TRIBUNALE DI CHIETI

Esecuzione Immobiliare N°16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted] + altri intervenuti.

DEBITORE:

[redacted]

rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted]

Oggetto:

Valutazione Note di Parte, alla CTU,

Avv. [redacted], Pec 20.06.2024,

Dati Catastali:

Comune di Villamagna (CH), Appartamento Sub.3, P.lla 70, Fg.6, (P.1). Corte Pertinenziale e Scala Sub.4, (P.T.-1°).

Palena, il 24.06.2024



Il C.T.U.: Geom. Carlo Recchione

*STUDIO TECNICO **Geom. Carlo Recchione**,Via San Antonio Abate, 1. -66017- **PALENA** (CH). Tel.0872/91.87.88;*
C.F.- RCC CRL 61A27 G271 M; Partita IVA- n°01490780697.
Cell.338/72.75.529; E-mail: recchionecarlo@gmail.com ; PEC: carlo.recchione@geopec.it ;

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108878e4e80ee8ba87ebea

Valutazione Note di Parte, alla CTU,
[redacted], Pec 20.06.2024,

1. **A pag. 1, delle Note, si legge:** *(… non si riscontra in perizia un rilievo in loco inerente la particella n.70, per delimitarne puntualmente l'estensione con l'identificazione delle* ***corti comuni*** *in essa ricomprese.)*. **La Nota si accoglie in parte**, in quanto la particella 70 con l'identificazione specifica delle corti, è ben identificata e censita in catasto terreni come Ente Urbano di superfice mq. 2.348,00- vedi pagg.79 e 90 della CTU e come Elaborato Planimetrico con le **corti comuni** (+ altre), a pag.89 della CTU. Le **corti comuni,** nel particolare sono, il SUB.4 (ex-Sub.a)- CORTE, SCALA (BENI COMUNI NON CENSIBILI), al Piano Terra e scala al Piano Terra e Primo, vedi pag.89 della CTU, grafico Elaborato Planimetrico. Ad ogni modo si allegano alla presente, ulteriori grafici per una migliore lettura dello stato dei luoghi, non richiesti all'utenza tecnica.

2. **A pag. 2, delle Note, si legge:** *(….Descrivere* ***i confini*** *del medesimo appartamento al primo piano, …* ***"Da un lato con Masciulli Bruno, da altri lati con corte pertinenziale comune e terreni di proprietà di Masciulli Rosanna. Nel piano sottostante con immobili di proprietà Masciulli Antonio"*** *).*
La Nota si accoglie in parte, in quanto l'identificazione e i relativi confini dell'appartamento (SUB.3) al primo piano, sono descritti a pag. 23 della CTU, (… L'abitazione ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) **vedi elaborato Planimetrico allegato**. … Identificazione catastale: foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA).
In particolare dall'Elaborato Planimetrico sopra citato e da quello allegato alla presente si legge e si specifica che l'appartamento, alla data della CTU, presenta i seguenti confini: 1. Da un lato Scala e corte comune (o pertinenziale) Sub.4 (ex-Sub.a) al Piano Terra e Primo; 2. Nel piano sottostante immobili stessa debitrice Sub.6 e 7, Piano Terra; da un lato affaccio su corte comune (o pertinenziale) Sub.4, (P.T.); da un lato affaccio su corte comune ai Sub.6, 7, (P.T.) – I confini sopra specificati aggiornano e rettificano, quelli prodotti con la precedente esecuzione n.10/2009 a pag, 2 delle Note, Avv. La pace.

3. **A pag. 2, delle Note, si legge:** *(….La corte pertinenziale non può essere quella posta al piano terraneo … perché con essa l'appartamento non ha alcuna attiguità, ma è obbligatoriamente quella ubicata al piano superiore dove, si colloca* ***"l' ingresso condominiale"*** *del fabbricato, …* ***i confini dell'appartamento non sono riportati ed ovviamente sparisce l'evidenza del confine con la corte pertinenziale*** *…).*
La Nota non si accoglie, in quanto la corte comune (o pertinenziale) Sub 4, agli Atti, **è ubicata** al Piano Terra (o terraneo), detta corte al piano terra, legata alla scala condominiale Piano Terra e Primo, forma il sub.4, di cui è parte integrante e sostanziale, vedi Elaborato Planimetrico pag.89 della CTU e quello allegato alla presente. L'appartamento **ha attiguità** e diritti condominiali con detta corte al Piano Terra attraverso la scala comune (P.T.-1), fusa con detta corte, nel Sub.4. L'Elaborato Planimetrico agli atti e prodotto in CTU, non rileva nessuna corte comune (o pertinenziale) al Piano Primo (o piano superiore). Come riportato nell'Elaborato Planimetrico il Sub.4 è composto da Corte Comune al Piano Terra e da vano Scala al Piano Terra e Primo. Ad integrazione della CTU si precisa quanto segue: **1**. l'ingresso condominiale al piano superiore (o piano primo), e in particolare il cancello di ingresso alla scala condominiale Sub.4, allo stato attuale e agli atti, è pertinenza condominiale dell'appartamento Sub.3 della debitrice [redacted].

STUDIO TECNICO ***Geom. Carlo Recchione****,Via San Antonio Abate, 1. -66017-* ***PALENA*** *(CH). Tel.0872/91.87.88;*
C.F.- RCC CRL 61A27 G271 M; Partita IVA- n°01490780697.
Cell.338/72.75.529; E-mail: recchionecarlo@gmail.com ; PEC: carlo.recchione@geopec.it ;

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108878e4e80ee8ba87ebea

2. Si rileva in sede di sopralluogo, che detto ingresso condominiale, di fatto, non è utilizzato dalla debitrice, in quanto confina, si affaccia ed è oggetto di procedimento giudiziale in corso, con altra proprietà limitrofa (Particella 102) della procedente Masciulli Anna Rita (vedi grafico Allegato 3).

4. **A pag. 4, delle Note, si legge:** *(…. Ciò significa che chi acquista l'appartamento al primo piano non potrà accedere neppure all'androne condominiale comune ? …).* **La Nota non si accoglie,** in quanto la Scala e la Corte Comune (o Pertinenziale) Sub.4 al Piano Terra e Primo, comprendono anche l'androne condominiale comune al primo piano, pertanto chi acquista l'appartamento al primo piano può accedere al detto androne condominiale comune e all'appartamento Sub.3, P.1°, dalla corte comune sub.4 al piano terra, che da su Via Marciliana.

5. **A pag. 5, delle Note, si legge:** *(…. non viene neppure indicato se detto appartamento sia o meno fornito degli allacci di acqua, luce e gas …).* **La Nota si accoglie in parte,** in quanto l'appartamento è stato rilevato (…***privo di utenze***…) vedi pag. 2 del verbale N°2 depositato agli atti, del Custode nominato, e i contatori utenze sono stati individuati vicino al cancello ubicato più a monte rispetto a quello della corte pertinenziale sub.4 al piano terra, del fabbricato pignorato, che da su via Marciliana (vedi Grafico allegato 3). Ad integrazione della CTU si precisa quanto segue: **1.** L'appartamento è privo di utenze; 2. I contatori utenze, così come sopra individuati, si presentano accessibili e ispezionabili, da via Marciliana, con servitù apparente in favore dell'appartamento sub.3, Lotto 2 (A).

CONCLUSIONI

Per quanto sopra specificato e verificato dal sottoscritto CTU, si conclude che l'insieme delle Note di parte, alla CTU, prodotte dall'Avv. La Pace, legale della debitrice [redacted], non producono modifiche d'impianto o sostanziali alla CTU trasmessa alle parti per le dovute Note o Osservazione. Pertanto e per quanto richiesto a pag.6 delle Note alla CTU, di seguito si riportano le dovute conclusioni e integrazioni alla CTU:

1. L'appartamento Sub.3, Lotto2 (A) al primo piano è dotato di due accessi, il primo libero e utilizzato, al piano terra, dalla corte comune e dalla scala al piano terra e primo, sub.4, che affacciano su via Marciliana, il secondo dal cancello e androne scala pertinenziali, al piano primo sub.4, di fatto non utilizzato dal sub.3, per procedimento giudiziale in corso, come sopra descritto.

2. I confini del detto appartamento allo stato di fatto sono: 1. Da un lato Scala e corte comune (o pertinenziale) Sub.4 (ex-Sub.a) al Piano Terra e Primo; 2. Nel piano sottostante immobili stessa debitrice Sub.6 e 7, Piano Terra; da un lato affaccio su corte comune (o pertinenziale) Sub.4, (P.T.); da un lato affaccio su corte comune ai Sub.6, 7, (P.T.).

3. I confini di fatto della Corte Pertinenziale (P.T). e vano Scala (P.T.-1°), costituenti il Sub.4, sono: Tutti i Sub. del fabbricato, Strada Comunale Marciliana, e particelle 102 e 4002, di proprietà della procedente [redacted], (vedi grafici allegati 1 e 3.

4. L'appartamento è stato rilevato privo di utenze, con i contatori ubicati in zona accessibile e ispezionabile, (vedi grafico allegato 3).

*STUDIO TECNICO **Geom. Carlo Recchione**,Via San Antonio Abate, 1. -66017- **PALENA** (CH). Tel.0872/91.87.88;*
C.F.- RCC CRL 61A27 G271 M; Partita IVA- n°01490780697.
Cell.338/72.75.529; E-mail: recchionecarlo@gmail.com ; PEC: carlo.recchione@geopec.it ;

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108678e4e80ee8ba87ebea

Allegati:

1. Elaborato Planimetrico, Aggiornato;
2. Planimetria Vegis, Piano Terra, con individuazione Subalterni;
3. Planimetria Vegis, Piano Primo, con individuazione Subalterni.

Il consulente tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente valutazione che si compone di n°4 pagine e n° 3 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice istruttore per qualsiasi chiarimento. La presente valutazione è integrativa della CTU trasmessa alle parti in data 20.05.2024.

Data: 24.06.2024.

Il C.T.U.



Geom. Carlo Recchione

*STUDIO TECNICO **Geom. Carlo Recchione**,Via San Antonio Abate, 1. -66017- **PALENA** (CH). Tel.0872/91.87.88;*
C.F.- RCC CRL 61A27 G271 M; Partita IVA- n°01490780697.
Cell.338/72.75.529; E-mail: recchionecarlo@gmail.com ; PEC: carlo.recchione@geopec.it ;

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108878e4e80ee8ba87ebea

Ist. n. 14 dep. 26/06/2024

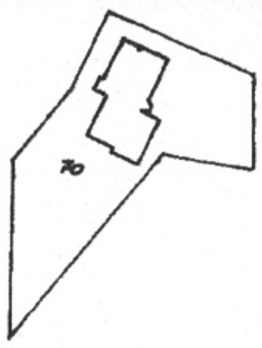
Data presentazione: 25/03/1994 - Data: 12/03/2024 - n. T369501 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO

A 11. 1

COMUNE DI VILLAMAGNA

FOGLIO N° 6 SCALA 1:2000



PIANO TERRA SCALA 1:500

PRIMO PIANO SCALA 1:500

LEGENDA.

- SUB a- CORTE - SCALA (BENI COMUNI NON CENSIBILI).
- SUB b- MAGAZZINO (P.TERRA) - CORTE.
- SUB c- NEGOZIO (MACELLERIA - P.TERRA).
- SUB d- MAGAZZINO (P. TERRA).
- SUB e- CORTE COMUNE AI SUB ". c- d-3".
- SUB 2 - ABITAZIONE (P. PIANO).
- SUB 3- ABITAZIONE (P. PIANO).

IL TECNICO
GEOM. WILLIAM PASQUALE

LEGENDA AGGIORNATA

- SUB.4 (ex Sub.a) - CORTE - SCALA (BENI COMUNI NON CENSIBILI).
- SUB.5 (ex Sub.b) - MAGAZZINO (P.TERRA) - CORTE.
- SUB 6 (ex Sub.c) - NEGOZIO (MACELLERIA - P. TERRA).
- SUB.7 (ex Sub.d) - MAGAZZINO (P. TERRA).
- SUB.8 (ex.Sub.e) - CORTE COMUNE AI SUB " c- d- 3 "
- SUB.2 - ABITAZIONE (P. PIANO)
- SUB.3 - ABITAZIONE (P.PIANO)

Ultima planimetria in atti

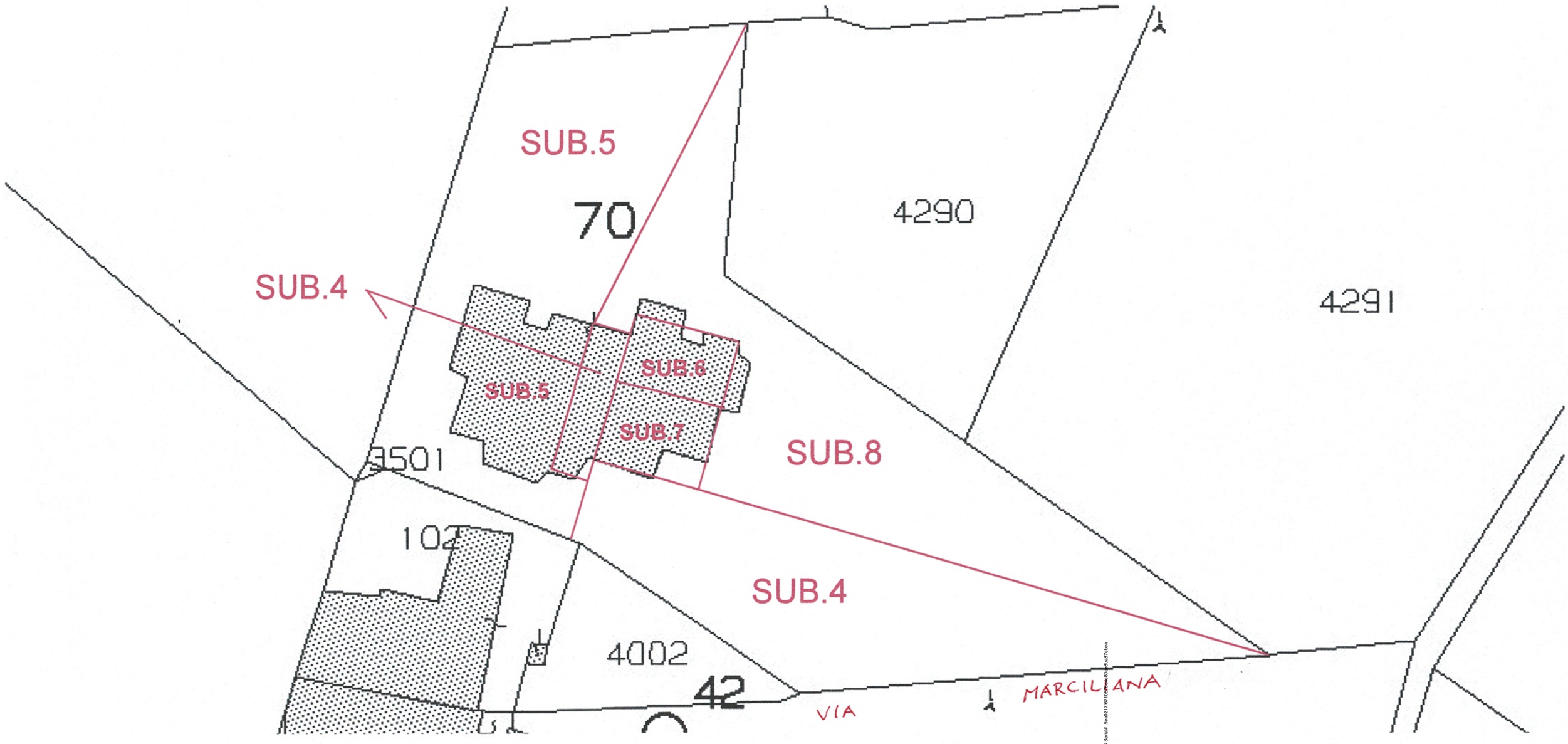
Data presentazione: 25/03/1994 - Data: 12/03/2024 - n. T369501 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 12/03/2024 - Comune di VILLAMAGNA(L964) - < Foglio 6 Particella 70 >

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108784e80ee8ba87ebea

All. 2

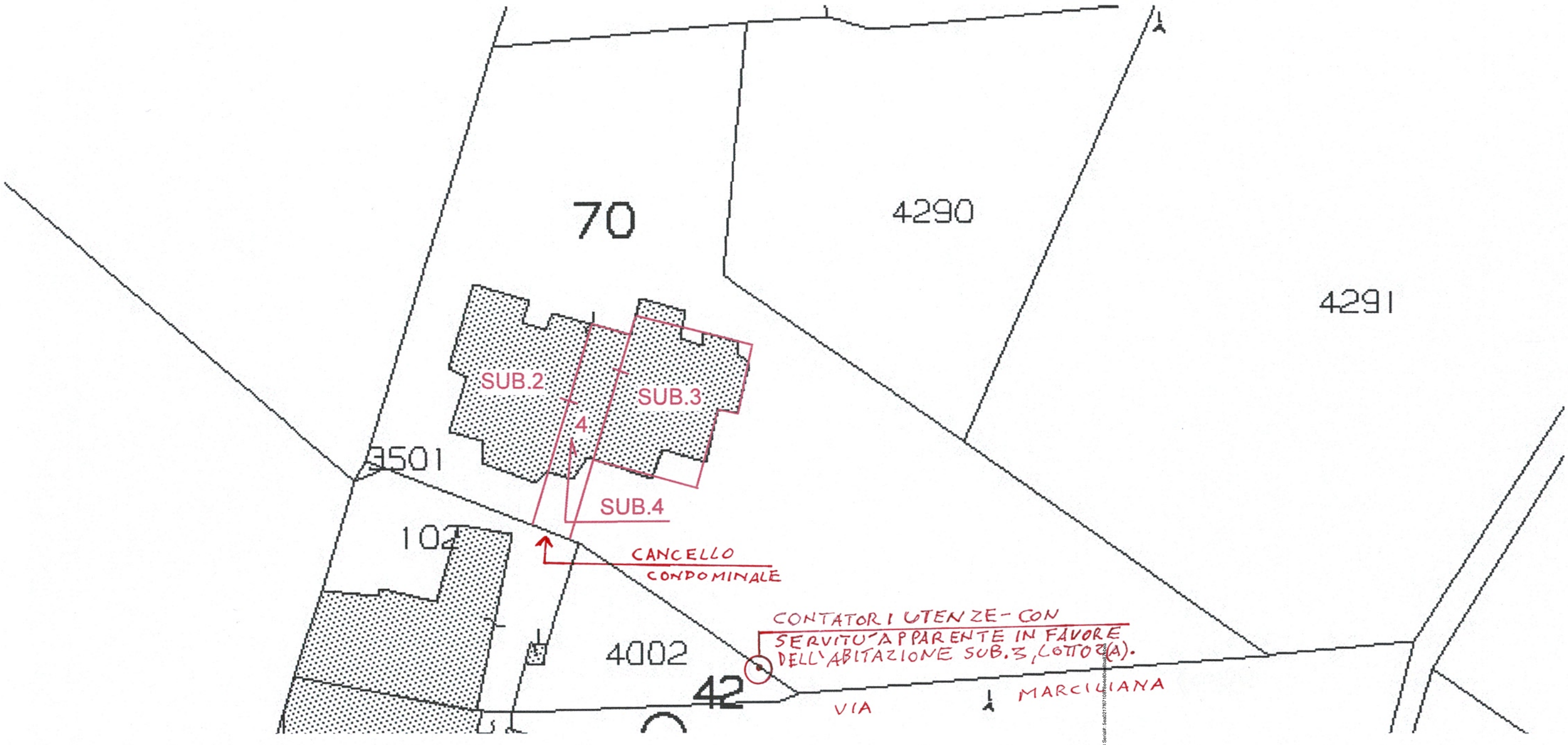


PIANO TERRA

Particella 70, Fg.6, Villamagna (CH)

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f671f39f6e4e80e8ba87eboa

A11.3



PIANO PRIMO

Particella 70, Fg.6, Villamagna (CH)

Firmato Da: RECCHIONE CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ea0217f67108f8e4e80ae8ba82b0