

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI

Liquidazione controllata n. 8/2025

Promossa
Contro

XXX XXX

RELAZIONE TECNICA PERITALE

CHIETI, li 07/02/2026



IL TECNICO

Dott. Ing. Angelo MANCINI

A handwritten signature in black ink, appearing to read "A. Mancini", written over a light background.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:

Liquidazione controllata n. 8/2025

Ubicazione:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH), precisamente in via Erasmo Colapietro n. 45, in pieno centro cittadino.



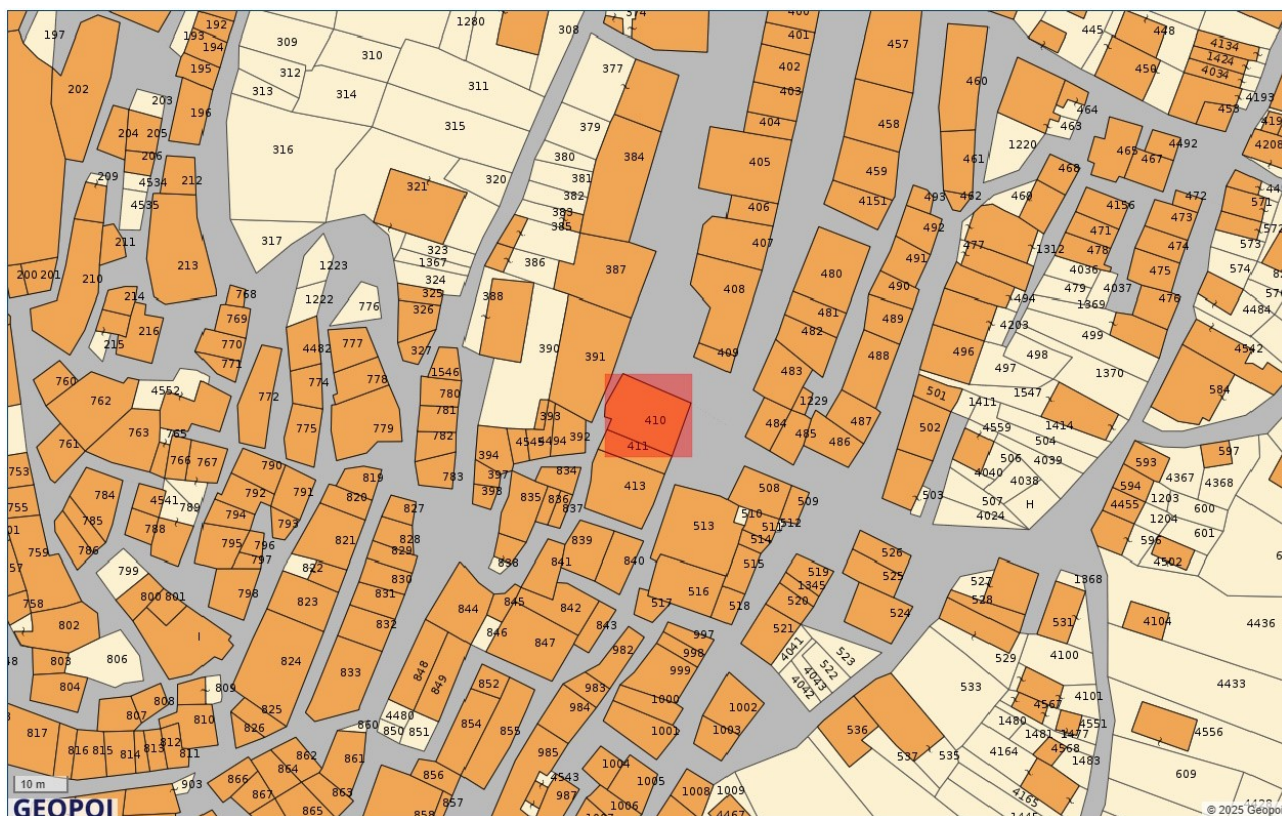
Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

- Immobile al piano secondo di un edificio di complessivi quattro piani, di proprietà del debitore esecutato per la quota di 90/180, contraddistinto al **N.C.E.U. al foglio 25, particella 410, subalterno 6**, della consistenza catastale di 5,5 vani, categoria catastale A/2, classe 2, rendita Euro 411,87, per una superficie complessiva di 128 mq, oltre balconi per complessivi 8 mq.

Confini:

il compendio pignorato è confinante su tre lati con la viabilità comunale (via E. Colapietro e via Roma), sul quarto lato confina con la particella n. 411.



Descrizione e consistenza:

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata catastalmente come "Immobile residenziale con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di finitura di livello medio, superiore alle categorie economiche"

ed è costituita da un appartamento in un fabbricato di civile abitazione. L'appartamento si sviluppa esclusivamente al piano secondo, il fabbricato in cui è inserito consta di un piano seminterrato adibito a negozi, n. 3 piani con un appartamento per ciascun piano, e un ulteriore piano mansardato.

L'immobile è situato in via E. Colapietro n. 45, Castiglione Messer Marino, riportato al N.C.E.U. di suddetto comune al foglio 25, particella 410, subalterno 6.

L'unità immobiliare così come si presenta oggi è sostanzialmente corrispondente a quanto previsto in progetto.

La struttura portante è realizzata con a telai in calcestruzzo armato, con fondazioni a plinti e travi rovesce; la copertura è a falde inclinate in latero-cemento, le tamponature esterne in mattone pieno da 26 cm, quelle interne in blocchi forati da 9 cm. Le pareti esterne del primo spiccato fuoriterza è rivestito in pietra naturale bianca, tipo travertino, quelle dei piani superiori sono rivestite in mattoncino. Le ringhiere dei balconi sono in ferro verniciato, le aperture sono protette da avvolgibili.

Dal portone di accesso condominiale collocato sulla facciata Nord-Est, si accede al vano scala costituito da due rampe per piano, ciascuna larga circa 100 cm. Non è presente l'impianto ascensore. Il portone è a due ante in legno massello, la pavimentazione delle scale è in marmo. Il vano scala è finestrato.

L'appartamento è costituito dai seguenti vani:

- Pranzo soggiorno ampio circa 32 mq con accesso al balcone sul fronte Sud-Est; il balcone misura circa 20mq e ha larghezza pari a 1,40 m;
- Camera matrimoniale delle dimensioni di 16,5 mq, con accesso allo stesso balcone sul fronte Sud-Est;
- Camera singola, delle dimensioni di circa 11 mq, con accesso, sulla facciata a Nord-Est, a un balcone esclusivo di circa 4 mq e larghezza 0,90 m;
- Cucina di circa 13 mq con accesso ad un balcone esclusivo sul fronte Nord-Ovest di circa 6 mq e larghezza 0,90 m;
- Un ingresso non finestrato ampio circa 9 mq che permette l'accesso a tutti i vani dell'appartamento;
- Un bagno di 4,50 mq dotato di finestra;
- Un ripostiglio di 5 mq, con lavandino, che presenta una apertura finestrata verso la cucina.

Il pavimento dell'ingresso, del salone e del bagno è in marmo bianco venato, negli altri ambienti ci sono piastrelle in ceramica; la cucina e il bagno presentano rivestimento in ceramica per un'altezza di circa 1,50 m. Le pareti del soggiorno, delle camere e dell'ingresso sono rivestite con carta da parati, le pareti degli altri ambienti sono tinteggiate. Gli infissi sono in legno, all'esterno sono presenti doppi infissi con profilo in alluminio. Sono altresì presenti i seguenti impianti: elettrico, idrotermosanitario, telefonico e televisivo. La caldaia è autonoma e collocata in cucina, l'impianto è a radiatori in ghisa posti sulle pareti perimetrali.

Immobile	Sup. lorda mq.	Coeff.	Superf. Convenz. mq.	Altezza m.
Appartamento	128,00	1,00	128,00	2,90
Balcone al P. 2°	30,00	0,25	7,50	
Totale Generale	-	-	135,50	-
Totale Arrotondato			136,00	

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria specialmente per quanto riguarda le solette dei balconi, l'impermeabilizzazione dei balconi, le ringhiere in ferro, il rivestimento in mattoncini, soprattutto sul prospetto Nord-Ovest, come evidenziato anche nella documentazione fotografica. In particolare si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua nel solaio della cucina, in corrispondenza del balcone del piano superiore.

Ricostruzione delle vicende giuridiche per il ventennio precedente all'atto di pignoramento e continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

- 1) Dal 31/07/1992 al 26/09/2006: a favore di Xxx Xxx, CF XXX, piena proprietà per la quota di 1/1 per TESTAMENTO OLOGRAFO del 31/07/1992 Pubblico ufficiale GAMBERALE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 76753 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 504 n. 78 registrato in data 28/01/1993 - SUCC. XXX XXX Voltura n. 2561.1/1993 - Pratica n. 3013 in atti dal 08/01/2002
- 2) Dal 26/09/2006 al 26/10/2006: a favore di Xxx Xxx, CF XXX, piena proprietà per la quota di 1/1 per DIVISIONE del 26/09/2006 Pratica n. CH0108648 in atti dal 26/09/2006 DIVISIONE (n. 10737.1/2006);
- 3) Dal 26/10/2006 al 23/07/2013: a favore di Xxx Xxx per la quota di ½ e di Xxx Xxx per la quota di ½ per Atto del 26/10/2006 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede ATRI (TE) Repertorio n. 5545 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19425.1/2006 Reparto PI di CHIETI in atti dal 08/11/2006;
- 4) Dal 23/07/2013 al 23/04/2024: a favore di Xxx Xxx per la quota di ½ (90/180) + altri 16 intestatari - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/07/2013 Pubblico ufficiale MASTROVINCENTO Sede CASTIGLIONE MESSER MARINO (CH) - UU Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 9990 n. 590 registrato in data 23/07/2013 - SUCCESSIONE XXX XXX Voltura n. 10100.3/2013 - Pratica n. CH0111934 in atti dal 29/07/2013 e successiva RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/07/2013 – SUCCESSIONE XXX XXX Voltura n. 11603.3/2013 - Pratica n. CH0123953 in atti dal 12/09/2013
- 5) Dal 23/04/2024 al 20/05/2025: a favore di Xxx Xxx per la quota di ½ (90/180) + altri 16 intestati - SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di XXX XXX del 23/04/2024 Sede CHIETI (CH) Registrazione Volume 88888 n. 298876 registrato in data 05/07/2024 - Trascrizione n. 10446.4/2024 Reparto PI di CHIETI in atti dal 15/07/2024
- 6) Dal 20/05/2025 ad oggi: a favore di Xxx Xxx per la quota di ½ (90/180) + altri 18 intestati - SUCCESSIONE EX LEGE di XXX XXX del 20/05/2025 Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 88888 n. 325902 registrato in data 28/07/2025 - Trascrizione n. 12926.7/2025 Reparto PI di CHIETI in atti dal 19/08/2025

Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla certificazione notarile agli atti e dalle visure ipocatastali

Come si evince dalla documentazione allegata, di seguito si riportano le trascrizioni ipotecarie e iscrizioni gravanti sugli immobili pignorati.

a. Trascrizioni

- SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA iscritta a Chieti il 16/07/2025 al n. 13639 di RG e al n. 10761 di RP, Rep. 33/2025 del 10/06/2025 (Quota 1/2, diritti di proprietà).

Immobili assoggettati:

- 1) Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su appartamento sito in Castiglione Messer Marino (Ch), via E. Colapietro n. 45, catastalmente individuato al foglio n. 25, part. 410 sub 6.

b. Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Pescara il 08/08/2019 al n. 14341 di RG e al n. 1672 di RP, Rep. 511 del 01/04/2019 e successiva annotazione di restrizione di beni n. 2000 del 31/10/2022 (Quota 1/2, diritti di proprietà).

Immobili ipotecati:

- 1) Diritti pari a 1/2 della piena proprietà su appartamento sito in Castiglione Messer Marino (Ch), via E. Colapietro n. 45, catastalmente individuato al foglio n. 25, part. 410 sub 6.

Regolarità urbanistico-edilizia

Dall'analisi dello stato di fatto, vista la documentazione autorizzativa depositata presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Castiglione Messer Marino, vista anche la planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, non risultano difformità tra la situazione reale e l'ultima assentita dal Comune (Variante del 09/07/1968). Il titolo autorizzativo principale è la concessione edilizia n. 31 del 9 novembre 1966, l'autorizzazione del Genio Civile è la n. 4010 del 9 novembre 1966.

Valutazione dell'immobile

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è il seguente: Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza

sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificio, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

Pertanto il sottoscritto, per i motivi sopra esposti, ritiene di adottare per gli immobili in perizia il seguente valore di mercato prudenziale:

La valutazione si colloca nella fascia massima dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona centrale del comune di Castiglione Messer Marino (Ch) per tale tipologia di abitazioni (455-680 €/mq), a cui occorre applicare un incremento del 15% per la posizione ottima e per le finiture di pregio e una decurtazione del 5% per necessità di manutenzione, risultando quindi in linea con il valore per abitazioni civili degli annunci immobiliari più simili con la seguente quotazione:

$$680 \text{ €/mq} + 15\% - 5\% = \mathbf{748 \text{ €/mq}}$$

STIMA DELL'IMMOBILE

$$136,00 \text{ mq} \times 748 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 64.736,00}$$
 che si arrotondano a **€ 101.728,00**

(centounomilasettecentoventotto/00)

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

LOTTO N. 1 (LOTTO UNICO)

Dati catastali: N.C.E.U. al foglio 25, particella 410, subalterno 6

Qualità immobile: A/2 Abitazioni civili

Consistenza: 136,00 mq lordi

Confini: Il compendio pignorato è delimitato su un lato dalla particella n. 411, dalla via E. Colapietro e da via Roma sui restanti lati.

Titolo e quota: Proprietà 90/180

Occupazione: Libero

Regolarità urbanistica: L'immobile risulta conforme alla concessione n. 31 del 09/11/1966, all'autorizzazione del Genio Civile prot. 4010 del 09/11/1966 e alla variante del 09/07/1968

Valutazione dell'immobile: € 101.728,00

Prezzo a base d'asta quota 50%: **€ 50.864,00** (euro cinquantamilaottocentosessantaquattro/00).

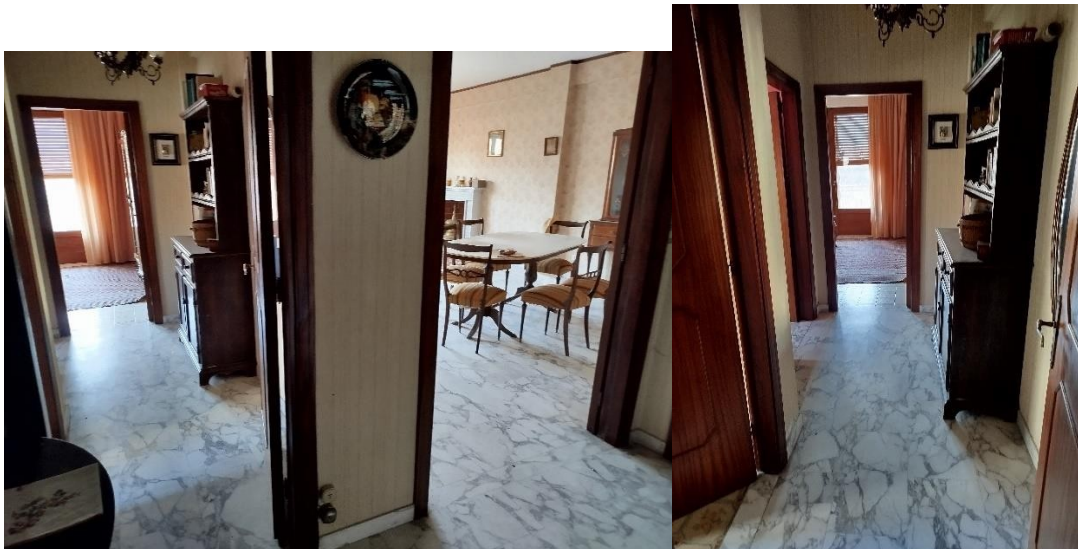
Si specifica che l'immobile è sprovvisto di APE, che dovrà essere redatto prima della vendita.

Il tecnico
Ing. Angelo Mancini

A circular professional stamp for Ing. Angelo Mancini, a member of the Order of Engineers of the Province of Chieti (Albo Ingegneri Prov. di Chieti). The stamp includes the text 'Dott. Ing. ANGELO MANCINI', 'ALBO INGEGNERI PROV. DI CHIETI', and the registration number 'N°1163'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA









BANCA DATI DEI VALORI IMMOBILIARI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: CASTIGLIONE MESS MARINO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20ABITATO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	455	680	L	1,8	2,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	370	550	L	1,5	2,2	N
Autorimesse	Normale	270	400	L	1,3	1,9	N
Box	Normale	320	450	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	550	820	L	2,2	3,3	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

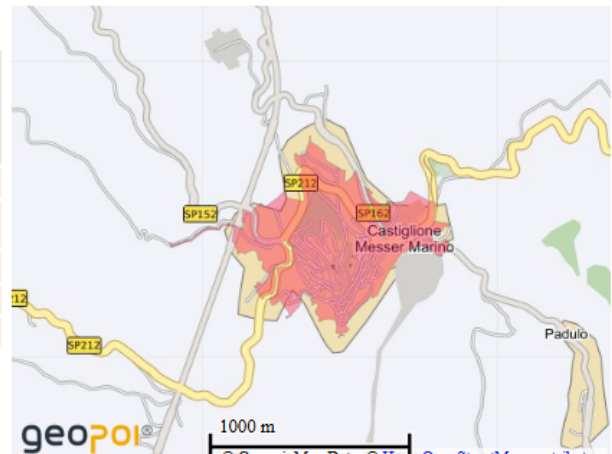
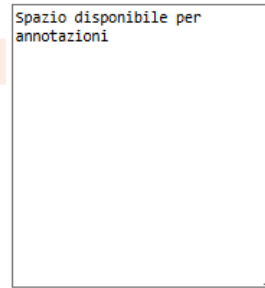


Figura 1: Valori OMI - Agenzia delle Entrate

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>Zone Centrali 1</p> </div> <div> <p>Zone Semicentrali 0</p> </div> <div> <p>Zone Periferiche 1</p> </div> </div>			

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
Centro Abitato		€ 2,33	€ 560

Figura 2: Valori Borsino Immobiliare

SEZIONE DEL FABBRICATO

