

---

# TRIBUNALE DI LANCIANO

---

SEZIONE EE. II.

*Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Liberato Gabriele, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2023 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.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2023 del R.G.E. ....	12
Lotto Unico .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 17/04/2023, il sottoscritto Geom. Liberato Gabriele, con studio in Via Roma, 38 - 66032 - Castel Frentano (CH), email liberatogabriele@gmail.com, PEC gabriele.liberato@geopec.it, Tel. +39 3287232332, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2023 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 Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO, n°4 (Coord. Geografiche: 41.948456, 14.3490339)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione (presumibilmente anni 30/40) sito in centro storico, con struttura portante in laterizio e pietra, solai putrelle e voltine e copertura a struttura portante in legno. Assenza impianto di riscaldamento. Presenza di impianto idrico e scaldacqua elettrico. L'accesso principale avviene da piazzetta pedonale non raggiungibile in auto.

Classificato al NCEU Foglio 14 part. 155/156 sub 2.

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.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/07/2023.

Custode delle chiavi: BARRETTARA Stefano (I.V.G.)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO, n°4

## 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 optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notario Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone, in cui vengono riportati tutti i passaggi antecedenti il ventennio a partire dalla



data di pignoramento dell'immobile.

I dati catastali indicati certificazione notarile sostitutiva non corrispondono a quelli attuali in quanto è stato necessario eseguire aggiornamento della planimetria con procedura DOCFA con relativa variazione del subalterno.

Nel fascicolo non è stato depositato il certificato di stato civile. Il sottoscritto perito ha provveduto a richiederlo ed allegarlo alla presente documentazione.

## 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)

I proprietario risulta essere celibe , negli allegati è presente estratto dello stato civile richiesto al Comune di Melito di Napoli.

## CONFINI

L'unità censita al NCEU Foglio 14 part 155 sub confina con: strada pubblica Vico IV Mercato, Proprietà, \*omissis\* strada pubblica, proprietà \*omissis\* e altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	275,00 m	T-1
Cantina	7,00 mq	15,00 mq	0,20	3,00 mq	270,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				121,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				121,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



L'immobile è così distribuito:

PIANO TERRA: Cucina, soggiorno, bagno con antibagno, disimpegno, cantina.

PIANO PRIMO: n°3 camere letto, disimpegno.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/10/2008 al 04/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 155, Sub. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 Rendita € 278,89 Piano T-1 Graffato 156
Dal 04/08/2023 al 22/08/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 155, Sub. 2 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 116 mq Rendita € 278,89 Piano T-1 Graffato 156

Il titolare indicato in visura tale \* omissis\* corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	155	2		A4	3		116 mq	278,89 €	T-1	156

### Corrispondenza catastale

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

In fase di sopralluogo è stata rilevata una chiusura in blocchi di calcestruzzo aerato sull'accesso al piano seminterrato.

E' stata quindi eseguita una variazione catastale che ha variato il subalterno ( da sub 1 a sub 2 ). A seguito dell'aggiornamento l'attuale planimetria e gli identificativi catastali corrispondono allo stato di fatto.



## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione generale, è evidente che l'abitazione non ha subito nessuna manutenzione recente. Si presume ci siano infiltrazioni d'acqua dalla copertura che stanno danneggiando anche i sottostanti solai di calpestio; sono infatti presenti anche qui aloni e distaccamento di piccole porzioni di intonaco e pittura.

Alcuni degli infissi in legno sono fortemente deteriorati e ciò rende difficile la loro apertura e chiusura. Strutturalmente non sono presenti lesioni importanti se non alcune ritenute normali vista l'epoca di costruzione, presumibilmente risalente agli anni 30/40 del 1900.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Da ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Villa Santa Maria non risultano presenti vincoli quali censo, livello, uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato con struttura portante in pietra e solai con putrelle in acciaio e voltine.

La copertura monofalda è presumibilmente in legno con copertura a coppi.

Le pavimentazioni sono in cotto al piano terra, in ceramica nei bagni e al piano primo sono realizzate con cementine e pistrelle con scaglie di marmo.

Gli infissi sono in parte in alluminio ed in parte in legno. Le scale sono in muratura.

Assenza impianto di riscaldamento. Presenza di impianto idrico e scaldacqua elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo lo stabile risultava libero.

Ricerche presso l'Agenzia delle Entrate non hanno evidenziato la presenza di contratti di affitto o comodato in essere.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/10/2008	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ORSI RAFFAELE	15/10/2008	93902	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<i>Registrazione</i>			
		<i>Presso</i>	<i>Data</i>	<i>Reg. N°</i>	<i>Vol. N°</i>

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 21/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**  
 Iscritto a CHIETI il 15/10/2008  
 Reg. gen. 22495 - Reg. part. 3866  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 140.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità  
 a carico dell'acquirente Capitale:  
 € 70.000,00 Percentuale interessi:  
 6,00 % Rogante: ORSI RAFFAELE  
 Data: 15/10/2008 N°  
 repertorio: 90903

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a CHIETI il 18/10/2013  
 Reg. gen. 17246 - Reg. part. 13166  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro  
 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a  
 carico della procedura
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a CHIETI il 22/02/2023  
 Reg. gen. 3277 - Reg. part. 2488



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Contro  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a  
carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Importo oneri cancellazione per ogni formalità è di € 294,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Immobile perimetrato, nel Vigente PRG, come "zona A -Centro Storico" all'interno della quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento , ristrutturazione edilizia, recupero, demolizione e ricostruzione. E' possibile l'aumento volumetrico( metri 2 di altezza circa), previo adeguamento strutturale tramite opere di consolidamento delle fondazioni e delle murature, e comunque fino all'altezza del fabbricato adiacente.

### **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.

Da indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Santa Maria non sono stati reperiti atti autorizzativi o certificati di agibilità relativi all'immobile.

### **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.

### **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. L'aggiudicazione dell'immobile è soggetta ad IVA.

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

• **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO, n°4**

Fabbricato residenziale di vecchia costruzione (presumibilmente anni 30/40) sito in centro storico, con struttura portante in laterizio e pietra, solai putrelle e voltine e copertura a struttura portante in legno. Assenza impianto di riscaldamento. Presenza di impianto idrico e scaldacqua elettrico. L'accesso principale avviene da piazzetta pedonale non raggiungibile in auto. Classificato al NCEU Foglio 14 part. 155/156 sub 2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 156

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

Valore di stima del bene: € 13.310,00

Come riferimento sono stati utilizzati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate inerenti il secondo semestre del 2022.

La tipologia presa in considerazione sono le abitazioni di tipo economico. I

valori indicati vanno da €/mq. 370,00 a €/mq. 550,00.

Visto lo stato di conservazione, la necessità di interventi di manutenzione, la scarsa richiesta del mercato di immobili di questa tipologia, la mancanza di impianto di riscaldamento, l'impossibilità di avvicinamento allo stabile con auto o altri mezzi è stato usato un valore ribassato del 70% rispetto al valore minimo indicato. (€/mq. 150,00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO,	121,00 mq	110,00 €/mq	€ 13.310,00	100,00%	€ 13.310,00



n°4						
					Valore di stima:	€ 13.310,00

*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.*

*Castel Frentano, li 11/09/2023*

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ *Atto di provenienza - ISPEZIONE IPOTECARIA ATTO COMPRAVENDITA*
- ✓ *N° 1 Estratti di mappa - WEGIS*
- ✓ *N° 2 Altri allegati - VISURA E VISURA STORICA*
- ✓ *N° 1 Altri allegati - VALORI O.M.I.*
- ✓ *Foto*
- ✓ *N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE*
- ✓ *Visure e schede catastali - PLANIMETRIA CATASTALE*
- ✓ *Altri allegati - RICHIESTE COMUNE( ESISTENZA VINCOLI, CONCESSIONI EDILIE, STATO CIVILE ESECUTATO)*
- ✓ *Altri allegati - RICHIESTA AG. ENTRATE ESISTENZA CONTRATTI*



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO, n°4

*Fabbricato residenziale di vecchia costruzione (presumibilmente anni 30/40) sito in centro storico, con struttura portante in laterizio e pietra, solai putrelle e voltine e copertura a struttura portante in legno. Assenza impianto di riscaldamento. Presenza di impianto idrico e scaldacqua elettrico. L'accesso principale avviene da piazzetta pedonale non raggiungibile in auto. Classificato al NCEU Foglio 14 part. 155/156 sub 2*

*Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 156*  
*L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Immobile perimetrato, nel Vigente PRG, come "zona A -Centro Storico" all'interno della quale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia, recupero, demolizione e ricostruzione. E' possibile l'aumento volumetrico (metri 2 di altezza circa), previo adeguamento strutturale tramite opere di consolidamento delle fondazioni e delle murature, e comunque fino all'altezza del fabbricato adiacente.*



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<i>Bene N° 1 - Fabbricato civile</i>			
<i>Ubicazione:</i>	Villa Santa Maria (CH) - VICO IV MERCATO, n°4		
<i>Diritto reale:</i>	<i>Proprietà</i>	<i>Quota</i>	1/1
<i>Tipologia immobile:</i>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 155, Sub. 2, Categoria A4, Graffato 156	<i>Superficie</i>	121,00 mq
<i>Stato conservativo:</i>	Il fabbricato si trova in cattivo stato di conservazione generale, è evidente che l'abitazione non ha subito nessuna manutenzione recente. Si presume ci siano infiltrazioni d'acqua dalla copertura che stanno danneggiando anche i sottostanti solai di calpestio; sono infatti presenti anche qui aloni e distaccamento di piccole porzioni di intonaco e pittura. Alcuni degli infissi in legno sono fortemente deteriorati e ciò rende difficile la loro apertura e chiusura. Strutturalmente non sono presenti lesioni importanti se non alcune ritenute normali vista l'epoca di costruzione, presumibilmente risalente agli anni 30/40 del 1900.		
<i>Descrizione:</i>	Fabbricato residenziale di vecchia costruzione (presumibilmente anni 30/40) sito in centro storico, con struttura portante in laterizio e pietra, solai putrelle e voltine e copertura a struttura portante in legno. Assenza impianto di riscaldamento. Presenza di impianto idrico e scaldacqua elettrico. L'accesso principale avviene da piazzetta pedonale non raggiungibile in auto. Classificato al NCEU Foglio 14 part. 155/156 sub 2.		
<i>Vendita soggetta a IVA:</i>	SI		
<i>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</i>	SI		
<i>Stato di occupazione:</i>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO**

Iscritto a CHIETI il 15/10/2008

Reg. gen. 22495 - Reg. part. 3866

Quota: 1/1

Importo: € 140.000,00

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

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

a carico dell'acquirente Capitale:

€ 70.000,00 Percentuale interessi:

6,00 % Rogante: ORSI RAFFAELE

Data: 15/10/2008 N°

repertorio: 90903

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CHIETI il 18/10/2013

Reg. gen. 17246 - Reg. part. 13166

Quota: 1/1

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a

carico della procedura

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CHIETI il 22/02/2023

Reg. gen. 3277 - Reg. part. 2488

Quota: 1/1

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

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Formalità a

carico della procedura

