

## TRIBUNALE DI CHIETI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stefano MENICHINO , nell'Esecuzione Immobiliare n. 43/2015 del R.G.E.

promossa da Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per Azioni rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Augusto FARAONE del Foro di Lecce)

contro **(OMISSIS)** nato a **(OMISSIS)** il **(OMISSIS)** c.f. **(OMISSIS)**

residente in S. Giovanni teatino ( CH) via Chiacchiaretta n. 7/b .-

Oggetto :Stima - Esecuzione immobiliare n. 43/2015

( Su Istanza della Banca Popolare Pugliese Società Cooperativa per Azioni rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Augusto FARAONE del Foro di Lecce).

Il sottoscritto Geom. Stefano MENICHINO , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1180 , studio tecnico in Chieti Scalo via B. croce n. 147 , in data 04.11.2015 ha prestato giuramento in qualità di CTU per rispondere ai seguenti quesiti :

1-prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 , 2° comma c.p.c. , segnalando immediatamente non solo quelli mancanti , ma anche quelli non idonei;

2-identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i datai catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento ;

3-indichi il regime patrimoniale del debitore , se coniugato;

4-ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 576 , secondo comma , c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento , identificando, quindi , tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita ;

5- in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato , produca in opportuna riduzione grafica , i disegni per il perfezionamento della pratica presso l' U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;

6-accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc;

7-in caso di immobili urbani , accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

8-accerti la situazione di possesso , con l'indicazione , se occupato da terzi , del titolo in base al quale è occupato , con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente il pignoramento ;

9-accerti l' esistenza di formalità , vincoli ed oneri , anche di natura condominiale , gravanti sul bene , che resteranno a carico dell'acquirente , ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

10-accerti l'esistenza di formalità , vincoli ed oneri , anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente;

11-determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita , comunque fornendo elementi di riscontro , a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° comma Cpc come introdotto ex DL n. 83/15.

12- dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti , precisando , per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita ( ubicazione , consistenza , confini e dati catastali ) ed il relativo prezzo d'asta;

13-descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento ;

-riferisca il tutto con relazione scritta , anche su supporto informatico corredata dai relativi elaborati ( disegni , eventuali foto , descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dati essenziali) ;

14-verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06.

15-Esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene ;

#### Risposte ai quesiti :

1-I documenti prodotti ai sensi dell'art. 567 , 2° comma c.p.c. risultano idonei . Gli stessi risultano carenti della documentazione catastale cui sarà mio compito provvedere insieme alle verifiche urbanistiche .

2- Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere un appartamento uso civile abitazione ed un garage ubicati nello stesso stabile. Gli stessi fanno parte del complesso immobiliare denominato " ATHENA Residence " ubicato in S. Giovanni Teatino ( CH ) via Chiacchiaretta n. 7/b. L'appartamento è sito al piano 2° della palazzina "A" del citato residence , ed è distinto in catasto al foglio n. 10 particella 4996 sub 18 categoria A/2 classe 2 vani 6 di mq 97,18 lordi confinante con vano scala , proprietà condominiale a più lati , proprietà **(OMISSIS)** .

Il locale adibito a autorimessa è ubicato al piano terra dello stesso stabile con accesso da corte condominiale , ed è distinto in catasto al foglio 10 part. 4996 sub 2 cat. C/6 classe 3 di mq 24,41 lordi confinante con androne ai due lati , corte comune , proprietà **(OMISSIS)**.

Detti immobili , di proprietà dell'esecutato Sig. **(OMISSIS)** sono pervenuti allo stesso per atto Notaio Massimo D'AMBROSIO del 9.12.2008 registrato a Pescara il 07.01.2009 al n. 67/1T trascritto a Chieti il 08.01.2009 al n. 250 Reg.,Gen. ed al n. 227 Reg. Form. Gli stessi sono corrispondenti ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

3- Da una verifica effettuata il regime patrimoniale dell'esecutato risulta essere coniugato in regime di separazione dei beni.

4 -Vicende giuridiche immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento-

- Periodo 09.12.2008 Proprietà : **(OMISSIS)** nato a **(OMISSIS)** il **(OMISSIS)** c.f. **(OMISSIS)**.

Proprietà 1000/1000 .Coniugato in regime di separazione dei beni.

- Atto Notaio Massimo D'AMBROSIO del 09.12.2008 registrato a Pescara il 07.01.2009 n. 67/1T , trascritto Chieti il 08/01/209 n. 250 Reg. Gen. e al n. 227 Reg. Form.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento non risulta variata.

Allegata alla seguente perizia si invia Certificato Notarile della Storia Catastale – Ipotecaria .

5- Gli immobili oggetto di pignoramento risultano regolarmente accatastati presso l'UTE di Chieti .

6- Gli immobili oggetto di stima da una verifica effettuata presso L'ufficio Urbanistica di S. Giovanni Teatino ( CH) risultano regolari sotto il profilo urbanistico . Gli stessi sono stati realizzati con regolare permesso di costruire del 30.08.2005 n. 194 , successivo permesso del 01.12.2006 n. 293 , dia del 01.10.2007 prot. n. 16424. Gli stessi sono provvisti di regolare certificato di agibilità.

7- Gli stessi risultano conformi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme.

8- Gli immobili in esame risultano essere posseduti dall'esecutato . Risultano occupati dall'esecutato e la sua famiglia. Non risultano contratti di affitto registrati.

9- Da accertamenti effettuati non risultano essere presenti vincoli od oneri di natura condominiale gravanti sul bene che potrebbero essere a carico dell'acquirente .Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con caratteri storico-artistico.

10- Non vi sono formalità , vincoli ed oneri che saranno cancellati e che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente.

## STIMA IMMOBILI

11- A seguito sopralluogo effettuato in data 09.12.2015 presso gli immobili oggetto di esecuzione alla presenza dell'esecutato si è constatato che :

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di S. Giovanni Teatino ( CH) via Chiacchiaretta n. 7/b.

Il fabbricato di cui fa parte il lotto da stimare ( composto da appartamento e garage) è dotato di cortile interno condominiale dal quale si accede alla palazzina "A" La palazzina risulta essere costruita in cemento armato , solai in latero- cemento , copertura a falde.

L'appartamento periziato risulta essere al piano secondo , provvisto di ascensore condominiale , ed è distinto in catasto al foglio 10 part. 4996 sub 18. E' ubicato in zona semicentrale dell'abitato , ben servita da mezzi pubblici e attività commerciali.

L'appartamento risulta avere una superficie netta di mq 81,77 ed un balcone di mq 12,30 adiacente la cucina ; la superficie lorda è di mq 93,49. L'altezza interna risulta essere di mt 2.70. Lo stesso risulta essere in buone condizioni di manutenzione e conservazione. E' stato realizzato nell'anno 2008. Esso è composto di una zona giorno e una zona notte. La prima è costituita da ingresso/sala ed una cucina con annesso balcone , mentre la zona notte è costituita da n. 3 (tre ) camere da letto un bagno , un w.c. ed un disimpegno. Le condizioni di esposizione , aerazione ed illuminazione sono buone; sono assenti tracce di umidità. Intonaci, pavimenti in ceramica , rivestimenti in ceramica della cucina e dei servizi igienici ,gli infissi in legno risultano essere in ottime condizioni.

Gli impianti idrico ed elettrico sono in buone condizioni. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia alimentata a gas-metano di rete.

Il garage , ubicato al piano terra dello stesso stabile presenta una superficie interna netta di mq 20,57.ed un altezza di mt 2.40 .La pavimentazione è in battuto di cemento e l'accesso risulta essere dalla corte condominiale dello stabile.

### Calcolo superfici: APPARTAMENTO

Ingresso/soggiorno mq 25,96

Cucina mq 8,73

Disimpegno mq 3,10

Cameretta mq 8,27

w.c. mq 7,53

cameretta mq 9,96

bagno mq 4,20

camera mq 14,02

balcone mq 12,30

Per una superficie netta calpestabile di mq 81,77 + balcone di mq 12,30.

GARAGE : MQ 20,57

---

Ai fini dello sviluppo della superficie lorda degli immobili oggetto di stima , i muri interni e gli esterni vengono conteggiati per intero , mentre quelli in comunione nella misura del 50%..

Pertanto da dette misurazioni si ha :

APPARTAMENTO mq 81,77 + 11,72 = mq lordi 93,49 + balcone

GARAGE                   mq 20,57 + 3,84 = mq lordi 24,41

Il valore commerciale dei beni oggetto di stima è stato determinato sulla base di n. 3 elementi ( tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile , dello stato di conservazione e manutenzione , finiture presenti , dati metrici e regolarità costruttive ) :

- Dato Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti ;
- Dati di n. 2 Agenzie Immobiliari della zona in esame ;
- Stima analitica attraverso i canoni di locazione .

Stima in base all'osservatorio Immobiliare :

Riferimenti per la zona in oggetto :   prezzi per mq /lordi   min 1150 - max 1700,00

Il sottoscritto in riferimento alle condizioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile ( appartamento periziato) ritiene opportuno adottare un prezzo per mq di € 1600,00.

Pertanto si ha:

Appartamento Sup. lorda 93,49

Balcone 12,30 x 30% = mq 3,69

Totale superficie = mq 97,18

Mq 97,18 x € 1600,00 = € 155488,00 – Valore appartamento -

Garage mq lordi 24,41

Riferimenti per la zona in oggetto : min 800,00 - max 1200,00

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare un prezzo per mq di € 800,00 considerando il livello di scarsa finitura dello stesso.

Pertanto : mq 24,41 x € 800,00 = € 19.528,00- valore garage-

Totale valore : 155488,00 + 19528,00 = € 175.016,00 ( Appartamento + garage )

---

#### Stima in base ai valori Agenzie Immobiliari

Rilievi effettuati presso agenzia immobiliari della zona ( Domus e HOUSE Aronde )

Da un applicazione dei prezzi medi per tipologia di appartamento e garage simili si ha:

prezzi medi agenzie – appartamento € 1700,00 /mq - garage €/mq 850,00

Pertanto si ha :

appartamento : mq 97,18 x 1700,00 = € 165.206,00

garage : mq 24,41 x € /mq 850,00 = € 20.748,50

Totale valore :€ 185.954,45 ( Appartamento + garage)

---

Stima analitica attraverso i canoni di locazione :

Utilizzando i riferimenti OMI ( Agenzia Territorio Chieti ) e riferendoli alla media dei due dati abbiamo :

Valore locazione appartamento per mq/ netto = min 4,5 max 6,7 ( media 5,60)

Pertanto : Appartamento mq 85,46 x 5,60 = € 478,57

Valori locazione garage : min 3,8 max 5,7 ( media 4,75)

Garage mq 20,57 x 4,75 = € 97,71

Totale valori locazione appartamento e garage = € 576,28

Il valore totale degli immobili utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4% risulta :

$V = R/r = 576,28 \times 12 / 0,04 = € 172.884,00$  ( appartamento + garage )

---

STIMA FINALE

Valore immobili :

Pertanto facendo una media dei tre risultati ottenuti si ha :

$€175.016,00 + 185954,50 + 172884,00 = € 533494,50$  ( valore totale dei 3 risultati )

$€ 533494,50 : 3 =$  **€ 177831,50** **Valore finale (appartamento + garage)**



---

-12- Il sottoscritto CTU ritiene opportuno procedere alla formazione di un lotto unico per la vendita in quanto risulterebbe più realizzabile la vendita dell'appartamento con l'annesso garage.

Riepilogo Bando d'Asta

-Lotto unico – Bene n. 1-

Appartamento di mq lordi 97,18 ubicato in S. Giovanni Teatino ( Ch )via Chiacchiaretta n. 7/b , facente parte del complesso denominato "ATHENA Residence " Pal "A" piano 2° costituito da ingresso/sala , cucina con adiacente balcone disimpegno , n. 3 (tre) camere da letto , bagno e w.c. Identificato al catasto al foglio n. 10 part. 4996 sub 18.

Confinante con vano scala , proprietà condominiale a più lati , prop. **(OMISSIS)**.

Garage al piano terra di mq 24,41 lordi con accesso dalla corte condominiale distinto in catasto al foglio n. 10 part.4996 sub 2.

Confinante con androne ai 2 lati , corte comune , proprietà **(OMISSIS)**.

Quota in vendita 1000/1000 valore lotto € 177.831,50

Prezzo base d'asta € 177.831,50

L'Esperto ex art.568 c.p.c.

Geom. Stefano MENICHINO

Assolto il proprio mandato , il sottoscritto CTU ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso il Tribunale di Chieti , tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chieti li 21.12.2015

### 13- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli :

Ipoteca volontaria n. 5437 d'ordine e n. 1338 di particolare del 09.03.2006 a favore di Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni Parabita- contro Quater Edilizia srl di S. Giovanni Teatino ( CH) –atto M. D'AMBROSIO 08/03/2006 per € 2.000.000,00 di cui €1000.000,00 s.c. anni 15 grava su terreno riportato nel N.C.T. fog. 10 part.4827 Ore 5,48 ; part. 4824 are 1,78 , part. 4826 are 3,83 e part. 622 ca 96.

N.B. Con frazionamento in quota n. 2211 del 21/08/2008 atto M. D'AMBROSIO del 16/06/2008, sulle particelle 4996 sub 2 e part. 4996 sub 18 veniva fatta gravare una quota capitale di € 82.500,00 , cui rispondeva una quota ipotecaria di € 165.000,00.

-Pignoramento immobiliare n. 4081 d'ordine e n. 3254 di particolare del 12/03/2015 – a favore di banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni Parabita( LE) – contro (OMISSIS) nato a (OMISSIS) il (OMISSIS)- uff. Giud. Tribunale di Chieti 27/01/2015 – fino alla concorrenza di € 74.041,73 oltre interessi e spese – grava sulle unità immobiliari in premessa-

---

-Formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento :

- Cancellazione atto di pignoramento Reg. Gen.n. 4081 Reg .Part. 3254 del 12.03.2015 a favore – Banca Popolare Pugliese Soc. COOP. Per Azioni – Parabita ( LE) per il diritto di proprietà – Quota 1/1 contro (OMISSIS) nato il (OMISSIS) A (OMISSIS) .
- Ipoteca volontaria n. 5437 d'ordine e n. 1338 di particolare del 09.03.2006 a favore di Banca Popolare Pugliese soc. coop. per azioni Parabita- contro Quater Edilizia srl di S. Giovanni Teatino ( CH) –atto M. D'AMBROSIO 08/03/2006 per € 2.000.000,00 di cui €1000.000,00 s.c. anni 15 grava su terreno riportato nel N.C.T. fog. 10 part.4827 Ore 5,48 ; part. 4824 are 1,78 , part. 4826 are 3,83 e part. 622 ca 96.
- N.B. Con frazionamento in quota n. 2211 del 21/08/2008 atto M. D'AMBROSIO del 16/06/2008, sulle particelle 4996 sub 2 e part. 4996 sub 18 veniva fatta gravare una quota capitale di € 82.500,00 , cui rispondeva una quota ipotecaria di € 165.000,00.

14 -In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 il sottoscritto dichiara che l'immobile è in possesso di tale certificazioni ad eccezione dell'APE ( ex ACE ) non avendone avuto riscontro.

15 - Parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene , stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 45/2015 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA : € 177.831,50**

---

**Ubicazione : S. Giovanni Teatino ( CH )**

---

**Diritto Reale : Proprietà                      Quota 1000/1000**

---

**Tipologia Immobile : Appartamento sup. 97,18 .Identificato catasto fabbricati al foglio n. 10 part. 4996 sub 18**

**Confinante con vano scala , proprietà condominiale a più lati , proprietà (OMISSIS).**

**Garage sup. 24,41. Identificato catasto fabbricati al foglio n. 10 part. 4996 sub 2.**

**Confinante con androne ai 2 lati , corte comune , proprietà (OMISSIS)-**

---

**Stato Conservativo : L'appartamento risulta in buono stato di conservazione e manutenzione .**

**Il garage risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione.**

---

**Descrizione : Appartamento uso civile abitazione ubicato al secondo piano costituito da : Ingresso/sala ,cucina , disimpegno , n. 3 camere , bagno , w.c , balcone.**

**Garage al piano terra con accesso dalla corte condominiale**

**Prezzo base d'asta € 177.831,50**

---

**Vendita soggetta ad iva : NO**

---

-----

Allegati : Verbale sopralluogo

Visure catastali

Planimetrie immobili

Foto immobili interno ed esterno

Certificato notarile

Atto di acquisto