



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

Avv. Tatiana CARCHESIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Petrocco

CF:PTRLNZ78L27C632D

con studio in CHIETI (CH) VIA D. SPEZIOLI, 52

telefono: 0871402721

fax: 0871402721

email: lorenzo.petrocco78@gmail.com

PEC: lorenzo.petrocco@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo 76, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano terra, ricompreso in un edificio residenziale avente quattro piani fuori terra, oltre un piano interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da strada pubblica, sito in Località San Bartolomeo n° 76. L'unità immobiliare è composta da un unico locale con w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 303,37 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord con altra proprietà (vano scala ingresso sub. 3), Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.099,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 22/04/2022, con scadenza il 30/04/2028, registrato il 26/04/2022 a Chieti ai nn. 22042610290011282 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3900,00 annue

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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ipoteca volontaria, stipulata il 23/06/2010 a firma di Notaio Andrea PASTORE ai nn. 95069/15795 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 12303/2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Ipoteca giudiziale, stipulata il 17/07/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 15657/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Pignoramento immobiliare, stipulata il 05/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 5583/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **117/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una vetrina in un negozio, rilasciata il 12/09/1989 con il n. 8197/949 di protocollo

Concessione edilizia N. **139/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Apertura di vetrine per uso espositivo ad un locale adibito a negozio, rilasciata il 13/02/1997 con il n. 10634/2700 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 7 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona In parte in zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificato o in corso di edificazione elementare PI22b", in parte in zona d'intervento ordinario R1.1b" ed in parte in zona a viabilità strada Provinciale Esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il suddetto lotto, identificato al foglio 28 - particella 87 di mq. 290 ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa mq. 4: "*Zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b*" disciplinata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 277: "*Zona d'intervento ordinario R1.1b*" disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 9: "*Zona a viabilità strada Provinciale Esistente*".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Si specifica che agli atti del Comune di Guardiagrele (CH) non è presente alcuna documentazione riguardante la concessione e/o autorizzazione della costruzione del fabbricato ove è ubicato il lotto in questione. Le uniche autorizzazioni rilasciate dal Comune di Guardiagrele (CH) sono la Concessione Edilizia n° 117/89 del 12.09.1989 e la Concessione Edilizia n° 139/96 del 13.02.1997. Dalla visione dei documenti allegati alle suddette concessioni, specificatamente gli elaborati grafici approvati dal Comune di Guardiagrele (CH), si evince che urbanisticamente l'immobile corrisponde allo stato di fatto attuale.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUARDIAGRELE LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO 76

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo 76, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano terra, ricompreso in un edificio residenziale avente quattro piani fuori terra, oltre un piano interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da strada pubblica, sito in Località San Bartolomeo n° 76. L'unità immobiliare è composta da un unico locale con w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno 1, ha un'altezza interna di 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 87 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria C/1, classe 4, consistenza 66 mq, rendita 303,37 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Nord con altra proprietà (vano scala ingresso sub. 3), Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su strada pubblica

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt
 autostrada distante Km 45



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano terra, ricompreso in un edificio residenziale avente quattro piani fuori terra, oltre un piano interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da

strada pubblica, sito in Località San Bartolomeo n° 76. L'unità immobiliare è composta da un unico locale con w.c. e presenta le seguenti caratteristiche:

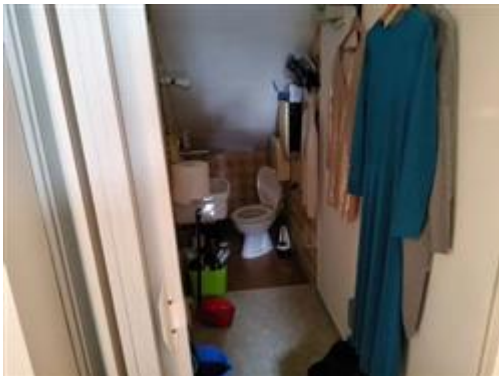
- *pavimentazione interna*: in marmo;
- *rivestimenti interni*: prevalentemente sono intonacate e tinteggiate;
- *porta d'ingresso*: in alluminio e vetro;
- *infissi esterni*: in alluminio e vetro;
- *tramezzature*: in muratura intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico - sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto termico*: non presente;
- *impianto climatizzazione*: presente con funzioni di aria calda e fredda

Le parti comuni del fabbricato sono le seguenti:

- *struttura*: struttura portante in c.a., tamponatura in muratura;
- *solai*: sono realizzati a circa 3,25 dal piano pavimento;
- *finiture esterne*: facciate intonacate e tinteggiate;
- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita a camminamenti pedonali, area di manovra per autovetture e parcheggio, pavimentata in tappetino di asfalto.



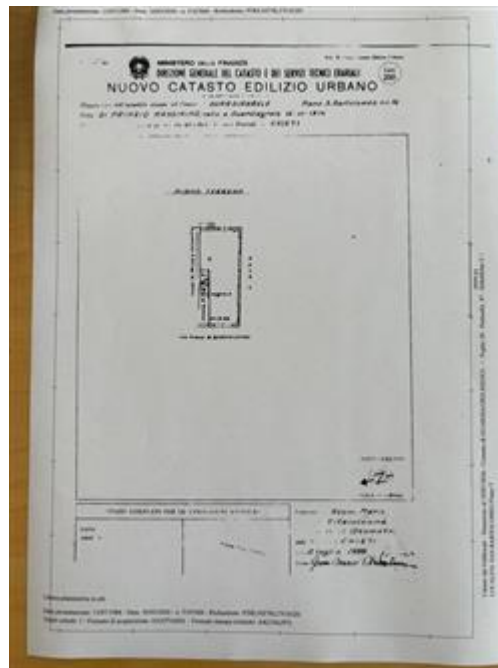


CONSISTENZA:

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
Negozio	71,00	x	100 %	=	71,00
Totale:	71,00				71,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/03/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/110804905
Descrizione: Locale commerciale in vendita
Indirizzo: Via Roma n° 38A - Guardiagrele (CH)
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 85.500,00 pari a 950,00 Euro/mq
Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/03/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/127208467
Descrizione: Locale commerciale
Indirizzo: Via Roma - Guardiagrele (CH)
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 76.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/03/2026
Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/123496119
Descrizione: Locale commerciale
Indirizzo: Via Roma - Guardiagrele (CH)
Superfici principali e secondarie: 259
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 1.196,91 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 248.000,00 pari a 957,53 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 13.03.2026. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare in Guardiagrele (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano della zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 850,00/1.050,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.500,00	76.000,00	248.000,00
Consistenza	71,00	90,00	80,00	259,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.000,00	1.196,91
	6,00	6,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	950,00	950,00	950,00
	100 %	85.500,00	76.000,00	248.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		85.500,00	76.000,00	248.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-18.050,00	-8.550,00	-178.600,00
		0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto		67.450,00	67.450,00	69.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **68.100,00**

Divergenza: 2,81% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,00 x 959,15 = **68.099,65**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 68.099,65

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 68.099,65

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (CH), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, ed inoltre: Imprese di costruzioni/tecnici

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	negozio	71,00	0,00	68.099,65	68.099,65
				68.099,65 €	68.099,65 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 68.099,65

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

Arrotondamento del valore finale:	€. 99,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo 77, della superficie commerciale di **213,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è posto su cinque livelli, seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra ed un livello interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 77. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- piano terra: ingresso;
- piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina e w.c.;
- piano secondo: disimpegno, tre camere e bagno;
- piano terzo: locale sottotetto. Attualmente si presenta allo stato "grezzo".

Completa la proprietà un locale cantina al piano seminterrato, non collegata all'unità abitativa, con accesso esclusivamente da area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto), ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 329,24 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord con altra proprietà particella 89, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.012,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 197.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/06/2010 a firma di Notaio Andrea PASTORE ai nn. 95069/15795 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 12303/2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Ipoteca giudiziale, stipulata il 17/07/2023 a firma di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Chieti ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 15657/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Pignoramento immobiliare, stipulata il 05/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 5583/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **186/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per sanatoria di abusi realizzati in Guardiagrele (CH) Piana S. Bartolomeo , rilasciata il 02/07/1997 con il n. 186/296 di protocollo.

La suddetta Concessione Edilizia in sanatoria si riferisce agli abusi realizzati nel suddetto immobile, specificatamente: 1) realizzazione di locale di sgombero nel piano seminterrato; 2) realizzazione di veranda al piano primo; 3) sopraelevazione del sottotetto ad uso sgombero; 4) modifiche aperture e prospetti.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 7 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona In parte in zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificato o in corso di edificazione elementare PI22b", in parte in zona d'intervento ordinario R1.1b" ed in parte in zona a viabilità strada Provinciale Esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Il suddetto lotto, identificato al foglio 28 - particella 87 di mq. 290 ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa mq. 4: "Zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b" disciplinata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 277: "Zona d'intervento ordinario R1.1b" disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 9,00: "Zona a viabilità strada Provinciale Esistente".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si specifica che agli atti del Comune di Guardiagrele (CH) non è presente alcuna documentazione riguardante la concessione e/o autorizzazione della costruzione del fabbricato ove è ubicato il lotto in questione. L'unica autorizzazione rilasciata dal Comune di Guardiagrele (CH) è la concessione Edilizia in sanatoria n° 186 del 02.07.1997, riguardante la sanatoria di abusi realizzati nel suddetto immobile, specificatamente: 1) realizzazione di locale sgombero al piano seminterrato; 2) realizzazione di veranda al piano primo; 3) sopraelevazione del sottotetto ad uso sgombero; 4) modifiche per aperture e prospetti. Dalla visione dei documenti allegati alla suddetta concessione, specificatamente gli elaborati grafici approvati dal Comune di Guardiagrele (CH), si evince che urbanisticamente corrisponde allo stato di fatto attuale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUARDIAGRELE LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO 77

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo 77, della superficie commerciale di **213,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è posto su cinque livelli, seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra ed un livello interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 77. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- piano terra: ingresso;
- piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina e w.c.;
- piano secondo: disimpegno, tre camere e bagno;
- piano terzo: locale sottotetto. Attualmente si presenta allo stato "grezzo".

Completa la proprietà un locale cantina al piano seminterrato, non collegata all'unità abitativa, con accesso esclusivamente da area esterna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto), ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 87 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/3, classe 2,

consistenza 8,5 vani, rendita 329,24 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord con altra proprietà particella 89, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

nella media 

autostrada distante Km 45

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è posto su cinque livelli, seminterrato, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto) ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra ed un livello interrato. Alla proprietà oggetto di perizia si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 77. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- *piano terra*: ingresso;
- *piano primo*: disimpegno, soggiorno, cucina e w.c.;
- *piano secondo*: disimpegno, tre camere e bagno;
- *piano terzo*: locale sottotetto. Attualmente si presenta allo stato "grezzo".

Completa la proprietà un locale cantina al piano seminterrato, non collegato all'unità abitativa, con accesso esclusivamente da area esterna.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche:

- *pavimentazione interna*: in parte in ceramica, in parte in marmettoni, in parte in marmo;
- *rivestimenti interni*: sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei locali cucina, bagno, w.c. che si presentano in ceramica;
- *porta d'ingresso*: in legno;
- *infissi esterni*: in legno e vetro;
- *tramezzature*: in muratura intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico - sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto termico*: esistente e funzionante.

Le parti comuni del fabbricato sono le seguenti:

- *struttura*: struttura portante in c.a., imponente in muratura;
- *solai*: sono realizzati a circa 2,80 dal piano pavimento;
- *finiture esterne*: facciate intonacate e tinteggiate;
- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita a camminamenti pedonali, area di manovra e parcheggio, pavimentata in tappetino di asfalto.



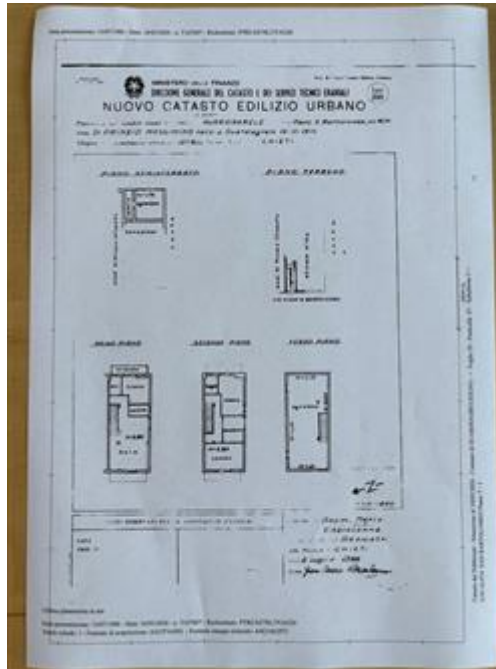
CONSISTENZA:

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
Appartamento - ingresso pt	3,00	x	100 %	=	3,00
Appartamento - piano primo	80,00	x	100 %	=	80,00
Appartamento - piano secondo	80,00	x	100 %	=	80,00
Appartamento - piano terzo (sottotetto)	80,00	x	50 %	=	40,00

Balconi	15,00	x	30 %	=	4,50
Cantina - piano seminterrato	21,00	x	30 %	=	6,30
Totale:	279,00				213,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/108293249

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardiagrele (CH)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 911,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 82.000,00 pari a 911,11 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/126791017

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardiagrele (CH)

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 228.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/123496119

Descrizione: Villa bifamiliare

Indirizzo: Località Aianera, 44 - Guardiagrele (CH)

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 270.750,00 pari a 902,50 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 13.03.2026. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare in Guardiagrele (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano della zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 850,00/1.050,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	82.000,00	228.000,00	270.750,00

Consistenza	213,80	90,00	240,00	300,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	911,11	1.187,50	950,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	902,50	902,50	902,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		82.000,00	228.000,00	270.750,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		111.729,50	-23.645,50	-77.795,50
Prezzo corretto		193.729,50	204.354,50	192.954,50

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **197.012,83**

Divergenza: 5,58% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213,80 x 921,48 = **197.012,42**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 197.012,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 197.012,42**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (CH), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, ed inoltre: Imprese di costruzioni/tecnici

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	appartamento	213,80	0,00	197.012,42	197.012,42
				197.012,42 €	197.012,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.012,42**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 12,42**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 197.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **laboratorio industriale** a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **462,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'unità immobiliare, oggetto della perizia con destinazione catastale D1, è posto su due livelli, primo sottostrada e terra collegati tra loro mediante scala interna, con accesso da strada pubblica sita in Località San Bartolomeo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.806,00 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

A.1 **box singolo**, composto da Locale garage.
Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

A.2 **terreno agricolo**.
Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 820, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 189, PARTICELLA 997, PARTICELLA 187, PARTICELLA 169
- foglio 17 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 1420, reddito agrario 2,93 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 188, PARTICELLA 169, PARTICELLA 191, PARTICELLA 997
- foglio 17 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 610, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 1007, PARTICELLA 759, PARTICELLA 1044, PARTICELLA 1017
- foglio 17 particella 869 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 920, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 1228, PARTICELLA 871, PARTICELLA 1229, PARTICELLA 1010

- foglio 28 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 82, PARTICELLA 37, PARTICELLA 487, PARTICELLA 39
- foglio 28 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 220, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 51, PARTICELLA 4143, PARTICELLA 4118, PARTICELLA 4122 - 4124
- foglio 28 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 340, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 910, PARTICELLA 909, PARTICELLA 49, PARTICELLA 4124
- foglio 28 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 84, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 41, PARTICELLA 80, PARTICELLA 39, PARTICELLA 937
- foglio 28 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 290, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 80, PARTICELLA 37, PARTICELLA 43, PARTICELLA 39-41
- foglio 28 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 909, PARTICELLA 51, PARTICELLA 4143, PARTICELLA 49
- foglio 28 particella 911 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 30, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 909, PARTICELLA 51, PARTICELLA 914, PARTICELLA 915

A.3 terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 914 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 320, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 915, PARTICELLA 911, PARTICELLA 4124, PARTICELLA 87
- foglio 28 particella 4118 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1234, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 49, PARTICELLA 37, PARTICELLA 80, PARTICELLA 4120
- foglio 28 particella 4120 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 250, reddito agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 4122, PARTICELLA 4118
- foglio 28 particella 4122 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 217, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 4124, PARTICELLA 49 - 4118, PARTICELLA 4120, PARTICELLA 296
- foglio 28 particella 4124 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 720, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,49 €
Coerenze: PARTICELLA 914, PARTICELLA 49-51, PARTICELLA 4122, PARTICELLA 296
- foglio 29 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 312, PARTICELLA 78, PARTICELLA 76
- foglio 29 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 350, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 77, PARTICELLA 312, PARTICELLA 79

- foglio 29 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1950, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 676, PARTICELLA 110, PARTICELLA 177, PARTICELLA 461
-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	462,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 473.937,66
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 473.900,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile, allo stato attuale, è occupato ancora dal debitore con le relative attrezzature e materiali

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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/06/2010 a firma di Notaio Andrea PASTORE ai nn. 95069/15795 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 12303/2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a

garanzia di mutuo fondiario.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Ipoteca giudiziale , stipulata il 17/07/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 15657/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Pignoramento immobiliare, stipulata il 05/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 5583/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **179/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio produzioni grafiche, negozio e abitazione, rilasciata il 26/10/1990 con il n. 9980/1267 di protocollo

Concessione Edilizia N. **80/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio produzioni grafiche ed abitazione. Variante ad uso laboratorio e abitazione, rilasciata il 14/09/1991 con il n. 3485/1457 di protocollo

Concessione Edilizia N. **134/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio per produzione arti grafiche. Variante alla C.E. n° 80/91 del 14.01.1991, rilasciata il 23/09/1999 con il n. 14133/2984 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 7 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona In parte in zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificato o in corso di edificazione elementare PI22b", in parte in zona d'intervento ordinario R1.1b" ed in parte in zona a prevalente destinazione residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Il suddetto lotto, identificato al foglio 28 - particella 296 di mq. 2169 ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa mq. 2.053: "*Zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b*" disciplinata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 33: "*Zona d'intervento ordinario R1.1b*" disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 83: "*Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione R33*" disciplinato dall'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si specifica che agli atti del Comune di Guardigliare (CH) sono presenti solamente i rilasci delle Concessioni Edilizie n° 179/90 del 26.10.1990, n° 80/91 del 14.09.1991, n° 134/98 23.09.1999, senza i necessari elaborati grafici per le dovute verifiche tecniche. Pertanto si ritiene che l'immobile urbanisticamente, dai documenti in possesso, sia conforme visto che, inoltre, la planimetria catastale, con relativo aggiornamento effettuato in data 24.07.2009, è conforme allo stato di fatto attuale.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUARDIAGRELE LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO

LABORATORIO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio industriale a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **462,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, oggetto della perizia con destinazione catastale D1, è posto su due livelli, primo sottostrada e terra collegati tra loro mediante scala interna, con accesso da strada pubblica sita in Località San Bartolomeo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - Terra, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 4.806,00 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt 100
 autostrada distante Km 45



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, oggetto della perizia con destinazione catastale D1, è posto su due livelli, primo sottostrada e terra collegati tra loro mediante scala interna, con accesso da strada pubblica sita in Località San Bartolomeo. L'unità industriale è così composta:

- *piano terra*: ingresso, tre locali aditi ad ufficio, due locali adibiti ad archivio, disimpegno, un deposito, due locali adibiti a laboratorio ed un locale w.c.;
- *piano primo sottostrada*: un laboratorio, un magazzino, un w.c. ed un locale caldaia.

La suddetta unità presenta le segutni caratteristiche:

- *pavimentazione interna*: in parte in ceramica ed in parte in massetto di c.a.;
- *rivestimenti interni*: sono intonacate e tinteggiate;
- *porta d'ingresso*: in alluminio e vetro;
- *infissi esterni*: in alluminio e vetro;
- *tramezzature*: in parte in muratura ed in parte in metallo rimovibili;
- *struttura*: struttura portante in c.a.;
- *solai*: sono realizzati a circa 3,20 mt dal piano primo sottostrada e a circa 3,00 mt. dal piano terra;

- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita a camminamenti pedonali, area di manovra e parcheggio, pavimentata in massetto di c.a.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico - sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto di riscaldamento*: ad aria.



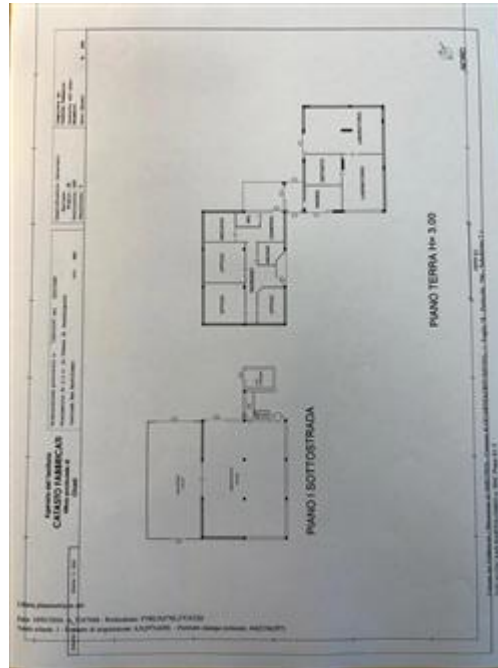
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Uffici piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
Laboratorio piano terra	170,00	x	100 %	=	170,00
Laboratorio piano seminterrato	170,00	x	50 %	=	85,00
Magazzino piano seminterrato	110,00	x	30 %	=	33,00
Locale caldaia piano seminterrato	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	635,00				462,50



ACCESSORI:

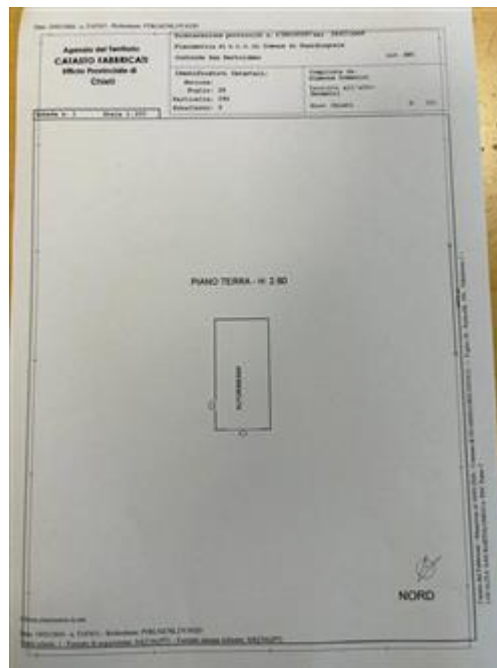
box singolo, composto da Locale garage.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 48 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale autorimessa	50,00	x	50 %	=	25,00
Totale:	50,00				25,00



terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 820, reddito agrario 1,69 €, reddito dominicale 0,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 189, PARTICELLA 997, PARTICELLA 187, PARTICELLA 169
- foglio 17 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 1420, reddito

- agrario 2,93 €, reddito dominicale 1,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 188, PARTICELLA 169, PARTICELLA 191, PARTICELLA 997
- foglio 17 particella 758 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 610, reddito agrario 1,42 €, reddito dominicale 1,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 1007, PARTICELLA 759, PARTICELLA 1044, PARTICELLA 1017
 - foglio 17 particella 869 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 920, reddito agrario 2,14 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 1228, PARTICELLA 871, PARTICELLA 1229, PARTICELLA 1010
 - foglio 28 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 180, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 82, PARTICELLA 37, PARTICELLA 487, PARTICELLA 39
 - foglio 28 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 220, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 51, PARTICELLA 4143, PARTICELLA 4118, PARTICELLA 4122 - 4124
 - foglio 28 particella 51 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 340, reddito agrario 0,79 €, reddito dominicale 0,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 910, PARTICELLA 909, PARTICELLA 49, PARTICELLA 4124
 - foglio 28 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 84, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 41, PARTICELLA 80, PARTICELLA 39, PARTICELLA 937
 - foglio 28 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 290, reddito agrario 0,67 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 80, PARTICELLA 37, PARTICELLA 43, PARTICELLA 39-41
 - foglio 28 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 80, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 909, PARTICELLA 51, PARTICELLA 4143, PARTICELLA 49
 - foglio 28 particella 911 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 30, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 909, PARTICELLA 51, PARTICELLA 914, PARTICELLA 915

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno foglio 17 particella 188	820,00	x	0,1 %	=	0,82
terreno foglio 17 particella 189	1.420,00	x	0,1 %	=	1,42
terreno foglio 17 particella 758	610,00	x	0,1 %	=	0,61
terreno foglio 17 particella 869	920,00	x	0,1 %	=	0,92
terreno foglio 28 particella 43	180,00	x	0,1 %	=	0,18
terreno foglio 28 particella 49	220,00	x	0,1 %	=	0,22
terreno foglio 28 particella 51	340,00	x	0,1 %	=	0,34
terreno foglio 28 particella 81	84,00	x	0,1 %	=	0,08
terreno foglio 28 particella 82	290,00	x	0,1 %	=	0,29

terreno foglio 28 particella 910	80,00	x	0,1 %	=	0,08
terreno foglio 28 particella 911	30,00	x	0,1 %	=	0,03
Totale:	4.994,00				4,99



terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 914 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 320, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 915, PARTICELLA 911, PARTICELLA 4124, PARTICELLA 87
- foglio 28 particella 4118 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1234, reddito agrario 2,87 €, reddito dominicale 2,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 49, PARTICELLA 37, PARTICELLA 80, PARTICELLA 4120
- foglio 28 particella 4120 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 250, reddito

agrario 0,58 €, reddito dominicale 0,52 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTICELLA 4122, PARTICELLA 4118

- foglio 28 particella 4122 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 217, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 4124, PARTICELLA 49 - 4118, PARTICELLA 4120, PARTICELLA 296
- foglio 28 particella 4124 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 720, reddito agrario 1,67 €, reddito dominicale 1,49 €
Coerenze: PARTICELLA 914, PARTICELLA 49-51, PARTICELLA 4122, PARTICELLA 296
- foglio 29 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 660, reddito agrario 1,36 €, reddito dominicale 0,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 312, PARTICELLA 78, PARTICELLA 76
- foglio 29 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 5, superficie 350, reddito agrario 0,72 €, reddito dominicale 0,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 77, PARTICELLA 312, PARTICELLA 79
- foglio 29 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 1950, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 1,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: PARTICELLA 676, PARTICELLA 110, PARTICELLA 177, PARTICELLA 461

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno foglio 28 particella 914	320,00	x	0,1 %	=	0,32
terreno foglio28 particella 4118	1.234,00	x	0,1 %	=	1,23
terreno foglio 28 particella 4120	250,00	x	0,1 %	=	0,25
terreno foglio 28 particella 4122	217,00	x	0,1 %	=	0,22
terreno foglio 28 particella 4124	720,00	x	0,1 %	=	0,72
terreno foglio 29 particella 77	660,00	x	0,1 %	=	0,66
terreno foglio 29 particella 78	350,00	x	0,1 %	=	0,35
terreno foglio 29 particella 109	1.950,00	x	0,1 %	=	1,95
Totale:	5.701,00				5,70





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/110804905

Descrizione: Locale commerciale

Indirizzo: Via Roma n° 38/A - Guardiafredda (CH)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 950,00 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/127208467
 Descrizione: Locale commerciale
 Indirizzo: Via Roma - Guardiagrele (CH)
 Superfici principali e secondarie: 80
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/123496119
 Descrizione: Locale commerciale
 Indirizzo: Guardiagrele
 Superfici principali e secondarie: 259
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 310.000,00 pari a 1.196,91 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 248.000,00 pari a 957,53 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 13.03.2026. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare in Guardiagrele (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano della zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 850,00/1.050,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	85.500,00	76.000,00	248.000,00
Consistenza	498,20	90,00	80,00	259,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.000,00	1.000,00	1.196,91

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	950,00	950,00	950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		85.500,00	76.000,00	248.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		387.790,00	397.290,00	227.240,00
Prezzo corretto		473.290,00	473.290,00	475.240,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti):				473.940,00
Divergenza:		0,41%	<	%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	462,50	x	951,30	=	439.976,25
Valore superficie accessori:	35,70	x	951,30	=	33.961,41
					473.937,66

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 473.937,66
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 473.937,66

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (CH), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, ed inoltre: Imprese di costruzioni/tecnici

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	laboratorio industriale	462,50	35,70	473.937,66	473.937,66
				473.937,66 €	473.937,66 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 473.937,66**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 37,66**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 473.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **159,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano primo. Alla suddetta proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 76. L'immobile è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, 5 camere, disimpegno e due w.c.. E' presente un balcone con collegamento diretto con il sub. 2 (laboratorio), il quale collegamento dovrà necessariamente essere chiuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	159,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.083,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.000,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/06/2010 a firma di Notaio Andrea PASTORE ai nn. 95069/15795 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 12303/2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Ipoteca giudiziale, stipulata il 17/07/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 15657/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Pignoramento immobiliare, stipulata il 05/03/2024 ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 5583/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **179/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio produzioni grafiche, negozio e abitazione, rilasciata il 26/10/1990 con il n. 9980/1267 di protocollo

N. **80/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio produzioni grafiche ed abitazione. Variante ad uso laboratorio e abitazione, rilasciata il 14/09/1991 con il n. 3485/1457 di protocollo

Concessione Edilizia N. **134/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un laboratorio per produzione arti grafiche. Variante alla C.E. n° 80/91 del 14.01.1991, rilasciata il 23/09/1999 con il n. 14133/2984 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 7 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona In parte in zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificato o in corso di edificazione elementare PI22b", in parte in zona d'intervento ordinario R1.1b" ed in parte in zona a prevalente destinazione residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Il suddetto lotto, identificato al foglio 28 - particella 296 di mq. 2169 ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa mq. 2.053: "*Zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b*" disciplinata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 33: "*Zona d'intervento ordinario R1.1b*" disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 83: "*Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione R33*" disciplinato dall'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono le seguenti: apertura muratura esterna con relativo collegamento con il subalterno n° 4, rimozione tramezzatura interna di collegamento tra i due locali camera e spostamento di tramezzatura del locale

w.c.

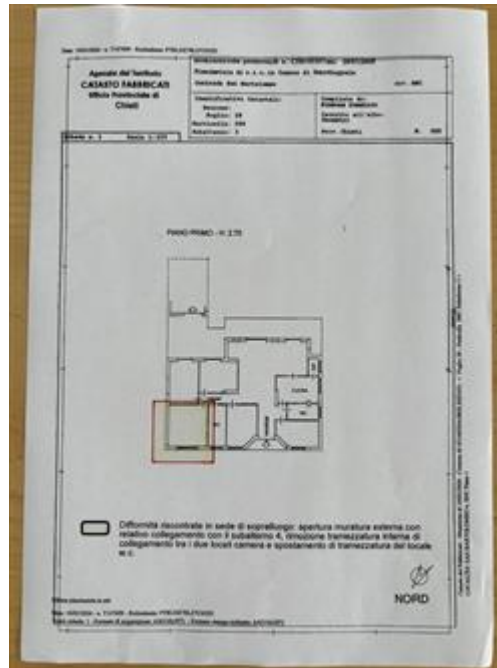
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino dello stato dei luoghi così come riportato in planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino stato dei luoghi così come riportato nella planimetria catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si specifica che agli atti del Comune di Guardigliare (CH) sono presenti solamente i rilasci delle Concessioni Edilizie n° 179/90 del 26.10.1990, n° 80/91 del 14.09.1991, n° 134/98 del 23.09.1999, senza i necessari elaborati grafici per le dovute verifiche tecniche. Pertanto si presume che l'immobile urbanisticamente, dai documenti in possesso, sia conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUARDIAGRELE LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **159,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

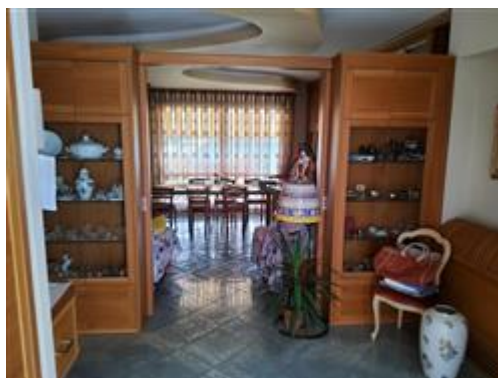
L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano primo. Alla suddetta proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 76. L'immobile è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, 5 camere, disimpegno e due w.c.. E' presente un balcone con collegamento diretto con il sub. 2 (laboratorio), il quale collegamento dovrà necessariamente essere chiuso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud su area esterna, Ovest su area esterna

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt 100
 autostrada distante Km 45



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della perizia è ubicato al piano primo. Alla suddetta proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo n° 76. L'immobile è così costituito: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio, 5 camere, disimpegno e due w.c.. E' presente un balcone con collegamento diretto con il sub. 2 (laboratorio), il quale collegamento dovrà necessariamente essere chiuso. L'immobile oggetto di perizia presenta le seguenti caratteristiche:

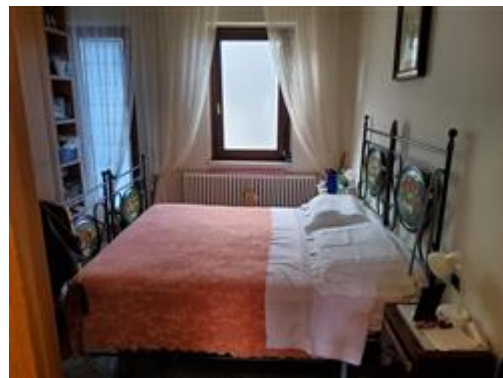
- *pavimentazione interna*: in parte in ceramica ed in parte in cotto;
- *rivestimenti interni*: sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei locali cucina e w.c. che si presentano in ceramica;
- *infissi esterni*: in legno e vetro;
- *tramezzature*: in muratura intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico - sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto termico*: esistente e funzionante.

Le parti strutturali riguardanti il fabbricato sono le seguenti:

- *struttura*: struttura portante in c.a., tamponatura in muratura;
- *solai*: sono realizzati a circa 2,70 mt dal piano pavimento;
- *finiture esterne*: facciate intonacate e tinteggiate;
- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita solamente a camminamenti pedonali, pavimentata in parte in tappetino di asfalto ed in parte in mattoni.



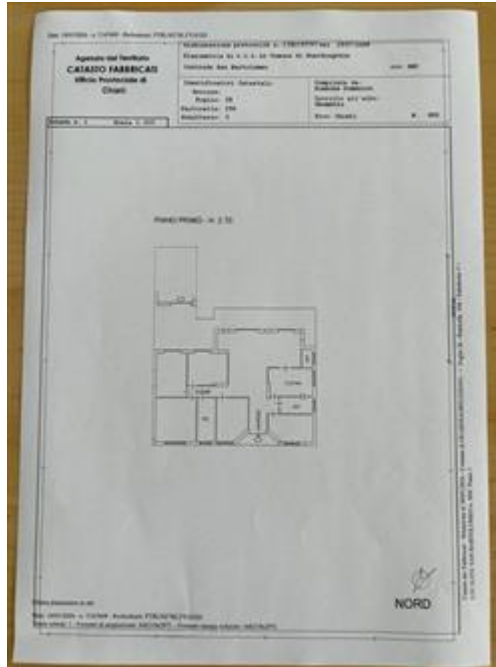
CONSISTENZA:

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
Appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00

Balcone	30,00	x	30 %	=	9,00
Totale:	180,00				159,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/03/2026

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/108293249

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardiagrele (CH)

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.097,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 987,80 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/03/2026
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/126791017
 Descrizione: Terratetto unifamiliare
 Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardiagrele (CH)
 Superfici principali e secondarie: 240
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 228.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 13/03/2026
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/123219523
 Descrizione: Villa bifamiliare
 Indirizzo: Località Aianera, 44 - Guardiagrele (CH)
 Superfici principali e secondarie: 300
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 13.03.2026. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare in Guardiagrele (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano della zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 850,00/1.050,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	81.000,00	228.000,00	285.000,00
Consistenza	159,00	82,00	240,00	300,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00

Prezzo unitario	-	1.097,56	1.187,50	950,00
-----------------	---	----------	----------	--------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	950,00	950,00	950,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		81.000,00	228.000,00	285.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		73.150,00	-76.950,00	-133.950,00
Prezzo corretto		154.150,00	151.050,00	151.050,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **152.083,33**

Divergenza: 2,01% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,00 x 956,50 = **152.083,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 152.083,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 152.083,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (CH), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, ed inoltre: Imprese di costruzioni/tecnici

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	appartamento	159,00	0,00	152.083,50	152.083,50
				152.083,50 €	152.083,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.083,50**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 83,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **134,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia è posto su quattro livelli, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra. Alla proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- piano terra: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio;
- piano primo: disimpegno, camera e bagno;
- piano secondo: disimpegno, due camere;
- piano terzo: locale soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T, 1, 2, 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud con altra proprietà, Ovest con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.135,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.100,00
Data di conclusione della relazione:	15/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca volontaria, stipulata il 23/06/2010 a firma di Notaio Andrea PASTORE ai nn. 95069/15795 di repertorio, trascritta il 29/06/2010 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 12303/2560, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Ipoteca giudiziale, stipulata il 17/07/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 372 di repertorio, trascritta il 24/08/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 15657/1328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

Pignoramento immobiliare, stipulata il 05/03/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 312 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 5583/4366, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Chieti.

I dati sopra riportati sono stati estrapolati dalla Concessione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario ventennale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **50/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione di un edificio di civile abitazione. Rinnova C.E. n° 04/93 del 15.02.1993, rilasciata il 30/06/1998 con il n. 4290/2900 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 7 del 26/02/2015, l'immobile ricade in zona In parte in zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b", in parte in zona d'intervento ordinario R1.1b" ed in parte in zona a prevalente destinazione residenziale di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Il suddetto lotto, identificato al foglio 28 - particella 296 di mq. 2169 ha la seguente destinazione urbanistica:

- per circa mq. 2.053: "*Zona a prevalente destinazione artigianale a carattere diffuso edificata o in corso di edificazione elementare PI22b*" disciplinata dall'art. 77 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 33: "*Zona d'intervento ordinario R1.1b*" disciplinato dall'art. 67 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- per circa mq. 83: "*Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione R33*" disciplinato dall'art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo sono le

seguenti: * al piano terra non sono presenti le tramezzature interne e, quindi, il relativo bagno allo stato attuale è stato eliminato; * al piano primo è stata effettuata sulla muratura perimetrale una relativa apertura con collegamento con il piano primo adiacente identificato con il sub. 3; * al piano primo è stato realizzato un locale bagno.

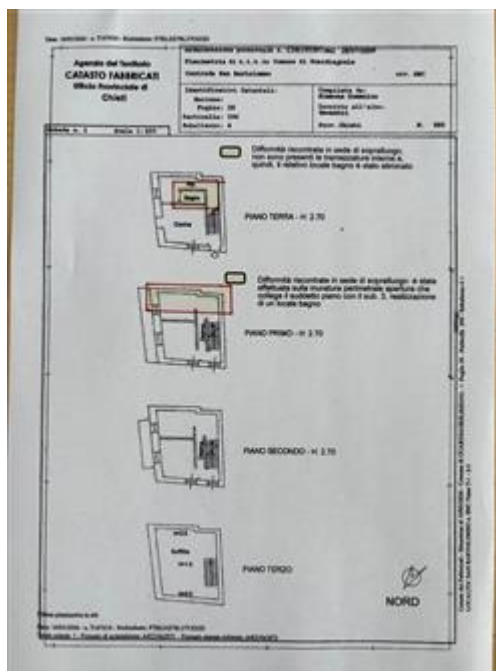
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda catastale per quanto riguarda il piano terra (eliminazione locale bagno) ed il piano primo con realizzazione locale bagno e ripristino stato dei luoghi (chiusura dell'apertura attuale delle muratura perimetrale)

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale e ripristino stato dei luoghi: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla verifica degli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 50/98 del 30.06.1998 e dal sopralluogo effettuato si evincono le seguenti difformità: * al piano terra non sono presenti le tramezzature interne e, quindi, il relativo bagno allo stato attuale è stato eliminato; * al piano primo è stata effettuata sulla muratura perimetrale una relativa apertura con collegamento con il piano primo adiacente identificato con il sub. 3; * al piano primo è stato realizzato un locale bagno.

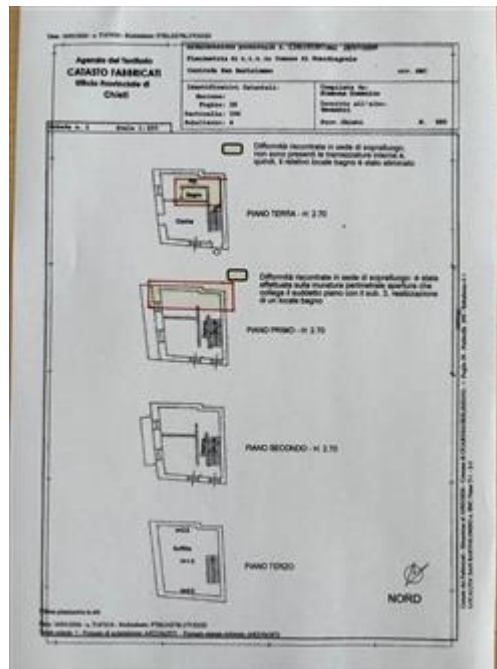
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria da presentare al Comune di Guardigliare (CH)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica sanatoria: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GUARDIAGRELE LOCALITÀ SAN BARTOLOMEO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GUARDIAGRELE Località San Bartolomeo, della superficie commerciale di **134,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile oggetto di perizia è posto su quattro livelli, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra. Alla proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- piano terra: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio;
- piano primo: disimpegno, camera e bagno;
- piano secondo: disimpegno, due camere;
- piano terzo: locale soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2, 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 296 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Località San Bartolomeo, piano: T, 1, 2, 3, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord su area esterna, Est su area esterna, Sud con altra proprietà, Ovest con altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1998.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante mt. 100

nella media 

autostrada distante Km 45

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è posto su quattro livelli, terra, primo, secondo e terzo (sottotetto), ricompreso in un edificio residenziale avente quattro livelli fuori terra. Alla proprietà si accede da strada pubblica, sita in Località San Bartolomeo. L'unità abitativa, suddivisa in n° 4 piani collegati tra loro mediante scala interna, è così composta:

- *piano terra*: ingresso, soggiorno, cucina con ripostiglio;
- *piano primo*: disimpegno, camera e bagno;
- *piano secondo*: disimpegno, due camere;
- *piano terzo*: locale soffitta.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche;

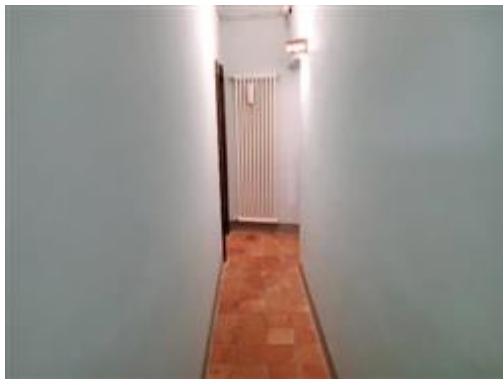
- *pavimentazione interna*: in parte in cotto, in parte in ceramica;
- *rivestimenti interni*: sono intonacate e tinteggiate, ad eccezione dei locali cucina e bagno che si presentano in ceramica;
- *porta d'ingresso*: blindato;
- *infissi esterni*: in legno e vetro;
- *tramezzature*: in muratura e tinteggiate.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico - sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto termico*: esistente e funzionante.

Le parti strutturali del fabbricato hanno le seguenti caratteristiche:

- *struttura*: struttura portante in muratura, tamponatura in muratura;
- *solai*: sono realizzati a circa mt. 2,70 dal piano pavimento;
- *finiture esterne*: facciate intonacate e tinteggiate;
- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita esclusivamente a camminamenti pedonali, con pavimentazione in tappetino di asfalto.

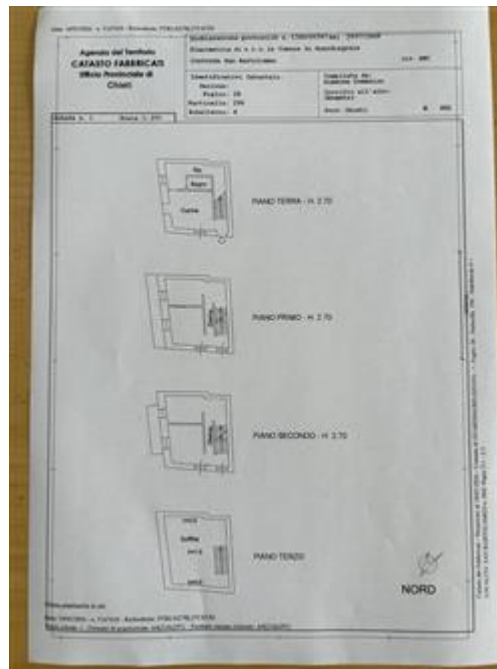


CONSISTENZA:

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
Appartamento	131,00	x	100 %	=	131,00
Balconi	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	143,00				134,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/108293249

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardigliare (CH)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 82.000,00 pari a 911,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 82.000,00 pari a 911,11 Euro/mq

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

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

Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/126791017

Descrizione: Terratetto unifamiliare
 Indirizzo: Località San Vincenzo - Guardiagrele (CH)
 Superfici principali e secondarie: 240
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 228.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.immobiliare.it/annunci/123219523
 Descrizione: Villa bifamiliare
 Indirizzo: Località Aianera, 44 - Guardiagrele (CH)
 Superfici principali e secondarie: 300
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo richiesto: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 285.000,00 pari a 950,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 0,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Numero Tentativi: 0

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 13.03.2026. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'unità immobiliare in Guardiagrele (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano della zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 850,00/1.050,00.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	82.000,00	228.000,00	285.000,00
Consistenza	134,60	90,00	240,00	300,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	911,11	1.187,50	950,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	-------------------	---------------	---------------	---------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	911,11	911,11	911,11

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	82.000,00	228.000,00	285.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	40.635,56	-96.031,11	-150.697,78
Prezzo corretto	122.635,56	131.968,89	134.302,22

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **129.635,56**
 Divergenza: 8,69% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 134,60 x 963,12 = **129.635,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 129.635,95**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 129.635,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (CH), agenzie: Immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, ed inoltre: Imprese di costruzioni/tecnici

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	appartamento	134,60	0,00	129.635,95	129.635,95
				129.635,95 €	129.635,95 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.135,95**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 35,95**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 124.100,00**

data 15/03/2026

il tecnico incaricato
Lorenzo Petrocco