

# TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Campi Finore Antonello, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Patti.....	6
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Ing. Di Campli Finore Antonello, con studio in C.Da Nasuti 186/A - 66034 - Lanciano (CH), email a.dicamplici@dicamplici.it, PEC studioing@pec.dicamplici.it, Tel. 3924876134, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2

## DESCRIZIONE

Il bene oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento posto al piano secondo sottotetto di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Marina, 29, sito nel Comune di Fossacesia (Ch). L'immobile si trova situato nelle immediate vicinanze del Comando dei Carabinieri, dell'Ufficio Postale e degli uffici del Comune di Fossacesia.

L'appartamento di civile abitazione è composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.1 bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non 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.

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

Al momento del sopralluogo l'esecutato non era presente, in quanto l'immobile è occupato da terze persone che si sono rese disponibili all'accesso e alle operazioni peritali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La documentazione catastale risulta integrale, si attesta, pertanto, che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina:

Nord: altra proprietà - part. 1164;

Sud: Via Marina;

Ovest: altra proprietà - part. 1164;

Est: appartamento altra proprietà, vano scale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	136,98 mq	156,98 mq	1	156,98 mq	3,08 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>156,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>156,98 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 10/05/1986 al 03/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 280, Sub. 11 Categoria A3 Piano 2
Dal 03/10/2002 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 280, Sub. 11, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale - mq Rendita € 469,98 Piano 2 Graffato NO
Dal 09/11/2015 al 03/12/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 280, Sub. 11, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 156 mq Rendita € 469,98 Piano 2 Graffato NO
Dal 03/12/2020 al 21/01/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 280, Sub. 25, Zc. - Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 157 mq Rendita € 469,98 Piano 2 Graffato NO

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	280	25	0	A3	2	7		469,98 €	2	NO

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito ad attenta analisi della documentazione cartacea e a seguito del sopralluogo, con rilievo metrico e fotografico dei luoghi, si è riscontrata una corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma del c.p.c.

E' stata effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Chieti la visura storica dell'immobile e contestualmente l'ispezione ipotecaria aggiornata al 28/01/2025.

## PATTI

Da una ricerca presso la conservatoria è stato rilevato un contratto di locazione n.596 del 11/03/2021.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal terze persone.

Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre in quanto sono presenti gravi infiltrazioni d'acqua dal tetto con distacco di intonaco; nel bagno il rivestimento risulta demolito, mentre gli infissi risultano rotti.

Il fabbricato condominiale si presenta in uno stato conservativo discreto.

## PARTI COMUNI

Il bene pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale di 3 piani fuori terra, dove le parti comuni risultano essere l'androne e la scala interna comune anche ad altre u.i.u. non oggetto del pignoramento.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per quanto potuto accertare non risultano servitù sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito in un fabbricato di 3 piani fuori terra.

L'accesso all'immobile avviene dalla strada, Via Marina al civico n.29, attraverso una scala comune interna all'androne.

L'unità immobiliare presenta n.2 lati finestrati: l'appartamento ha una esposizione Nord/Sud.

L'unità è così composta: ingresso direttamente nel corridoio che conduce al salone, con cucina semindipendente con accesso da n.1 porta. Proseguendo nel corridoio, passando davanti alla porta di ingresso, si accede ad una prima camera a sinistra, una seconda camera appena dopo e subito a destra ad un disimpegno davanti all'unico bagno della casa e ad una terza camera.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura, con solai in laterocemento, mentre i solai di copertura sono a doppia falda spiovente e con manto di copertura in tegole. Le pareti verticali sono in laterizio intonacate e tinteggiate. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres porcellanato con rivestimenti alle pareti per i bagni e la cucina. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, mentre la porta di ingresso è blindata e le porte interne sono in legno laminato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idraulico, non è presente, invece, l'impianto di riscaldamento e l'aria condizionata.

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile pignorato, al momento del sopralluogo, è risultato occupato dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza titolo alcuno.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1986 al 26/05/1987	**** Omissis ****	<b>Costituzione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		-	10/05/1986	-	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 26/05/1987 al 31/10/2003	**** Omissis ****	<b>Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rocco Marino	16/01/1987	21762	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 31/10/2003 al 03/10/2019	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo D'Ambrosio	31/03/2003	72948	-
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/10/2019</b> al <b>21/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Decreto di Trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tribunale di Lanciano	21/01/2021	265	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>21/01/2021</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Lalli Lucio	21/01/2021	6975	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

##### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo Fondiario  
Iscritto a Chieti il 22/01/2021

Reg. gen. 1182 - Reg. part. 112

Quota: 252000

Importo: € 140.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Chieti il 30/08/2024

Reg. gen. 16278 - Reg. part. 12891

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, risulta essere di € 294,00.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

La particella, su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza in cui è inserito l'immobile pignorato, ricade nella Sottozona B2 - di Ristrutturazione. Tali zone fanno riferimento all'art. 36 della Norme Tecniche di Attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso residenziale è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi, intestate a

Di Giovanni Donato:

- Licenza Edilizia del 11/02/1964;

- Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.131 del 10/11/1987 per lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento;

- Abitabilità del 14/01/1991 prot.n.4.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto ha potuto constatare che lo stato dei luoghi NON corrisponde allo stato di progetto (C.E. in sanatoria prot.n.131 del 10/11/1987), avendo recuperato in precedenza i grafici di progetto e le relative varianti, mediante accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Fossacesia.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per sanare le difformità riscontrate è necessario presentare:

1) SCIA in sanatoria al Comune di Fossacesia (Pe) ai sensi dell'Art. 37 del D.P.R. 380/01 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità.

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2) SCAGI Successivamente si potrà presentare la SCAGI, Segnalazione Certificata per l'agibilità, il tutto a firma di tecnici abilitati, per la quale occorrono le certificazioni degli impianti.

3) Non occorre presentare il Nuovo Accatastamento in quanto lo stato dei luoghi e quello catastale sono conformi;

4) APE.

Per la produzione della documentazione necessaria alla regolarizzazione delle difformità il costo è indicativamente intono ai € 4.000,00, trattandosi di pratica edilizia senza opere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2  
Il bene oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento posto al piano secondo sottotetto di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Marina, 29, sito nel Comune di

Fossacesia (Ch). L'immobile si trova situato nelle immediate vicinanze del Comando dei Carabinieri, dell'Ufficio Postale e degli uffici del Comune di Fossacesia. L'appartamento di civile abitazione è composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.1 bagno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 280, Sub. 25, Zc. 0, Categoria A3, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 86.339,00

Il valore commerciale dei beni 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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2	156,98 mq	550,00 €/mq	€ 86.339,00	100,00%	€ 86.339,00
				Valore di stima:	€ 86.339,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non sussistono riserve o particolarità da segnalare.

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 13/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Di Campi Finore Antonello

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - planimetria catastale
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia 1964
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia 1982
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia sanatoria 1987
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità del 1991
- ✓ N° 2 Tavola del progetto - Rilievo dello stato di fatto e difformità
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Certificato destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Google maps - Foto Google maps
- ✓ N° 1 Foto - Fotografie



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2

Il bene oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento posto al piano secondo sottotetto di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Marina, 29, sito nel Comune di Fossacesia (Ch). L'immobile si trova situato nelle immediate vicinanze del Comando dei Carabinieri, dell'Ufficio Postale e degli uffici del Comune di Fossacesia. L'appartamento di civile abitazione è composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.1 bagno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 280, Sub. 25, Zc. 0, Categoria A3, Graffato NO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: La particella, su cui insiste il fabbricato di maggiore consistenza in cui è inserito l'immobile pignorato, ricade nella Sottozona B2 - di Ristrutturazione. Tali zone fanno riferimento all'art. 36 della Norme Tecniche di Attuazione.



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Fossacesia (CH) - Via Marina, 29, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 280, Sub. 25, Zc. 0, Categoria A3, Graffato NO	<b>Superficie</b>	156,98 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato dal terze persone. Lo stato conservativo dell'appartamento è mediocre in quanto sono presenti gravi infiltrazioni d'acqua dal tetto con distacco di intonaco; nel bagno il rivestimento risulta demolito, mentre gli infissi risultano rotti. Il fabbricato condominiale si presenta in uno stato conservativo discreto.		
<b>Descrizione:</b>	Il bene oggetto della presente stima immobiliare è un appartamento posto al piano secondo sottotetto di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, ubicato in Via Marina, 29, sito nel Comune di Fossacesia (Ch). L'immobile si trova situato nelle immediate vicinanze del Comando dei Carabinieri, dell'Ufficio Postale e degli uffici del Comune di Fossacesia. L'appartamento di civile abitazione è composto da soggiorno, cucina, n.3 camere da letto e n.1 bagno.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo Fondiario  
Iscritto a Chieti il 22/01/2021  
Reg. gen. 1182 - Reg. part. 112  
Quota: 252000  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

