

ORIGINALE

R.G. n. 4095/2013 CURATELA FALLIMENTARE della "BIESSE MANIFATTURE SAS di Seca Omar e C."

Ing. Rodolfo DI ODOARDO – Via Monsignore snc, Villa Vomano – 64100 Teramo
Tel. (+39) 331-6169191
Cod.fisc. DDR RLF 83H18L103R
e-mail : rodolfo.diodoardo@virgilio.it pec: rodolfo.diodoardo@ingte.it

TRIBUNALE DI TERAMO
Sezione Civile

CAUSA CIVILE n. 4095/2013 N.r.g.a.c.
(ruolo Giudice Istruttore Dott. Silvia FANESI)

fra

e

(Avv. _____)

l

(Avv. _____)

(Avv. _____)

Relazione tecnica

CAP. 1 Premesse - Quesiti

Al fine di porre la tematica trattanda sotto l'egida della dovuta trasparenza espositiva, giova ricomporre, a brevi linee, l'insieme degli eventi che hanno generato l'affidamento del mandato accertativo in essere.

La presente Consulenza Tecnica di Ufficio trae origine da **atto di citazione** avanzato in data 28.01.2014 dalla

.....
.....) (rappresentata dal Curatore legale **dott.ssa**

..... e difesa dall' **Avv.** tesa a salvaguardare i propri

diritti, in punto di "**PROCEDURA DI SCIoglimento DELLA PROPRIETA'**", nel territorio del Comune di **Notaresco**, in località Guardia Vomano (TE), nei confronti della **Sig.ra**
....., rappresentati e difesi dall'**Avv.to**
....., ed altri chiamati in causa.

Dopo le varie fasi procedurali, lo scrivente **Ing. Rodolfo DI ODOARDO** – con studio a Campli (TE), in Piazza Vittorio Emanuele II n.17– è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel corso dell'udienza del **21.01.2015**.

L'incarico si è concluso con la redazione di un elaborato peritale depositato presso il tribunale di Teramo, dal quale è emerso che il fabbricato oggetto di causa necessitava di procedere alla regolarizzazione urbanistica e conseguente aggiornamento catastale.

Rilevato quanto sopra, ad integrazione dell'incarico di consulenza già espletato dal sottoscritto, è stato affidato al sottoscritto un incarico volto ad integrare il lavoro peritale già svolto.

Premesso quanto sopra, lo scrivente **Ing. Rodolfo DI ODOARDO** – con studio a Villa Vomano (TE), in Via Monsignore, snc – è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel corso dell'udienza del **05.05.2021**.

Il Giudice Istruttore conferiva al sottoscritto il seguente quesito:

a) letti gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, acquisita la documentazione ritenuta necessaria presso gli uffici pubblici e privati, esperito il tentativo di conciliazione, dica il c.t.u. se gli immobili oggetto di divisione presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n.47 e successive modificazioni, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n.52; in caso di esito negativo provveda il c.t.u. ad indicare le attività e gli adempimenti da eseguirsi ad opera delle parti per provvedere alle necessarie regolarizzazioni, specificandone i relativi costi.

A posteriore dall'effettuazione dell'iter peritale di rito, così come dalle risultanze delle verbalizzazioni all'uopo redatte ed allegate alla presente relazione tecnica per farne parte integrante e sostanziale (**ALLEGATO "A"**), nonché alla documentazione fotografica effettuata ed all'acquisizione della documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni e Fabbricati - del Comune di Notaresco, e della documentazione agli atti di causa, lo scrivente C.T.U. è in grado di relazionare quanto segue.

CAP. 2

Sopralluoghi - Beni facenti parte della massa dividenda, provenienza e dati catastali – Situazione Edilizia/Urbanistica – Atti pregiudizievoli/gravami - Stato dei luoghi e descrizione dei beni- Misurazioni

Dopo la necessaria acquisizione dei fascicoli di parte e della documentazione ritenuta utile ai fini dell'accertamento peritale presso l'Agenzia del Territorio Catasto Terreni e Fabbricati, e verificata la situazione edilizia/urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Notaresco (TE), lo scrivente C.T.U. relaziona quanto esposto nella descrittiva in prosieguo.

SOPRALLUOGHI

Come si evince dall'ALLEGATO "A", lo scrivente, prima di dare corso agli accertamenti peritali, nello spirito di meglio ottemperare al proprio incarico ed al fine di verificare l'effettiva percorribilità di una definizione bonaria, ha chiesto agli intervenuti al sopralluogo pareri e proposte divisionali. Dopo richiesta le parti si riservano di contattare gli assenti al fine di proporre ulteriori decisioni per la definizione di che trattasi.

Si procedeva, quindi, ad un sopralluogo dell'immobile volto al riscontro della rispondenza con gli atti già trasmessi in precedenza.

In particolare, così come riportato nelle verbalizzazioni, sono stati eseguiti n.1 sopralluoghi:

- In data 19 Maggio 2021 (inizio operazioni peritali) alla presenza dei signori:

Inoltre è stato effettuato un ulteriore incontro, volto al bonario componimento:

- In data 3 Giugno 2021

alla presenza di:

BENI FACENTI PARTE DELLA MASSA DIVIDENDA, PROVENIENZA E DATI CATASTALI

Premesso che tramite *Successione dal de cuius* sig. _____ (Nato _____ e
Deceduto il _____, – Denuncia n.187 Volume 12, registrata ad Atri (TE), il
17/03/2000, trascritta a Teramo il 21/08/2000 ai n.ri 10164 di RG e 6688 di RP -i signori
_____,
_____, hanno ricevuto in eredità i seguenti beni oggetto
della presente:

AL SIG. _____

- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà su porzione di un fabbricato/villino di civile abitazione con annessa area esterna**, sito nel Comune di Notaresco, iscritto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 29, Particella 511, Categoria A/2, Classe 2, Vani 12,5, rendita Euro 806,96;
- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà dei terreni adiacenti al fabbricato**, iscritti al Catasto Terreni, foglio 29, particelle 512-513, seminativo arborato, classe 1 rispettivamente di superficie pari a 380mq e 130mq, reddito domenicale Euro 3,04- Euro 1,04, reddito agrario Euro 2,36- Euro 0,81.
- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà del terreno**, iscritti al Catasto Terreni, foglio 29, particelle 531, seminativo arborato, classe 2, con superficie pari a 3380mq , reddito domenicale Euro 21,82 reddito agrario Euro 19,2.

AL SIG

- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà su porzione di un fabbricato/villino di civile abitazione con annessa area esterna**, sito nel Comune di Notaresco, iscritto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, Foglio 29, Particella 511, Categoria A/2, Classe 2, Vani 12,5, rendita Euro 806,96;
- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà dei terreni adiacenti al fabbricato**, iscritti al Catasto Terreni, foglio 29, particelle 512-513, seminativo arborato, classe 1 rispettivamente di superficie pari a 380mq e 130mq, reddito domenicale Euro 3,04- Euro 1,04, reddito agrario Euro 2,36- Euro 0,81.
- ❖ **Diritti pari a ½ della proprietà del terreno**, iscritti al Catasto Terreni, foglio 29, particelle 531, seminativo arborato, classe 2, con superficie pari a 3380mq , reddito domenicale Euro 21,82 reddito agrario Euro 19,2.

NB: sulla quota pari al 50% del sig. _____, vi è il diritto di abitazione della sig. _____, come accertato da sentenza n.991/13 del Tribunale di Teramo.

Pertanto alla luce di quanto sopra, oggetto dello scioglimento della comunione sono i seguenti beni individuabili nei due seguenti lotti:

Immobilabile A: Fabbricato di civile abitazione, individuato al foglio n.29, part. 511;
con annessa corte, individuata al foglio n.29, part. lle 512 – 513;
gravati dal diritto di abitazione sulla quota pari al 50% del sig. Alvaro Seca.

Immobilabile B: Terreno, individuato al foglio n.29, part. 531;

La presente perizia si concentra sull'analisi del fabbricato di civile abitazione (Immobilabile A foglio 29 part. 511) oggetto del quesito posto, per il quale si è proceduto ad estrarre dati catastali ed ipotecari aggiornati, che si allegano alla presente.

SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

Il fabbricato di civile abitazione (Immobile A) con annessa corte è legittimato dai seguenti titoli abilitativi:

- P.d.C. N.80 del 27/10/2004 “Accertamento di conformità, art. 36 L.380/01 per ampliamento e la sopraelevazione di un fabbricato ad uso civile abitazione”;
- P.d.C. N.81 del 27/10/2004 “Modifiche interne ed esterne nel fabbricato ad uso civile abitazione”;
- Scrittura privata del 09/11/2004 per costituzione di diritti reali a titolo gratuito. Consenso da parte del sig. _____ o a favore dei sig. r _____ e _____ alla regolarizzazione del fabbricato costruito in deroga delle distanze legali.
- P.d.C. N.94 del 28/09/2005 “Variante n°1 al P.d.C. N.81/04 per modifiche al fabbricato ad uso abitazione con annesso garage”;

Si è potuto accertare che alla data della redazione della presente non risultano, presso l'Ufficio tecnico del Comune di Notaresco, titoli abilitativi successivi.

Inoltre, in base al sopralluogo effettuato è stato possibile rilevare una situazione non mutata rispetto a quanto già accertato nella precedente perizia trasmessa dallo scrivente:

- il fabbricato oggetto di stima concorda con la planimetria contenuta nell'elaborato grafico allegato all'ultima concessione, fatta eccezione per l'assenza di una parete divisoria tra l'ingresso ed il tinello, al piano terra, e per la modifica della porta del bagno che della camera da letto è stata spostata nel tramezzo del disimpegno, al piano primo.

Da quanto sopra si rileva che le varie modifiche autorizzate, non risultano, ad oggi, aggiornate nella planimetria catastale.

Immobilabile A:

L'area di sedime del fabbricato (foglio n.29, part. 511) ricade in zona B3 -

Insedimenti Sparsi, del PRG ed è normato dall'art 48 delle N.T.A del Comune di

Notaresco.

La corte annessa, ricade:

-Foglio n.29, part. 512, per il 77,9% in zona B3 - Insediamenti sparsi, per il 22,1% in zona M1-Strade esistenti, normati dall'art.85 delle N.T.A;

- Foglio n.29, part. 513, per il 100% in zona M1 - Strade esistenti normati dall'art.85 delle N.T.A;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI/ GRAVAMI

Su tali beni immobili, sopra descritti, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, così come da visure (ALLEGATO "B") effettuate presso L' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità (Conservatoria RR.II.) e precisamente:

Foglio n.29 Particella 511:

- **Iscrizione** del 21/06/2000 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 7525

Pubblico ufficiale DE GALLITIS LUIGI

- **Trascrizione** del 21/08/2000 - Registro Particolare 6688 Registro Generale 10164

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO

- **Trascrizione** del 18/09/2008 - Registro Particolare 9677 Registro Generale 15865

Pubblico ufficiale DE ROSA TERESA

- **Iscrizione** del 17/11/2008 - Registro Particolare 4067 Registro Generale 19899

Pubblico ufficiale EUITALIA PRAGMA SPA

- **Iscrizione** del 19/05/2009 - Registro Particolare 1858 Registro Generale 8396

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO -- SEZ. DIST. DI ATRI

- **Iscrizione** del 20/10/2010 - Registro Particolare 4613 Registro Generale 17303

Pubblico ufficiale EUITALIA PRAGMA SPA

- **Iscrizione** del 15/03/2011 - Registro Particolare 810 Registro Generale 4083

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

- **Trascrizione** del 16/01/2012 - Registro Particolare 701 Registro Generale

841 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

- **Iscrizione** del 12/10/2012 - Registro Particolare 1826 Registro Generale

14291 Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA

- **Trascrizione** del 17/02/2014 - Registro Particolare 1411 Registro Generale

1823 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO

Non risultano, pertanto, modifiche a quanto precedentemente accertato.

STATO DEI LUOGHI E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili si trovano in località Guardia Vomano, in Contrada Magnanella, in una zona rurale a pochi chilometri dal nucleo storico di Notaresco.

Immobilabile A:

L'edificio, ad uso residenziale con annessa corte, si sviluppa su 3 livelli:

- il piano terra, di superficie lorda di circa 180mq, con ingresso, soggiorno, tinello, cucina, ripostiglio, wc, vano scala interno e garage;
- il piano primo, di superficie lorda di circa 150mq, con doppio disimpegno, quattro camere da letto e due bagni;
- il piano secondo, con superficie lorda di circa 150mq, ad uso locale di sgombero a completo stato di finitura, con annesso terrazzo.

Il fabbricato è di dimensioni lineari 17m x 11m (il fronte maggiore esposto a sud), con una rientranza di 3,85m sul lato est, confinante con un'altra abitazione a nord. Il piano primo di 14m x 11m ha un'altezza interpiano di 2,95m, mentre, il sottotetto ha un'altezza minima di 1,2m ed una massima di 3m.

La struttura portante dell'edificio è in muratura di mattoni pieni e malta cementizia. I solai di interpiano sono in latero-cemento con copertura ad orditura lignea e manto in coppi. L'aggregato della zona cucina, è stata oggetto di ampliamento, realizzato su un unico livello, di dimensioni lineari in pianta di 4m x 7,25m, con tetto in legno e manto in coppi.

Le finiture esterne dei prospetti sono in mattoni a faccia vista, ad eccezione delle facciate esposte a Nord ed ovest rivestite con intonaco. Le stesse si presentano in carente stato di manutenzione, con discendenti deteriorati nonché risultano prive di isolamento termico.

Le finiture interne, pareti e soffitti di tutte le camere, sono intonacate al civile e tinteggiati. Risultano evidenti nei locali notte di piano primo infiltrazioni d'acqua sulle pareti perimetrali con presenza di muffe al livello di solaio.

Gli infissi interni sono in legno tamburato con finitura noce, mentre, quelli esterni sono realizzati in legno con finitura laccato bianco.

Il garage, situato al piano terra, si presenta in un cattivo stato di finitura, del tutto privo di pavimentazione, con puntuali deteriorazioni dell'intonaco, e cavi elettrici lasciati a vista privi della placca di copertura.

Le pavimentazioni interne sono in materiale monocotto per la zona giorno al piano terra, marmo per il vano scala, mentre nei servizi. I rivestimenti sono in ceramica a tinte pastello; nella zona notte sono presenti pavimentazioni a ceramica monocotto e in laminato (finto parquet), in mediocre stato di conservazione. Al piano secondo, il locale sottotetto presenta rivestimenti in monocotto ed infissi in alluminio. La terrazza, invece, è priva di finiture, con ringhiera di protezione in materiale metallico.

Gli impianti idrico-sanitari sono funzionali, compreso l'impianto quello di riscaldamento ad elementi radianti, serviti da apposita caldaia autonoma situata in un vano tecnico esterno.

Sono inoltre presenti, nella zona giorno, due camini per il riscaldamento a legna.

La parte della corte annessa al citato fabbricato, è attualmente adibita ad uso giardino e si presenta in discreto stato manutentivo, trattata da manto erboso e piantumata con ulivi ed altre specie arboree, concentrati sulla delimitazione di confine.

Al fabbricato si accede mediante un viale sterrato, in uso alle proprietà ad esso confinanti. Completano la corte annessa al fabbricato i terreni individuati nel foglio 29 part.512-513, pianeggianti nella totalità della loro estensione, attualmente trattati a manto erboso con la presenza di alberi ad alto fusto da frutto e non.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato che l'immobile non ha subito modifiche di

destinazione d'uso dei locali, né sono state apportate modifiche interne alle partizioni. Si rileva solo la presenza di una *chiazza* da infiltrazione al piano terra nella zona giorno in corrispondenza del bagno di piano primo.

Il tutto è riscontrabile dalla Documentazione fotografica e dagli elaborati catastali già trasmessi in precedenza e da quelli allegati alla presente perizia (ALLEGATI "C-D-E").

CAP. 3

Risposta ai quesiti

In risposta ai quesiti :

- a) letti gli atti e i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, acquisita la documentazione ritenuta necessaria presso gli uffici pubblici e privati, esperito il tentativo di conciliazione, dica il c.t.u. se gli immobili oggetto di divisione presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della l. 28.2.1985 n.47 e successive modificazioni, nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art.29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n.52; in caso di esito negativo provveda il c.t.u. ad indicare le attività e gli adempimenti da eseguirsi ad opera delle parti per provvedere alle necessarie regolarizzazioni, specificandone i relativi costi.

Dagli accertamenti effettuati è stato possibile confermare quanto rilevato nella prima perizia e, pertanto, la necessità, prima del provvedimento di assegnazione, al fine di consentire la registrazione e la trascrizione, di effettuare:

1. Regolarizzazione urbanistica/edilizia presso il Comune di Notaresco allo stato di fatto

2. Aggiornamento planimetria catastale

Per la regolarizzazione attraverso la presentazione di una SCIA Edilizia in Sanatoria ex art.36 del DPR 380/2001 presso il Comune di Notaresco, e il successivo aggiornamento catastale, si possono stimare costi pari ad un totale di **3.677,90 Euro** (*come meglio dettagliato nel Capitolo 4*) comprensivo di sanzioni, spese tecniche e oneri amministrativi, fiscali e previdenziali.

CAP. 4

Conclusioni

In definitiva dunque, per quanto esposto nei capitoli precedenti, in assenza di accordo bonario tra le parti, si può procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale da parte di uno dei proprietari attraverso la presentazione delle relative pratiche con costi stimabili in:

Costi di regolarizzazione

a) Comune di Notaresco - Pratica edilizia

Sanzioni	516,00 Euro
Oneri	111,90 Euro
Spese Tecniche (compreso IVA e Cassa)	2.000,00 Euro

b) Agenzia Entrate - Catasto fabbricati

Oneri	50,00 Euro
Spese Tecniche (compreso IVA e Cassa)	1.000,00 Euro

Totale **3.677,90 Euro**

Credendo con tanto di aver assolto al mandato affidatogli, il C.T.U. resta a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito a quanto espresso.

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

ALLEGATO A

Verbale inizio operazioni e sopralluoghi

Teramo, lì 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

ALLEGATO B

Visure per iscrizione e trascrizione

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

ALLEGATO C

Visure catastali

1

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

ALLEGATO D

Planimetria catastale

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

ALLEGATO E

Mappa catastale

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

Documentazione fotografica

Teramo, li 18.09.2021

IL C.T.U.
Ing. Rodolfo DI ODOARDO
firmato digitalmente

