

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA

Giudice: **Dott. Carmine DI FULVIO**

Oggetto: Procedimento civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

_____ **Avv.** _____ **“Parte Attrice”**

_____ **Avv.** _____ **“Parte Convenuta”**

Avv. _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AGLI IMMOBILI UBICATI

IN VIA SETTIMIO DI BATTISTA N. E VIA GORIZIA N. E

NEL COMUNE DI TORRE DE' PASSERI IN PROVINCIA DI PESCARA

RELAZIONE DEL C.T.U.

San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE), 30 Novembre 2021

Il C.T.U.

ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Il sottoscritto **ANTINUCCI Geom. Salvatore** con sede nel Comune di San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE) Corso Umberto I° n. 36, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pescara al n. 1134 di matricola ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (C.T.U.) presso il

Pagina 1 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Tribunale di Pescara al n. 1542,

Premesso che

Nell'udienza del 09/07/2020, con disposizione del GOP Dott.ssa BERTUCCI delegata dal Giudice Dott. Carmine DI FULVIO, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio. (vedasi allegato 1)

Con comunicazione PEC del 10/07/2020, trasmessa dall'Avv. _____, ha ricevuto la convocazione all'udienza del 10/09/2020, ore 10.00, per il conferimento dell'incarico e il giuramento. (vedasi allegato 2)

Con comunicazione PEC del 09/09/2020, trasmessa all'Avv. _____, ha comunicato la presenza all'udienza del 10/09/2020, ore 10.00. (vedasi allegato 3)

Con comunicazione PEC del 09/07/2020, trasmessa dall'Avv. _____, ha ricevuto la comunicazione del deposito telematico della documentazione ipocatastale. (vedasi allegato 4)

Considerato che

Nell'udienza del 10/09/2020 ha, tra l'altro:

- ⑩ prestato il giuramento di rito;
- ⑩ ricevuto dal Giudice i seguenti quesiti: *“Accerti il C.T.U. se gli immobili oggetto di causa siano comodamente divisibili in base alle quote spettanti alle parti, predisponendo in caso positivo uno o più progetti di divisione; in caso negativo accerti il valore dei medesimi beni;*
- ⑩ fissato per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 24/09/2020 alle ore 10.00, presso i luoghi oggetto di causa;
- ⑩ richiesto l'autorizzazione ad avvalersi di ausiliare, ove necessario, a utilizzare un proprio mezzo per gli spostamenti, ad esaminare e acquisire copia di atti utili agli accertamenti, in particolare per la verifica della regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili, presso gli uffici pubblici.
- ⑩ Il Giudice ha:
 - autorizzato quanto richiesto;
 - disposto la trasmissione alle parti, a mezzo posta certificata, della relazione scritta entro la data del 21.12.2020;

Pagina 2 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

- assegnato a titolo di anticipo la somma di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre ad accessori, posti anticipatamente a carico delle parti in solido;
- disposto che le parti avranno termine fino al 21.01.2021 per la trasmissione stesso mezzo al C.T.U. di eventuali richieste di chiarimenti; a sua volta il C.T.U. provvederà all'invio telematico, nel procedimento di riferimento, in Cancelleria, della relazione, delle osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione delle stesse entro la data del 15.02.2021. Entro la stessa data il C.T.U. provvederà ad inoltrare detta sintetica valutazione alle parti con le forme di trasmissione di cui sopra;
- sollecitato il C.T.U. e le parti al rigoroso rispetto dei termini concessi in quanto eventuale proroga sarà disposta solo per gravi motivi non imputabili al C.T.U.. Nel caso di proroga del termine di trasmissione della relazione alle parti o dell'elaborato finale in Cancelleria provvederà il C.T.U. ad avvertire le stesse, con egual proroga conseguente dei termini sopra stabiliti;
- disposto che il C.T.U. dovrà, all'udienza di rinvio sotto riportata, in tale sede, depositare copia cartacea della consulenza, gli originali dei verbali delle operazioni peritali se cartacei nonchè restituire i fascicoli di parte in suo possesso;
- evidenziato che ai sensi dell'art. 71 comma 2 DPR 115/02 la domanda di liquidazione va depositata, a pena di decadenza, entro 100 giorni dalla data del compimento dell'incarico peritale;
- assegnato il termine per la nomina di CTP che le parti si sono riservate, ex art. 201, comma 1 c.p.c., entro il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali;
- fissato per il prosieguo l'udienza del 25.02.2021 ore 10,30. (vedasi allegato 5)

Il giorno 24/09/2020, alle ore 10.00, si è recato presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Torre De' Passeri (PE), in Via Settimio Di Battista n. ___ e Via Gorizia n. ___ e ___ e alla presenza del Sig. _____ per la Parte Convenuta, mentre non era presente alcuno per la Parte Attrice, ha dato inizio alle operazioni peritali durante le quali ha:

- ⑩ illustrato le finalità della C.T.U.;
- ⑩ eseguito una ricognizione generale dei luoghi e degli immobili oggetto della C.T.U.;
- ⑩ assunto notizie generali sugli immobili e sugli impianti esistenti;

Pagina 3 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

⑩ effettuato un rilievo fotografico esterno degli immobili;

Alle ore 11.30, al termine delle operazioni peritali, ha redatto il “Verbale di Sopralluogo n. 1” che, previa lettura al Convenuto che ha anche dichiarato di non avere nulla da verbalizzare, è stato dallo stesso sottoscritto in segno di conferma. (vedasi allegato 6)

Con comunicazione PEC del 07/10/2020, trasmessa all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha chiesto il pagamento del Compenso Giudiziario del C.T.U. – Anticipo (vedasi allegato 7)

Il giorno 09/10/2020 ha ricevuto da parte del Sig. _____ il Bonifico di Pagamento dell'importo di €. 512,40 (Euro Cinquecentododici/40) a titolo di anticipo della quota di ½ della somma di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre ad accessori, disposta dal Giudice. (vedasi allegato 8)

Il giorno 09/10/2020 ha emesso la fattura n. 1/PSPI a favore del Sig. _____ dell'importo di €. 512,40 (Euro Cinquecentododici/40) per il pagamento dell'anticipo della quota di ½ della somma di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre ad accessori, disposta dal Giudice. (vedasi allegato 9)

Il giorno 12/10/2020 ha ricevuto da parte della Signora _____ il Bonifico di Pagamento dell'importo di €. 512,40 (Euro Cinquecentododici/40) a titolo di anticipo della quota di ½ della somma di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre ad accessori, disposta dal Giudice. (vedasi allegato 10)

Il giorno 12/10/2020 ha emesso la fattura n. 2/PSPI a favore della Signora _____ dell'importo di €. 512,40 (Euro Cinquecentododici/40) per il pagamento dell'anticipo della quota di ½ della somma di €. 800,00 (Euro Ottocento/00) oltre ad accessori, disposta dal Giudice. (vedasi allegato 11)

Con comunicazione PEC del 02/12/2020, trasmessa all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha comunicato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 03/12/2020 alle ore 10,00, presso i luoghi oggetto di causa. (vedasi allegato 12)

Il giorno 03/12/2020, alle ore 10.15, si è recato presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Torre De' Passeri (PE), in Via Settimio Di Battista n. ___ e Via Gorizia n. ___ e ___ e alla presenza del Sig. _____ per la Parte Convenuta il quale si è poi assentato ed è poi tornato prima della conclusione delle operazioni peritali, mentre non era presente alcuno per la Parte Attrice, ha dato seguito alle operazioni peritali durante le quali ha:

Pagina 4 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

- ⑩ effettuato un rilievo metrico dettagliato e rilievo fotografico delle unità immobiliari oggetto del procedimento con esclusione del piano sottotetto in quanto, con il sopraggiungere della sera, essendo l'immobile non alimentato dall'energia elettrica, non è stato più possibile effettuare le misure; pertanto il sopralluogo è stato aggiornato all'indomani, Venerdì 04/12/2020 alle ore 10,30, per il completamento delle operazioni di rilievo.

Alle ore 17.30, al termine delle operazioni peritali, ha redatto il “Verbale di Sopralluogo n. 2” che, previa lettura al Comparente, è stato dallo stesso sottoscritto in segno di conferma. (vedasi allegato 13)

Il giorno 04/12/2020, alle ore 10.30, si è recato nuovamente presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Torre De' Passeri (PE), in Via Settimio Di Battista n. __ e Via Gorizia n. __ e __ e alla presenza del Sig. _____ per la Parte Convenuta, mentre non era presente alcuno per la Parte Attrice, ha dato seguito alle operazioni peritali durante le quali ha:

- ⑩ effettuato un rilievo metrico dettagliato del piano sottotetto e dell'area di pertinenza esterna oltre al rilievo fotografico.

Alle ore 13.00, al termine delle operazioni peritali, ha integrato il “Verbale di Sopralluogo n. 2” che, previa lettura al Comparente, è stato dallo stesso sottoscritto in segno di conferma. (vedasi allegato 13)

Con comunicazione PEC del 22/12/2020, trasmessa all'Avv. _____, all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha comunicato che l'invio della relazione scritta del C.T.U. avrebbe subito un breve ritardo a causa della mancanza di alcuni documenti utili. (vedasi allegato 14)

Con comunicazione PEC del 22/12/2020, trasmessa dall'Avv. _____, ha ricevuto la conferma della ricezione della comunicazione PEC inviata in pari data. (vedasi allegato 15)

Con comunicazione PEC del 25/01/2021, trasmessa al Comune di Torre De' Passeri, ha richiesto “Copia della Documentazione Tecnica (Concessioni Edilizie, Autorizzazioni, Denunce Inizio Attività, Permessi a Costruire, ecc.)” riferita agli immobili oggetto della C.T.U. e “Attestazione della Destinazione Urbanistica” del relativo terreno. (vedasi allegato 16)

Con comunicazione PEC del 26/01/2021, trasmessa dal Comune di Torre De' Passeri, ha ricevuto la “Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 518 del 26/01/2021” della “Richiesta Copia Documentazione

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Tecnica e Attestazione” inviata con PEC del 25/01/2021. (vedasi allegato 17)

Il giorno 02/02/2021, alle ore 16.45, previo appuntamento telefonico, si è recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre De' Passeri (PE) per visionare la documentazione richiesta con PEC inviata il 25/01/2021. (vedasi allegato 18)

Il giorno 04/02/2021, alle ore 12.40, previo appuntamento telefonico, si è nuovamente recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre De' Passeri (PE) per acquisire la documentazione richiesta il 25/01/2021 e visionata il 02/02/2021. (vedasi allegato 19)

Con comunicazione PEC del 24/02/2021, trasmessa al Tribunale di Pescara, ha richiesto al Giudice Dott. Carmine DI FULVIO, la “Proroga dei Termini di Invio della Relazione di C.T.U.”. (vedasi allegato 20)

Con comunicazione PEC del 24/02/2021, trasmessa all'Avv. _____, all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha comunicato di aver inviato al Tribunale di Pescara la “Richiesta di Proroga dei Termini Invio della Relazione di C.T.U.”. (vedasi allegato 21)

Con comunicazione PEC del 02/03/2021, trasmessa dal Tribunale di Pescara, ha ricevuto il “Decreto di Proroga Termini C.T.U.” emesso dal Giudice Dott. Carmine DI FULVIO in data 01/03/2021, che ha disposto i seguenti nuovi termini:

- 08/04/2021 per la trasmissione della relazione alle parti;
- 07/05/2021 per la trasmissione al C.T.U. delle eventuali osservazioni delle parti e delle relative richieste di chiarimenti;
- 04/06/2021 per il deposito in Cancelleria da parte del C.T.U. della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse. (vedasi allegato 22)

Nell'udienza del 15/06/2021 ha, tra l'altro:

- ⑩ chiesto al Giudice una proroga di 45 giorni dei termini per il deposito della relazione, che non ha potuto inviare tempestivamente alle parti;
- ⑩ il Giudice ha concesso la proroga richiesta e ha fissato conseguentemente i seguenti nuovi termini:
 - 30/07/2021 per la trasmissione della relazione alle parti;
 - 20/09/2021 per la trasmissione al C.T.U. delle eventuali osservazioni delle parti e delle relative

Pagina 6 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

richieste di chiarimenti;

- 11/10/2021 per il deposito in Cancelleria da parte del C.T.U. della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse;
- 21/10/2021, ore 10,30, udienza della causa. (vedasi allegato 23)

Il giorno 24/07/2021, alle ore 17.00, previo contatto telefonico avuto con il Sig. _____, si è recato nuovamente presso i luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di Torre De' Passeri (PE), in Via Settimio Di Battista n. _ e Via Gorizia n. _ e _, per effettuare alcuni controlli delle misure di rilievo effettuate nei sopralluoghi precedenti e per integrare il rilievo fotografico; del sopralluogo non ha redatto il verbale.

Il giorno 05/08/2021, alle ore 10.30, previo appuntamento telefonico, si è nuovamente recato all'Ufficio Tecnico del Comune di Torre De' Passeri (PE) per acquisire ulteriore documentazione emersa successivamente.

Con comunicazione PEC del 17/09/2021, trasmessa dall'Avv. _____, ha ricevuto l'invito al deposito della C.T.U.. (vedasi allegato 45)

Con comunicazione PEC del 21/10/2021, trasmessa all'Avv. _____, all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha trasmesso la Relazione del C.T.U.. (vedasi allegato 46)

Con comunicazione PEC del 21/10/2021, trasmessa dal Tribunale di Pescara, ha ricevuto il "Verbale della Causa – Rinvio per Deposito Perizia C.T.U." emesso dal Giudice Dott. Carmine DI FULVIO in data 21/10/2021, che ha disposto i seguenti nuovi termini:

- 10/11/2021 per la trasmissione al C.T.U. delle eventuali osservazioni delle parti e delle relative richieste di chiarimenti;
- 30/11/2021 per il deposito in Cancelleria da parte del C.T.U. della relazione, delle osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse;
- 21/12/2021, ore 10,30, udienza della causa. (vedasi allegato 47)

Con comunicazione PEC del 25/10/2021, trasmessa all'Avv. _____, all'Avv. _____ e all'Avv. _____, ha trasmesso gli Allegati alla Relazione del C.T.U.. (vedasi allegato 48)

Nel corso dell'attività svolta ha avuto vari contatti telefonici con l'Avv. _____, l'Avv. _____,

Pagina 7 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: "Parte Attrice" – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: "Parte Convenuta"

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

L'Avv. _____, la Cancelleria Civile del Tribunale di Pescara, il Sig. _____, il Comune di Torre de Passeri in merito a quanto relazionato.

Considerato inoltre che

entro la data del 10/11/2021 fissata dal Giudice nell'udienza del 21/10/2021

non ha ricevuto nessuna osservazioni delle parti e delle relative richieste di chiarimenti.

Per tutto quanto Premesso e Considerato,

il Sottoscritto C.T.U.,

- esaminati i fascicoli delle parti in causa ed i relativi allegati;
- eseguiti i vari sopralluoghi, rilievi e accertamenti sugli immobili;
- avendo raccolto documentazione tecnica, notizie ed informazioni utili ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto;
- avendo sviluppato i propri rilievi metrici e fotografici;
- avendo fatto le dovute riflessioni, considerazioni e valutazioni del caso;
- non avendo ricevuto nessuna osservazione delle parti e delle relative richieste di chiarimenti

redige la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

rispondendo di seguito ai quesiti di cui all'ordinanza del 10/09/2020 ovvero

“Accerti il C.T.U. se gli immobili oggetto di causa siano comodamente divisibili in base alle quote spettanti alle parti, predisponendo in caso positivo uno o più progetti di divisione; in caso negativo accerti il valore dei medesimi beni”

Sulla base delle verifiche e dei rilievi effettuati ha accertato che nella situazione di fatto esistente gli immobili sono divisi in n. 3 unità immobiliari urbane, oltre all'area cortilizia di pertinenza che, la loro conformazione, consistenza e disposizione plano-altimetrica che si andrà di seguito a descrivere, non consente una ulteriore comoda divisione considerato anche che le attuali quote di comproprietà, riportate nella tabella che segue, sono pervenute agli eredi in virtù della successione di _____, nata a Torre De' Passeri il _____, deceduta in data _____, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara in data _____ al n. ____, volume _____ e trascritta a Pescara in data ____ al n.

Pagina 8 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

___ R.G. e al n. ___ R.P.:

Cognome e Nome	Luogo e Data di Nascita	Codice Fiscale	Titolo e Quota di Possesso
_____	_____	_____	Proprietà per 2/8
_____	_____	_____	Proprietà per 2/8
_____	_____	_____	Proprietà per 1/8
_____	_____	_____	Proprietà per 2/8
_____	_____	_____	Proprietà per 1/8

Le suddette intestazioni, titoli e quote sono state accertate dall'Avv. Michele D'AMBROSIO, Notaio in Montesilvano, riportate nel "Certificato e Relazione Notarile di cui all'art. 567, 2° comma, C.P.C." redatto in data 27/08/2020 ed allegato agli atti di causa.

Pertanto il sottoscritto C.T.U.

DICHIARA

che gli immobili oggetto di causa non sono comodamente divisibili in base alle quote spettanti alle parti e procede nella valutazione dei medesimi beni.

Dall'esame della documentazione allegata ai fascicoli di parte, dalle risultanze dei sopralluoghi effettuati e dalle risultanze della documentazione acquisita presso i pubblici uffici (Comune di Torre De' Passeri e Agenzia delle Entrate – Catasto), ha constatato che gli immobili oggetto della C.T.U. sono costituiti da un terreno con sovrastante fabbricato diviso in più unità immobiliari urbane (che si andranno di seguito a descrivere) ubicati nel Comune di Torre De' Passeri (PE), in Via Settimio Di Battista n. ___ e Via Gorizia n. ___ e ___, in zona urbanizzata, posti a confine con _____. (vedasi allegato 29)

Nella prima Bozza della Relazione di C.T.U. inviata alla parti con PEC del 21/10/2021 (vedasi allegato 46), ha indicato l'orientamento del fabbricato in modo non corretto, errore materiale segnalato e precisato alle parti nel testo della PEC del 25/10/2021 di Trasmissione degli Allegati alla Relazione del C.T.U. (vedasi allegato 48). Nel testo della presente Relazione di C.T.U. ha corretto l'errore e indicato l'esatto orientamento del

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

fabbricato.

Nel vigente Piano Regolatore Esecutivo l'area è compresa nella Zona B3 "Zona di Ristrutturazione Urbanistica Edilizia", normata dall'art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche Di Attuazione), così come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Torre De Passeri in data 04/02/2021, prot. n. 724. **(vedasi allegato 37)**

Gli immobili risultano regolarmente censiti in Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio (Catasto):

Catasto Terreni – Comune di Torre De' Passeri (L263)									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INTESTAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie mq	Redditi Dom. - Agr.	DATI ANAGRAFICI e DIRITTI E ONERI REALI
1	7	64	-	-	Ente Urbano	-	310	-	Area di enti urbani e promiscui TIPO MAPPALE del 12/11/1987 protocollo n. 202896 in atti dal 03/11/2001 TM 69/B/87 (n. 69.1/1987)
Notifica							Partita	1	
Annotazioni				tm 69/b/87					

(vedasi allegato 30)

Catasto Fabbricati – Comune di Torre De' Passeri (L263)									
N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				INTESTAZIONE	
	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	DATI ANAGRAFICI e DIRITTI E ONERI REALI
1	7	64	13	C/1	5	32 mq	42 mq	€. 441,26	_____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8
2	7	64	14	A/3	2	4 vani	121 mq	€. 227,24	_____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8
3	7	64	15	A/3	2	8 vani	167 mq	€. 454,48	_____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8 _____ – Proprietà per 2/8 _____ – Proprietà per 1/8

(vedasi allegati 31 – 32 – 33)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Dalla verifica di ogni singola Planimetria di u.i.u. (Unità Immobiliare Urbana) richiesta ed acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pescara – Territorio (Catasto), ha accertato che quanto graficamente in esse rappresentato corrisponde alla situazione di fatto rilevata in sede di sopralluogo, fatte salve alcune lievi differenze che non ne modificano sostanzialmente la rappresentazione. (vedasi allegati 34 – 35 –

36)

Dalla verifica della documentazione richiesta ed acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torre De' Passeri, ha accertato che il fabbricato è stato costruito e nel tempo modificato con i seguenti titoli edilizi abilitativi, tenuto conto che una porzione del fabbricato è stata edificata in epoca remota, presumibilmente antecedente all'anno 1942, epoca nella quale non era previsto il rilascio di titoli edilizi abilitativi: (vedasi allegato

16)

- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 5468/73 e n. 3157/74 rilasciata in data 05/08/1974 alla Signora _____ nata a _____ avente ad oggetto “Ampliamento e ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione”. (vedasi allegato 38)
- Licenza per Esecuzione Lavori Edili prot. n. 1724/1971 rilasciata verosimilmente in data 12/05/1976 alla Signora _____, nata a _____, avente ad oggetto “Costruzione recinto ad una civile abitazione”. (vedasi allegato 39)
- Concessione a Costruire n. 4 rilasciata in data 07/02/1986 alla _____ – C.F.: _____ – avente ad oggetto la “Riapertura di un vano finestra ad un locale del proprio fabbricato sito in Via Gorizia”. (vedasi allegato 40)
- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n. 17 rilasciata in data 06/06/1986 alla Signora _____ – C.F.: _____ – avente ad oggetto la “Realizzazione di un modesto alloggio variando la destinazione d'uso degli attuali locali al piano terra del proprio fabbricato”. (vedasi allegato 41)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 115 rilasciata in data 01/07/1998 ai sensi della Legge 28/02/1985, n. 47 e s.m.i. alla Signora _____, nata a _____ – C.F.: _____ – avente ad oggetto “L'ampliamento di un fabbricato”. (vedasi allegato 42)

Pagina 11 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Dalla comparazione dei suddetti titoli edilizi con le risultanze dei rilievi metrici eseguiti (situazione di fatto esistente) sono state riscontrate alcune difformità meritevoli di un ulteriore approfondimento tecnico-documentale che, se confermate, richiederebbero una pratica a sanatoria. **(vedasi allegato 24)**

Gli immobili in oggetto sono suddivisi in n. 3 unità immobiliari urbane, oltre all'area cortilizia pertinenziale, costituite come di seguito specificato:

1) Unità Immobiliare Urbana ad Uso Commerciale, individuata dal Subalterno 13, ubicata al Piano Terra, con accesso da Via Settimio di Battista n. ____, della superficie lorda di circa mq. 44,30 e della superficie utile di circa mq. 35,76, composta da un locale adibito a Sala d'Attesa, un locale adibito a Studio Medico e un piccolo locale igienico W.C.; l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione e attualmente risulta locata con regolare Contratto di Locazione Commerciale stipulato in data 28/12/2010, copia del quale allegato agli atti di causa. **(vedasi allegati 24 e 26)**

2) Unità Immobiliare Urbana adibita a Civile Abitazione, individuata dal Subalterno 14, ubicata ai Piani Terra e Interrato, con accesso da Via Gorizia n. ____, della superficie lorda di circa mq. 84,25 e della superficie utile di circa mq. 61,02 al Piano Terra, della superficie lorda di circa mq. 63,08 e della superficie utile di circa mq. 47,97 al Piano Interrato, composta al Piano Terra da Ingresso-Cucina-Tinello, Disimpegno 1, Bagno, Disimpegno 2, Camera, Ripostiglio e Vano Scala che collega il Piano Interrato composto da un unico ambiente adibito a Cantina-Deposito; l'unità immobiliare è attualmente non abitata, in discreto stato di conservazione che necessita di interventi di ordinaria manutenzione. **(vedasi allegati 24 e 27)**

3) Unità Immobiliare Urbana adibita a Civile Abitazione, individuata dal Subalterno 15, ubicata ai Piani Terra, Primo e Secondo-Sottotetto, con accesso da Via Gorizia n. ____, della superficie lorda di circa mq. 129,48 e della superficie utile di circa mq. 99,51 al Piano Primo, della superficie lorda di circa mq. 95,76 e della superficie utile di circa mq. 76,44 al Piano Secondo Sottotetto, composta al Piano Terra dalla Gradinata metallica esterna, al Piano Primo da Ballatoio coperto da Tettoia in Legno, Balcone 1 di mq. 7,59, Ingresso-Soggiorno, Cucina-Tinello, Disimpegno 1, Bagno, Ripostiglio, Disimpegno 2 e Vano Scala che collega sia il Piano Terra che il Piano Secondo Sottotetto, Camera 1, Camera 2, Camera 3, Balcone 2 di mq. 0,77 e Balcone 3 di mq. 1,77, al Piano Secondo Sottotetto da Soffitta 1, W.C., Disimpegno 3, Soffitta 2 e

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Soffitta 3; l'unità immobiliare è attualmente non abitata, in discreto stato di conservazione che necessita di interventi di ordinaria manutenzione. (vedasi allegati 24 e 28)

Le principali caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura, per quanto visibili e per quanto è stato possibile accertare, sono:

- ⑩ le strutture portanti verticali parte in muratura ordinaria di mattoni e in parte in conglomerato cementizio armato normale;
- ⑩ i solai del piano interrato/terra in volte a crociera di mattoni a faccia-vista;
- ⑩ i solai del piano terra/primo e primo/secondo in latero-cemento;
- ⑩ i solai di copertura in parte in legno e in parte in latero-cemento, entrambi con sovrastante manto di coppi;
- ⑩ i canali di gronda, le converse, le scossaline e i discendenti pluviali in lamiera preverniciata;
- ⑩ le facciate esterne intonacate a civile e tinteggiate;
- ⑩ le porte degli accessi esterni in alluminio, protette da grate metalliche quelle del piano terra delle abitazioni e da serrande metalliche quelle del locale commerciale, le finestre e le porte-finestre esterne in alluminio con tapparelle in plastica, le porte interne in legno tamburato alcune delle quali vetrate;
- ⑩ i pavimenti dei piani terra, primo e secondo sottotetto in ceramica e/o gres, mentre il piano interrato è privo di pavimento;
- ⑩ le pareti interne della cucina, dei bagni e dei W.C. rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti interne del locale commerciale rivestite con pannellatura lavabile, le altre pareti interne e i soffitti intonacati a civile e tinteggiati ad eccezione del piano interrato a mattoni a faccia-vista;
- ⑩ le pedate e le alzate delle gradinate interne rivestite con lastre di marmo;
- ⑩ i zoccolini battiscopa in ceramica e/o gres;
- ⑩ gli impianti idrico e elettrico esistenti non alimentati dalle rispettivi reti pubbliche;
- ⑩ l'impianto fognario esistente e allacciato alla rete pubblica;
- ⑩ l'impianto idro-termo-sanitario delle abitazioni dei piani terra e interrato e terra, primo e secondo-sottotetto dotati di generatori alimentati a gas (caldaie) e termosifoni in alluminio, il locale commerciale

Pagina 13 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

dotato di climatizzatori elettrici;

- ⊗ i locali igienici, quali Bagni e W.C., dotati degli apparecchi sanitari minimi previsti dalla norma;
- ⊗ all'interno delle abitazioni sono presenti vecchi arredi, suppellettili, utensili e altro materiale vario.

(vedasi allegati 25 – 26 – 27 – 28)

Considerato che:

- ⊗ gli immobili nella situazione di fatto esistente sono costituiti da n. 1 unità immobiliare ad Uso Commerciale e da n. 2 unità immobiliari ad Uso Residenziale Abitativo oltre all'Area Cortilizia Pertinenziale di circa mq. 181,45;
- ⊗ le superfici rilevate delle unità immobiliare sono: **(vedasi allegato 24)**

Superfici Lorde						
Sub.	Destinazione d'Uso	Piano	Destinazione dei Locali	Superficie Utile	Superficie Lorda Balconi	Superficie Lorda
13	Commerciale	Terra	Sala D'Attesa	15,60 mq.	-	44,30 mq.
			Studio Medico	18,36 mq.	-	
			W.C.	1,80 mq.	-	
14	Residenziale Abitativa	Terra	Ingresso – Cucina – Tinello	26,77 mq.	-	84,25 mq.
			Disimpegno 1	7,12 mq.	-	
			Camera	12,42 mq.	-	
			Disimpegno 2	2,12 mq.	-	
			Bagno	4,17 mq.	-	
		Ripostiglio e Vano Scala	8,42 mq.	-		
Interrato	Cantina - Deposito	47,97 mq.	-	63,08 mq.		
15	Residenziale Abitativa	Primo	Ballatoio e Tettoia	-	5,86 mq.	5,86 mq.
			Balcone 1	-	7,59 mq.	7,59 mq.
			Ingresso - Soggiorno	18,04 mq.	-	129,48 mq.
			Cucina - Tinello	12,55 mq.	-	
			Disimpegno 1	5,13 mq.	-	
			Ripostiglio	2,06 mq.	-	
			Bagno	4,58 mq.	-	
			Disimpegno 2 e Vano Scala	14,26 mq.	-	
			Camera 1	13,11 mq.	-	
			Camera 2	20,41 mq.	-	
		Camera 3	9,37 mq.	-		
		Balcone 2	-	0,77 mq.	0,77 mq.	
		Balcone 3	-	1,77 mq.	1,77 mq.	
Secondo Sottotetto	Soffitta 1	16,33 mq.	-	95,76 mq.		
W.C.	3,65 mq.	-				
Disimpegno 3	7,65 mq.	-				

Pagina 14 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

			Soffitta 2	13,57 mq.	-	
			Soffitta 3	35,24 mq.	-	
-	Pertinenziale	Terra	Area Cortilizia	-	181,45 mq.	181,45 mq.

- ⑩ l'Agenzia delle Entrate pubblica semestralmente i dati relativi alla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” dei comuni italiani, distinti per provincia, comune, zona, tipologia e destinazione;
- ⑩ l'ultima pubblicazione è riferita all'Anno 2021 – Semestre 1; (vedasi allegati 43 e 44)
- ⑩ il locale commerciale per tipologia costruttiva, dimensioni e caratteristiche è equiparabile a “Negozio”;
- ⑩ le abitazioni in oggetto per tipologia costruttiva, dimensioni e caratteristiche sono equiparabili a “Abitazione di tipo economico”;
- ⑩ gli ultimi valori di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per immobili simili a quelli oggetto della C.T.U. risultano essere: (vedasi allegati 43 e 44)
- Abitazioni di tipo economico: minimo €. 520,00 – massimo €. 680,00 per mq. di superficie lorda;
- Negozi: minimo €. 810,00 – massimo €. 1.100,00 per mq. di superficie lorda;
- ⑩ le superfici lorde degli immobili sono quelle riportate nella tabella che precede;
- ⑩ i valori di mercato presi a base di riferimento sono quelli medi per entrambe le Tipologie, decurtati del 10% per il perdurare negativo della congiuntura economica generale che interessa anche il mercato immobiliare e di un ulteriore 5% quello delle Abitazioni tenuto conto dell'attuale stato di conservazione degli immobili e dei necessari lavori di ordinaria manutenzione;
- ⑩ le suddette decurtazioni determinano i Valori Unitari indicati nella tabella seguente:

Valori Unitari				
Tipologia	Valore Medio di Mercato – OMI	Riduzione del 10%	Riduzione del 5%	Valore Unitario
Negozi	€. 955,00	- €. 95,50	-	€. 859,50
Abitazioni di tipo economico	€. 600,00	- €. 60,00	- €. 27,00	€. 513,00

- ⑩ le aree ricadenti in Zona B3 del vigente P.R.E. del Comune di Torre De' Passeri hanno un valore di riferimento ai fini I.M.U. stabilito con Deliberazione della Giunta n. 56 in data 16/06/2015 di €. 77,00 per mq. di superficie adottato come Valore Unitario ai fini della valutazione dell'area cortilizia;
- ⑩ i Valori Unitari moltiplicati per la Superficie Lorda Convenzionale determinano i Valori degli

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

Immobili così come indicati nelle tabelle seguenti:

Sub. 13 – Locale Commerciale – Via Settimio Di Battista n. __

Piano	Destinazione dei Locali	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda Convenzionale	Valore Unitario	Valore di Stima
Terra	Sala D'Attesa	44,30 mq.	100,00%	44,30 mq.		
	Studio Medico					
	W.C.					
Sommano				44,30 mq.	€. 859,50	€. 38.075,85
Diconsi Euro Trentottomilazerosestantacinque/85						

§

Sub. 14 – Abitazione – Via Gorizia n. __

Piano	Destinazione dei Locali	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda Convenzionale	Valore Unitario	Valore di Stima
Terra	Ingresso – Cucina – Tinello	84,25 mq.	0,00%	84,25 mq.		
	Disimpegno 1					
	Camera					
	Disimpegno 2					
	Bagno					
	Ripostiglio e Vano Scala					
Interrato	Cantina - Deposito	63,08 mq.	50,00%	31,54 mq.		
Sommano				115,79 mq.	€. 513,00	€. 59.400,27
Diconsi Euro Cinquantanovemilaquattrocento/27						

§

Sub. 15 – Abitazione – Via Gorizia n. __

Piano	Destinazione dei Locali	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda Convenzionale	Valore Unitario	Valore di Stima
Primo	Ballatoio e Tettoia	5,86 mq.	33,00%	1,93 mq.		
	Balcone 1	7,59 mq.	33,00%	2,50 mq.		
	Ingresso - Soggiorno	129,48 mq.	100,00%	129,48 mq.		
	Cucina - Tinello					
	Disimpegno 1					
	Ripostiglio					
	Bagno					
	Disimpegno 2 e Vano Scala					
	Camera 1					
	Camera 2					
	Camera 3					
	Balcone 2	0,77 mq.	33,00%	0,25 mq.		
	Balcone 3	1,77 mq.	33,00%	0,58 mq.		
Secondo Sottotetto	Soffitta 1	95,76 mq.	50,00%	47,88 mq.		
	W.C.					
					€. 513,00	€. 93.684,06

Pagina 16 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

	Disimpegno 3					
	Soffitta 2					
	Soffitta 3					
Sommano				182,62 mq.		
Diconsi Euro Novantatremilaseicentoottantaquattro/06						

§

Particella 64/a – Area Cortilizia di Pertinenza – Via Gorizia						
Piano	Destinazione delle Aree	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Lorda Convenzionale	Valore Unitario	Valore di Stima
Terra	Cortile Pertinenziale	181,45 mq.	100,00%	181,45 mq.		
Sommano				181,45 mq.	€ 77,00	€ 13.971,65
Diconsi Euro Tredicimilanovecentosettantuno/65						

§

Riepilogo dei Valori di Stima				
Sub.	Piano	Via	Destinazione	Valore di Stima
13	Terra	Settimio Di Battista n. __	Commerciale	€ 38.075,85
14	Terra e Interrato	Gorizia n. __	Residenziale Abitativa	€ 59.400,27
15	Terra, Primo e Secondo Sottotetto	Gorizia n. __	Residenziale Abitativa	€ 93.684,06
-	Terra	Gorizia	Area Cortilizia Pertinenziale	€ 13.971,65
Totale				€ 205.131,83
Diconsi Euro Duecentocinquemilacentotrentuno/83				

Questo è quanto accertato dal sottoscritto C.T.U. ad evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati alla Relazione di C.T.U.:

- 1) Tribunale di Pescara – Verbale di Udienza del 09/07/2020;
- 2) Comunicazione dell'Avv. _____ – PEC del 10/07/2020;
- 3) Comunicazione del C.T.U. – PEC del 09/09/2020;
- 4) Comunicazione dell'Avv. _____ – PEC del 09/09/2020;
- 5) Tribunale di Pescara – Verbale della Causa del 10/09/2020;
- 6) Documentazione del C.T.U. – Verbale di Sopralluogo n. 1 del 24/09/2020;
- 7) Comunicazione del C.T.U. – PEC del 07/10/2020;

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

- 8) **Documentazione del Sig. _____ – Bonifico del 09/10/2020;**
- 9) **Documentazione del C.T.U. – Fattura n. 1/PSPI del 09/10/2020;**
- 10) **Documentazione della Signora _____ – Bonifico del 12/10/2020;**
- 11) **Documentazione del C.T.U. – Fattura n. 2/PSPI del 12/10/2020;**
- 12) **Comunicazione del C.T.U. – PEC del 02/12/2020;**
- 13) **Documentazione del C.T.U. – Verbale di Sopralluogo n. 2 del 03/12/2020 e 04/12/2020;**
- 14) **Comunicazione del C.T.U. – PEC del 22/12/2020;**
- 15) **Comunicazione dell'Avv. _____ – PEC del 22/12/2020;**
- 16) **Comunicazione del C.T.U. – PEC del 25/01/2021;**
- 17) **Comunicazione del Comune di Torre De' Passeri – PEC del 26/01/2021;**
- 18) **Dichiarazione del C.T.U. – Accesso al Comune di Torre De' Passeri del 02/02/2021;**
- 19) **Dichiarazione del C.T.U. – Accesso al Comune di Torre De' Passeri del 04/02/2021;**
- 20) **Comunicazione del C.T.U. – PEC del 24/02/2021;**
- 21) **Comunicazione del C.T.U. – PEC del 24/02/2021;**
- 22) **Comunicazione del Tribunale di Pescara – PEC del 02/03/2021 e Decreto di Proroga del 01/03/2021;**
- 23) **Tribunale di Pescara – Verbale della Causa del 15/06/2021;**
- 24) **Documentazione del C.T.U. – Rilievi Planimetrici della Situazione di Fatto degli Immobili;**
- 25) **Documentazione del C.T.U. – Documentazione Fotografica n. 1**
- 26) **Documentazione del C.T.U. – Documentazione Fotografica n. 2**
- 27) **Documentazione del C.T.U. – Documentazione Fotografica n. 3**
- 28) **Documentazione del C.T.U. – Documentazione Fotografica n. 4**
- 29) **Documentazione del C.T.U. – Mappa Catastale Stralcio Wegis del Foglio 7, Particella 64**
- 30) **Documentazione del C.T.U. – Visura Catastale Foglio 7, Particella 64**
- 31) **Documentazione del C.T.U. – Visura Catastale Foglio 7, Particella 64, Subalterno 13**
- 32) **Documentazione del C.T.U. – Visura Catastale Foglio 7, Particella 64, Subalterno 14**
- 33) **Documentazione del C.T.U. – Visura Catastale Foglio 7, Particella 64, Subalterno 15**

Pagina 18 di 20 (oltre a n. 48 allegati)

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA – Procedimento Civile iscritto al n. 4355/2019 R. G. vertente tra:

COLONNA Valeria + 1 § Avv. Alessio DI CARLO: “Parte Attrice” – COLONNA Antonio + 2 § Avv. Daniela GAGLIARDONE e Avv. Lino SCIAMBRA: “Parte Convenuta”

Giudice: Dott. Carmine DI FULVIO

C.T.U.: ANTINUCCI Geom. Salvatore

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)

Studio Tecnico ANTINUCCI Geom. Salvatore

Corso Umberto I°, n. 36 - 65020 SAN VALENTINO IN ABRUZZO CITERIORE (PE) - ITALIA

Telefono e Fax: +39 085 8574054 - Mobile: +39 347 4648948 - E-mail: salvatoreantinucci@gmail.com - PEC: salvatore.antinucci@geopec.it

Codice Fiscale: NTN SVT 67M31 I376E - Partita IVA: 01461710681 - Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e G. L. della Provincia di PESCARA al n. 1134 di matricola

- 34) Documentazione del C.T.U. – Visura Planimetrica U.I.U., Foglio 7, Particella 64, Subalterno 13
- 35) Documentazione del C.T.U. – Visura Planimetrica U.I.U., Foglio 7, Particella 64, Subalterno 14
- 36) Documentazione del C.T.U. – Visura Planimetrica U.I.U., Foglio 7, Particella 64, Subalterno 15
- 37) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Certificato di Destinazione Urbanistica
- 38) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Licenza Edilizia n. 3157/74 del 05/08/1974
- 39) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Licenza Edilizia n. 1724/1971 del 13/05/1976
- 40) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Concessione a Costruire n. 4 del 07/02/1986
- 41) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Concessione Edilizia n. 17 del 06/06/1986
- 42) Documentazione del Comune di Torre De' Passeri – Concessione in Sanatoria n. 115 del 01/07/1998
- 43) Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 – Semestre 1 – Negozi
- 44) Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2021 – Semestre 1 – Abitazioni di tipo economico
- 45) Comunicazione dell'Avv. _____ – PEC del 17/09/2021
- 46) Comunicazione del C.T.U. – PEC del 21/10/2021 – Trasmissione Relazione del C.T.U. alle Parti
- 47) Comunicazione del Tribunale di Pescara – PEC del 21/10/2021 – Verbale della Causa del 21/10/2021
- 48) Comunicazione del C.T.U. – PEC del 25/10/2021 – Trasmissione Allegati alla Relazione del C.T.U. alle

Parti

San Valentino in Abruzzo Citeriore (PE), 30 Novembre 2021

Il C.T.U.

ANTINUCCI Geom. Salvatore