

TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

Procedimento di Espropriazione Immobiliare causa Proc. n. 73/2022

promossa da

Soc. Coop. per Azioni a responsabilità limitata con sede in

Viale Umberto I n. 13 cap 64034

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Turco

PERIZIA INTEGRATIVA

Premessa

Con nomina del 08 settembre 2022 riferita ad ordinanza in pari data nella causa civile pendente presso il Tribunale di Chieti ed allibrata al n. 73/2022 del R.G.E., l'ill.mo Giudice delle Esecuzioni – Dott. Francesco Turco- affidava al sottoscritto Geom. Franco Di Muzio iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Chieti al n. 1214 ed in quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti, l'incarico di redigere una relazione peritale per la valutazione del compendio pignorato e la fissazione del prezzo a base d'asta, che veniva depositata nei tempi previsti. Successivamente nei verbali di udienza sotto elencati sono stati posti delle verifiche al di sotto specificate.

Verbale di udienza del 01.12.2023

In tale udienza, il Giudice ha disposto di procedere con la vendita per il soli lotti 2, 4, 5 e 6, con la revoca della vendita per gli altri lotti, demandando al C.T.U. una perizia integrativa da depositarsi entro 90 gg., nella quale procedere alla valutazione della cisterna oggetto della relazione del custode e verificare la migliore ripartizione dei beni nei lotti 1 e 3.

Verbale di udienza del 12.12.2023

In tale udienza, il Giudice ha disposto al C.T.U. di verificare l'entità delle infiltrazioni, il pericolo per il bene, le spese necessarie per l'eventuale eliminazione delle cause.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali acquisendo, dagli uffici preposti -vigili del fuoco- la documentazione integrativa utile e necessaria ai fini della presente perizia .

Sopralluogo in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179

Ad evasione del mandato ricevuto, previa comunicazione alle parti esegutate, il sottoscritto si è recato in data 09 gennaio c.a. alle ore 11.00 nella località sede del bene pignorato, in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179, per svolgere tutte le operazioni occorrenti alla redazione della presente perizia integrativa.

Alla visita tecnica erano presenti l'esecutato il signor dott.ssa Maria Teresa Di Rico in qualità di custode giudiziaria.

Le operazioni peritali sono iniziate procedendo alla lettura dei quesiti posti nelle udienze sopra citate. Durante il sopralluogo si è potuto prendere visione dei luoghi, essere dedotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data, inoltre è stata effettuata una ricognizione dei luoghi e le condizioni delle cose oggetto di causa con dei rilievi sia metrici che fotografici. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale sottoscritto dai presenti che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale. (allegato n.1)

Accesso agli atti amministrativi

Parallelamente alle attività di sopralluogo, si è proceduto ad effettuare il seguente accesso:

- a- accesso agli atti amministrativi presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco

di Chieti, finalizzata all'esame ed estrazione di copia per la verifica della cisterna di acqua utilizzata per l'impianto idrico antincendio

Quesito n. 1 - Verbale di udienza del 01.12.2023

Il Giudice ha disposto di procedere con la vendita per i soli lotti 2, 4, 5 e 6, con la revoca della vendita per gli altri lotti

Il lotto n. 3 è composto da un appartamento in piena proprietà ed una tettoia metallica della consistenza di circa mq. 123,00 da demolire. Sottostante la tettoia è presente un impianto idrico antincendio a servizio dell'attività, in affitto al piano terra (lotto n. 1), ed è costituito da una pompa idrica di alimentazione ed un serbatoio fuori terra di accumulo acqua da lt. 10000

Foto n. 1 -pompa idrica-

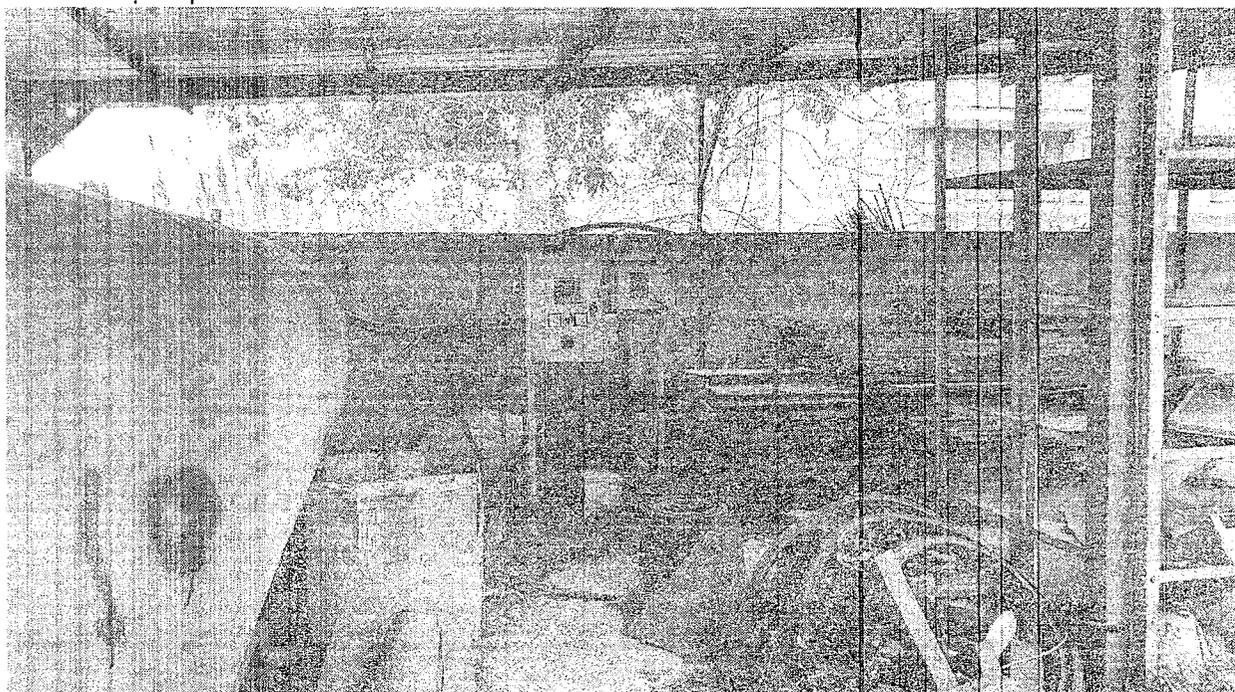


Foto n. 2 serbatoio fuori terra



Tale impianto è previsto, in quanto in data 15.09.2004 con prot. n. 9122 pratica n. 22162, è stato approvato un progetto, con parere favorevole condizionato, dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Chieti (allegato n. 2) in virtù del fatto che la ditta in affitto, al piano terra, esercita attività soggetta a controllo di prevenzione incendi di esposizione e vendita all'ingrosso e/o al dettaglio con superficie lorda da 600 mq. a 1500 mq. comprensiva dei servizi e depositi, da 500 mq a 1500 mq. ed è individuato ai sensi dell'allegato I del D.P.R. 1518/11 al n. 69.2.B. Detto procedimento amministrativo non è stato definitivamente concluso con la prescritta Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio di cui all'art. 4 del D.P.R. citato.

Considerato che l'impianto è ubicato nel lotto 3 a servizio del fabbricato sito al piano terra identificato al lotto 1 si propone l'unione dei lotti.

Descrizione dettagliata dei beni da riportare nella emananda ordinanza di vendita:

LOTTO N. 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

quota pari all'intero della piena proprietà di un laboratorio artigianale di circa mq. 645,00 con annessa e pertinenziale corte esclusiva di mq. 472,00 posto al piano terra, composto da due uffici, due bagni oltre ad un locale ripostiglio, confinante con Strada Statale Tiburtina -Via Aldo Moro - corte comune sub 12-sub 16 (a confine anche con il vano scala comune sub 17) salvo se altri

Si precisa che il fabbricato è oggetto di sanzione amministrativa al fine della regolarizzazione urbanistica.

Attualmente l'immobile risulta occupato con regolare contratto scadenza _____

- Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al primo ed ultimo piano, della superficie commerciale di mq. 106,45 composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con altra porzione di fabbricato della stessa proprietà, porzione di fabbricato di altra ditta, gradinata interna comune (sub 17), corte comune (sub 16) e corte comune (sub. 12) salvo se altri.
- Tettoia metallica posta al piano terra della consistenza di circa mq. 123,00 da demolire, l'aera sarà destinata a posto auto scoperto, confinante con corte comune (sub 16), e corte comune (sub. 12) salvo se altri, particelle 1054, e 5565

Presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Chieti, desumibile dalle visure catastali, il cespite è riportato come di seguito:

Agenzia del Territorio – Catasto Fabbricati siti nel Comune di San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 255 Piano Terra -

| Foglio | Particella | Sub | indirizzo | Categoria | Rendita |
|--------|------------|-----|----------------------|-----------|------------|
| 10 | 174 | 10 | Via Aldo Moro n. 255 | D/8 | € 1.983,00 |
| 10 | 174 | 11 | Via Aldo Moro n. 255 | D/8 | € 2.019,00 |

| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Cons. | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|------------------|----------|
| 10 | 174 | 4 | A/2 | 1 | 5 vani (Piano 1) | € 464,81 |
| 10 | 174 | 15 | C/7 | U | 123 Mq (Piano T) | € 76,23 |

VALORE DEL LOTTO =€ 521.910,00 (cinquecentoventunomilanovecentodieci/00)

Quesito n. 2 Verbale di udienza del 12.12.2023

In tale udienza, il Giudice ha disposto al C.T.U. di verificare l'entità delle infiltrazioni, il pericolo per il bene, le spese necessarie per l'eventuale eliminazione delle cause.

Il piano terra è adibito ad esposizione e vendita con annesso deposito. La copertura risulta in parte sottostante ai locali adibiti a civile abitazione ed in parte sottostante ad un lastrico solare identificato al lotto n. 4.

La copertura del lastrico solare è composta da guaina bituminosa ammalorata ed usurata dal tempo che comporta numerosi stillicidi al piano sottostante. Il manto di copertura risulta deteriorato con la presenza di numerosi distacchi di guaina ed il solaio sottostante presenta uno stato di conservazione rovinoso dove in alcuni punti sono deteriorate per la presenza di numerosi distacchi di intonaci, cavillature ed esfoliazione della pitturazione. I principali fenomeni di degrado risultano essere:

- decoesione superficiale causata dalle acque meteoriche che, a contatto con le

polveri di deposito cariche d'inquinanti, fanno da catalisi sviluppato da piogge acide
che sciolgono il legante dell'intonaco.

Foto n. 3 -manto di copertura

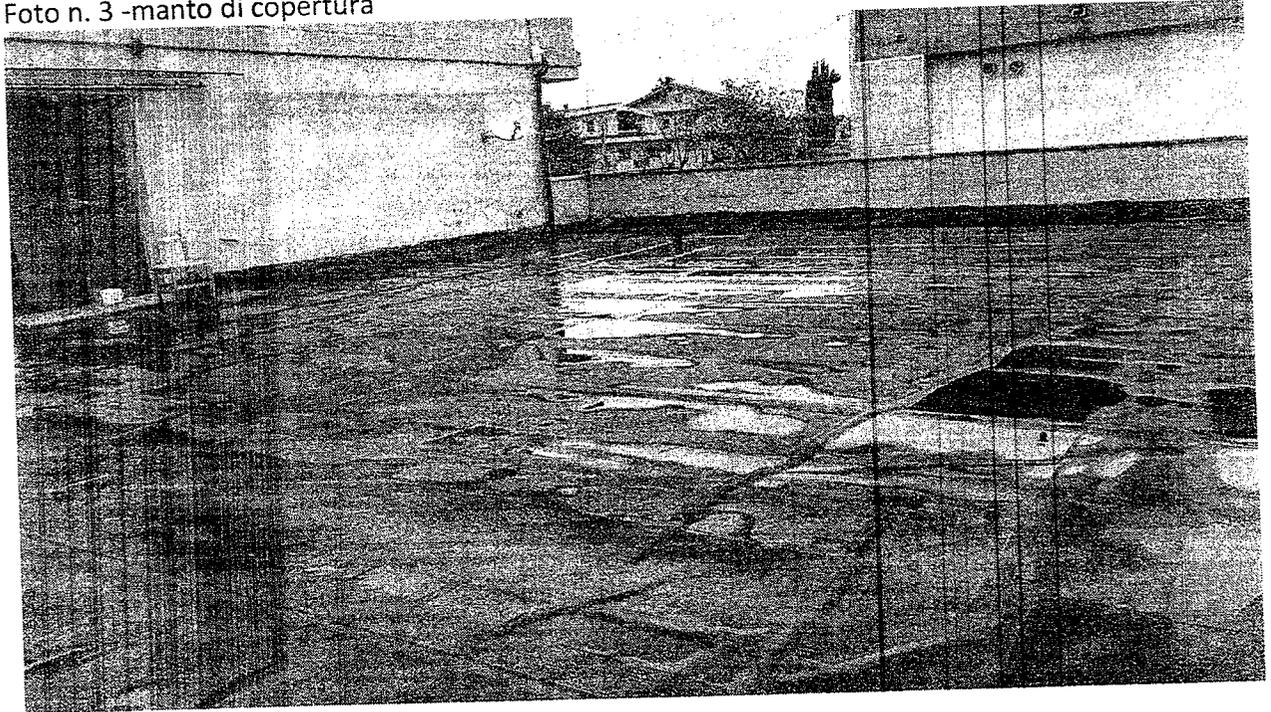


Foto n. 4 particolare guaina

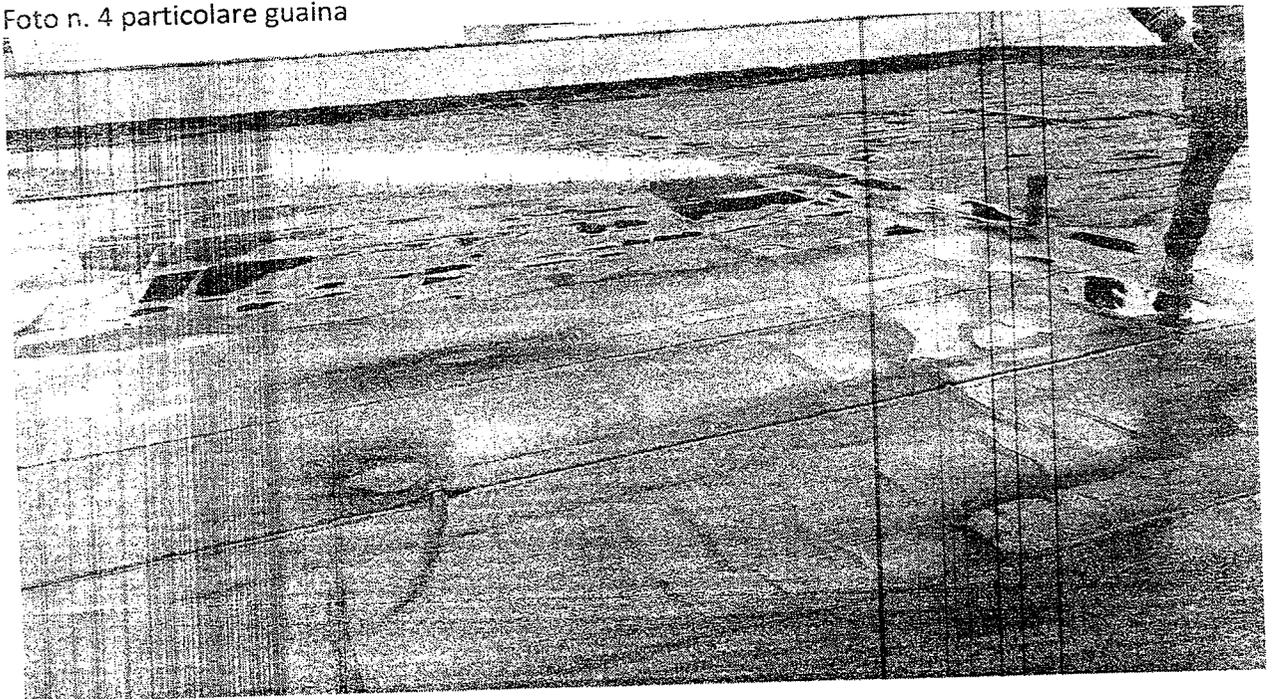


Foto n. 5 -infiltrazioni pia...

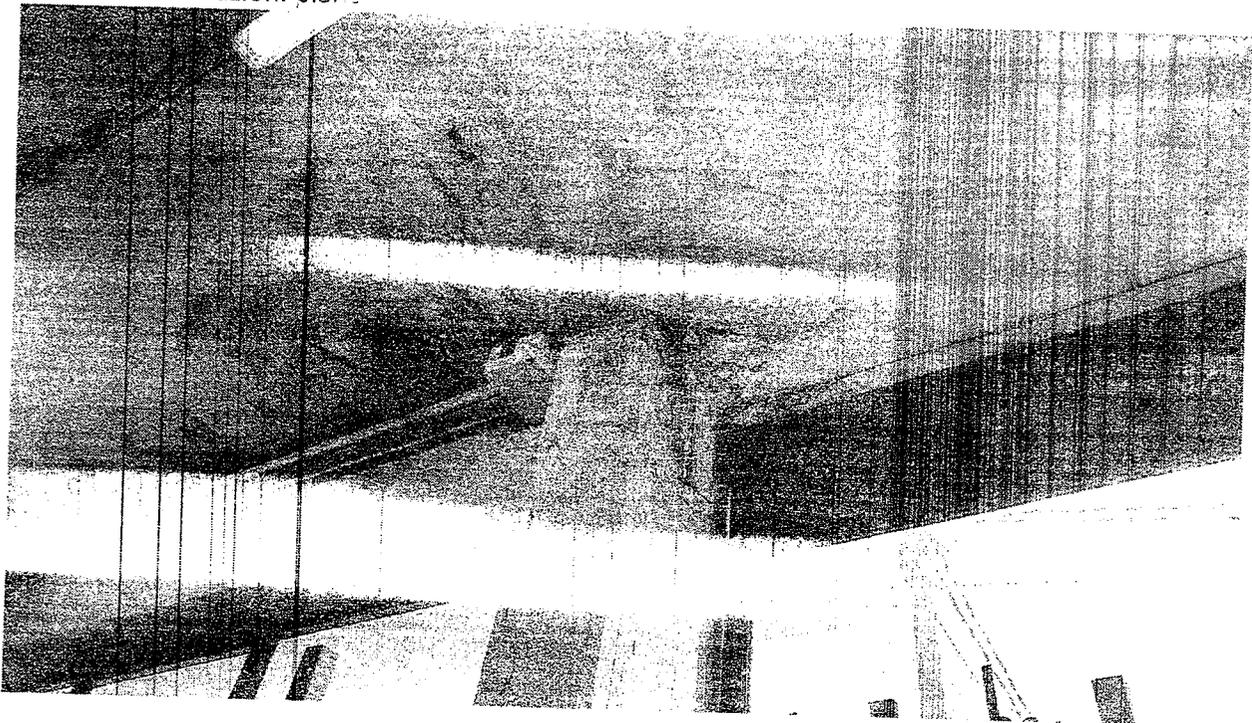


Foto n. 6 particolare infiltrazioni

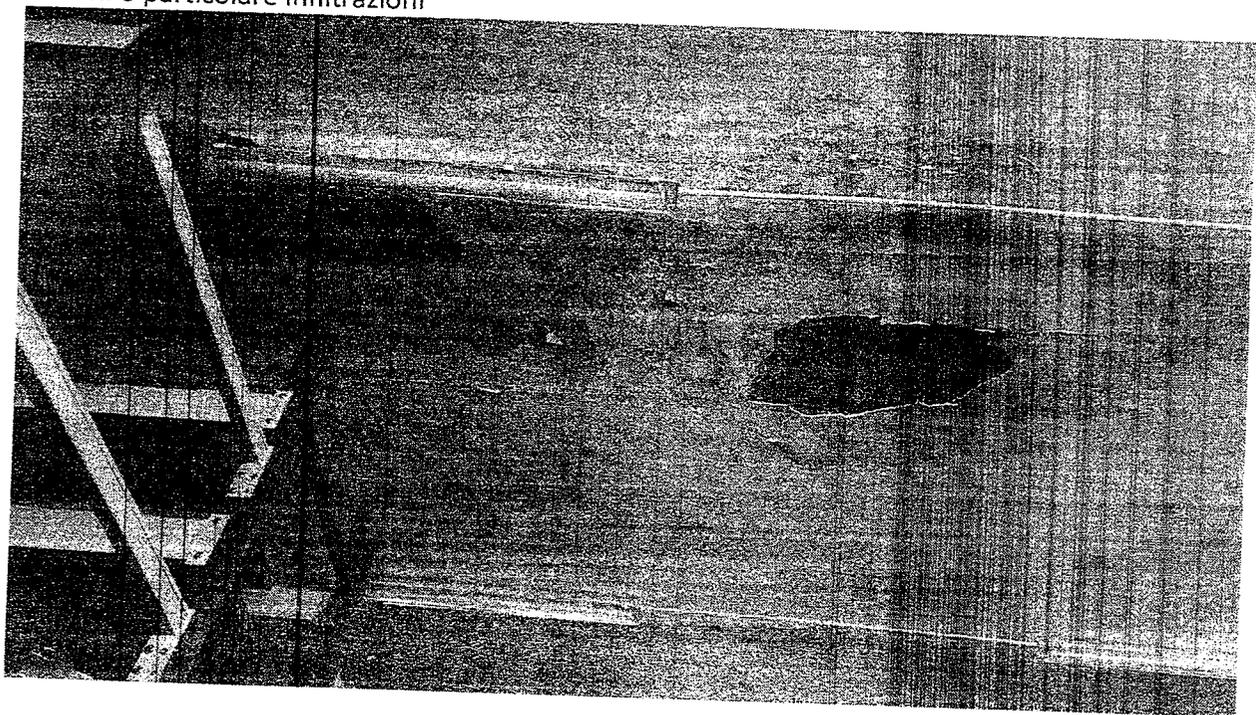
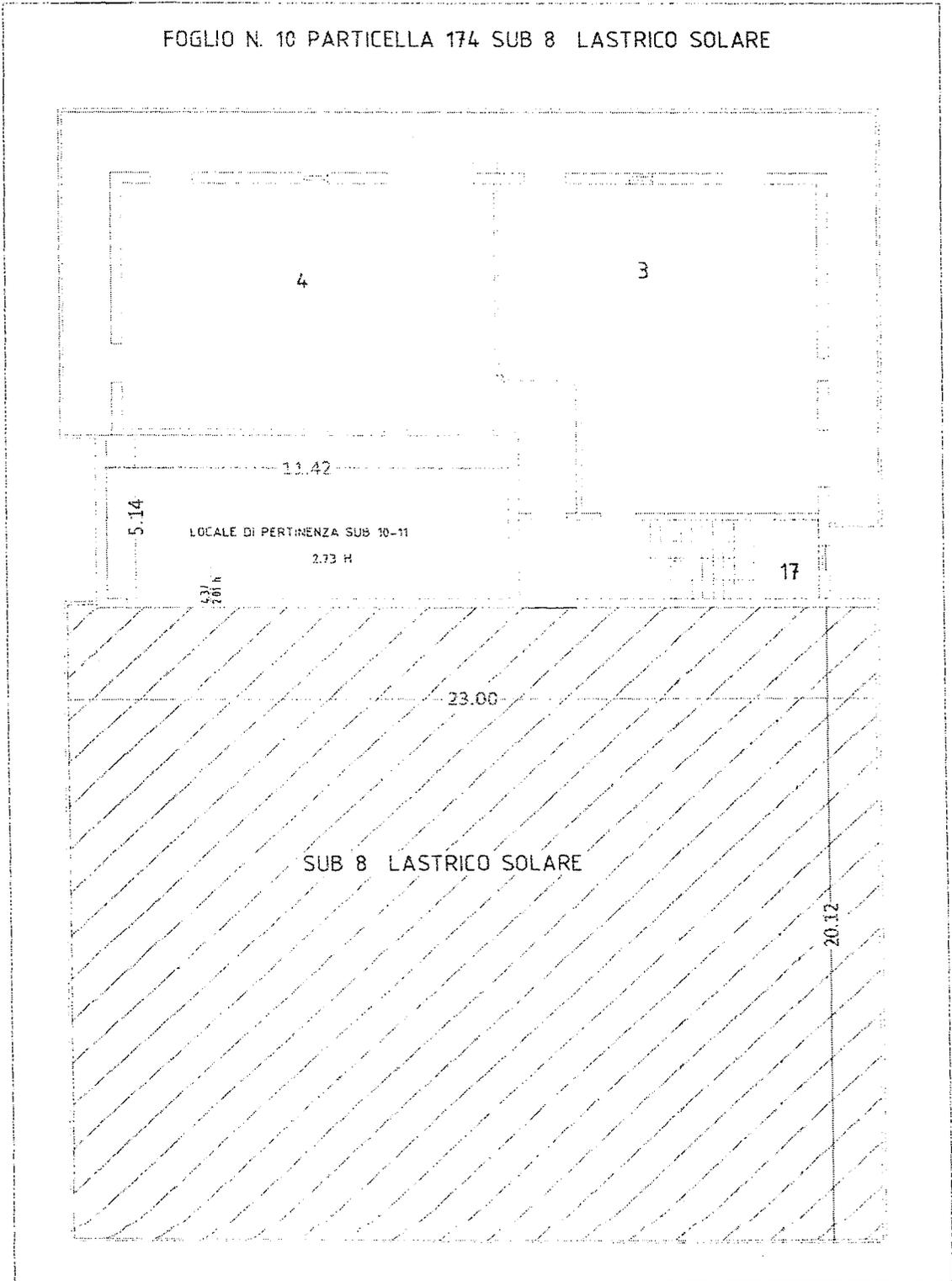


Foto n. 7 planimetria



Soluzione e procedura per il trattamento manto di copertura

Spese

Le spese per il rifacimento della copertura sono elencate nel computo metrico di cui in allegato n. 3, dove devono essere aggiunte le spese tecniche per pratica edilizia e versamenti urbanistici, oltre iva:

La presente relazione viene depositata telematicamente con l'utilizzo di apposito sistema informatico.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Per una chiara disamina dei luoghi e della situazione di fatto la relazione composta da n. 11 pagine dattiloscritte, trova corredo di n. 3 allegati.

| n | Documento |
|---|--------------------------------------|
| 1 | Verbaie di sopralluogo |
| 2 | Parere condizionato vigili del fuoco |
| 3 | Computo metrico |

Chieti, il 28.02.2024

C.T.U. (Geom. Franco Di Muzio)

Firmato digitalmente da:

DI MUZIO FRANCO

Firmato il 29/02/2024 12:22

Serial Certificate: 784838

Valido dal 01/10/2021 al 01/10/2026

InfoCamera Qualified Electronic Signature CA