

Tribunale di Chieti

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: beni oggetto di pignoramento giudiziale - Art. 567 e segg. C.P.C.
Immobili in 66100 Chieti (CH)
Censiti al N.C.E.U. foglio 35 particella 665 subalterno 6, cat. C/3

Rif. VERBALE Tribunale Proc. N. 86/2022

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

Relazione Peritale

Descrizione immobiliare per avviso d'asta

Premessa

Nell'accettazione d'incarico del 12 settembre 2022 il sottoscritto Geom. Klivio D'Armenio, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1223 e alla lista dei Consulenti presso il Tribunale di Chieti n. 145/2001, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'accertamento tecnico preventivo, di cui al citato numero di Proc.

Nell'indicata udienza, accettato l'incarico conferitogli prestato giuramento alla presenza del Sig. Giudice, accoglieva i quesiti di cui alla richiesta di sua competenza per l'immobile in 66100 Chieti (CH) in piazza Dei Templi Romani civ. 5.

Si redige

Con riferimento all'art. 567 comma 2° c.p.c., per mezzo di documentazione sviluppata e reperita dal sottoscritto, si descrive l'immobile, nonché la completezza documentale in parallelo con le richieste di cui alla nomina.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato al piano terra di un fabbricato a rilevanza storico culturale. Ubicata in pieno centro città, affaccia direttamente sulla piazza dei Templi Romani*, luogo più antico di Chieti.

* Cenni storici: costruito in età arcaica compreso dal VIII al VI secolo a.C.

Il Tempio romano non consisteva in un particolare edificio, ma semplicemente in uno spazio quadrato tracciato dal sacerdote. Successiva una struttura che al tempo fu realizzata in legno e col tempo fu sostituita da muratura. Alcuni elementi rafforzano la tesi della realizzazione ai tempi romani con la tecnica di costruzione detta Opus Reticolatum, tecnica edilizia romana tramite cui si realizza il paramento di un muro in opera cementizia, quarzi per la realizzazione dei primi due Templi costruiti inizialmente. Un terzo Tempio fu realizzato più tardi nel III secolo, quando nell'antica Chieti allora chiamata TEATE fu istituita una colonia romana per cui si rese necessaria la costruzione di un Capitolium con tre divinità: Giove, Giunone e Minerva. Il complesso aveva forma rettangolare. Ad oggi solamente in parte della cella opus mixtum si può ammirare i resti della pavimentazione in lastre di marmo. Questi

era il luogo di culto più antico di Chieti e gli edifici dedicati agli dei assunsero un aspetto più ricco e solenne.

Internamente uno dei tre Templi vi è un pozzo profondo 38mt. Inoltre vi si conservano antiche monete dell'epoca, pietre sepolcrali, frammenti di sculture e iscrizioni.

L'ANTICO FORO ROMANO al tempo odierno, è sita a pochi metri dal Corso Marrucino, dietro il Palazzo delle poste e di fronte alla biblioteca provinciale De Meis.

Palazzo comprendente il bene immobiliare oggetto di provvedimento

Foto panoramica resti dei Templi Romani



Il bene pignorato confina catastalmente con: due lati facenti angolo con l'esterno (suolo pubblico), piazza Templi Romani al lato sud e via San Paolo lato est. Mentre con le mura interne il lato nord è adiacente ad altro fabbricato (*antica proprietà famiglia* [redacted]) anch'esso di carattere storico. In ultimo internamente nel lato ovest confina con proprietà [redacted]

L'immobile pignorato è stato oggetto di perfezionamento da parte del C.T.U. nell'aggiornamento planimetrico catastale (all.to_02), poiché risultava come si evince dall'all.to_01 non corrispondente allo stato di fatto.

Dalla consultazione degli Atti d'uffici risulta che:

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto C.T.U., avendo effettuata ricerca tra i vari documenti messi a disposizione [REDACTED] circa la regolarità urbanistica che interessano l'immobile e non avendone trovato riscontro, ha inoltrato a mezzo p.e.c. presso Comune di Chieti sett. S.U.E. in data 13/07/2023 "richiesta di accesso agli atti" al prot. 52027 (all.to_03), citando nella richiesta i soli dati a disposizione: cognome del proprietario originario e dati catastali. Lo sportello comunale s.u.e. nonostante ampiamente trascorso il termine in 30 gg. non ha rilasciato alcun che risposta.

Dunque, dando rilevanza all'ultimo aggiornamento catastale risalente all'anno 1989 (all.to_01), ed allo stato in cui si presenta l'immobile, si deduce *per forza di cosa* la non conformità alle autorizzazioni urbanistiche, anche per il fatto che è presente un soppalco accessibile. Il piano ammezzato è di natura strutturale, per i regolamenti urbanistici in vigore necessita di calcolo statico strutturale con deposito presso l'Ente preposto Provincia di Chieti (ex genio civile).

Le modifiche interne riguardano anche la diversa ripartizione del piano terraneo.

Gli interventi effettuati non sono in grado di mutarne la destinazione d'uso diversa dall'attuale categoria C/3.

Per quando si evince che il locale dovrà essere oggetto d'Istanza tecnica in sanatoria per "zona B1/Centro storico". Seguita dalla SCAGI (certificato di agibilità).

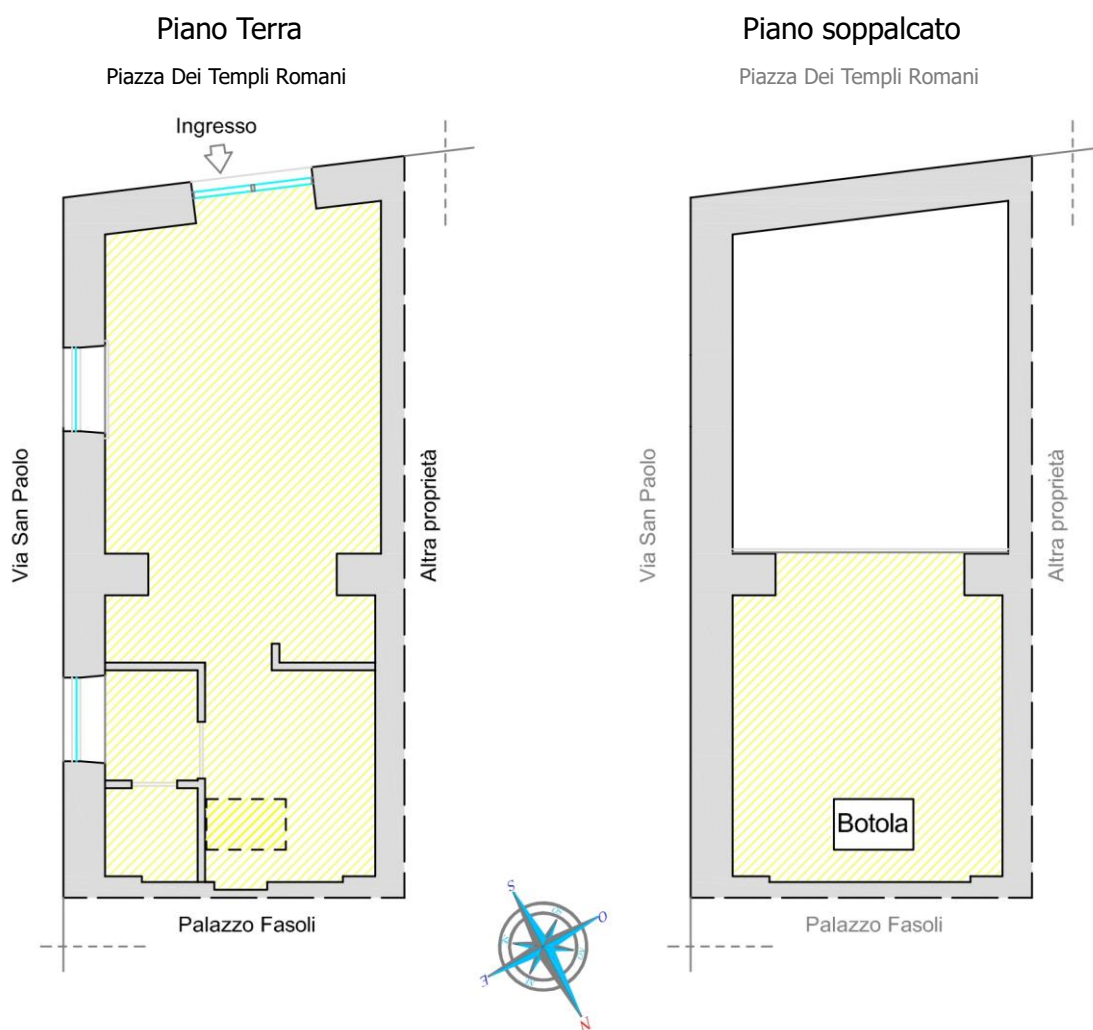
L'immobile non appare come abitazione dell'esecutato. Nel passato prossimo, ovvero alla data dell'incarico, il locale era adibito a negozio pubblico per la vendita di [redacted] e affini al conduttore: [redacted]

Alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 12 settembre 2023 risulta libero, non vi è più attività commerciale, soltanto alcuni oggetti riposti in scatole. Non risulta occupato da terzi.

Nel palazzo immobiliare facente parte l'immobile pignorato non risulta costituito un regolare condominio (numero u.i. al di sotto della soglia prevista per la costituzione obbligatoria di condominio). L'immobile non ha accessi diretti con altre unità del palazzo es. scale, ascensori, pianerottoli etc.. Partecipa al complesso immobiliare per al sola quota assicurativa R.C. quale che è stata regolarmente pagata dall'esecutato per l'anno in corso. ____

Planimetria attuale immobile

- ***Evidenziato in giallo le superfici interne utili***



Determinazione valore

Valore immobile cat. C/3 (singolo lotto n. 1).

Superficie totale lorda m² 63

Complessivi utili interno m² 45

Nel criterio di calcolo valore monetario viene considerato come valore massimo i coefficienti dei parametri secondo semestre 2022 dell'osservatorio dell'Ag. delle Entrate applicando fattori di riduzione motivati per mancanza di titoli abilitativi e stato di conservazione/manutenzione.

Internamente si presenta ben rifinita nell'aspetto murario quale interessa soprattutto per rilevanza le volte a *cielo di carrozza*. Invece di sufficiente finitura le tramezzature al piano terraneo realizzati per gran parte in materiale cartongesso, quali fungono da divisori tra i vari ambienti come rappresentati dall'illustrazione.

Per tali motivi e come già spiegato dovrà essere oggetto di sanatoria, si considera un coefficiente di riduzione del 30% rispetto alla massima valutazione attestata ad:

$$\text{€}_{\text{max}} 1300/\text{m}^2 - 30\% = \text{€ } 910,00 \times 43 \text{ (m}^2 \text{ interno calpestabile + mura perimetrali 4 lati - max cm 50 di spessore)} = \text{complessivi Euro } 39.130,00$$

L'ambiente che sviluppa l'area soppalcata è collegata con il piano terraneo per mezzo di una scala retrattile collegata direttamente con la botola.

Il soppalco visto dal piano inferiore fin quando l'attività era in essere, offriva un'armoniosa architettura poiché affacciava per mezzo di una ringhiera in ferro battuto offrendo lustro al contesto storico.

L'area calpestabile del piano ammezzato o soppalcato, è pressoché sfruttabile appena come ripostiglio connesso all'attività principale, ciò per il fatto che l'altezza di quota utile varia da 4cm nei quattro lati (perimetrali) a 150cm (centimetri) al centro volta.

Come già menzionato, dovrà essere oggetto di sanatoria urbanistica/strutturale.

Il fattore di riduzione per calcolarne il valore del soppalco sarà dell'ordine -30%, per le ragioni espresse.

$$\text{€}_{\text{max}} 365/\text{m}^2 - 30\% = \text{€ } 255,50 \times 14 \text{ (m}^2 \text{ interno calpestabile + mura perimetrali 4 lati - max cm 50 di spessore)} = \text{complessivi Euro } 3.577,50$$

Superficie Complessiva Interna Utile		Mq 43 + 14			
Anno di Costruzione		XIX secolo			
Stato di Manutenzione	Ottimo	<input checked="" type="checkbox"/> Buono	Discreto	Sufficiente	Scarso
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Discreto	<input checked="" type="checkbox"/> Sufficiente	Scarso
Stato dell'immobile	LIBERO				
Agibilità/Abitabilità	NON PRESENTE				
Certificazione art. 6 D.Lgs. 331/06 e s.m.i.			NON PRESENTE		
Vendite successive all'istanza di pignoramento			Nessuna		

Tanto riferisce il sottoscritto ad espletamento dell'incarico ricevuto

Data, li 10 ottobre 2023

La sottoscritta perizia viene correlata con i seguenti allegati:

- Cartografia catastale originaria (All_to 01);
- Planimetria catastale di variazione (All_to 02);
- Richiesta accesso atti (All_to 03);
- Visura ipotecaria (All_to 04);
- Visura catastale (All_to 05);
- Documentazione fotografica (All_to 06);
- Verbale di sopralluogo (all_to_07);
- Istanza accettazione eredità (all_to_8)

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

