

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 "██████████"

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 ██████████ d'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 [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 [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 d [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 [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 vanta [REDACTED] [REDACTED]ui 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

