

TRIBUNALE di CHIETI

Liquidazione Giudiziale

[REDACTED] (n° 2/2022)

Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore : [REDACTED]



**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
INTEGRATIVA**

**A SEGUITO DELL'ATTO DI PERMUTA CON I PROPRIETARI
CONFINANTI PER NOTAIO PLASMATI del 17/12/2025, FINALIZZATO
ALLA DELIMITAZIONE ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
PERTINENZIALI AI FABBRICATI.**

TRIBUNALE di CHIETI
Liquidazione Giudiziale

- R.G. n° 2 / 2022 Liq. Giud.-

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
INTEGRATIVA

A SEGUITO DELL'ATTO DI PERMUTA CON I PROPRIETARI CONFINANTI PER NOTAIO PLASMATI del 17/12/2025, FINALIZZATO ALLA DELIMITAZIONE ED ESATTA INDIVIDUAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI AI FABBRICATI.

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, [REDACTED]

[REDACTED]

sono stato nominato quale *TECNICO ESTIMATORE* a seguito di istanza del Curatore del 5/7/2023 e relativa autorizzazione del G.D. del successivo 14 luglio, con l'incarico di provvedere alla stima degli immobili facente parte dell'attivo societario ed ubicati in FRANCAVILLA al MARE – Via Francesco Paolo Tosti (Zona Foro).

Ad evasione dell'incarico ho rimesso Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 15/10/2025 già agli atti della procedura, redatta all'esito delle verifiche tecnico-urbanistiche degli immobili di natura urbana e dei terreni e completa delle relative stime.

Poiché nel corso delle operazioni peritali erano state segnalate al Curatore problematiche tecniche per alcuni lotti oggetto di futura vendita riguardanti principalmente disallineamenti catastali con particelle confinanti tali da ridurre l'appetibilità commerciale degli immobili oggetto di liquidazione, il Giudice Delegato aveva autorizzato lo stesso Curatore a procedere alla soluzione negoziale con i proprietari confinanti mediante stipula di **atto notarile di permuta**, finalizzato alle rettifiche catastali del caso.

Posto che il predetto rogito è stato stipulato lo scorso 17/12 dal Notaio [REDACTED] di Chieti con atto Rep. 16134 registrato il successivo 19/12, la presente **Relazione di Consulenza Tecnica INTEGRATIVA** si rende necessaria unicamente per l'aggiornamento descrittivo dei singoli LOTTI già formati ed indicati nella C.T.U. depositata, fermo restando tutto il resto.

<i>Formazione lotti e relativa descrizione</i>

Come già motivato nella Relazione di Consulenza del 15/10/2025 i beni oggetto di liquidazione giudiziale sono singolarmente alienabili in quanto indipendenti l'un l'altro ed autonomamente utilizzabili; la scelta suggerita è pertanto quella della conseguente formazione di 5 LOTTI.

Evidentemente, la descrizione dei LOTTI già richiamati nella C.T.U. del 15/10/2025 è – per taluni beni – lievemente differente proprio per l'intervenuto aggiornamento catastale rettificativo delle particelle costituenti le CORTI pertinentziali ai fabbricati.

Ne consegue che l'odierna individuazione e descrizione dei singoli LOTTI – alla luce delle intervenute regolarizzazioni catastali formalizzate con l'atto di PERMUTA per Notaio [REDACTED] del 17/12/2025 – è la seguente:

LOTTO 1)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su APPARTAMENTO con tipologia a VILLINO in Viale Francesco Paolo Tosti n° 49, fronte strada, con annessa area pertinentziale recintata di uso esclusivo ma per una minima porzione esterna al recinto stesso; il tutto, al **foglio di mappa 21, particella 4811 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**. L'area pertinentziale è individuata con la **particella 4811 sub 2, Cat. F1 di mq 27 e particella 4812 quale area rurale di mq 15 -**

Il tutto, a confine con Via Francesco Paolo Tosti, particella 1216 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 320.000,00 (trecentoventimila)

LOTTO 2)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su APPARTAMENTO al piano terra di un edificio di maggior consistenza al **foglio di mappa 21, particella 1216 sub 1, Cat. A/3 di vani 5**, superficie catastale mq 83 (escluse aree scoperte mq 83) e rendita € 284,05 -

Unitamente all'unità immobiliare vengono trasferiti i **diritti indivisi pari ad ½ sulla CORTE** pertinenziale del fabbricato, catastalmente individuata – a seguito dell'atto di PERMUTA per [REDACTED] del 17/12/2025 e conseguente lieve ampliamento della consistenza – dalle particelle **1216** quale Ente Urbano di mq 210 e **5636** quale Relitto di Ente Urbano di mq 15.

Il tutto, a confine con particelle 4811 e 4812, particella 434 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 123.000,00 (centoventitremila)

LOTTO 3)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su FABBRICATO AD UN SOLO PIANO parzialmente diruto con annessa area pertinenziale di uso esclusivo in Via Francesco Paolo Tosti n° 53 contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 1215 sub 1, Cat. A/3 di vani 4,5**, superficie catastale mq 96 (escluse aree scoperte mq 96) e rendita € 360,23.

La corte, completamente recintata – a seguito dell'atto di PERMUTA per Notaio [REDACTED] del 17/12/2025 e conseguente lieve riduzione della

consistenza – è individuata dal mappale 1215 quale Ente Urbano di mq 164.

Si evidenzia che la sagoma del fabbricato presente sulle mappe catastali non è aderente all'effettivo ingombro dell'edificio. Sul punto, occorrerà riferirsi a quanto già segnalato dal C.T.U. nella Relazione di Consulenza Tecnica agli atti della Procedura ed ai grafici di rilievo allegati -

Il tutto, a confine con particella 5637, particella 1214 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 88.000,00 (ottantottomila)

LOTTO 4)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su TERRENO in corpo unico, con fronte mare ma direttamente accessibile dalla Via principale Francesco Paolo Tosti, contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 438 di are 2,90 -**

Si precisa che la superficie reale del terreno è leggermente ridotta rispetto ai mq 290 nominali, atteso che una piccola porzione risulta occupata da proprietario confinante ed altra striscia della larghezza di circa mt 1,50 sottratta al fondo dalla stradella di accesso al mare.

Il tutto, a confine con particella 440, particella 439, particella 1339 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 11.600,00 (undicimilaseicento)

LOTTO 5)

Diritti di Enfiteusi (Concedente il Comune di Francavilla al Mare) su TERRENO in corpo unico, con fronte su Via Francesco Paolo Tosti ed accessibile tramite cancello carrabile metallico in corrispondenza della predetta strada Pubblica; il bene è contraddistinto al **foglio di mappa 21, particella 440 di are 11,00 -**

Si precisa che la superficie reale del terreno è leggermente ridotta rispetto ai mq 1.100 nominali, atteso che una striscia della larghezza di circa mt 1,50 risulta sottratta al fondo dalla stradella di accesso al mare.

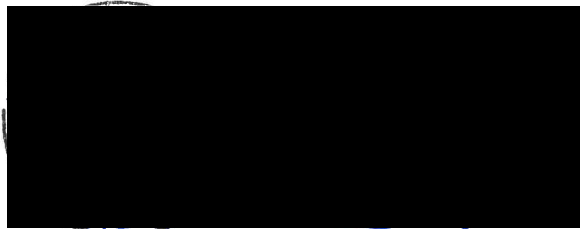
Il tutto, a confine con Via Francesco Paolo Tosti, particelle 438 e 439 e stradella privata di accesso al mare, salvo altri.

Valore di stima € 44.000,00 (quarantaquattromila)

Per la descrizione completa dei cespiti, evidenza dei dati urbanistici e destinazioni d'uso da P.R.G. per i terreni, consistenza e note tecniche circa la possibilità o impossibilità di regolarizzazione dei beni, si fa espresso rimando alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio già agli atti della Procedura dal 15/10/2025.

Chieti li 12/1/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

A large black rectangular box redacting the signature of the Technical Office Consultant.A handwritten signature in blue ink, partially visible below the redacted area.