TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Liberato Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 3
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Stato conservativo 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 6
Provenienze Ventennali 6
Formalità pregiudizievoli 8
Regolarità edilizia 8
Vincoli od oneri condominiali 9
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 11
Lotto Unico 11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E. 12
Lotto Unico 12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 13

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

INCARICO

All'udienza del 21/11/2024, il sottoscritto Geom. Liberato Gabriele, con studio in Via Germani, 9 - 66034 - Lanciano (CH), email liberatogabriele@gmail.com, PEC gabriele.liberato@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1 (Coord. Geografiche: 42.230257900514154, 14.38744345302439)

DESCRIZIONE

Porzione di fabbricato in aggregato sito nel centro storico cittadino.
La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 900.
La struttura è in muratura, solai a volte in mattoni mentre la copertura è composta da travicelli in legno e laterizio con tegole di tipo a coppo.
La facciata presenta una finitura incompleta , mentre gli intonaci interni risultano rimossi.
Si presume che l'immobile fosse in ristrutturazione in quanto all'interno sono presenti materiali di risulta derivanti da attività di demolizione.
L'ingresso insiste su vicolo non carrabile.

La vendita del bene 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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile attestante le risultanze ipocatastali.
Il documento in oggetto riguarda gli atti riferiti ad un periodo antecendente la trascrizione de la trascrizione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

pignoramento di oltre 20 anni.

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

Il prospetto principale del fabbricato insiste sul Vico XXXXI Garibaldi n°16.
Gli altri confini sono i seguenti:
-part. 791
-part. 799
-part. 798
-part. 789

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,70 m	T-1
			Totale superficie convenzionale:	90,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	90,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Fabbricato composto da:
-n°1 vano cucina-soggiorno e n°1 bagno (PIANO TERRA)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

-n°2 camere (PIANO PRIMO SOTTOTETTO)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **12/07/2006** al **31/05/2005**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 790, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 140,48 Piano T-1-2
Dal **05/02/2025** al **12/07/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 790, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Rendita € 52,68 Piano T-1

L'attuale intestazione catastale del bene oggetto di perizia risulta conforme.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	790	2		A4	1	1,5	59 mq	52,68 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

Non essendo state depositate dal creditore procedente la visura attuale e storica, tale documentazione è stata richiesta dal sottoscritto perito e risale sino all'anno 1985.
Essendo stata riscontrata difformità in merito alla planimetria catastale, la stessa è stata rettificata ed allegata alla presente perizia.
La certificazione notarile riporta i dati catastali esatti (anche a seguito della rettifica eseguita dal perito, che non ha comportato variazioni dell'identificativo catastale)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

PRECISAZIONI

Il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio non risultava allegati al fascicolo; lo stesso è stato richieto presso il Comune di Rocca San Giovanni, città di residenza dell'esecutato.
Lo stesso(f)risulta coniugato in regime di separazione dei beni con ≠, quindi la notifica del pignoramento risulta esatta.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale è da considerarsi pessimo.
Tutte le finiture interne e gli infissi in legno risultano deteriorati. Anche la copertura in travicelli e laterizio versa in cattivo stato.

Vista la presenza di materiale di risulta all'interno (intonaco e mattoni) e di ponteggio metallico montato sul prospetto principale si presume che l'unità fosse in stato di ristrutturazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile non è interessato da diritti quali servitù,censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato in oggetto è costituita da struttura in muratura , solai a volte di mattoni e copertura con struttura a travicelli e laterizio con protezione a coppi.
Il tutto si sviluppa su due piani fuori terra collegati da scalinata interna. L'altezza utile interna è 2,70 m
Lo spessore delle murature perimetrali è di circa 80 cm;
La copertura è a doppia falda e non presenta pannelli termoisolanti.
Presenti impianto idrico bagno di vecchia concezione .
Il tutto si presenta in pessimo stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Da verifiche eseuite presso Agenzia Entrate di Lanciano, l'immolbile non risulta locato od occupato ad altro titolo.
Al momento del sopralluogo risultava sgombro da arredi o altro.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

<table>
<tr><td>Dal 16/04/1999 al 24/02/2007</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">
<table>
<tr><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>ANGELO GALLIZIA</td><td>16/04/1999</td><td>64692</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>CHIETI</td><td>27/04/1999</td><td>4572</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 24/02/2007 al 13/01/2022</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">
<table>
<tr><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>CRISTIANO DI MAIO</td><td>20/02/2007</td><td>21500</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>chieti</td><td>24/02/2007</td><td>3141</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Dal 13/01/2022 al 05/02/2024</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">
<table>
<tr><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>FRANCESCO CARABBA</td><td>13/01/2022</td><td>13124</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>CHIETI</td><td>01/02/2022</td><td>1404</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>LANCIANO</td><td>01/02/2022</td><td>330</td><td>1T</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CHIETI il 13/09/2024
  Reg. gen. 17050 - Reg. part. 13461
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il costo indicativo per la cancellazione della formalità è di circa € 35,00 oltre onorario del professionista.

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione ammontano ad € 35,00 di diritti segreteria oltre ad onorario del professionista.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Costruzione realizzata in epoca ante 1967.
Dalla tipologia costruttiva e dalla localizzazione, si presume che la stessa sia stata realizzata nei primi anni del 900.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

L'unica pratica edilizia reperita è la seguente:
CILA N° 682 del 2021 intestata a [redacted] e relativa a lavori di rifacimento facciate esterne.
Non sono presenti elaborati grafici a corredo della comunicazione.

L'immobile può considerarsi urbanisticamente conforme.

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 dei valori O.M.I. pubblicati e regolarmente aggiornati dall'Agenzia delle Entrate.
Altre variabili che hanno determinato il valore di stima sono l'ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort.
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.
L'aggiudicazione del bene è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è titolare di impresa edile del tipo S.R.L.S.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1
  Porzione di fabbricato in aggregato sito nel centro storico cittadino. La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 900. La struttura è in muratura, solai a volte in mattoni mentre la copertura è composta da travicelli in legno e laterizio con tegole di tipo a coppo. La facciata presenta una finitura incompleta , mentre gli intonaci interni risultano rimossi. Si presume che l'immobile fosse in ristrutturazione in quanto all'interno sono presenti materiali di risulta derivanti da attività di demolizione. L'ingresso insiste su vicolo non carrabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 790, Sub. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 23.040,00
  Il riferimento di prezzo usato sono i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.
  Il valore usato è quello riferito alle abitazioni di tipo economico (valore minimo € 640,00) ulteriormente ridotto del 60% viste le condizioni pessime in cui si trova.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1	90,00 mq	256,00 €/mq	€ 23.040,00	100,00%	€ 23.040,00
				Valore di stima:	€ 23.040,00

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 20/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Liberato Gabriele

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - CERT. STATO CIVILE (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 11 Altri allegati - CILA RISTR. FACCIATA (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 13 Foto - FOTO INTERNE ED ESTERNE (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLAN CATASTALE AGGIORNATA (Aggiornamento al 20/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ADE DICHIARAZIONE ASSENZA CONTRATTI LOCAZ. (Aggiornamento al 13/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCR. PER PUBBLICAZIONE BANDO (Aggiornamento al 20/02/2025)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1
  Porzione di fabbricato in aggregato sito nel centro storico cittadino. La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 900. La struttura è in muratura, solai a volte in mattoni mentre la copertura è composta da travicelli in legno e laterizio con tegole di tipo a coppo. La facciata presenta una finitura incompleta , mentre gli intonaci interni risultano rimossi. Si presume che l'immobile fosse in ristrutturazione in quanto all'interno sono presenti materiali di risulta derivanti da attività di demolizione. L'ingresso insiste su vicolo non carrabile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 790, Sub. 2, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Lanciano (CH) - VICO XXXXI GARIBALDI,16, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 790, Sub. 2, Categoria A4	**Superficie**	90,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo generale è da considerarsi pessimo. Tutte le finiture interne e gli infissi in legno risultano deteriorati. Anche la copertura in travicelli e laterizio versa in cattivo stato. Vista la presenza di materiale di risulta all'interno (intonaco e mattoni) e di ponteggio metallico montato sul prospetto principale si presume che l'unità fosse in stato di ristrutturazione.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato in aggregato sito nel centro storico cittadino. La costruzione risale presumibilmente ai primi anni del 900. La struttura è in muratura, solai a volte in mattoni mentre la copertura è composta da travicelli in legno e laterizio con tegole di tipo a coppo. La facciata presenta una finitura incompleta , mentre gli intonaci interni risultano rimossi. Si presume che l'immobile fosse in ristrutturazione in quanto all'interno sono presenti materiali di risulta derivanti da attività di demolizione. L'ingresso insiste su vicolo non carrabile.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a CHIETI il 13/09/2024
  Reg. gen. 17050 - Reg. part. 13461
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il costo indicativo per la cancellazione della formalità è di circa € 35,00 oltre onorario del professionista.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LIBERATO GABRIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6a288705b2164a308136bc438000a34f