



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

103/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
KERMA SPV S.R.L.



GIUDICE:
Dott. Attilio Simonelli

CUSTODE:
Dott. Andrea Verzulli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Arch. Carmine Brandi

CF:BRNCMN63L16C632D
con studio in CHIETI (CH) viale Benedetto Croce
telefono: 0871563055
email: brandi16carmine@gmail.com
PEC: carmine.brandi@archiworldpec.it

trova:

Data di conclusione della relazione:

15/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[REDACTED] P.I. e C.F. [REDACTED] (giuntive), con contratto di affitto tipo Unita 1: 6+6 Unita 2: 6+6, stipulato il 01/10/2023, con scadenza il 30/11/2029 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di Unita 1: 12.000 € annui Unita 2: 18.000 annui.

Si precisa che il capannone industriale è attualmente locato a n. 2 aziende con regolare contratto di affitto:

[REDACTED] /10/2023 con scadenza 30/11/2029; annui.
[REDACTED] 01/05/2018 con scadenza 30/04/2024; annui.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio di Pescara si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, corrisponde alla spesa complessiva di € 364,00, importi da calcolarsi come segue n. 1 trascrizione X € 294,00, e n. 2 iscrizioni X € 35,00

Verbale di pignoramento Immobili, atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti Sezione Distaccata di Ortona del 4 dicembre repertorio n. 1845 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24 dicembre 2025 ai nn. 24767/19550 a favore di Kerma Spv Srl con sede in Milano, a [REDACTED]. La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 25 Particella 4287.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/11/2008 a firma di Notaio Giovanni De Matteis ai nn. 59452/27670 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn.

23953/4196 a favore di Banca dell'Adriatico SpA con sede in Pesaro C.F. 02249950417, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 968.000,00.

Importo capitale: 484.000,00.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 25 particella 4287

ipoteca attiva, stipulata il 14/05/2025 a firma di Notaio Agenzia delle Entrate ai nn. 2785/3225 di repertorio, iscritta il 14/05/2025 a Notaio Agenzia delle Entrate ai nn. 9107/952, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma C.F. 13756881 [REDACTED]

Importo ipoteca: 153.505,64.

Importo capitale: 76.752,82.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 25 particella 4287

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 04/12/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 1845 di repertorio, trascritta il 24/12/2025 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 24767/19550.

[REDACTED] Milano C.F. 10811620961, contro [REDACTED] verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a NCEU foglio 25 particella 4287

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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. Lo studio dello storico ventennale viene eseguito in ottemperanza della Certificazione Notarile, redatta in data 24 dicembre 2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, allegato al fascicolo.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2008), con atto stipulato il 04/09/2008 a firma di Notaio Giovanni De Matteis ai nn.

59026/27433 di repertorio, trascritto il 24/09/2008 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 20380/14313.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

Verzuolo (CN) C.F. 00184060044. , in forza di atto di fusione di società per incorporazione (dal 06/12/1995 fino al 06/07/2007), con atto stipulato il 06/12/1995 a firma di Notaio Rostagno Angiolina ai nn. 86113 di repertorio, trascritto il 18/01/1996 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 950/782.

Il titolo è riferito solamente a Il terreno sul quale è stato edificato l'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto per atto di fusione di società per incorporazione del presente atto di compravendita da CIR Cartiera di Chieti SpA con sede in Chieti C.F. 01461170696

Società Unipersonale Medioleasing SpA con sede in Jesi (AN) C.F. 02232810420 per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/2007 fino al 04/09/2008), con atto stipulato il 06/07/2007 a firma di Notaio Giovanni De Matteis ai nn. 56120/25692 di repertorio, trascritto il 26/07/2007 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 15649/10715.

Il titolo è riferito solamente a Immobile oggetto di pignoramento

Parco Paglia SpA per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2008 fino al 04/09/2008), con atto stipulato il 04/09/2008 a firma di Notaio Giovanni De Matteis ai nn. 59024/27431 di repertorio, trascritto il 24/09/2008 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. 20378/14311.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di pignoramento

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 428 e successive varianti, intestata a Medioleasing SpA, per lavori di insediamento produttivo consistente in 24 capannoni produttivi e n. 2 palazzine ad uffici, presentata il 10/01/2006 con il n. 6 di protocollo, rilasciata il 27/02/2006 con il n. 428 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parco Paglia SpA.

Programma di riqualificazione ed utilizzo dell'area per le attività produttive, servizi e insediamento di circa 20 aziende.

Progetto di variante e di ampliamento relativo all'insediamento per attività artigianali "Parco Paglia SpA" N. **Delibera n. 132** e successive varianti, intestata a Medioleasing SpA, per lavori di variante, presentata il 20/04/2007 con il n. 132 di protocollo, rilasciata il 30/04/2007 con il n. 132 di protocollo

Progetto per l'ampliamento dell'insediamento di attività produttive e di servizio in variante al Provvedimento Deliberativo Consortile del 10.01.2006 N. **614** e successive varianti, intestata a Parco Paglia SpA, per lavori di ampliamento dell'insediamento di attività produttive e di servizio, rilasciata il 15/02/2007 con il n. prot. 614 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Parco Paglia SpA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, si precisa che attualmente la planimetria catastale non corrisponde alla divisione interna, in quanto quest'ultima è priva delle tramezzature. Rilievo allegato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al Permesso di Costruire n. 428 del 27.2.2006 (visionato presso il Consorzio Industriale e allegato) non esiste corrispondenza con la distribuzione interna del fabbricato.

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

Si precisa che nonostante la richiesta effettuata con mail/pec in data 28 marzo, all'ufficio urbanistico del Comune di Chieti, non è stata ricevuta ad oggi alcuna risposta. Non è stato possibile verificare l'agibilità ed eventuali pratiche in sanatoria. Al fine di evitare una richiesta di proroga ulteriore, sarà integrata appena possibile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla planimetria catastale è disegnato solo la sagoma dell'immobile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale. Costi di regolarizzazione: spese tecniche professionali.: €3.000,00

E' necessario procedere con la presentazione delle nuove planimetrie del piano terra e del piano primo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che ad oggi l'intero complesso Parco Paglia non risulta ultimato, pertanto non risulta rispettata la Delibera n. 132 del 20.04.2007 del Consorzio per lo sviluppo industriale dell'area Chieti-Pescara. Allegato nella documentazione.

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CHIETI VIA ERASMO PIAGGIO LOTTO G EDIFICIO 9 SNC

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone industriale sito in CHIETI scalo, alla via Erasmo Piaggio Lotto G Edificio 9 snc. Quota della piena proprietà 1/1 [REDACTED] getto di pignoramento 1/1.

La porzione pignorata è situata all'interno di un complesso industriale commerciale e terziario denominato "Parco Paglia" alla via Erasmo Piaggio della città di Chieti scalo, internamente è locata a due unità produttive distinte. Nello specifico l'immobile, è stato realizzato su due piani fuori terra per una superficie complessiva di 1.060,00 mq circa e con posti auto all'interno dell'area di pertinenza di mq 730 circa.

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale all'anno 2006.

Il piano terra internamente è così distribuito:

Unità 1, zona dedicata ad attività produttiva, per una superficie di mq 510,00 circa con altezza 7,50 ml, locale servizio per una superficie di mq 5,44 circa con altezza 2,70 ml.

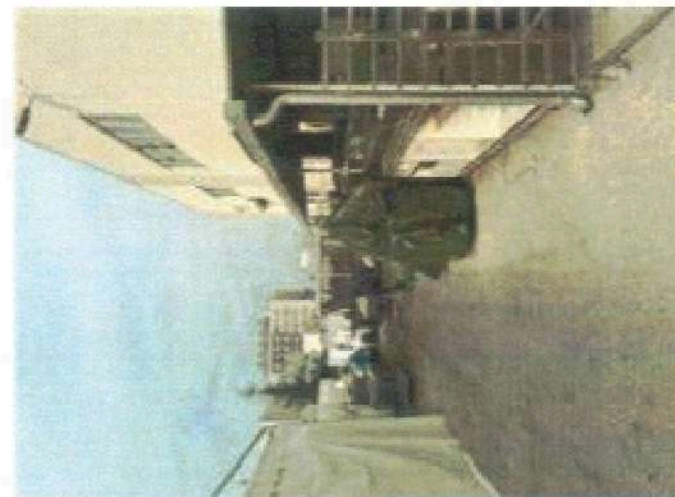
Unità 2, una zona dedicata ad attività produttiva per una superficie di mq 191,00 circa con altezza 7,50 ml, locale tecnico per una superficie di mq 6,82, tre locali ufficio per complessivi mq 45,50, locali servizi per complessivi mq 11,41 circa. Altezza di ciascun locale 2,70 ml.

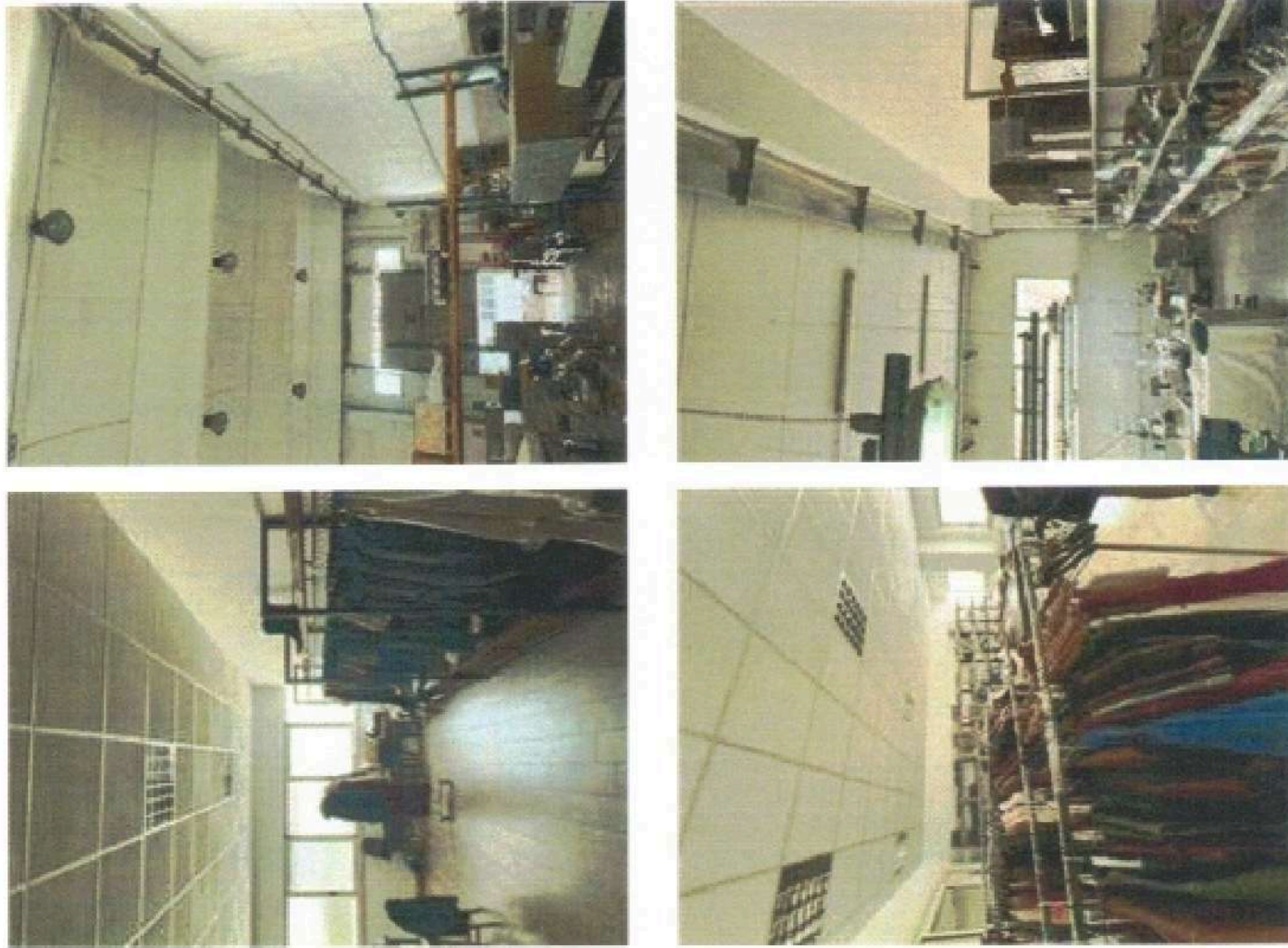
Il piano soppalco internamente è così distribuito:

Unità 2, locale ufficio di mq 19,11 circa, locale magazzino per una superficie di mq 59,03 circa, locale archivio di mq 15,10 circa, locale di mq 104,13 circa, locale di mq 16,11 circa, locale di mq 13,94 circa, locale ripostiglio di mq 7,00 circa, locali servizi di complessivi mq 13,01 circa. L' altezza è 2,80 ml, vano scala di collegamento con il piano terra.

Il complesso industriale, gode di un'ottima posizione ubicativa e ricettiva, in quanto è situato in prossimità della superstrada di collegamento con la città di Pescara, a pochi chilometri di distanza dall'autostrada A14, inoltre dista circa 4 km dalla stazione Interporto d'Abruzzo.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 4287 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 7.947,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ERASMO PIAGGIO snc, lotto G Edificio 9 piano: T - 1, intestato a [REDACTED] in Pescara (PE) , derivante da Variazione nel classamento del 28/10/2008. Pratica n. CH0262989 in atti dal 28/10/2008 Variazione di classamento (n. 12646.1/2008)





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara, Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 km circa
 superstrada distante 1 km circa
 porto distante 18 km circa
 autostrada distante 8 km circa
 ferrovia distante 16 km circa

nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella zona	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato industriale pignorato è situato all'interno di un complesso industriale commerciale e

terziario denominato "Parco Paglia" alla via Erasmo Piaggio della città di Chieti scalo, internamente è locato a due unità produttive distinte. Nello specifico l'immobile, è stato realizzato su due piani fuori terra per una superficie complessiva di 1.060,00 mq circa e con posti auto all'interno dell'area di pertinenza di mq 730 circa.

L'epoca di costruzione dell'intero complesso risale all'anno 2006.

Il piano terra internamente è così distribuito:

Unità 1, zona dedicata ad attività produttiva, per una superficie di mq 510,00 circa con altezza 7,50 ml, locale servizio per una superficie di mq 5,44 circa con altezza 2,70 ml.

Unità 2, una zona dedicata ad attività produttiva per una superficie di mq 191,00 circa con altezza 7,50 ml, locale tecnico per una superficie di mq 6,82, tre locali ufficio per complessivi mq 45,50, locali servizi per complessivi mq 11,41 circa. Altezza di ciascun locale 2,70 ml.

Il piano soppalco internamente è così distribuito:

Unità 2, locale ufficio di mq 19,11 circa, locale magazzino per una superficie di mq 59,03 circa, locale archivio di mq 15,10 circa, locale di mq 104,13 circa, locale di mq 16,11 circa, locale di mq 13,94 circa, locale ripostiglio di mq 7,00 circa, locali servizi di complessivi mq 13,01 circa. L' altezza è 2,80 ml, vano scala di collegamento con il piano terra.

Il complesso industriale, gode di un'ottima posizione ubicativa e ricettiva, in quanto è situato in prossimità della superstrada di collegamento con la città di Pescara, a pochi chilometri di distanza dall'autostrada A14, inoltre dista circa 4 km dalla stazione Interporto d'Abruzzo.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 4287 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 7.947,50 Euro, indirizzo catastale: VIA ERASMO PIAGGIO snc, lotto G Edificio 9
[redacted] derivante da Variazione nel classamento
del 26/10/2008. Foglio n. 21022989 di cui al lotto G/2008 Variazione di classamento (n. 12646.1/2008)

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in ferro e muratura

infissi esterni: realizzati in alluminio

manto di copertura: realizzato in tipo prefabbricato

pavimentazione interna: realizzata in massetto industriale

pavimentazione esterna: realizzata in manto bituminoso

scale: interne con rivestimento in marmo

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre precomprese

strutture verticali: costruite in portante in c.a. prefabbricato

copertura: prefabbricato

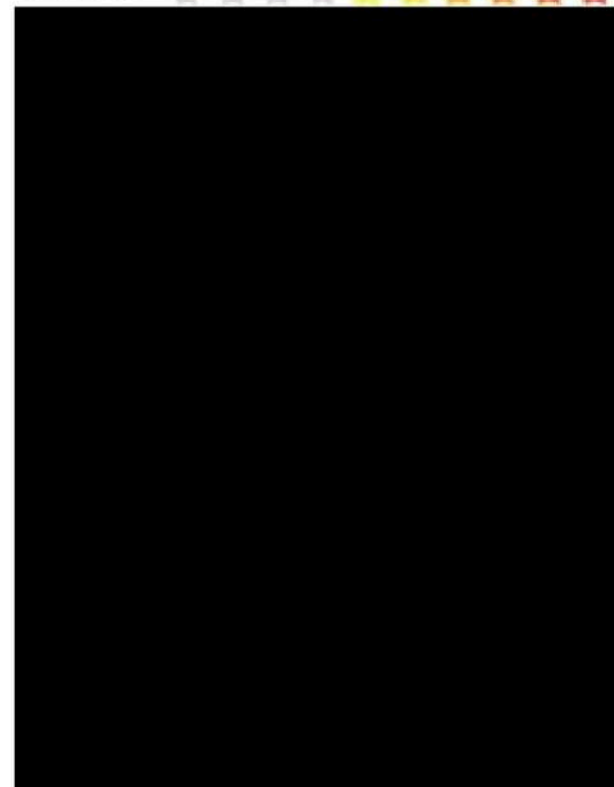
Degli Impianti:

elettrico:

fognatura:

idrico:

nell'area: ★★☆☆☆☆
per l'area: ★★☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:



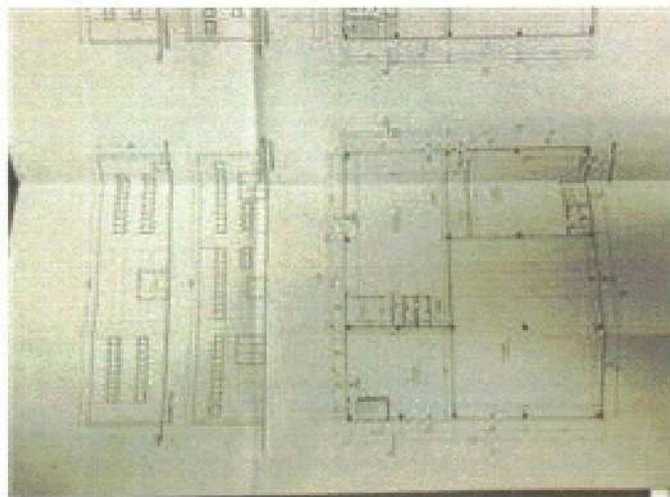
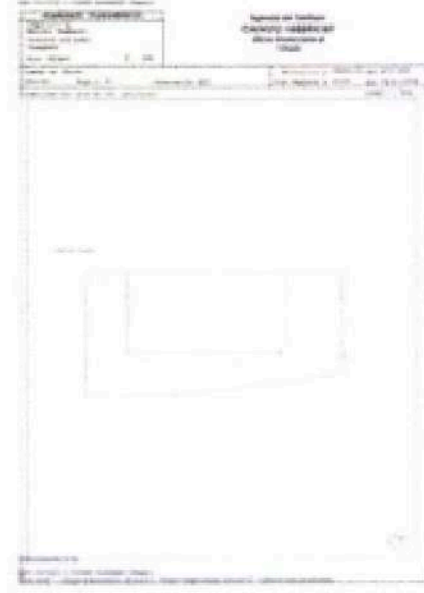
CONSISTENZA:

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

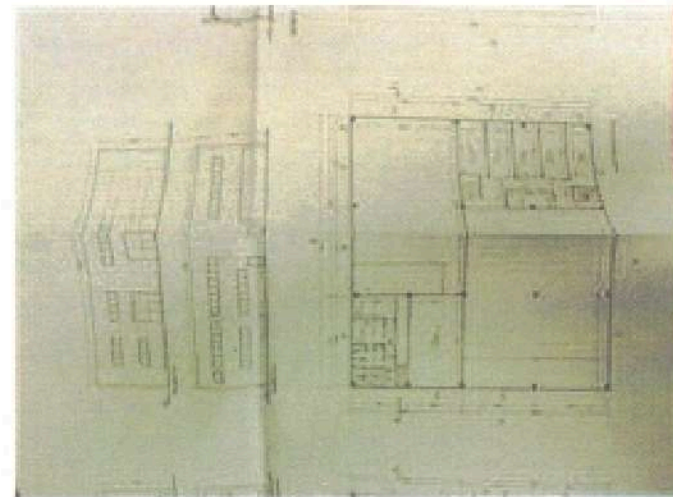
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione			consistenza		indice		commerciale
superficie	lorda	commerciale	1.060,00	x	100 %	=	1.060,00
capannone industriale							

superficie corte estema	730,00	x	30 %	=	219,00
Totale:	1.790,00				1.279,00



plan progetto



plan progetto



plan rilievo



plan rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Descrizione: capannone industriale
 Indirizzo: via Erasmo Piaggio Lotto G Edificio 9
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: OMI Chieti 2 sem 2023
 Descrizione: capannone industriale
 Indirizzo: via Erasmo Piaggio Lotto G Edificio 9
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.279,00 x 600,00 = 767.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento catastale	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 764.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 764.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO CHE LO SCRIVENTE ADOTTA È QUELLO RELATIVO AL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO INDAGINI E NELLA CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E DELL'UBICAZIONE, COME DESCRITTO NEI PRECEDENTI CAPITOLI. OLTRE AL PREZZO UNITARIO LO SCRIVENTE CALCOLA, FISSANDO DEI COEFFICIENTI DI RIDUZIONE DELLE SUPERFICI, LA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ INDUSTRIALE; CON LE DOVUTE DIFFERENZE DI VALORI DETERMINATI IN BASE ALLO STATO DI CONSERVAZIONE, DI RIFINITURE. LE SUPERFICI CALCOLATE SONO RICAVATE DALLE MISURAZIONI EFFETTUATE IN LOCO E RIPRODOTTE IN SCALA, INOLTRE RISONTRABILI NELLA PLANIMETRIA DI PROGETTO ALLEGATA ALLA PRESENTE CTU E PARAMETRATE CON LA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Consorzio per lo Sviluppo Industriale dell'area di Chieti - Pescara e Ufficio Tecnico SUE di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.279,00	0,00	764.400,00	764.400,00
				764.400,00 €	764.400,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Lo scrivente CTU precisa che il predetto compendio immobiliare seppur suddiviso in due unità industriali, non può essere posto in vendita separatamente. Pertanto, è considerata la vendita in un unico lotto.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 76.440,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.960,00

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:	€. 364,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 684.596,00

data 15/04/2026

il tecnico incaricato

Arch. Carmine Brandi