TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

Avv. Claudia VIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Emanuela BARGAGLI

CF:BRGMNL63B65G148L
con studio in CHIETI (CH) VIALE DELLA LIBERAZIONE N. 87
telefono: 3385945706
email: e.bargagli@virgilio.it
PEC: emanuela.bargagli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 7/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5, della superficie commerciale di **189,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende tre unità residenziali, due locali di deposito/magazzini, un autorimessa ed un negozio.

L'edificio, privo di ascensore, si sviluppa in quattro piani fuori terra, piano terra, primo, secondo e sottotetto e un piano interrato dove si trova un'autorimessa.

L'appartamento è ubicato al secondo e terzo piano (sottotetto), ove al piano secondo si trova la zona giorno e nel sottotetto si trova la zona notte.

La zona giorno è composta da ingresso, cucina, bagno con antibagno e ampio soggiorno, mentre la zona notte è composta da un ampio disimpegno, bagno e tre camere da letto.

L'immobile gode di un ottimo panorama, come si può vedere dalle fotografie allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala unica, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 541 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DONIZETTI N. 5, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: DISTACCO VIA DONIZETTI, CORTE, SCALA CONDOMINIALE, SUB 8 AL PIANO SECONDO E SUB 9 AL PIANO TERZO.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2005.

B **posto auto** a SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il posto auto scoperto è ubicato all'interno del cortile condominiale del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 541 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: VIA DONIZETTI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Confina con distacco con Via Donizzetti, con sub 12 e area di manovra.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**202,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 235.530,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 233.650,41**
Data di conclusione della relazione:	**17/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Alla data del sopralluogo gli immobili pignorati risultavano occupati ed utilizzati dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Debitore non datore *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento fondiario.
Importo ipoteca: 560000,00.
Importo capitale: 280000,00.
Durata ipoteca: 25 anni.
La formalità è riferita solamente a l'appartamento e al posto auto (sub 13 e sub 10)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a l'appartamento e posto auto (sib 13 e sub 10)

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 530,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.579,59**
Millesimi condominiali:	**145,935**

Ulteriori avvertenze:

L'intervento depositato in atti dall'Avvocato Michela Di Santo per conto del Condominio "Donizzetti 5" c.f. 93053280694, nella persona dell'Amministratore pro tempore, descrive un credito vantato dal Condominio dell'importo di € 939,37, ma secondo l'ultimo estratto ricevuto sempre dall'Amministratore il debito ammonta ad € 2.057,15. Il Condominio in data 24.04.2026 procedeva con ricorso per decreto ingiuntivo chiedendo al Giudice di Pace di Chieti l'emissione del decreto ingiuntivo per l'importo complessivo di € 939,37. Il Giudice adito accoglieva il ricorso emettendo il decreto ingiuntivo n. 613/2026 nell'ambito del procedfimento R.G. n. 815/2026 in data 06.06.2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti, a cura del Notaio Tiecco, il terreno sul quale sorge l'edificio, è stato oggetto di donazione a favore di *** DATO OSCURATO *** da *** DATO OSCURATO *** , con compravendita a favore di *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***), *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 05/04/2006 a firma di Notaio Di Salvo Zeferino ai nn. 94708/14465 di repertorio, trascritto il 07/04/2006 a Chieti ai nn. 8283/5647.
Nell'atto di acquisto l'appartamento porta l'identificativo di subalterno il n. 7, divenuto n. 13 a seguito dell'aggiornamento catastale del 10.08.2006 prot. CH0093467.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione, con atto stipulato il 20/09/1982 a firma di Notaio D'Ambrosio ai nn. 141072 di repertorio, trascritto il 11/10/1982 a Chieti ai nn. 13100/11490

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato realizzato in cemento armato è stato collaudato ai sensi dell'art. 7 L. n. 1086/1971 dall' *** DATO OSCURATO *** di Pescara, giusta Relazione di Collaudo delle opere in c.a. depositata presso la Provincia di Chieti Genio Civile al prot. n. 1620 del 16.06.2006 ed acquisita dal Comune di San Giovanni teatino in data 17.08.2006. I calcoli statici iniziali forono depositati presso il Genio Civile al n. 1154 in data 28.05.1985; la relazione finale fu depositata al prot. n. 3337 del 19.12.1986; il certificato di collaudo fu depositato al prot. 3339 in data 19.12.1986.

Per l'ampliamento del fabbricato furono depositati i calcoli statici al prot. n. 1054 in data 21.05.2003; la relazione a strutture ultimate fu depositata al prot. n. 1316 in data 24.05.2006.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 1087/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia **N. 1413/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia **N. 1423/1987**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia **N. 4067/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori per recupero sottotetti esistenti

Permesso di costruire **N. 212/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera alla C.E. n. 4067/2002 e recupero sottotetti esistenti

Certificato di agibilità **N. 18123/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 22/10/2007 con il n. 18123 di protocollo.
Rilasciato per i sub 3-4-5-8-9-10-12-13-14-15

Comunicazione **N. 20301/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione tettoia in legno su balcone di proprietà, presentata il 30/10/2008 con il n. 20301 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a tettoia realizzata su parte del balcone.
A seguito di verifica della conformità urbanistica della copertura di una terrazza afferente il fabbricato sito in Via Donizetti n. 5, riscontrata in sede di sopralluogo dall'Ufficio S.U.E. e dal Comando di Polizia Municipale del Comune di San Giovanni Teatino effettuato in data 23/09/2008, l'Ufficio comunicava che la tettoia non si configura come superficie coperta e pertanto il manufatto non è soggetto a preventiva autorizzazione ma ad una semplice comunicazione ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001. Comunicazione invaiata dal debitore al Comune di San Giovanni Teatino (CH) in data 30/10/2008 ed registrata al n. 20301 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 Aree parzialmente o totalmente edificate. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Aree totalmente o parzialmente edificate
Aree da completare "Urbanizzate"
Art.41 e Art.46 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione delle due vasistas al piano sottotetto. Detta difformità non incide a livello urbanistico, ma comunque necessita di sanatoria
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia SCIA presso il Comune di San Giovanni Teatino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €.1.500,00

- costi amministrativi: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lieve difformità nella posizione di alcuni tramezzi ma sanabili con la normativa del "Salva Casa"
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica edilizia al Comune di San Giovanni Teatino
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €.1.000,00
- costi amministrativi: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Questa situazione è riferita solamente a alla posizione di alcuni tramezzi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità nella posizione di alcuni tramezzi e delle finestre a vasistas al piano sottotetto
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Onorario professionista: €.800,00
- costi amministrativi: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5, della superficie commerciale di **189,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'appartamento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza che comprende tre unità residenziali, due locali di deposito/magazzini, un autorimessa ed un negozio.

L'edificio, privo di ascensore, si sviluppa in quattro piani fuori terra, piano terra, primo, secondo e sottotetto e un piano interrato dove si trova un'autorimessa.

L'appartamento è ubicato al secondo e terzo piano (sottotetto), ove al piano secondo si trova la zona giorno e nel sottotetto si trova la zona notte.

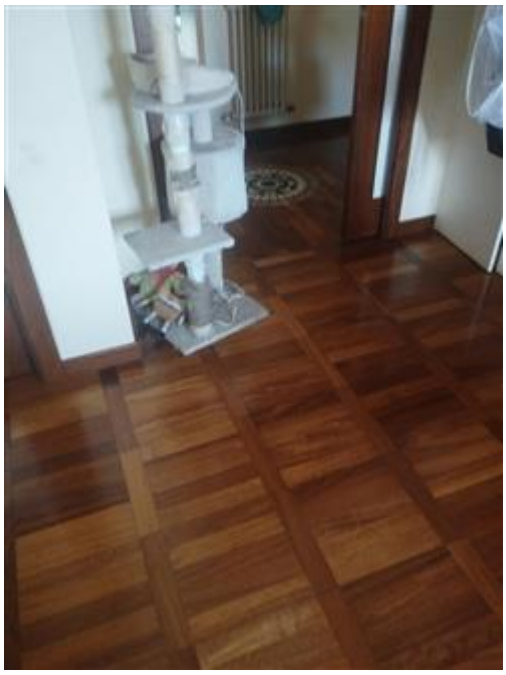
La zona giorno è composta da ingresso, cucina, bagno con antibagno e ampio soggiorno, mentre la zona notte è composta da un ampio disimpegno, bagno e tre camere da letto.

L'immobile gode di un ottimo panorama, come si può vedere dalle fotografie allegate.

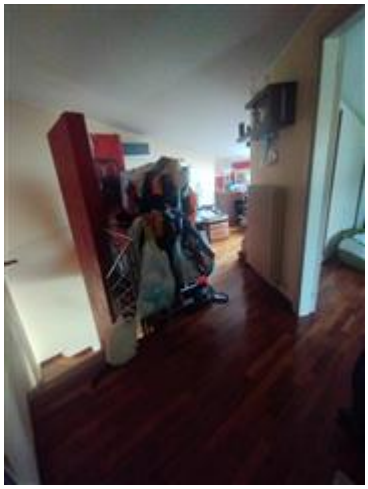
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, scala unica, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 541 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 723,04 Euro, indirizzo catastale: VIA DONIZETTI N. 5, piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: DISTACCO VIA DONIZETTI, CORTE, SCALA CONDOMINIALE, SUB 8 AL PIANO SECONDO E SUB 9 AL PIANO TERZO.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, quattro piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1986 ristrutturato nel 2005.











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CHIETI-PESCARA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus — al di sopra della media

aeroporto — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono
qualità degli impianti:	nella media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In entrambi i piano (zona giorno e zona notte) i pavimenti sono in parquet in quasi tutti gli ambienti, le pareti sono tinteggiate in vari colori; i bagni e la cucina (in parte) presentano le pareti rivestite con mattonelle in maiolica; gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio con vetro camera ed gli avvolgibili in pvc; le porte interne in legno tamburato. Gli impianti di rito "acqua-luce-metano-scarichi" sono del tipo sottotraccia e realizzati all'epoca della costruzione del fabbricato. Sono state riscontrate delle piccole macchie di umidità, forse per infiltrazioni, nel locale bagno e nella camera adicente nel piano zona notte.

Al piano giorno si trova un ampio balcone-terrazzo coperto su due lati da una struttura in legno e tende il pvc.

La scala interna che collega i due piano è rivestita in legno.

Al piano sottotetto (zona notte) due camere affacciano sul balcone, mentre la terza camera ha la finestra tipo velux (a filo falda tetto).

Nelle camere del piano sottotetto non è stata realizzata la parete per delimitare l'altezza a ml. 2,00, ma è tutta libera fino all'altezza di ml 1,60/1,75 circa.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre realizzati in alluminio con vetro camera e avvolgibili in pvc	al di sopra della media
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato	al di sopra della media
pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato	al di sopra della media
portone di ingresso: tipo blindato realizzato in legno tamburato	al di sopra della media

Degli Impianti:

citofonico: sottotraccia conformità: non disponibile	al di sopra della media
condizionamento: split con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non disponibile. nelle camere e nel soggiorno	nella media
elettrico: sottotraccia conformità: allegata alla richiesta di agibilità, pertanto quella dell'epoca	al di sopra della media
idrico: sottotraccia con alimentazione in acqua , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: allegata alla richiesta di agibilità, pertanto quella dell'epoca	al di sopra della media
termico: del tipo autonomo, a collettori e corpi riscaldanti con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità:	nella media

allegata alla richiesta di agibilità, pertanto quella dell'epoca







CONSISTENZA:

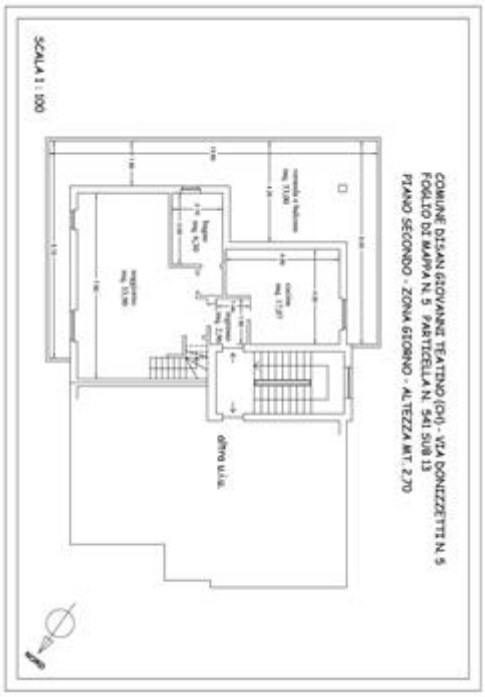
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

appartamento piano secondo	75,25	x	100 %	=	75,25
appartamento piano terzo	89,65	x	100 %	=	89,65
terrazzo-veranda	53,00	x	40 %	=	21,20
balcone piano terzo	9,40	x	33 %	=	3,10
Totale:	**227,30**				**189,20**







VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia Immobiliare

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

Borsino immob iliare

Valore minimo: 1.169,00

Valore massimo: 1.907,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l' unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli e delle problematiche urbanistiche, edilizie e catastali rinvenute in sede di accertamenti.
Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.
Per tutti i valori sopra riportati, anche nella considerazione che il fabbricato è privo di acsensore, si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1250,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	189,20	x	1.250,00	=	**236.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 236.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 236.500,00**

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 5, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il posto auto scoperto è ubicato all'interno del cortile condominiale del fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 541 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, indirizzo catastale: VIA DONIZETTI, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO

***

Coerenze: Confina con distacco con Via Donizzetti, con sub 12 e area di manovra.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono CHIETI-PESCARA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autobus — al di sopra della media

aeroporto — nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — al di sotto della media

panoramicità: al di sotto della media
livello di piano: al di sopra della media
stato di manutenzione: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto ha l'accesso attraverso una sbarra elettrica azionabile con telecomando. L'accesso è diretto da Via Donizetti.

La pavimentazione è in mattonelle tipo betonella, distanziate tra loro per permettere la permeabilità della superficie.

La superficie catastale del posto auto è di mq. 13.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in betonella — nella media
cancello: Area recintata e accesso con sbarra motorizzata con apertura barra motorizzata — nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto - superficie catastale	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	**13,00**				**13,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 440,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 234,00

Valore massimo: 397,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l' unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.
Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale-catastale, intesa come superficie lorda, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.
Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 350,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	350,00	=	**4.550,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.550,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.550,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per l' unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli e delle problematiche urbanistiche, edilizie e catastali rinvenute in sede di accertamenti.
Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, agenzie: Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	189,20	0,00	236.500,00	236.500,00
B	posto auto	13,00	0,00	4.550,00	4.550,00
				241.050,00 €	**241.050,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'appartamento non è divisibile così come anche il posto auto all'aperto, pertanto si propone la vendita dell'intero.

Sarà predisposto un unico lotto formato dall'appartamento e dal posto auto, in virtù della Legge Tognoli (L. 122/1989) e s.m.i. che regolamenta i parcheggi pertinenziali, stabilendo che i posti auto e i box siano legati indissolubilmente all'immobile principale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.520,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 235.530,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.579,59**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 233.650,41**

data 17/08/2026

il tecnico incaricato

Emanuela BARGAGLI