

**TRIBUNALE DI CHIETI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA  
ESECUTIVA IMMOBILIARE N°103/2017 R.G.E.**

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA INTEGRATIVA**

Io sottoscritto **geom. Massimo Marino**, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n°1370 e Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe, all'udienza del 3 luglio 2020 sono stato incaricato dal G.E., **dott. Enrico Colagreco**, di rideterminare i singoli lotti conformemente alle deduzioni espresse nella suddetta udienza e di verificare, altresì, la divisibilità dei cespiti ai fini del pignoramento eseguito dalla [REDACTED]

Ciò premesso, fermo restando quanto in merito al fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13 è già stato dettagliatamente riportato nella precedente CTU in atti del 13 aprile 2018 e tenuto conto che la BPER Banca è allo stato creditrice pignorante per l'intero dell'appartamento al secondo piano (particella 816 sub 5) abitato dall'esecutato [REDACTED] ad espletamento dell'incarico conferitomi ho proceduto alla formazione dei seguenti lotti.



### **Lotto n°1**

Appartamento al secondo piano del fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13, abitato dalla famiglia dell'esecutato, censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 8 con il numero di particella 816 sub 5 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 8,5 - rendita catastale € 636,53), composto da ingresso, cinque camere, cucina, tre bagni e corridoio di disimpegno, dotato di un balcone perimetrale di circa mq. 93, dell'altezza di m. 2,76, della superficie lorda di circa mq. 137 e delimitato dalla circostante corte condominiale confinante nell'insieme con la strada e la scuola elementare comunali e con altri immobili di [REDACTED] (o loro aventi causa, salvo altri).

**Prezzo a base d'asta** € **134.400,00**

### **Lotto n°2**

Quota parte pari ad 1/9 indiviso del garage al piano terra del fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13, posseduto da [REDACTED], censito, nella sua originaria consistenza, nel N.C.E.U. al foglio di mappa 8 con il numero di particella 816 sub 2 (categoria C/6 - classe 4 - mq. 39 - ren-



dita catastale € 96,86), dell'altezza di m. 2,36, della superficie lorda di circa mq. 24 e confinante con la circostante corte condominiale e con altro immobile della stessa ditta di cui alla particella 816 sub 3 (lotto n°3).

**Prezzo a base d'asta** € **1.200,00**

**Lotto n°3**

Quota parte pari ad 1/9 indiviso dei locali magazzino, deposito e sgombero al piano terra del fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13, posseduti da [REDACTED], dell'altezza di m. 2,36, della superficie lorda di circa mq. 100 e confinante con la circostante corte condominiale e con altro immobile della stessa ditta di cui alla particella 816 sub 2 (lotto n°2).

I suddetti locali sono quelli ricavati nello spazio originariamente occupato in parte dalla piccola unità abitativa nel N.C.E.U. al foglio di mappa 8 con il numero di particella 816 sub 3 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 1,5 - rendita catastale € 112,33) ed in parte dal portico e da una porzione del garage.

**Prezzo a base d'asta** € **5.000,00**

**Lotto n°4**



Quota parte pari ad 1/9 indiviso dell'appartamento al primo piano del fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13, posseduto da [REDACTED], censito nel N.C.E..U. al foglio di mappa 8 con il numero di particella 816 sub 4 (categoria A/2 - classe 2 - consistenza vani 8,5 - rendita catastale € 636,53), composto da ingresso, cinque camere, cucina, tre bagni e corridoio di disimpegno, dotato di un balcone perimetrale di circa mq. 93, dell'altezza di m. 2,79, della superficie lorda di circa mq. 137 e delimitato dalla circostante corte condominiale confinante nell'insieme con la strada e la scuola elementare comunali e con altri immobili di [REDACTED] [REDACTED] (o loro aventi causa, salvo altri).

**Prezzo a base d'asta** € **26.880,00**

### **Lotto n°5**

Quota parte pari ad 1/9 indiviso del magazzino al terzo piano sottotetto del fabbricato in Villamagna alla Via Fonte Grande n°13, posseduto da [REDACTED], censito nel N.C.E.U. al foglio di mappa 8 con il numero di particella 816 sub 6 (categoria C/2 - classe 1 - consistenza mq. 133 - rendita catastale € 233,54), composto da un unico locale dell'al-



tezza media di m. 1,65 e della superficie lorda di circa mq. 146 e delimitato dalla circostante corte condominiale confinante nell'insieme con la strada e la scuola elementare comunali e con altri immobili di [REDACTED] [REDACTED] (o loro aventi causa, salvo altri).

**Prezzo a base d'asta** € **4.380,00**

In merito, infine, alla divisibilità dei beni residui (con esclusione del lotto n°1 pignorato nella sua interezza e perciò autonomamente vendibile, come richiesto dall'avv. Primi-cerj), si precisa che i diritti di proprietà di 1/9 vantati da [REDACTED] [REDACTED] sui restanti lotti ammontano a complessivi € 37.460,00: importo, questo, che trova sostanziale corrispondenza (con un conguaglio a debito di € 1.960,00) soltanto con il valore attribuito alla piena proprietà del lotto n°3 pari ad € 39.420,00.

Infatti, tale corrispondenza non è riscontrabile con nessuno degli altri lotti residui avendo questi, rispettivamente, un valore di € 10.800,00 (lotto n°2), € 45.000,00 (lotto n°3) ed € 134.400,00 (lotto n°4).

Tuttavia, quanto sopra non può prescindere dalla pre-



disposizione di uno specifico progetto divisionale finalizzato  
allo scioglimento della comunione dei beni.

Quanto sopra in evasione all'incarico ricevuto.

In fede.

Chieti, li 30 ottobre 2020

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**geom. Massimo Marino**

