

Tribunale di Chieti

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: beni oggetto di pignoramento giudiziale - Art. 567 e segg. C.P.C.
Immobili in 66018 Taranta Peligna (CH)
Censiti al N.C.E.U. e N.C.T.

Rif. VERBALE Tribunale Proc. N. 88/2023

Il C.T.U. Geom. Klivio D'Armenio

Relazione Peritale

Descrizione immobiliare per avviso d'asta

Premessa

Per nomina d'incarico del 02/11/2023 in qualità di Tecnico esperto, il sottoscritto Geom. Klivio D'Armenio, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1223 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Chieti n. 145/2001, nell'indicato Rif. Proc. accettando l'incarico conferitogli prestando giuramento al Sig. Giudice, accoglieva i quesiti esposti e riferiti ad immobili siti nel Comune di Taranta Peligna (CH).

Si redige

Con riferimento all'art. 567 comma 2° c.p.c., per mezzo di documentazione reperita e sviluppata dal sottoscritto, si descrivono i beni nonché la completezza documentale in parallelo alle richieste di cui la nomina.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati tra valli e colline che costeggiano un tratto del fiume Aventino in zona dove la natura fa da "padrone", con verdi praterie e boschi formati da alberi di medio e alto fusto, ricca sia fauna domestica che selvatica. Zona con ampio paesaggio circostante ove risultano assenti fenomeni di potenziale inquinamento. Nessun elemento estraneo risulta in grado di alterare il naturale rumore della natura.

Gli immobili da periziare riferiti ai terreni, si presentano di considerevole ampiezza sotto il profilo della metratura, per tanto si è ritenuto opportuno e per ragioni di quesito, dividerli in lotti così da formarne tre.

Denominati in seguito: Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3. Per la divisione di questi eseguiti virtualmente soltanto in grafica (*ciò vale a significare che in caso di vendita parziale dovrà essere perfezionato per mezzo di frazionamento "pregeo"*), è stato tenuto

presente per quanto possibile raggrupparli a seconda della morfologia e caratteristiche dei terreni, in base alle colture, zona pianeggiante e non, presenza di fitti alberi formante boschi ed aree in cui sono presenti fabbricati. Infatti mentre per il lotto 3 si tratta di un comparto a se, e come tale comprende tutte le particelle terriere a lui compreso, il Lotto 1 e 2 è stato il risultato di uno sviluppo tecnico in virtù di quanto accennato.

Si procede alla descrizione dei confini ognuno. La prima interessa il lotto 1 (all_to L1).

Blocco terriero con incluso due particelle in cui vi gravano anche strutture costruite in muratura. Queste due particelle risultanti *ente urbano* si estendono sulla superficie dal lato ovest, nord, nord est, una di esse confina con il fiume Aventino. Il lotto risulta in gran parte semi pianeggiante a dislivello circa del corso d'acqua, prateria con un lieve declivio man mano che si arretra in direzione sud.

La porzione del lotto 1 nella parte sud confina con ulteriori terreni appartenenti alla stessa proprietà [REDACTED], ma raggruppati al comparto materializzato al lotto 2 (all_to L2).

Quest'ultimo lotto riguarda anch'esso un insieme di particelle terrieri.

Il comparto confina a nord consequenzialmente col predetto lotto 1, mentre negli altri lati, ovvero ovest, sud e ed est, con terreni della stessa tipologia per colture e tipologie, ma di proprietà altrui. Il blocco terreno (lotto 2) ha morfologia collinare con pendenza costante verso il lato sud / sud-est costituito prevalentemente da bosco con alberi ad alto fusto.

Infine il raggruppamento di tre particelle danno origine al lotto 3 (all_to L3), ricadente su altro foglio mappale 6 limitrofo al foglio 10 dei predetti due lotti.

Il paesaggio, la caratterizzazione di quest'ultimo lotto è analogo al contesto, sito in zona collinare rispetto al livello 0 del fiume Aventino.

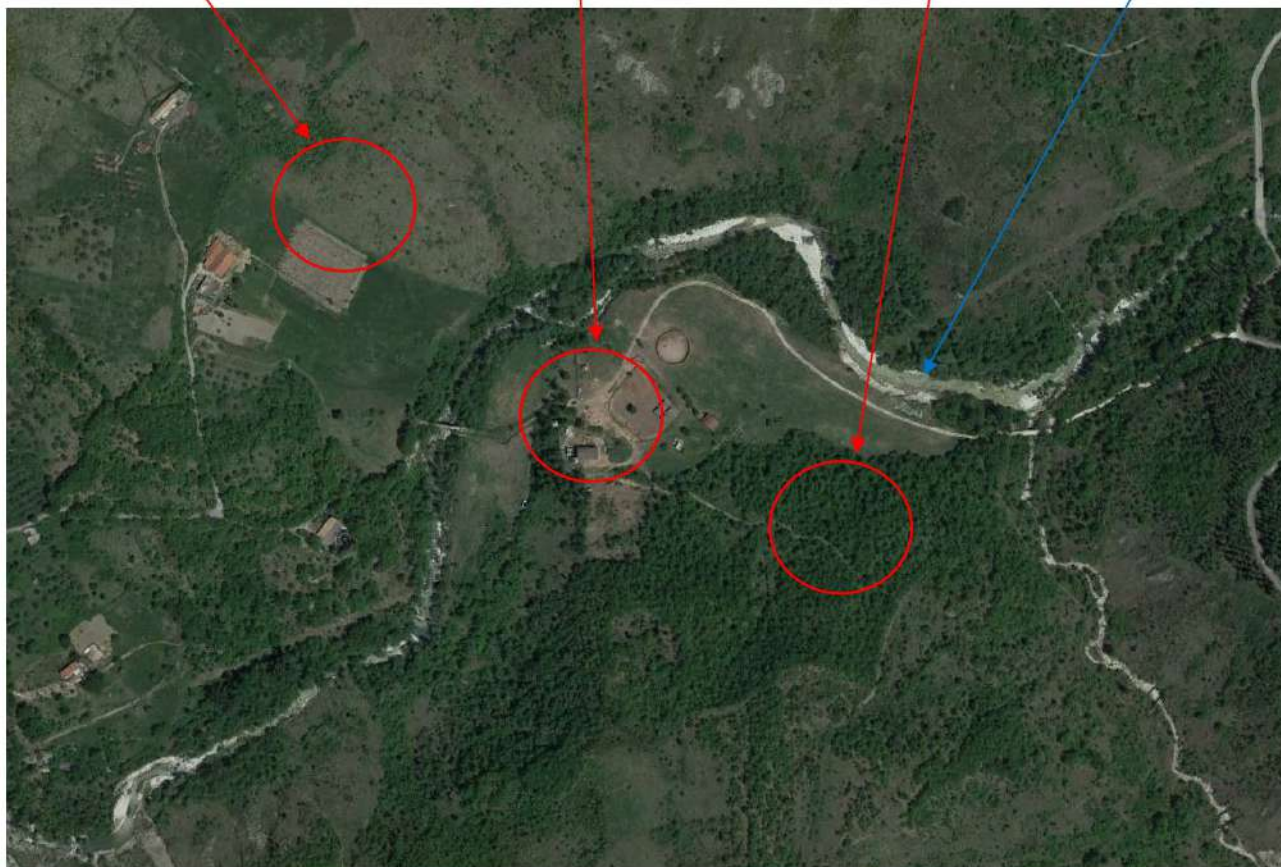
Quadro illustrativo schematico per indicare sommariamente l'ubicazione dei lotti

Lotto_3 (al foglio mappale 6)

Lotto_1 (foglio 10)

Lotto_2 (foglio 10)

Fiume Aventino



L'insieme dei beni descritti oggetto di perizia sono i seguenti.

Comune di Taranta Peligna (Provincia di Chieti) al:

foglio di mappa catastale n. 6

Particelle n.ri 199, 200, 380. Località Cerretana

foglio di mappa catastale n. 10

Particelle n.ri 4186, 4187, 451, 452, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33, 34, 35, 36, 37, 4002, 4006. Via Macere

I terreni distinti per foglio e particelle siano essi compresi al catasto urbano che terreni provengono da unico atto di compravendita stipulato presso lo studio notarile ■■■ alla sede di Bucchianico (CH) il 17/07/2008. Registrato il 23/12/2008 Reg. 5272 in Chieti serie 1T.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti per intero ai beni elencati al citato atto.

In ottemperanza al terzo quesito richiesto dal Tribunale al sottoscritto CTU, a forza di approfondimento presso il Comune di appartenenza dell'esecutata, si dichiara il regime patrimoniale del debitore quale non risulta in comunione legale o vincolata con Terzi aventi diritto. Stato civile: non coniugata.

La ricostruzione documentale basata sui criteri di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., stabilisce che nel periodo trascorso nell'ultimo ventennio ad oggi la proprietà riguardante tutti i beni hanno subito un solo passaggio. Dal dicembre 2008 ad oggi i beni sono stati in possesso solo ed esclusivamente dell'esecutata [REDACTED]. A ritroso di questa data fino al ventennio intercorso tutti i beni elencati, sono appartenuti ai Sigg.ri:

1. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ;
2. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ;
3. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ;
4. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ;
5. [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] .

Risulta sino ad oggi la continuità di proprietà secondo la trascrizione proveniente dall'atto notarile a favore della Parte eseguita.

La debitrice risulta risiedere nell'immobile avente destinazione d'uso ad abitazione censita dalla particella 4186 sub 4 cat. A/3.

In ottemperanza a previsto dall'art. 560 comma 6° Riforma Cartabia, la Parte eseguita previo accordo col Custode deve acconsentire l'ingresso alle proprietà ai potenziali acquirenti.

Cenni alle condizioni della parte costruita.

- a) Fabbricato principale consistente da unico blocco a forma quadrilatera composto da piano terra e primo con tetto di copertura.

Riportata in catasto al fg. 10 p.lla 4186 sub. 3 e 4.

Il sub. 3 riferito al piano terraneo di mq 140 ha destinazione d'uso a magazzino (C/2), al momento della perizia è apparso in condizioni di assoluto stato di degrado. Internamente su tutta l'area il livello del piano pavimento è innalzato di circa mt 1,5 per causa sedimentazione sterco di pecore o comunque di animali domestici, *da sfruttarsi probabilmente ad uso di fertilizzante!!!* Fermo restando l'aspetto igienico sanitario in cui versa quale desta seria problematica. Per quanto concerne l'aspetto urbanistico architettonico si è rilevato una difformità rispetto alla planimetria

catastale prot. n. CH 0496545 del 24/12/2007 (All_to 01), ovvero un'apertura di porta verso l'esterno. A questo il sottoscritto C.T.U. ne ha previsto il perfezionamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale al nr. pratica reg. uff. 0008323.29-01-2024.U. (All_to 10).

- b) Il sub. 4 riferito al piano primo ha destinazione d'uso ad abitazione, misura mq. 140. Internamente appare in condizioni di assoluta precarietà. Insoddisfacente stato manutentivo legato a qualsiasi aspetto interno. Non risulta funzionante l'impianto elettrico che comunque è presente in modo parziale, si esclude a priori la rispondenza di sicurezza prevista ai sensi del D.M. 37/2008 e succ. mod. int.. Privo d'idoneo impianto di riscaldamento e/o raffrescamento. Alcuni muri divisorii (non a carattere portante/strutturale) sono stati abbattuti creando ambienti unici. I lavori sono stati lasciati al grezzo (non rifiniti). Cosa più delicata l'abbattimento delle mura che all'origine davano luogo al vano w.c.

L'ambiente non rispetta alcun minimo standard igienico sanitario consono ad una corretta abitabilità. Il piano primo è largamente difforme alla planimetria catastale prot. n. CH 0496545 del 24/12/2007 (All_to 01). Anche in questo caso il sottoscritto Tecnico ne ha previsto il perfezionamento presso l'Ufficio Tecnico Erariale al nr. pratica reg. uff. 0008396.30-01-2024.U (All_to 11).

Con riferimento *all'ex art 173 bis disp. att. c.p.c. nn 7, 8 e 9 e succ. mod. int.* il Perito nominato a fronte di quanto constatato e riassunto ai punti a), b), dichiara che le opere apportate al piano terra e primo sono stati effettuati in assenza di titolo abilitativo e per tali risultano abusive. A ripetere: riguarda l'apertura di una porta ricavato in un muro di spina perimetrale al piano terra e demolizione di alcuni tramezzi divisorii di carattere non portante al piano primo. Così da mutare oltretutto la destinazione d'uso di alcuni vani.

Il fabbricato è sito in zona agricola, non vi grava vincoli ambientali, storici e paesaggistici, non ricade in zona rischio frane e alluvioni.

Per quanto si evince l'intero corpo fabbricato dovrà essere sottoposto ad istanza tecnica in sanatoria architettonica/strutturale. Adempimenti tecnici, impiantistici ed eventuali tecnologici per dare seguito alla SCAGI (certificato di agibilità), documento di cui ad oggi ne è conseguentemente privo.

- L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica agevolata (L.172/2020).
- Non risulta occupato da terzi. Assenti contratti di locazione o affitto registrati antecedentemente al pignoramento.
- Non costituisce condominio, privo di vincoli incidenti sulla attitudine edificatoria.
- Non connessa a vincoli storici.

L'intero fabbricato è di remota costruzione, ha struttura portante di mattoni pieni e laterizi. Il tetto è realizzato da travi in legno, listelli e tegole. Buoni i serramenti esterni del piano primo. Nel complesso il corpo fabbricato dal punto di vista strutturale non presenta segni di cedimento.

Ubicato in zona bene esposta ad irraggiamento solare, rialzata in termini di dislivello rispetto al fiume Aventino.

- c) Sempre gravante nella predetta particella terriera, al sub. 2, distaccato dal corpo fabbricato sopra descritto c'è un rudere realizzato in epoca remota classificato unita collabente (cat. F/2). Vi è rimasto soltanto alcune porzioni di murature perimetrali costituite da pietre ad incastro. *Il valore espresso nella tabella di calcolo (allegato L1) è stato computato in modo forfettario.*
- d) Rudere analogo al precedente ricadente anch'esso su foglio mappale 10 ma su particella 4187 (cat. F/2) ha dimensione ca di mq. 82,5. Sebbene è considerato unità collabente, è stato oggetto di manutenzione straordinaria in periodo poco trascorso. Anch'esso realizzato in epoca remota mediante l'ausilio di pietre ad incastro per la realizzazione delle mura. Il rudere ha potenzialità di essere ristrutturato mediante un accurato progetto tecnico architettonico.

Regolarità urbanistica/Titoli abilitativi conseguiti

Da una meticolosa ricostruzione documentale, il CTU elenca in seguito i titoli abilitativi ed autorizzativi conseguiti nel corso degli anni. Interessano immobili siano essi terreni che fabbricati.

Antecedente l'atto di compravendita a favore di ██████████.

In considerazione che il corpo principale del fabbricato piano terra e primo è stato realizzato in data antecedente il 01/09/1967. E' presente l'unica Autorizzazione al Genio Civile n. 6927/V del 12/12/1962 - "n° d'ordine 21" al nome di ██████████.

Non risulta presentata ne domanda di Licenza in Comune, ne progetto architettonico di prima costruzione.

Successivo all'acquisto dei beni nel 2008 da parte di ██████████.

Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.)

al Comune di Taranta Peligna al prot. 407/X del 12/02/2015

Oggetto: REALIZZAZIONE OPERE DI RECINZIONE TERRENI AZIENDA AGRICOLA di circa mt. lineari 1988, ricadenti parzialmente su confini di cui al fg. 10.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

al Comune di Taranta Peligna (Unione C.M. Maiella Orientale – Verde Aventino)

al prot. n° 11329 del 11/08/2016.

Oggetto: LAVORI PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEL MANTO DI COPERTURA DI UN FABBRICATO AD USO AGRICOLO, ricadenti sul fg. 10 p.lla 4187.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

al Comune di Taranta Peligna (Unione C.M. Maiella Orientale – Verde Aventino)

al prot. n° 8155 del 06/08/2018 e succ. integrazione al prot. n° 9017 del 01/09/2018.

Oggetto: LAVORI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA D'IMMOBILI, ricadenti sul fg. 10 p.lla 4186 SUB. 2, 3, 4 e p.lla 452.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) prot. n° 13379 del 22/12/2018;

successiva integrazione p.e.c. in data 05/03/2019

Oggetto: REALIZZAZIONE DI 3* STRUTTURE OMBREGGIANTE E DI COPERTURA COME RIFUGIO PER CAVALLI DI PROPRIETA', ricadente sul fg. 10 p.lla 3.

* _ Si precisa che l'istanza urbanistica autorizzativa fa riferimento a n. 3 strutture, ne risultano realizzate n. 4 - Non costituisce motivo ostativo ai fini di regolarizzazione comunale in virtù della tipologia strutturale/funzionale.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.)

al Comune di Taranta Peligna (Unione C.M. Maiella) al n° 3427 del 06/04/2019.

Oggetto: LAVORI PER LA MANUTENZIONE, SOSTITUZIONE ED ADEGUAMENTO DI UNA RECINZIONE IN LEGNO, ricadente sul fg. 3 p.lla 452.

Determinazione criteri di valutazione dei beni

In ottemperanza a quanto emanato dall'art 568 comma 2 come introdotto ex D.L. n. 83/2015 nel criterio di calcolo valore monetario per gran parte dei terreni viene considerato ai fini del valore i coefficienti dei parametri dell'osservatorio dell'Ag. delle Entrate Pubblicazione sul BUR n. 182 del 23/12/2022 che in questo caso risulta sufficientemente in linea con la realtà dei luoghi. Per quanto concerne invece gli immobili costruiti, per essi pur considerando i valori medi espressi dall'osservatorio delle banche dati, sono stati rettificati in negativo a seconda

delle condizioni sgravanti per causa di quanto esposto. Mentre altri valutati con valore aggiuntivo per opere a carattere migliorativo.

Nelle tabelle di calcolo allegati: All to L1, All to L2, All to L3, sono dettagliatamente espresse dimensioni e valore monetario delle singole particelle e dei complessivi lotti.

Riepilogo determinazione valori

Valore immobile (LOTTO 1)			
Terreni agricoli superficie m ²	66710	valore €	85.257,00
Terreni ente urbano m ²	4040	valore €	40.400,00
Fabbricati		valore €	37.325,00
n° 4 box rimessa cavalli		valore €	5.120,00
Recinzione perimetrale ml. ca 747		valore €	14.940,00
Totale valore lotto €			183.042,00

Valore immobile (LOTTO 2)			
Terreni agricoli superficie m ²	121460	valore €	93.924,72
Recinzione perimetrale ml. ca 1240		valore €	24.800,00
Totale valore lotto €			118.724,72

Valore immobile (LOTTO 3)			
Terreni agricoli superficie m ²	9800	valore €	14.498,00
Totale valore lotto €			14.498,00

Compendio diviso in più lotti

Sull'analisi di quanto espressamente redatto il compendio è stato diviso in tre lotti distinti, ognuno limitrofo per particelle terreni formando comparti fini a se stessi.

Ogni lotto può vantare di accesso autonomo senza necessariamente interferire con gli altri se non per servitù di passaggio che potranno essere garantiti da viottoli sterrati presenti internamente l'intero blocco immobiliare comprendente i lotti 1 e 2.

Il terzo lotto (3) ricadente su altro foglio mappale vanta anch'esso accesso autonomo.

Alla luce di quanto emerso da verifiche effettuate presso Organi pubblici non sono state riscontrate formalità pregiudizievoli estranei al decreto di pignoramento che dovranno essere cancellate.

Parere tecnico prezzo di vendita

Sulla base a quanto realisticamente calcolato riferito ai valori massimi commerciabili, è da tenere presente che l'offerta odierna degli immobili proposti alla vendita siano essi di remota o recente costruzione nonché i terreni, ed in maniera specifica riferita a questa determinata zona geografica, per varie personali motivazioni è notevolmente superiore alla richiesta, ciò traduce che il valore attribuito potrebbe trovare disaccordo in fase di proposta alla vendita escludendone ancor più un prezzo maggiorato rispetto al reale valore attribuito.

Per questi motivi il C.T.U. esclude la possibilità che dalla vendita dei lotti si possa ricavare un prezzo superiore al 50% rispetto al valore del bene.

SCHEDA RIASSUNTIVO DATI ESENZIALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE Proc. N. 88/2023

Promossa da	Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a.	
Nei confronti di	[REDACTED] - Cod. fisc. [REDACTED]	
Giudice Esecuzione	Dott. FRANCESCO TURCO	
Il C.T.U.	Geom. KLIVIO D'ARMENIO	Recapito tel. 335 7109855
LOTTO N° 1	Prezzo base d'asta	€ 137.281,00
LOTTO N° 2	Prezzo base d'asta	€ 89.044,00
LOTTO N° 3	Prezzo base d'asta	€ 10.874,00
Comune di 66018 Taranta Peligna (CH) - Indirizzo: via Macere / Località Cerretana		
Diritti	PROPRIETARI: derivanti dalle risultanze atto di compravendita	
Convenzione matrimoniale debitore:	NULLO	
Destinazione d'uso:	Agricolo	

Dati Catastali – Unità collabenti

Foglio	Particella	Sub.	Sup. cat.	Categoria	Classe	Rendita
10	4186	2	--	F/2	--	-----
10	4187	--	--	F/2	--	-----
Stato dell'immobile		LIBERO				

Dati Catastali – Catasto fabbricati NCEU

Foglio	Particella	Sub.	Sup. cat.	Categoria	Classe	Rendita
10	4186	3	140	C/2	01	274,76
10	4186	4	7 vani	A/3	01	325,37
Superficie Complessiva Interna Utile: mq 140 + 140 (Sup. catastale lorda mq. 149)						
Anno di Costruzione fabbricati: antecedente anno 1967						
Stato di Manutenzione	Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Scarso
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Discreto	Sufficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Scarso
Stato dell'immobile	OCCUPATO (dall'esecutata)					
Agibilità/Abitabilità	NON PRESENTE					
Certificazione art. 6 D.Lgs. 331/06 e s.m.i.	NON PRESENTE					
Vendite successive all'attuale istanza di pignoramento:	NESSUNA					

Per effetto dell'ex art 6 D.L.vo 311/06 all'immobile riportato al N.C.E.U. dovrà essere prodotta l'attestazione di prestazione energetica negli usi e modalità di cui Legge 63/2013 e succ. mod. int..

Dati Catastali – Catasto terreni

Foglio	Particella	Sub.	Sup. cat.	Categoria	Classe	R.D.
6	199		8590		03	11,09
6	200		930		01	0,96
6	380		280		02	0,06
10	2		1370		U	0,50
10	3		32420		U	130,60
10 p.AA	5		45173		01	46,66
10 p.AB	5		7227		-	2,61
10	6		2200		03	2,27
10	7		11140		U	4,03
10	8		3050		03	3,94
10	20		2650		U	0,96
10	21		790		U	0,29
10	24		370		U	0,13
10	25		8920		02	27,64
10 p.AA	26		113		01	0,23
10 p.AB	26		2667		-	0,69
10	27		10140		03	10,47
10	28		2860		U	1,03

Foglio	Particella	Sub.	Sup. cat.	Categoria	Classe	R.D.
10	29		8360		U	3,02
10	30		3080		U	1,11
10 p.AA	33		108		01	0,11
10 p.AB	33		572		-	0,21
10	34		1180		02	0,24
10	35		5980		02	18,53
10	36		2090		U	0,76
10	37		2040		U	0,74
10	451		14200		U	58,67
10	452		18720		03	19,34
10	4002		660		01	0,68
10	4006		90		02	0,02
Stato di manutenzione/cura		Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/> Buono	Discreto	Sufficiente	Scarso
Qualità delle finiture strutture		Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/> Buono	Discreto	Sufficiente	Scarso
Stato terreni Lotto 1 e 2: OCCUPATO DA BESTIAME DOMESTICO ALLO STATO BRADO (cavalli, pecore, cani)						
Stato terreni Lotto 3:		LIBERO				
Vendite successive all'attuale istanza di pignoramento: NESSUNA						

Tanto riferisce il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Alla data del 05 febbraio 2024

La sottoscritta perizia viene correlata con i seguenti allegati:

Planimetria catastale originaria fabbricati (All_to 01);
 Planimetria catastale unità F2 (All_to 02);
 Richiesta accesso atti (All_to 03);
 Richiesta con C.D.U. (All_to 04);
 Elenco particelle (All_to 05);
 Fogli mappa catastale (All_to 06);
 Formazione Lotto 1 (All_to L1);
 Formazione Lotto 2 (All_to L2);
 Formazione Lotto 2 (All_to L3);
 Documentazione Fotografica (All_ti 07-08-09);
 Registrazione docfa sub 3 (All_to 10);
 Registrazione docfa sub 4 (All_to 11);
 Screen_Visura Ipotecaria (All_to 12);
 Nuova visura catastale (All_to 13).

Il C.T.U.
 Geom. Klivio D'Armenio

