



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CUSTODE:

Avv. Gian Mario Longo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Patrizia Del Grosso

CF:DLGPRZ68S57A515J

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) via Cantonovo 26

telefono: 3475149943

email: p.delgrosso@archiworld.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a RAPINO Via Colleceto 55, della superficie commerciale di **87,62** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato rurale posto su terreno con forte pendenza; troviamo un ambiente al piano terra con bagno esterno, una stanza al primo piano e due piani seminterrati h185 cm posti al di sotto di una terrazza del piano terra dove c'è l'ingresso principale.

Dall'ingresso al piano terra con portoncino in alluminio anodizzato e vetro troviamo un disimpegno con in fondo una scala, a destra una apertura che ci conduce nel solo ambiente del piano Terra: soggiorno/cucina con camino unico sistema di riscaldamento, mentre a sinistra troviamo una porta finestra che è l'ingresso alla terrazza.

Al piano primo la scala interna smonta su un pianerottolo, illuminato da una finestra, dove troviamo una camera con un piccolo bagno ed è presente un secondario ingresso dall'esterno alla camera da letto. A questo secondo ingresso del primo piano si accede da una scala esterna che assieme al bagno del piano terra costituiscono un cespite a parte.

Ai locali che sono seminterrati a due livelli posti sotto la terrazza si accede scendendo da una scala esterna in aderenza alla abitazione.

Staccato dalla abitazione nella zona alla quota più in basso c'è un corpo accessorio accatastato a cantina.

Tutto il fabbricato versa in grave stato di abbandono e presenta criticità strutturali soprattutto nel versante che si affaccia sulla scarpata; ai locali seminterrati sottostanti la terrazza è sconsigliato fermamente l'accesso poiché presenta diversi cedimenti nella pavimentazione dati da infiltrazioni di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-T-1, ha un'altezza interna di 1, 85 /2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4022 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLECETO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 4023 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLECETO N 55, piano: S1- S2- T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	87,62 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 0,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'unità immobiliare risulta libera da persone. All'interno vi sono alcune suppellettili e mobilio in stato di abbandono.

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:

abitazione, stipulata il 07/07/2025 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 867 di repertorio, trascritta il 07/08/2025 ai nn. 12327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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**, stipulata il 13/04/2007 a firma di Notaio G De Matteis ai nn. 55418/25236 di repertorio, iscritta il 14/04/2007 ai nn. 1340, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 86661,26.

Importo capitale: 57774,17.

Durata ipoteca: 20 anni.

Come da atto notarile pubblico a rogito De Matteis Giovanni, Notaio in Chieti, in data 13/04/2007 rep.55418/25236. Colpisce gli immobili attribuendo la nuda [REDACTED] tutto a Michelli Anna.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/04/2009 a firma di Notaio Giuseppe Cardella ai nn. 373/210 di



Durata ipoteca: 20 anni

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

ote nella successione sono di piena proprietà per a 1/2
nelle visure storiche c'è la nuda proprietà [REDACTED]
na Inoltre c'è annotazione Agenzia del Territorio per la
part 4022 Fg 9 con Riserve: inesistenza di atti legali giustificanti uno u più passaggi intermedi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 25/03/1999)

Non vi è traccia neppure di Domande di Concessione per la realizzazione dei due livelli seminterrati al di sotto della terrazza che risultava al piano terra un semplice spiazzo belvedere verso la valle.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Costruzione di una gradinata esterna **N. 55 /85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/11/1985 con il n. 3756 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Corpo scale esterno non autorizzato ed attualmente esistente e chiuso

Costruzione di scalinata esterna **N. 26 /86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/07/1986 con il n. 2022 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a Domanda di autorizzazione ripresentata a seguito del diniego della stessa nell'anno precedente.
Corpo scale esterno nuovamente non autorizzato ed attualmente esistente e chiuso

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Facendo l'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico di Rapino è emerso che:

il 26/11/1985 ed il 01/ 07/1986 sono state depositate al Comune due domande per la medesima richiesta di una scalinata esterna da posizionare sul prospetto di edificio a valle, per collegare i due livelli dell'edificio rurale esistente ante 1967 costituito al piano terra da cucina soggiorno ed al piano superiore da camera da letto.Tali due richieste ottennero però un diniego dalla Commissione Edilizia per mancanza delle distanze dal confine. Visto però che ad oggi esiste tale scala e che per altro è in un vano chiuso costituente la attuale scala interna c'è da rilevare una irregolarità Urbanistico Edilizia sanabile con una Domanda di Concessione in Sanatoria che dovrà avere percorsi dedicati i cui oneri non possono essere computabili in questa fase.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

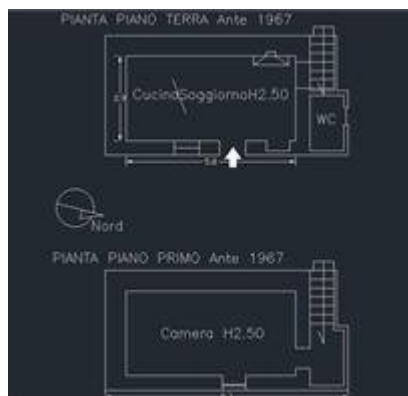
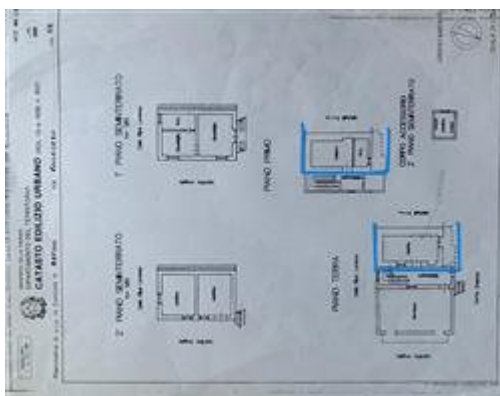
CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scalinata interna e locali seminterrati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: concessione in sanatoria

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

Questa situazione è riferita solamente a scala interna e locali seminterrati



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.
Conforme allo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: scala di collegamento tra il piano terra e primo non rispetta la distanza dai confini come da PRG

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Concessione in Sanatoria

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

Questa situazione è riferita solamente a scala interna e locali seminterrati

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: tutti gli impianti non sono a norma

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

BENI IN RAPINO VIA COLLECESO 55

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a RAPINO Via Colleceto 55, della superficie commerciale di **87,62** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Fabbricato rurale posto su terreno con forte pendenza; troviamo un ambiente al piano terra con bagno esterno, una stanza al primo piano e due piani seminterrati h185 cm posti al di sotto di una terrazza del piano terra dove c'è l'ingresso principale.

Dall'ingresso al piano terra con portoncino in alluminio anodizzato e vetro troviamo un disimpegno con in fondo una scala, a destra una apertura che ci conduce nel solo ambiente del piano Terra: soggiorno/cucina con camino unico sistema di riscaldamento, mentre a sinistra troviamo una porta finestra che è l'ingresso alla terrazza.

Al piano primo la scala interna smonta su un pianerottolo, illuminato da una finestra, dove troviamo una camera con un piccolo bagno ed è presente un secondario ingresso dall'esterno alla camera da letto. A questo secondo ingresso del primo piano si accede da una scala esterna che assieme al bagno del piano terra costituiscono un cespite a parte.

Ai locali che sono seminterrati a due livelli posti sotto la terrazza si accede scendendo da una scala esterna in aderenza alla abitazione.

Staccato dalla abitazione nella zona alla quota più in basso c'è un corpo accessorio accatastato a cantina.

Tutto il fabbricato versa in grave stato di abbandono e presenta criticità strutturali soprattutto nel



versante che si affaccia sulla scarpata; ai locali seminterrati sottostanti la terrazza è sconsigliato fermamente l'accesso poiché presenta diversi cedimenti nella pavimentazione dati da infiltrazioni di acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2-T-1, ha un'altezza interna di 1,85 /2,50. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4022 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 28,92 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLECESO , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 9 particella 4023 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 126 mq, rendita 238,60 Euro, indirizzo catastale: VIA COLLECESO N 55, piano: S1- S2- T- 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:



luminosità:

scarso



qualità degli impianti:

molto scarso



qualità dei servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Costruito in muratura portante in mattoni pieni, il corpo di fabbrica ha una parte primaria costituita dal piano terra e primo costruito ante 1967 a cui nel tempo sono stati aggiunti il vano scala chiuso ed infatti la finestra murata che è tra il corridoio e la zona soggiorno cucina ne è un segno. ed i locali sottostanti sottostanti la terrazza.

L'altezza interna dell'appartamento piano terra e primo è di 2,50mt.

L'altezza interna dei due ripostigli con bagno al primo piano seminterrato e dei due locali cantina al secondo seminterrato è di 1,85 mt., i cui solai sono stati realizzati con travetti in ferro e tavelle.

Lo stato di abbandono dello stabile ne sta determinando un deterioramento visto le infiltrazioni di acqua e la vegetazione che sta prendendo il sopravvento.

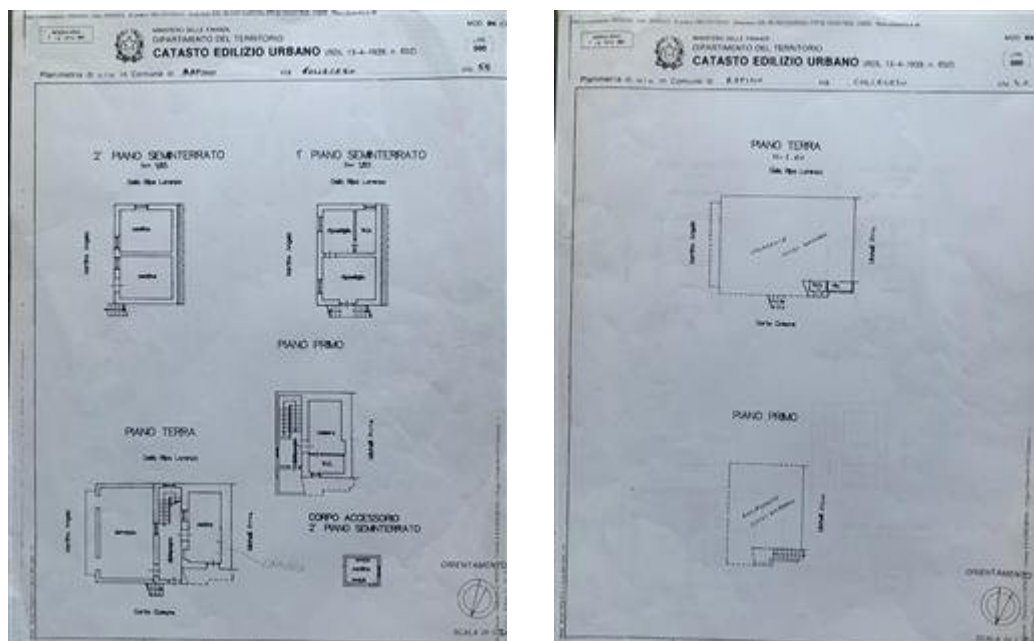




CONSISTENZA:
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
app piano terra e primo	48,00	x	100 %	=	48,00
terrazza piano terra	24,00	x	33,34 %	=	8,00
piano primo seminterrato	45,60	x	20 %	=	9,12
piano secondo seminterrato	43,00	x	20 %	=	8,60
cantina	7,50	x	20 %	=	1,50
vano scala interno PT e piano 1 non autor	42,00	x	20 %	=	8,40
vano scala esterna e wc (altro cespite)	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	214,10				87,62





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/12/2025)

Valore minimo: 430,00

Valore massimo: 630,00

Note: Abitazioni di tipo economico in stato di conservazione normale
annuncio sul WEB Immobiliare Marta Caramanico (14/03/2026)

Valore massimo: 375,00

Note: abitazione terra cielo ristrutturata 120 mq 45000 €
annuncio sul WEB Immobiliare Marta Caramanico (14/03/2026)

Valore massimo: 267,00

Note: fabbricato indipendente da ristrutturare di mq 150 a 40000 €

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutando che dalla tabella OMI secondo semestre 2025, per le abitazioni di tipo economico le vendite degli immobili sono stati venduti con un prezzo che va da un min di 430 €/mq ad un max di 630 €/mq, inoltre, dopo aver preso in esame due comparativi di immobili in vendita da annunci presenti sul web a Rapino ed in particolare da immobiliareartacaramanico.it nella stessa zona dell'immobile in esecuzione che propone a 45 000€ una abitazione ristrutturata di 120 mq e cioè 375€/mq ed una da ristrutturare di mq 150 ad 40000€ e cioè a 267€/mq, si denota che le proposte di vendita hanno una tendenza più bassa rispetto allo scorso anno. Pertanto, analizzate anche le criticità riscontrate rispetto alla regolarità edilizia ed urbanistica ed al fatto che l'edificio debba essere ristrutturato si ritiene equo applicare al valore di 267€ un deprezzamento del 25% ottenendo € 200/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,62 x 200,00 = 17.524,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 17.524,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine dopo indagini sulla situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi in coesistenza, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali quali i dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate, nonché i dati ufficiali forniti dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Chieti e dai dati ottenuti da attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il valore di base d'asta da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio tecnico di Orsogna, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di RAPINO, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	rustico	87,62	0,00	17.524,00	0,00
				17.524,00 €	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni in esecuzione sono necessariamente costituenti unico lotto.



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

data 27/03/2026

il tecnico incaricato
Arch. Patrizia Del Grosso

