Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Tribunale Ordinario di Chieti

Sezione Immobiliare

INTEGRAZIONE

alla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio e relativi allegati

Nell'Espropriazione Immobiliare post legge 80

promossa da

[redacted]

E.I. n. R.G. 160/2018 cui si riunisce la E.I. n. R.G. 100/2019

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni, Dr. Francesco Turco del Tribunale di Chieti

1. Premessa

Con comunicazione a mezzo P.E.C. del 23.06.2023, la sottoscritta Dr. Arch. Barbara Falcone, con studio in Tollo alla via Santa Lucia n. 2 ed iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Chieti con il n. 733, Esperto valutatore del compendio pignorato nella Esecuzione Immobiliare n. 160/2018, della quale l'elaborato peritale è stato depositato in data 28.08.2019, nonché una integrazione della perizia del 07/01/2021, riceveva notifica del Verbale di Udienza del 23/06/2023 (all. n. 1), in cui la S.V.I. disponeva che "il CTU si adoperi per il frazionamento delle unità immobiliari" rinviando all'udienza del 20.10.2023 h. 9.00.

Tale frazionamento veniva richiesto al fine di pervenire all'attribuzione di un identificativo catastale per ciascuna delle due porzioni che in perizia erano state denominate "Appartamento 1" e "Appartamento 2" in quanto, pur separate e individuate di fatto, erano formalmente parte di un unico immobile, la part.lla 1115 del foglio 6.

Con PEC del 24/06/2023, il CTU contattava il direttore dell'agenzia del territorio di Chieti per avere indicazioni su quale procedimento utilizzare per poter effettuare un frazionamento d'ufficio (all. n. 2) nel quale il firmatario fosse il custode e non l'esecutato.

A seguito della risposta del direttore dell'agenzia del territorio del 06/07/2023 (all. n. 3) il CTU chiedeva provvedimento scritto della S.V.I. recante le due specifiche nomine del tecnico professionista e del delegato alla firma della pratica catastale, da allegare al frazionamento secondo la richiesta del competente ufficio (all. n. 4);

Con ordinanza del07/07/2023 il G.E., al fine della procedura catastale, nominava tecnico professionista la sottoscritta CTU e delegato alla firma l'Avv. Lara Di Vona ponendo le spese a carico del creditore procedente.

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Tutto quanto premesso, il CTU ha effettuato il frazionamento, come richiesto dal G.E., mantenendo inalterato il valore dei lotti già stimato nell'integrazione alla perizia depositata il 07/01/2021, variando soltanto gli avvisi a base d'asta e le relative schede descrittive.

2. Oggetto del pignoramento

Si riporta di seguito il valore degli immobili già stimato nella precedente integrazione:

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 sub 1

€ 37.023,00 (Euro trentasettemilaventitre/00);

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1115 sub 2

€ 54.525,00(Euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00);

Stima del valore dell'immobile: FOGLIO 6, PART. 1116 SUB 1

€ 3.856,87 (Euro tremilaottocentocinquantasei/87).

3. Aggiornamento dei lotti, delle schede descrittive e degli avvisi d'asta

LOTTO n.1

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I Salita San Nicola 16 (ramo inferiore).

Dati catastali. Immobili censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO:

FOGLIO 6, PART. 1115, SUB 1

Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 3,5 , piano terra. Sup. cat. mq 86, rendita € 144,61.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano TERRA RIALZATO, avente Superficie Commerciale di mq 76,70, con accesso da scala esterna da Via I Salita San Nicola 16, composto da soggiorno-pranzo, cucina, camera da letto, ripostiglio e bagno.

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Coerenze appartamento: confina con Via i Salita San Nicola 18, con la part. 1575, con part. 1114, e con la part.1117, tutte del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

RIMESSA, FOGLIO 6, PARTICELLA 1116, SUBALTERNO 1, Categoria C/6, classe 2 consistenza mq 7, sup. cat. mq 11, R.C. Euro 13.01, PIANO TERRA.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso rimessa ubicato al piano terra, con accesso esterno da Via I Salita San Nicola, avente Superficie Commerciale di mq 11.

Coerenze rimessa: confina con Via Salita San Nicola,16 part. 1115, e part. 1117, entrambe del foglio 6.

Regolarità edilizia e catastale: La planimetria catastale dell'unità immobiliare risulta in atti dal 31/12/1939, data antecedente all'entrata in vigore dell'obbligo di Concessione Edilizia. L'immobile si considera pertanto legittimo.

VALORE DEL LOTTO: € 40.879,87

(Euro quarantamilaottocentosettantanove/87)

LOTTO n.2

Ubicazione: Comune di Pretoro, provincia di Chieti, centro storico, via I salita San Nicola

Dati catastali. Immobile censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di PRETORO:

ABITAZIONE 2, FOGLIO 6, PARTICELLA 1115, SUB 2

Categoria A/4, classe 3 consistenza vani 5, piano PRIMO E SECONDO. Sup. cat. mq 120 e rendita € 206,58.

Descrizione e consistenza immobile: Immobile uso abitazione ubicato al piano primo e secondo (duplex), con accesso indipendente da Via I Salita San Nicola 18, ramo superiore. Superficie Commerciale di mq 110,5 composto di quattro locali al piano terra con disimpegno e bagno e scala interna.

Coerenze appartamento: confina con la part. 1114, con la part. 1117 entrambe del foglio 6.

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Regolarità edilizia e catastale: L'immobile è interessato da abusi sanabili in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, d.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e 40, comma 6, l. n. 47 del 28 febbraio 1985.

VALORE DEL LOTTO: € 54.525,00

(Euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

Descrizioni per l'avviso d'asta.

DUE LOTTI SEPARATI

LOTTO N. 1

Pignoramenti per un totale di 1/1 della nuda proprietà di immobili ubicati in Comune di Pretoro (CH), centro storico, alla via I salita San Nicola. Censiti in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 sub 1 e part. 1116 sub 1 – rimessa

VALORE DEL LOTTO: € 40.879,87

(Euro quarantamilaottocentosettantanove/87)

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 1

DATI CATASTALI	PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – SUB 1
QUALITÀ	ABITAZIONE AL PIANO TERRA RIALZATO
CONSISTENZA	3 STANZE, UN RIPOSTIGLIO, UN DISIMPEGNO UN BAGNO PARI A mq 76.70
TITOLO	1/1 DELLA NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA ESISTENTE E CONFORME
DATI CATASTALI	**PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1116 SUB 1,**
QUALITÀ	RIMESSA ATTREZZI, PIANO TERRA
CONSISTENZA	UNICA STANZA CON SUPERFICIE PARI A mq 11
TITOLO	1/1 DI NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	ANTECEDENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELL'OBBLIGO DI CONCESSIONE EDILIZIA. SI CONSIDERA PERTANTO LEGITTIMO.
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA CONFORME ALLO STATO DI FATTO

LOTTO N. 2

Pignoramenti per un totale di 1/1 della nuda proprietà di immobile ubicato in Comune di Pretoro (CH), Centro Storico, alla via I salita San Nicola 18. Censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 6 part. 1115 SUB. 2

VALORE DEL LOTTO: € 54.525,00

(Euro cinquantaquattromilacinquecentoventicinque/00)

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad11154ff907a46a34b015e54a

Arch. Barbara Falcone - Via Santa Lucia n.2 Tollo (CH)- tel. 3387071074 – PEC **barbara.falcone@archiworldpec.it**
E-Mail **falcone.barbara@virgilio.it**

Questionario riassuntivo dei dati essenziali LOTTO 2

DATI CATASTALI	PRETORO, FOGLIO N. 6 PART. 1115 – SUB 2
QUALITÀ	ABITAZIONE AL PRIMO E SECONDO PIANO, CON AMPIA TERRAZZA PANORAMICA
CONSISTENZA	4 STANZE, UN DISIMPEGNO UN BAGNO E UNA TERRAZZA PARI, A mq 110.5
TITOLO	1/1 DELLA NUDA PROPRIETA'
OCCUPAZIONE	OCCUPATO CON DIRITTO DI USUFRUTTO VITALIZIO
REGOLARITÀ URBANISTICA	NON CONFORME AI TITOLI ABILITATIVI
CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	NON PRESENTE
A.P.E.	NON PRESENTE
PLANIMETRIA CATASTALE	PLANIMETRIA ESISTENTE E CONFORME

Conclusione

In adempimento alle disposizioni della S.V.I., si rassegna la presente integrazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con osservanza

Tollo, 25.10.2023

il perito nominato
arch. Barbara Falcone

Firmato Da: FALCONE BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: d80f9bad1154ff907a46a34b015e54a