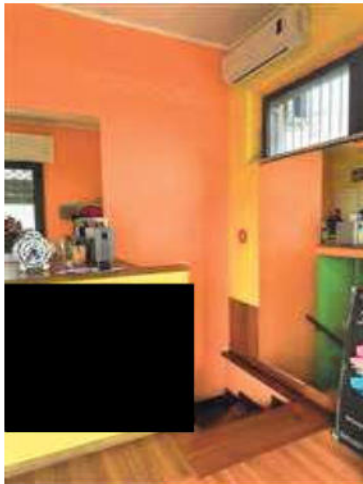
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 2009.



area esterna



parcheggio area antistante il locale



ingresso



sala ballo/palestra



spogliatoi - bagni



spogliatoi - bagni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti centro, San Giovanni Teatino, zona industriale Chieti). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono numerosi e ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



esterno - lato ingresso



ingresso



ingresso



esterno - laterale

SERVIZI

università
 asilo nido
 biblioteca



COLLEGAMENTI

autobus distante 1.1 Km
 ferrovia distante 1.1 Km
 tangenziale distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è situato al piano terra di un fabbricato composto da due piani fuori terra ed è costituito da un ingresso, un ufficio e un'ampia sala da ballo/palestra. Quest'ultima è collegata al piano seminterrato mediante una scala interna con struttura in ferro e rivestimento in legno, dove — in corrispondenza dei due garages — sono stati realizzati gli spogliatoi e i servizi igienici separati per uomini e donne, dotati di areazione mediante finestre. La superficie coperta lorda complessiva è pari a 179 m². Le saracinesche poste in corrispondenza degli ingressi dei due garages sono state mantenute all'esterno, sebbene gli accessi risultino chiusi internamente mediante muratura.

Esposizione: Sud - Est. ; Nord -Est - Nord-Ovest

Altezza interna utile: 3.00 mt, al piano terra dove è stata ridotta l'altezza originaria di 3.25 poichè è stato realizzato un controsoffitto con pannelli fonoassorbenti per insonorizzare la sala; al piano seminterrato l'altezza interna è di mt 2,40, anch'essa è stata ridotta per la realizzazione di controsoffittature fatte in alcuni punti per nascondere le tubature.

Strutture verticali: telai in c.a. con tamponature in laterizio forato con intercapedine. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative pressoché pari a quelle della loro avvenuta realizzazione.

Copertura: in elementi di laterizio sostanzialmente mantenuti bene.

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e rivestite con piastrelle in gres porcellanato; all'interno, muratura leggera in laterizio intonacata e tinteggiata. Tutto in buone condizioni di manutenzione.

Pavimentazione interna: pavimento in ceramica smaltata con battiscopa correlati nella zona spogliatoi e bagni, buona qualità di materiali, posa in opera e condizioni conservative, presenza di parquet nella sala ballo / palestra di buona qualità di materiale e condizioni conservative buone..

Infissi interni ed esterni: porte e finestre esterne in alluminio con doppio vetro e saracinesche in alluminio; buona qualità di materiali, posa in opera e stato di manutenzione; porte interne foderate in legno, di qualità buona, ben poste in opera e ben conservate.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V a norma; riscaldamento e raffrescamento tramite 3 split con motore esterno e boiler elettrico per acqua calda sanitaria.

Il bene è all'interno di un condominio denominato Condominio Bianco, con ampia zona destinata a parcheggio antistante l'immobile con marciapiede pavimentato con battuto di cemento. L'accesso da via Pescara non è diretto .

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'Art. 6 del Dlgs 311/06

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio. in corrispondenza dell'ingresso le finestre hanno saracinesca in metallo

ottimo

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato. in corrispondenza dell'ingresso c'è una posta a soffietto

ottimo

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi in laterocemento con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in piastrelle in gres porcellanato

ottimo

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento

ottimo

pavimentazione interna: realizzata in legno . La sala da ballo è dotata di pavimentazione in parquet prefinito, mentre al piano seminterrato, in corrispondenza dei servizi igienici, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato

ottimo

scale: interna di collegamento con il piano seminterrato con rivestimento in in legno. la struttura della scala è in ferro con alzate e pedate in legno

eccellente

pavimentazione interna: realizzata in ceramica smaltata. Pavimentazione dei bagni e spogliatoi al piano seminterrato

ottimo

Delle Strutture:

scale interne: scala di collegamento realizzate in

ottimo

ferro

solai: solaio in laterocemento

ottimo 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: conforme

ottimo 

termico: autonomo con alimentazione in motore
esterno i diffusori sono in split conformità:
conforme

buono 



ingresso



sala ballo/palestra



sala ballo/palestra





scala interna



spogliatoi bagni piano seminterrato

CLASSE ENERGETICA:



[134.21 KWh/m²/anno]

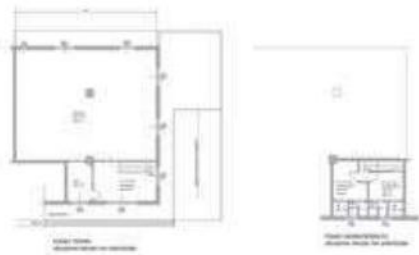
Certificazione APE N. 6902224000512085 registrata in data 29/01/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sala ballo/palestra	147,00	x	100 %	=	147,00
spogliatoi bagni	32,00	x	70 %	=	22,40
Totale:	179,00				169,40



planimetria piano terra e piano seminterrato stato di fatto



planimetria stato di fatto Piano Terra



planimetria stato di fatto Piano Seminterrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 74/2023

Descrizione: Bene A: Quota di 1/3 della piena proprietà di unità immobiliare con destinazione negozio/bar – pasticceria e laboratorio sito in Chieti, alla Via Pescara 556, della superficie commerciale di 213,50 mq. L'appartamento è situato in un edificio a destinazione mista residenziale/commerciale avente quattro piani fuori terra. L'unità immobiliare è sita al piano terra dell'edificio. La proprietà è dotata di due ampie porte a vetro scorrevoli che consentono l'accesso al negozio dalla via Pescara. L'unità immobiliare è composta di due parti: la prima, prospiciente via Pescara, è adibita area vendita del bar/pasticceria; la seconda, adiacente ed in diretto collegamento con la prima, con accesso diretto dal cortile di pertinenza sul fronte nord, è adibita a laboratorio di pasticceria, con due locali bagno. Le finiture sono buone e lo stato di conservazione è normale. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Sul fronte sud è presente un'ampia corte esclusiva con accesso diretto dal locale negozio, parzialmente coperta con pergola in legno. Identificazione catastale: foglio 28, particella 792, sub. 8 catasto fabbricati, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 7 vani, rendita Euro 6.101,94. Bene B: Quota di 1/3 della piena proprietà di deposito commerciale sito in Chieti, alla Via Pescara 556 della superficie commerciale di 23,00 mq. L'unità immobiliare è sita al piano terra dell'edificio con due accessi diretti dalla corte comune, sul fronte est e sul fronte sud dall'area prospiciente il laboratorio dell'unità immobiliare con destinazione commerciale al piano terra. Identificazione catastale: foglio 28, particella 792, sub. 4 catasto fabbricati, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 23 mq, rendita Euro 74,83, 4

Indirizzo: Via Pescara, 559 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 61.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 81.462,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 81.462,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 253.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Coletti Casa - Francavilla al Mare (26/11/2025)

Domanda: richiesta di locali commerciali da trasformare: nella norma

Offerta: presenza di diversi locali commerciali ma non di questa dimensione

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano.

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di considerare il bene oggetto di esecuzione immobiliare in un unico lotto.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 169,40 x 1.200,00 = **203.280,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-2,61

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 203.277,39**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 203.277,39**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei Beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Normale riferito alla zona in cui si trova il bene oggetto di stima.

Le condizioni conservative del bene sono buone, esso è collocabile in un preciso segmento del mercato immobiliare dal momento che è definito locale commerciale.

Di seguito si riportano i valori delle mercuriali consultate espressi per mq:

Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Chieti - Zona suburbana - Commerciale - stato conservativo normale - min : € 720 al mq - max : € 1400,00 al mq.

Dalla intervista dell'Agenzia Immobiliare **XXXXX** di Francavilla al Mare, risulta una valutazione di circa € 1.100,00 al mq senza considerare di due locali sottostanti la palestra utilizzati come spogliatoi e bagni, quindi visto il range di valori riscontrati e i risultati delle interviste fatte e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene in oggetto, tenuto soprattutto conto del suo status quo e del momento del mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 1.200,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, agenzie: Coletti Casa - Francavilla al Mare, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	169,40	0,00	203.277,39	203.277,39
				203.277,39 €	203.277,39 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene, nella configurazione attuale, sarebbe potenzialmente suddivisibile in tre lotti. Ciò sarebbe possibile ripristinando lo stato autorizzato, sostituendo gli spogliatoi e i bagni con i garages originariamente previsti e realizzando il servizio igienico al piano terra secondo il progetto approvato.

Tuttavia, tale intervento richiederebbe la realizzazione di opere con costi superiori rispetto a quelli necessari per procedere alla semplice regolarizzazione dell'intero immobile mediante i ripristini già previsti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.306,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 198.971,39**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.171,39
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.800,00

data 07/12/2025

il tecnico incaricato
FIORELLA GIULIODORI