

# TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Liberato Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## 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 .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

All'udienza del 16/05/2024, 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 28/04/2024 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 Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 1 (Coord. Geografiche: 42,11279-14,29134)

## DESCRIZIONE

Appartamento sito all'interno di condominio in pieno centro abitato.  
Costruito negli anni 70 con telaio in c.a e tamponature in muratura; l'esterno è rifinito con intonaco.  
Possibilità di raggiungere l'ingresso con mezzi tramite strada pubblica.

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.

Il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA in quanto l'esecutato è un soggetto privato non titolare di partita IVA.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 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 ha presentato la relazione notarile a firma del notaio Carmelo Pastore con le relative risultanze catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo non era presente il certificato di stato civile, richiesto poi dal CTU ed allegato alla perizia.



## 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)

L'esecutato, risulta essere celibe.

## CONFINI

I confini dell'immobile sono i seguenti:

- part 4444 (#DE CINQUE#)
- part 982 (#ANGELUCCI ROSA# E ALTRI)
- part 3 (#DI CELMA-SERRAIOCCO#)
- part 724 (#DI GIULIO E ALTRI#)

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: ingresso, ripostiglio, corridoio, cucina, soggiorno, n° 2 camere, n°2 balconi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/06/2002 al 13/08/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 652, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5



		Rendita € 369,27 Piano 1
Dal 13/08/2020 al 27/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 54, Part. 652, Sub. 7 Categoria A2 Cl.2, Cons. 5.5 Rendita € 369,27 Piano 1

Sin dal 30/06/1987, data istituzione impianto meccanografico catastale, l'unità immobiliare non ha subito variazioni dell'identificativo ( FOGLIO 54 PART 652 SUB 7).

L'attuale intestazione del bene è corretta in quanto riporta il nominativo dell'esecutato.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	652	7		A2	2	5,5	110 mq	369,27 €	1	

### Corrispondenza catastale

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

Sono presenti lievi difformità all'interno del vano bagno che non incidono sulla consistenza catastale; non è quindi necessario aggiornare la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

Il fabbricato non è dotato di attestato di prestazione energetica (APE) in quanto lo stesso non è necessario in caso di trasferimenti immobiliari che avvengono in sede di esecuzione forzata e non è stato esplicitamente richiesto dal Giudice.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare , considerato l'epoca di costruzione risalente agli anni 70 ,si trova in buono stato di conservazione.

Le facciate esterne sono state recentemente rinnovate e la finitura si presenta in buono stato.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Sulla scorta della certificazione emessa dal Comune di Casoli si precisa che non sono presenti vincoli quali servitù,censo, livelli e uso civico.

Inoltre non risultano in atto procedure di espropriazione per pubblica utilità.

Gli unici vincoli presenti sono quelli relativi al PRG:

- Microzona sismica area stabili suscettibili di amplificazioni locali
- Piano Regionale Paesistico "D" Trasformazione a regime ordinario
- Piano di classificazione acustica-Fascia di pertinenza acustica A
- Piano di classificazione acustica classe III Aree di tipo misto

Trattandosi di fabbricato esistente, si ritiene che i vincoli di cui sopra non pregiudichino il valore o l'uso del fabbricato avente destinazione residenziale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La palazzina residenziale in oggetto è costituita da struttura a telaio in cemento armato , solaio in laterocemento e tamponature in laterizio secondo le prescrizioni dell'epoca (anno 1972)

Lo stabile ha n° 6 piani fuori terra e n°1 piano seminterrato; l'atezza utile interna dell'unità è di 2,90 metri.

Lo spessore delle murature perimetrali è di circa 45 cm; vista l'impossibilità di eseguire dei saggi si presume che siano formate da muratura a due teste con piccola intercapedine (4/5 cm) isolante.

La copertura è piana e distanata a terrazza praticabile, isolata con guaina bitumata.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia dotato di interruttore magnetotermico, mentre l'impianto idrotermico è costituito da linee in rame.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data di sopralluogo l'appartamento risultava libero da persone o cose.

Da controlli eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione relativi al bene oggetto di stima.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/08/2020 al 21/06/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		ALTIERO ROBERTO	21/06/2002	9158	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA TERRITORIO CHIETI	26/06/2002	11289	8764
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 05/07/2024 al 13/08/2020	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CORRADO PASTORE	13/08/2020	8777	8137
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA TERRITORIO CHIETI	14/08/2020	11778	8936
		<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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 19/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO

Iscritto a CHIETI il 14/08/2020

Reg. gen. 11779 - Reg. part. 1268

Quota: 1/1

Importo: € 216.000,00

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

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

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 108.000,00

Spese: € 108.000,00

Percentuale interessi: 0,95 %

Rogante: PASTORE CORRADO

Data: 13/08/2020

N° repertorio: 11779

N° raccolta: 1268

**Trascrizioni**

• **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIETI il 25/03/2024

Reg. gen. 6759 - Reg. part. 5303

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

I costi per la cancellazione per ognuna delle formalità pregiudizievoli è di € 35,00 oltre onorario del professionista.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

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 non risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato a mezzo licenza edilizia n° 4930 del 31.08.1968.

L'accesso agli atti eseguito presso Comune di Casoli ha prodotto solo copia della concessione edilia e relativa autorizzazione del Genio Civile di Chieti.; non sono stati reperiti gli elaborati grafici.

**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.

Non sono stati reperiti gli elaborati grafici quindi la conformità urbanistica si attesta sulla base della corrispondenza della planimetria catastale allo stato di fatto.

Sul rogito eseguito dall'esecutato inoltre, viene riportata come concessione per attestare la conformità quella iniziale del 1968.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 200,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 601,48

Da gennaio 2023 a Giugno 2024 gli importi relativi alle spese condominiali non ancora saldati dall'esecutato ammontano a € 601,48.

Inoltre il condominio sta procedendo alla cessione di una porzione di corte ( scarpata a valle del fabbricato ) a favore del condominio adiacente.

### 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 Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 1  
 Appartamento sito all'interno di condominio in pieno centro abitato. Costruito negli anni 70 con telaio in c.a e tamponature in muratura; l'esterno è rifinito con intonaco. Possibilità di raggiungere l'ingresso con mezzi tramite strada pubblica.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 652, Sub. 7, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 82.500,00  
 Per il tipo di fabbricato in oggetto, i valori OMI pubblicati periodicamente dall'Agenzia delle Entrate riportano un fascia di valore che va dai €/mq. 670,00 a €/mq. 1.000,00.  
 Si ritiene opportuno, vista la data di costruzione e lo stato di conservazione prendere in considerazione un valore medio equivalente a €/mq 835,00 ed applicare una ulteriore riduzione del 10% ( valore finale usato €/mq 750,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 1	110,00 mq	750,00 €/mq	€ 82.500,00	100,00%	€ 82.500,00
				Valore di stima:	€ 82.500,00

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 25/10/2024

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

- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile (Aggiornamento al 26/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - cdu relativo ai vincoli (Aggiornamento al 12/07/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - COMUNICAZIONE ADE IN MERITO A CONTRATTI (Aggiornamento al 17/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 15/07/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VALORI OMI (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VISURA STORICA (Aggiornamento al 13/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 21/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - RIEPILOGO SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE (Aggiornamento al 22/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DESCRIZIONE PER PUBBLICAZIONE BANDO VENDITA (Aggiornamento al 28/08/2024)

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 1  
Appartamento sito all'interno di condominio in pieno centro abitato. Costruito negli anni 70 con telaio in c.a e tamponature in muratura; l'esterno è rifinito con intonaco. Possibilità di raggiungere l'ingresso con mezzi tramite strada pubblica.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 652, Sub. 7, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



**LOTTO UNICO**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Casoli (CH) - CORSO UMBERTO I,183, piano 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 652, Sub. 7, Categoria A2	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, considerato l'epoca di costruzione risalente agli anni 70, si trova in buono stato di conservazione. Le facciate esterne sono state recentemente rinnovate e la finitura si presenta in buono stato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento sito all'interno di condominio in pieno centro abitato. Costruito negli anni 70 con telaio in c.a e tamponature in muratura; l'esterno è rifinito con intonaco. Possibilità di raggiungere l'ingresso con mezzi tramite strada pubblica.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

## Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO  
Iscritto a CHIETI il 14/08/2020  
Reg. gen. 11779 - Reg. part. 1268  
Quota: 1/1  
Importo: € 216.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 108.000,00  
Spese: € 108.000,00  
Percentuale interessi: 0,95 %  
Rogante: PASTORE CORRADO  
Data: 13/08/2020  
N° repertorio: 11779  
N° raccolta: 1268

## Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a CHIETI il 25/03/2024  
Reg. gen. 6759 - Reg. part. 5303  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

