

TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecco D'ortona Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	8
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	9
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	11

Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	12
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	17
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4.....	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T.....	19



All'udienza del 25/09/2025, il sottoscritto Geom. Cecco D'ortona Stefano, con studio in Via Santo Spirito 11/B - 66034 - Lanciano (CH), email stefanoceccodortona@gmail.com, PEC stefano.ceccodortona@geopec.it, Tel. 331 4345935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4 (Coord. Geografiche: Lat. 42°13'54" N - Long. 14°24'24" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T (Coord. Geografiche: Lat. 42°13'54" N - Long. 14°24'24" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Trattasi di un appartamento residenziale sito nella periferia del Comune di Lanciano a circa 2 km dal centro. Precisamente è sito al piano secondo di una palazzina a prevalente destinazione residenziale (ex IACP) ed censito al catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa n.27 p.lla 943 sub 33, intestato per la nuda proprietà al Sig. **** Omissis **** e per la quota di usufrutto alla Sig.ra **** Omissis ****. Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 09/05/2011 (si allega certificato di morte), pertanto, il Sig. **** Omissis **** è di fatto il proprietario per la quota del 100%. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Via Corradino Marciani. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore. Inoltre, l'appartamento possiede una soffitta pertinenziale al piano quarto sottotetto dello stesso stabile e un garage.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ma il proprietario ha provveduto ad acquistare l'appartamento con giusto atto di compravendita rep. 26831 del 04/07/2006. Pertanto, sull'immobile grava il diritto di prelazione all'acquisto da parte dell'**** Omissis ****. Tale diritto di prelazione può essere estinto. (si allega calcolo per l'estinzione del diritto di prelazione redatto dall'**** Omissis **** - Allegato 10).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Trattasi di un garage al piano terra di una palazzina residenziale (Ex IACP) sita nella periferia del Comune di Lanciano a circa 2 km dal centro. Precisamente è censito al catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa n.27 p.lla 943 sub 94, intestato per la nuda proprietà al Sig. **** Omissis **** e per la quota di usufrutto alla Sig.ra **** Omissis ****. Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 09/05/2011 (si allega certificato di morte), pertanto, il Sig. **** Omissis **** è di fatto il proprietario per la quota del 100%. L'accesso carrabile al garage avviene dalla strada comunale Via Francesco Masciangelo. Il garage ha anche un accesso pedonale dal vano scala condominiale della palazzina residenziale. Il garage è costituito da un unico vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile è stato realizzato dall'Istituto Autonomo Case Popolari in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata ma il proprietario ha provveduto ad acquistare il garage con giusto atto di compravendita rep. 26831 del 04/07/2006. Pertanto, sull'immobile grava il diritto di prelazione all'acquisto da parte dell'**** Omissis ****. Tale diritto di prelazione può essere estinto. (si allega calcolo per l'estinzione del diritto di prelazione redatto dall'**** Omissis **** - Allegato 10).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni sia a favore che contro interrogando oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 25/08/2025 al 04/07/1983. Il creditore ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento. Inoltre, il creditore non ha depositato il certificato catastale storico. Si precisa che i dati catastali attuali e storici riferiti al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sono indicati nella certificazione notarile. Il

tutto comprende anche i controlli di cui al quesito n.16 del decreto di Fissazione Udienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni sia a favore che contro interrogando oltre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 25/08/2025 al 04/07/1983. Il creditore ha depositato la nota di trascrizione del pignoramento. Inoltre, il creditore non ha depositato il certificato catastale storico. Si precisa che i dati catastali attuali e storici riferiti al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sono indicati nella certificazione notarile. Il tutto comprende anche i controlli di cui al quesito n.16 del decreto di Fissazione Udienza.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 09/05/2011, pertanto, il Sig. **** Omissis **** è proprietario al 100%

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Si precisa che la Sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 09/05/2011, pertanto, il Sig. **** Omissis **** è proprietario al 100%

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

L'appartamento confina su un lato con il vano scala condominiale, su due lati con l'esterno e su un lato è in aderenza con un'altra palazzina. La soffitta confina con disimpegno comune, altre soffitte, un lato in aderenza e con l'esterno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Il garage confina con il vano scala condominiale, con disimpegno comune di accesso ai garage, con altra proprietà e con l'esterno.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,15 mq	114,62 mq	1	114,62 mq	3,01 m	2
Balcone scoperto	3,96 mq	3,96 mq	0,25	0,99 mq	0,00 m	2
Loggia	8,24 mq	8,24 mq	0,40	3,30 mq	0,00 m	2
Loggia	3,40 mq	3,40 mq	0,40	1,36 mq	0,00 m	2
Soffitta	23,61 mq	26,80 mq	0,33	8,84 mq	2,18 m	4
Totale superficie convenzionale:				129,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,38 mq	16,98 mq	1	16,98 mq	3,64 m	T

Totale superficie convenzionale:	16,98 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	16,98 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/05/1983 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 96, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Piano 2-4
Dal 01/01/1992 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 96, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 2-4
Dal 14/11/2005 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 943, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Rendita € 464,81 Piano 2-4
Dal 04/07/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 943, Sub. 33 Categoria A3 Cl.3, Cons. 7,5 Superficie catastale 128 mq Rendita € 464,81 Piano 2-4

La Sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 09/05/2011 pertanto, sarà necessario eseguire la voltura di preallineamento per il ricongiungimento di usufrutto. Tale voltura deve essere eseguita da un tecnico e avrà un costo di € 150,00 oltre cassa e IVA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1988 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 96, Sub. 94 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 56,55 Piano T

Dal 01/01/1992 al 14/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 96, Sub. 94 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 56,55 Piano T
Dal 14/11/2005 al 04/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 943, Sub. 94 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 56,55 Piano T
Dal 04/07/2006 al 19/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 27, Part. 943, Sub. 94 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Superficie catastale 18 mq Rendita € 56,55 Piano T

La Sig.ra **** Omissis **** è deceduta in data 09/05/2011 pertanto, sarà necessario eseguire la voltura di preallineamento per il ricongiungimento di usufrutto. Tale voltura deve essere eseguita da un tecnico e avrà un costo di € 150,00 oltre cassa e IVA.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	943	33		A3	3	7,5	128 mq	464,81 €	2-4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Vano cucina dell'appartamento: nella planimetria catastale è indicata una portafinestra con adiacente finestra (portafinestra a bandiera) mentre realmente trattasi di un'unica portafinestra.

Vano camera adiacente la loggia e il soggiorno: nella planimetria catastale è indicata una portafinestra a bandiera mentre realmente trattasi di una finestra normale.

Inoltre si evincono due lievi difformità nei tramezzi interni: il tramezzo di separazione tra soggiorno e cucina si presenta realmente sulla stessa linea così come il tramezzo di separazione tra il disimpegno con il soggiorno e con la camera, contrariamente a quanto riportato nella planimetria catastale dove sono presenti degli arretramenti.

Si precisa che nella planimetria catastale dell'appartamento è indicato anche un posto auto esterno al piano

terra. Tale posto auto non esiste realmente in quanto in quell'area insiste il garage di proprietà dell'esecutato. Il posto auto probabilmente esisteva prima della realizzazione del garage e non è stata successivamente aggiornata la planimetria catastale.

Tali difformità non comportano variazioni al classamento ed alla rendita catastale dell'immobile, pertanto, in questa fase non necessita di aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	943	94		C6	2	15	18 mq	56,55 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nel vano garage è presente un soppalco che copre una porzione di superficie del garage. Tale soppalco è accessibile mediante scala amovibile ed è destinato a contenere oggetti di varia natura, come scatole e contenitori.

Tale difformità non comporta variazioni al classamento ed alla rendita catastale dell'immobile, pertanto, in questa fase non necessita di aggiornamento catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre con strutture, finiture interne ed esterne e impianti risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (anno 1978) ad eccezione dei due bagni, che visibilmente risalgono ad un'epoca successiva, e degli split in soggiorno e in camera da letto che sono stati sicuramente installati successivamente ma che comunque non sono recenti. Inoltre, si rilevano condense e muffe negli angoli tra solaio e parete in alcune stanze e nei bagni. Non si rilevano particolari segni di degrado strutturale o manutentivo tali da compromettere la funzionalità o la sicurezza dell'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

L'immobile si trova in uno stato conservativo mediocre con strutture, finiture interne ed esterne e impianti risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile (anno 1987). Inoltre, sui tramezzi di separazione con il vano scala e il disimpegno comune si rilevano delle fessurazioni che non pregiudicano la sicurezza statica dell'unità

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

immobiliare in quanto trattasi di tamponamenti non strutturali. Non si rilevano particolari segni di degrado strutturale o manutentivo tali da compromettere la funzionalità o la sicurezza dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Le parti comuni che interessano l'appartamento sono il vano scala condominiale e il locale contatori a piano terra.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Le parti comuni che interessano il garage sono il vano scala condominiale, il disimpegno comune e il locale contatori a piano terra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

La palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera che, per quanto visibile, risulta in buono stato. L'esposizione è Nord-Ovest e Sud-Est. L'appartamento ha un'altezza utile interna di 3,01 m e la soffitta un'altezza media di 2,18 m. Le tamponature perimetrali, in base all'epoca di costruzione dell'immobile, sono del tipo a cassa vuota, i solai e la copertura sono in latero cemento. Il manto di copertura è costituito da tegole. Le pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti interni ed esterni sono in scaglie di marmo e i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Nei bagni i pavimenti sono in ceramica/gres. Gli infissi esterni sono in ferro vetro singolo e le porte interne in legno tamburato. Le scale condominiali sono in cemento armato. Gli impianti sono sottotraccia, i termosifoni sono sia in ghisa sia in alluminio (solo nei bagni) alimentati da una caldaia datata e sono presenti due split per il condizionamento. La soffitta si presenta con pareti e volta intonacate e pavimento con massetto in cls.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

La palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera che, per quanto visibile, risulta in buono stato. L'esposizione è Ovest. Il garage ha un'altezza utile interna di 3,64 m. Le tamponature perimetrali, in base all'epoca di costruzione dell'immobile, sono del tipo a cassa vuota, i solai e la copertura sono in latero cemento. Il manto di copertura è costituito da tegole. Le pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. La porta d'ingresso carrabile è del tipo basculante in lamiera. Le scale condominiali sono in cemento armato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

L'immobile risulta occupato dai seguenti soggetti: **** Omissis **** (proprietario debitore) e **** Omissis **** (coniuge non esecutato)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

L'immobile risulta utilizzato dal Sig. **** Omissis **** (proprietario debitore)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Periodo	Proprietà	Atti			
04/07/1983	**** Omissis ****	Atto di concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE LUCA ITALO	04/07/1983	64765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	22/07/1983		8543
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

19/04/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLANTONIO GIUSEPPE	19/04/1984	44123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	15/05/1984		6485
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
03/05/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLANTONIO GIUSEPPE	03/05/1984	44246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	28/05/1984		6937
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
04/07/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		SIDERI SERGIO	04/07/2006	26831	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	20/07/2006	18519	12288
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
04/07/1983	**** Omissis ****	Atto di concessione diritto di superficie			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DE LUCA ITALO	04/07/1983	64765	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	22/07/1983		8543
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
19/04/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLANTONIO GIUSEPPE	19/04/1984	44123	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	15/05/1984		6485
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
03/05/1984	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		COLANTONIO GIUSEPPE	03/05/1984	44246	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Chieti	28/05/1984		6937
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
04/07/2006	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	SIDERI SERGIO	04/07/2006	26831	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Chieti	20/07/2006	18519	12288
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario
 Iscritto a Chieti il 20/07/2006
 Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4327
 Quota: 1/1
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 75.000,00
 Rogante: SIDERI SERGIO
 Data: 04/07/2006
 N° repertorio: 26832

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chieti il 25/08/2025

Reg. gen. 16489 - Reg. part. 13047

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 30/10/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Chieti il 20/07/2006

Reg. gen. 18520 - Reg. part. 4327

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 75.000,00

Rogante: SIDERI SERGIO

Data: 04/07/2006

N° repertorio: 26832

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chieti il 25/08/2025

Reg. gen. 16489 - Reg. part. 13047

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Il fabbricato stante il P.R.G. vigente del Comune di Lanciano ricade zona "Piano per edilizia economica e popolare vigente". Tale zona è disciplinata dall'art.69 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. e dall'art.16 delle N.T.A.

del PEEP in riferimento agli edifici esistenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Il fabbricato stante il P.R.G. vigente del Comune di Lanciano ricade zona "Piano per edilizia economica e popolare vigente". Tale zona è disciplinata dall'art.69 comma 1 delle N.T.A. del P.R.G. e dall'art.16 delle N.T.A. del PEEP in riferimento agli edifici esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'appartamento e la relativa soffitta sono stati realizzati in forza di Licenza Edilizia n.311 del 14/10/1975. Inoltre, è stato rilasciato il Permesso di Abitabilità n.52 del 14/12/1978.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto al titolo abilitativo sono emerse le seguenti difformità:

- Nel vano cucina dell'appartamento è indicata una portafinestra con adiacente finestra (portafinestra a bandiera) mentre realmente trattasi di un'unica portafinestra a due ante.
- Il tramezzo di separazione tra soggiorno e cucina si presenta realmente sulla stessa linea così come il tramezzo di separazione tra il disimpegno con il soggiorno e con la camera, contrariamente a quanto riportato nella planimetria di progetto.

Tali opere sono state realizzate presumibilmente in fase di realizzazione della palazzina. Si allega la pianta con evidenziate le difformità riscontrate (Allegato 4).

Le opere difformi sono sanabili attraverso una SCIA in sanatoria e la redazione dell'aggiornamento catastale. I costi per la pratica di sanatoria ammontano a € 2.661,00 di cui € 1.500,00 oltre cassa e IVA per compensi e € 1.161,00 per sanzione e diritti di segreteria e catastali.

Inoltre, è stato rilevato che la porta di comunicazione tra l'ingresso e la cucina è stata temporaneamente chiusa applicando un pannello di legno e uno specchio. Tale situazione non comporta alcuna difformità in quanto trattasi di un elemento facilmente smontabile.

Si precisa che le opere sanabili non comportano la modifica del classamento dell'immobile e della rendita catastale, pertanto, in questa fase non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il garage è stato autorizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n.248 del 28/05/1987 ed in data 29/11/1988 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Agibilità n.49.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Rispetto al titolo abilitativo sono emersa la seguente difformità:

- è presente un soppalco in legno accessibile mediante scala amovibile.

Si allega la pianta con evidenziata la difformità riscontrata (allegato 4).

Il soppalco non è sanabile in quanto non rispetta i parametri stabiliti dall'art.60 del regolamento edilizio comunale e, pertanto, dovrà essere rimosso.

Per quanto riguarda la rimozione del soppalco si è proceduto ad eseguire un computo metrico utile alla stima dei lavori necessari considerando che, essendo una struttura in legno smontabile, si possa recuperare il materiale. Trattandosi di opera di piccola entità si è proceduto a stimare le opere a corpo. L'importo dei lavori ammonta a € 600,00 oltre iva (allegato 4)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, SCALA A, PIANO 2-4

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di condominio in autogestione pertanto non è stato possibile reperire la contabilità condominiale ufficiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di condominio in autogestione pertanto non è stato possibile reperire la contabilità condominiale ufficiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 ed i suoi dati metrici.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCIANI N.17, scala A, piano 2-4

Trattasi di un appartamento residenziale sito nella periferia del Comune di Lanciano a circa 2 km dal centro. Precisamente è sito al piano secondo di una palazzina a prevalente destinazione residenziale (ex IACP) ed censito al catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa n.27 p.lla 943 sub 33, intestato per la nuda proprietà al Sig. **** Omissis **** e per la quota di usufrutto alla Sig.ra **** Omissis ****. Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 09/05/2011 (si allega certificato di morte), pertanto, il Sig. **** Omissis **** è di fatto il proprietario per la quota del 100%. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Via Corradino Marciani. L'appartamento è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un disimpegno, tre camere, due bagni, un ripostiglio e tre balconi. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale privo di ascensore. Inoltre, l'appartamento possiede una soffitta pertinenziale al piano quarto sottotetto dello stesso stabile e un garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 943, Sub. 33, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 77.041,93

Il criterio di stima utilizzato consiste nella consultazione dei valori OMI del primo semestre 2025 applicando il valore minimo (€/mq 740,00) in quanto trattasi di un appartamento con stato di conservazione mediocre in zona D3/Periferica/Quartieri periferici. Il valore a mq dell'appartamento è di €/mq 740,00 applicato sulla superficie commerciale di mq 129,11, per un totale di 95.541,40 €. A tale importo si detraggono le spese per le pratiche necessarie:

- Compenso professionale per pratiche di sanatoria € 1.500,00 + Iva 22% + cassa 5% = € 1.921,50
- Diritti di segreteria e sanzione sanatoria € 1.161,00
- Compenso voltura ricongiungimento di usufrutto € 150,00 + Iva 22% + cassa 5% = € 192,15

Totale da detrarre per pratiche = € 1.921,50 + € 1.161,00 + € 192,15 = € 3.274,65.

Inoltre, si detrae un valore forfettario del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Valore assenza di garanzia per vizi = € 95.541,40 x 0,10 = € 9.554,14

Trattandosi di unità immobiliare acquistata in regime di edilizia convenzionata per la vendita a terzi occorre eseguire l'estinzione del diritto di prelazione a favore dell'**** Omissis ****. L'importo calcolato dall'**** Omissis **** da detrarre al valore finale è il seguente:

- Importo estinzione diritto di prelazione appartamento con soffitta = 4.648,10 € + IVA al 22% = € 5.670,68

Totale detrazioni = € 3.274,65 + € 9.554,14 + € 5.670,68 = € 18.499,47

Valore finale appartamento con soffitta sub 33 = € 95.541,40 - € 18.499,47 = **€ 77.041,93**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T
Trattasi di un garage al piano terra di una palazzina residenziale (Ex IACP) sita nella periferia del Comune di Lanciano a circa 2 km dal centro. Precisamente è censito al catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio di mappa n.27 p.la 943 sub 94, intestato per la nuda proprietà al Sig. **** Omissis **** e per la quota di usufrutto alla Sig.ra **** Omissis ****. Si precisa che l'usufruttuario è deceduto in data 09/05/2011 (si allega certificato di morte), pertanto, il Sig. **** Omissis **** è di fatto il proprietario per la quota del 100%. L'accesso carrabile al garage avviene dalla strada comunale Via Francesco Masciangelo. Il garage ha anche un accesso pedonale dal vano scala condominiale della palazzina residenziale. Il garage è costituito da un unico vano. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 943, Sub. 94, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 7.914,95

Il criterio di stima utilizzato consiste nella consultazione dei valori OMI del primo semestre 2025 applicando il valore minimo (€/mq 620,00) in quanto trattasi di un garage con stato di conservazione mediocre in zona D3/Periferica/Quartieri periferici. Il valore a mq del garage è di €/mq 620,00 applicato sulla superficie commerciale di mq 16,98, per un totale di 10.527,60 €. A tale importo si detrae la spesa per la rimozione delle opere abusive:

- Rimozione soppalco € 600,00 + Iva 22% = € 732,00

Inoltre, si detrae un valore forfettario del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Valore assenza di garanzia per vizi = € 10.527,60 x 0,10 = € 1.052,76

Trattandosi di unità immobiliare acquistata in regime di edilizia convenzionata per la vendita a terzi occorre eseguire l'estinzione del diritto di prelazione a favore dell'**** Omissis ****. L'importo calcolato dall'**** Omissis **** da detrarre al valore finale è il seguente:

- Importo estinzione diritto di prelazione garage = 678,60 € + IVA al 22% = € 827,89

Totale detrazioni = € 732,00 + € 1.052,76 + € 827,89 = € 2.612,65

Valore finale garage = € 10.527,60 - € 2.612,65 = **€ 7.914,95**

VALORI ESCLUSE LE DETRAZIONI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lanciano (CH) - VIA CORRADINO MARCANI N.17, scala A, piano 2-4	129,11 mq	740,00 €/mq	€ 95.541,40	100,00%	€ 95.541,40

Bene N° 2 - Garage Lanciano (CH) - VIA FRANCESCO MASCIANGELO N.70, piano T	16,98 mq	620,00 €/mq	€ 10.527,60	100,00%	€ 10.527,60
Valore di stima:					€ 106.069,00

Valore di stima escluse le detrazioni: € 106.069,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri sanatoria appartamento	3.082,50	€
Assenza garanzia vizi appartamento	9.554,14	€
Rimozione opere non sanabili garage	732,00	€
Assenza garanzia vizi garage	1.052,76	€
Estinzione diritto di prelazione appartamento e garage	6.498,57	€
Voltura ricongiungimento di usufrutto	192,15	€

Valore finale di stima: € 84.956,88

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lanciano, li 01/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cecco D'ortona Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 29/09/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli abilitativi (Aggiornamento al 09/10/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità (Aggiornamento al 09/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con evidenza difformità e computo metrico (Aggiornamento al 30/10/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 30/10/2025)



- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista satellitare (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 25/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza, stato civile, matrimonio e di morte (Aggiornamento al 06/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti locazioni (Aggiornamento al 03/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo estinzione diritto di prelazione (Aggiornamento al 19/11/2025)

