

# TRIBUNALE CIVILE DI CHIETI

CAUSA 1140/2015

## **Ricorrente**

Deutsche Bank S. p. A.

## **Resistente**



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

IL C.T.U.

ARCH. ARMELLINI TOMMASO



Consulente del Tribunale di Chieti

## **Relazione di Consulenza Tecnica Di Ufficio**

Tribunale di Chieti

Giudice dell'esecuzione: Dott. F. Ria

Numero del procedimento 1140/2015

### **PREMESSA:**

Il sottoscritto arch. Tommaso Armellini residente in Guardiagrele Via Colle Barone 19, avente studio professionale in Guardiagrele Via Marrucina 21, iscritto all'ordine degli architetti di Chieti, ha ricevuto nomina di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe. Le formalità di accettazione dell'incarico e giuramento di rito sono state espletate in data 18/10/2016 con accettazione dell'incarico e rito della documentazione di cui all'art. 567, 2<sup>a</sup> comma c.p.c. ed i quesiti formulati sono quelli qui di seguito riportati:

### **QUESITI:**

- 1) Perizia estimativa al fine di accertare il valore attuale dei beni.
- 2) Verifica di altri beni immobili non elencati nella precedente perizia facente parte dell'asse ereditario.
- 3) Accertare l'indivisibilità degli immobili già indicati in atto di citazione ed oggetto della nota esecuzione immobiliare.

### **SOPRALLUOGO E INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI:**

Il giorno dell'udienza, comunicavo alle parti il giorno dell'inizio delle operazioni in data 26/10/2016 presso il mio ufficio per verificare la situazione e adempiere a quanto a me conferito dal suddetto giudice. Il suddetto giorno non si è presentato nessuno.



## **RISPOSTA AL QUESITO 1:**

Beni di proprietà per la quota di 1/15 della signora [REDACTED]

### **A) appezzamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bucchianico come segue:**

- 1) Foglio 13, particella 49, classe 3, semin. arboreo di are 69 centiare 40 RD €26,88, RA €64,05;
- 2) Foglio 13, particella 4021 classe U, pascolo di are 26 centiare 40 RD €0,95 RA 0,41;
- 3) Foglio 13, particella 4023, classe 3 semin. arboreo di are 29 centiare 40 RD €11,39 RA €14,42;

### **B) immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalinocontrada come segue:**

- 4) Foglio 7, particella 325, sub. 2, cat. D/2, contrada Coppelli n. 39, P.T.-1-2-S1, rendita €68.290,00;
- 5) Foglio 7, particella 325, sub. 3, cat. A/2, classe 1, contrada Coppelli n. 39, P. 2, rendita consistenza 9 vani, rendita €604,25;
- 6) Foglio 7, particella 325, sub. 4, cat. F/3, contrada Coppelli SN, P. 2 ( unità in corso di costruzione );

### **C) appezzamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Casalinocontrada come segue:**

- 7) Foglio 7, particella 217, canneto, classe U, di are 5 centiare 40, RD €3,76 RA 0,84;
- 8) Foglio 7, particella 532, canneto, classe U, di are 3 centiare 60 RD €2,51 RA 0,56;
- 9) Foglio 7, particella 567, semin. Arbor, classe 2, di ettaro 1 are 97 cent. 20 RD €127,31 RA 91,66;
- 10) Foglio 7, particella 589, canneto, classe U, centiare 40, RD €0,28 RA 0,06;



- 11) Foglio 7, particella 4091, semin. Arboreo, classe 2, are 63, RD €40,67 RA 29,28;
- 12) Foglio 7, particella 4092, semin. Arboreo, classe 2, are 31 centiare 90, RD €20,59 RA 14,83;
- 13) Foglio 7, particella 4093, semin. Arboreo, classe 2, are 74 centiare 30, RD €47,97 RA 34,54;
- 14) Foglio 10, particella 308, pascolo, classe U, are 24 centiare 20 RD €0,62 RA €0,25;
- 15) Foglio 11, particella 359, seminativo – pascolo classe 4, di are 33 centiare 90 RD 4,18 RA 9,94;
- 16) Foglio 11, particella 387, seminativo – uliveto classe 4, ettari 4 are 70 centiare 90 RD 71,20 RA 142,45;
- 17) Foglio 11, particella 388, seminativo, classe 4, ettari 2 are 6 centiare 40 RD €26,65 RA 63,96;
- 18) Foglio 11, particella 389, seminativo – uliveto, classe 4, are 8 centiare 90 RD 2,80 RA 3,33;
- 19) Foglio 11, particella 390, uliveto – vigneto, classe 2, are 41 centiare 40 RD 17,73 RA 13,68;
- 20) Foglio 11, particella 391, seminativo – uliveto – vigneto, classe 4 ettari 3 are 61 centiare 35 RD 164,72 RA 129,14;
- 21) Foglio 11, particella 392, fabbricato rurale, are 20 centiare 65;

Beni di proprietà per la quota di 2/15 della signora XXXXXXXXXX

**D) immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalıncontrada come segue:**

- 22) Foglio 16, particella 146, sub. 3, cat. A/2, via Fellonice, P. 1, consistenza 7 vani, rendita €469,98;
- 23) Foglio 16, particella 146, sub. 4, cat. A/2, via Fellonice, P. 2, consistenza 5 vani, rendita €400,9,25;



**E) Appezamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Casalıncontrada come segue:**

- 24) Foglio 11, particella 212, seminativo – vigneto, classe 4, are 16 centiare 90 RD 2,92 RA 5,49;
- 25) Foglio 11, particella 192, seminativo – vigneto, classe 4, are 66 centiare 40 RD 15,52 RA 22,96;
- 26) Foglio 11, particella 208, seminativo, classe 4, ettaro 1 are 20 centiare 20 RD 15,52 RA 37,25;
- 27) Foglio 11, particella 210, seminativo, classe 4, are 13 centiare 30, RD 1,72 RA 4,12;
- 28) Foglio 11, particella 211, seminativo – canneto, classe 4, are 4 centiare 60 RD 0,94 RA 1,33;
- 29) Foglio 11, particella 362, seminativo – vigneto, classe 4, are 16 centiare 80RD 9,44 RA 7,71;
- 30) Foglio 11, particella 557, seminativo – uliveto, classe 4, ettari 5 are 30 centiare 10 RD 10,42 RA 15,26;
- 31) Foglio 11, particella 558, seminativo – vigneto, classe 4, are 88 centiare 60 RD 16,90 RA 29,33;
- 32) Foglio 16, particella 145, vigneto, classe 1, are 11 centiare 40 RD €16,78 RD 16,78 RA 6,77;
- 33) Foglio 16, particella 695, seminativo arboreo, classe 2, are 2 centiare 40 RD €1,55 RA 1,12;
- 34) Foglio 16, particella 696, canneto, classe U, centiare 50 RD €0,35 RA 0.08;

Tra i criteri di stima è stato adottato quello della comparazione dei beni in esame con altri simili dislocati nella zona di ubicazione o zone similari.

Considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima, la destinazione urbanistica dei terreni attualmente incolti, la destinazione d'uso dei fabbricati e tutto quanto altro determinante ai fini estimativi.

Attesi i prezzi di mercato attuali per terreni e fabbricati simili, il sottoscritto attribuisce i seguenti valori unitari:



Beni di proprietà per la quota di 1/15 della signora [REDACTED]

N.B.: SI CONFERMANO I PREZZI UNITARI GIA' INDICATI NELLA PRECEDENTE STIMA

**A. A) Appezamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 13 del Comune di Bucchianico:**

- 1) particella 49 di mq. 6.940 x €/mq. 2,00 = €13.880,00;
- 2) particella 4021 di mq. 2640 x €/mq. 1,50= €3.960,00;
- 3) particella 4023 di mq. 2940 x €/mq. 2,00 = €5.880,00;

**B) immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalinocontrada come segue:**

- 4) foglio 7 particella 325, sub. 2, di mq. 4136 x €/mq. 850,00 = €3.515.600,00;
- 5) Foglio 7, particella 325, sub. 3 di mq. 180,00 x €/mq. 800,00 = €144.000,00;
- 6) Foglio 7, particella 325, sub. 4,( unità in corso di costruzione ) = €50.000,00;

**C) Appezamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 7, 10 e 11 del Comune di Casalinocontrada:**

- 7) particella 217 di mq. 540 x €/mq. 0,80 = €432,00;
- 8) particella 532 di mq. 360 x €/mq. 0,80 = €288,00;
- 9) particella 567 di mq. 19720 x €/mq. 2,00= €39.440,00;
- 10) particella 589 di mq. 40 x €/mq. 0,80 = €32,00;
- 11) particella 4091 di mq. 630 x €/mq. 2,00= €504,00;
- 12) particella 4092 di mq. 3190 x €/mq. 2,00 = €6.380,00;
- 13) particella 4093 di mq. 7430 x €/mq. 2,00 = €14.860,00;
- 14) Foglio 10, particella 308 di mq. 2420 x €/mq. 1,50 = €3.630,00;



- 15) Foglio 11, particella 359 di mq. 3390 x €/mq. 1,50 = €5.085,00;
- 16)Foglio 11, particella 387 di mq. 47090 x €/mq. 2,50= €117.725,00;
- 17) Foglio 11, particella 388 di mq. 20640 x €/mq. 2,00 = €41.280,00;
- 18)Foglio 11, particella 389 di mq. 890 x €/mq. 2,50 = €972,50;
- 19)Foglio 11, particella 390 di mq. 4140 x €/mq. 2,50 = €10.350,00;
- 20)Foglio 11, particella 391 di mq. 40361 x €/mq. 2,50 = €100.902,50;
- 21)Foglio 11, particella 392, di mq. 2.065 x €/mq. 7,00 = € 14.455,00;

Beni di proprietà per la quota di 2/15 della signora XXXXXXXXXX

N.B.: SI CONFERMANO I PREZZI UNITARI GIA' INDICATI NELLA PRECEDENTE STIMA

**D) immobili distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 16 del Comune di Casalıncontrada:**

- 22)particella 146, sub. 3, di mq. 215 x €/mq. 800,00 = €172.000,00;
- 23)particella 146, sub. 4, di mq. 320 x €/mq. 800,00 = €256.000,00;

**E) Appezamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni al foglio 11 e 16 del Comune di Casalıncontrada:**

- 24)particella 212 di mq. 1690 x €/mq. 2,50 = €4.225,00;
- 25)particella 192 di mq. 6640 x €/mq. 2,50 = €16.600,00;
- 26)particella 208 di mq. 12.020 x €/mq. 2,00 = €24.040,00;
- 27)particella 210 di mq. 1330 x €/mq. 2,00 = €2.660,00;
- 28)particella 211 di mq. 460 x €/mq. 1,50 = €690,00;
- 29)particella 362 di mq. 1680 x €/mq. 2,50 = €4.200,00;
- 30)particella 557 di mq. 53.010 x €/mq. 2,50 = €132.525,00;



31)particella 558 di mq. 8860 x €/mq. 2,50 = €22.150,00;

32)Foglio 16, particella 145 di mq. 1140 x €/mq. 2,50 = €2.850,00;

33)Foglio 16, particella 695 di mq. 240 x €/mq. 1,50 = €360,00;

34)Foglio 16, particella 696 di mq. 50 x €/mq. 0,80 = €40,00;

-----

**Valore complessivo attuale dei beni stimato                    €4.727.996,00**

## **DIVISIONI LOTTI:**

LOTTO n° 1

**Proprietà per 1/15 di appezzamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Bucchianico come segue:**

Foglio 13, particella 49, classe 3, semin. arboreo di are 69 centiare 40 RD € 26,88, RA €64,05;

Foglio 13, particella 4021classeU, pascolo di are 26 centiare 40 RD €0,95 RA 0,41;

Foglio 13, particella 4023, classe 3 semin. arboreo di are 29 centiare 40 RD € 11,39 RA €14,42;

**PREZZO BASE D'ASTA                    € 1.581,34 ( millecinquecentoottantuno/34)**

Offerta minimo in aumento                    € 200,00 ( duecento/00 )





LOTTO n° 2

**proprietà per 1/15 di immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalıncontrada come segue:**

Foglio 7, particella 325, sub. 2, cat.D/2, contrada Coppelli n. 39, P.T.-1-2-S1, rendita €68.290,00;

Foglio 7, particella 325, sub. 3, cat. A/2, classe 1, contrada Coppelli n. 39, P. 2, rendita consistenza 9 vani, rendita €604,25;

Foglio 7, particella 325, sub. 4, cat. F/3, contrada Coppelli SN, P. 2 ( unità in corso di costruzione );

**PREZZO BASE D'ASTA € 247.306,66 ( duecentoquarantasettemilatrecentosei/66)**

Offerta minimo in aumento €5.000,00 ( cinquemila/00 )

LOTTO n° 3

**Proprietà per 1/15 di appezzamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Casalıncontrada come segue:**

Foglio 7, particella 217, canneto, classe U, di are 5 centiare 40, RD €3,76 RA 0,84;

Foglio 7, particella 532, canneto, classe U, di are 3 centiare 60 RD €2,51 RA 0,56;

Foglio 7, particella 567, semin. Arbor, classe 2, di ettaro 1 are 97 cent. 20 RD €127,31 RA 91,66;

Foglio 7, particella 589, canneto, classe U, centiare 40, RD €0,28 RA 0,06;

Foglio 7, particella 4091, semin. Arboreo, classe 2, are 63, RD €40,67 RA 29,28;

Foglio 7, particella 4092, semin. Arboreo, classe 2, are 31 centiare 90, RD €20,59 RA 14,83;

Foglio 7, particella 4093, semin. Arboreo, classe 2, are 74 centiare 30, RD €47,97 RA 34,54;

Foglio 10, particella 308, pascolo, classe U, are 24 centiare 20 RD €0,62 RA €0,25;

Foglio 11, particella 359, seminativo – pascolo classe 4, di are 33 centiare 90 RD 4,18 RA 9,94;

Foglio 11, particella 387, seminativo – uliveto classe 4, ettari 4 are 70 centiare 90 RD 71,20 RA 142,45;



Foglio 11, particella 388, seminativo, classe 4, ettari 2 are 6 centiare 40 RD €26,65 RA 63,96;

Foglio 11, particella 389, seminativo – uliveto, classe 4, are 8 centiare 90 RD 2,80 RA 3,33;

Foglio 11, particella 390, uliveto – vigneto, classe 2, are 41 centiare 40 RD 17,73 RA 13,68;

Foglio 11, particella 391, seminativo – uliveto – vigneto, classe 4 ettari 3 are 61 centiare 35 RD 164,72 RA 129,14;

Foglio 11, particella 392, fabbricato rurale, are 20 centiare 65;

**PREZZO BASE D'ASTA** € **23.755,33** ( ventitremilasettecentocinquantacinque/33)

Offerta minimo in aumento € **1.500,00** ( millecinquecento/00 )

LOTTO N. 4

**Proprietà per 2/15 di immobili distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Casalcontrada come segue:**

Foglio 16, particella 146, sub. 3, cat. A/2, via Fellonice, P. 1, consistenza 7 vani, rendita €469,98;

Foglio 16, particella 146, sub. 4, cat. A/2, via Fellonice, P. 2, consistenza 5 vani, rendita €400,9,25;

**PREZZO BASE D'ASTA** € **57.066,66** ( cinquantasettemilazerosessantasei/66)

Offerta minimo in aumento € **2.000,00** ( duemila/00 )



LOTTO N. 5

**Proprietà per 2/15 di appezzamenti di terreno distinto nel Catasto Terreni del Comune di Casalcontrada come segue:**

- Foglio 11, particella 212, seminativo – vigneto, classe 4, are 16 centiare 90 RD 2,92 RA 5,49;  
Foglio 11, particella 192, seminativo – vigneto, classe 4, are 66 centiare 40 RD 15,52 RA 22,96;  
Foglio 11, particella 208, seminativo, classe 4, ettaro 1 are 20 centiare 20 RD 15,52 RA 37,25;  
Foglio 11, particella 210, seminativo, classe 4, are 13 centiare 30, RD 1,72 RA 4,12;  
Foglio 11, particella 211, seminativo – canneto, classe 4, are 4 centiare 60 RD 0,94 RA 1,33;  
Foglio 11, particella 362, seminativo – vigneto, classe 4, are 16 centiare 80RD 9,44 RA 7,71;  
Foglio 11, particella 557, seminativo – uliveto, classe 4, ettari 5 are 30 centiare 10 RD 10,42 RA 15,26;  
Foglio 11, particella 558, seminativo – vigneto, classe 4, are 88 centiare 60 RD 16,90 RA 29,33;  
Foglio 16, particella 145, vigneto, classe 1, are 11 centiare 40 RD €16,78 RD 16,78 RA 6,77;  
Foglio 16, particella 695, seminativo arboreo, classe 2, are 2 centiare 40 RD €1,55 RA 1,12;  
Foglio 16, particella 696, canneto, classe U, centiare 50 RD €0,35 RA 0,08;

**PREZZO BASE D'ASTA** € **28.045,33** ( ventottomilazeroquarantacinque/33)

Offerta minimo in aumento € **1.700,00** ( milesettecento/00 )

**RISPOSTA AL QUESITO 2:**

Tenuto conto che la presente perizia è relativa al giudizio di divisione riferito ai beni immobili dell'esecuzione immobiliare R.G.n.64/2013, già oggetto di pignoramento immobiliare da parte della Deutsche Bank S. p. A., beni tutti gravati da ipoteca giudiziale in favore della stessa, nessuno escluso, oggetto della perizia possono essere solo i beni immobili pignorati e non altri, ricadenti in comunione ereditaria (che non sono oggetto della presente esecuzione).



**RISPOSTA AL QUESITO 3:**

I beni valutati e indicati non possono essere comodamente divisibili in natura e pertanto dovrà procedersi alla vendita dell'intero compendio pignorato.

Guardiagrele 23/01/2017

IL C.T.U.

ARCH. ARMELLINI TOMMASO

