

ORIGINALE

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

Ing. Rodolfo DI ODOARDO – Piazza Vittorio Emanuele II, 17 – 64012 Campli (TE)

Tel. (+39) 331-6169191

Cod.fisc. DDR RLF 83H18L103R – Partita Iva n. 01773160674

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. Francesca AVANCINI)

fra

e

(a) r a)

(.....)

a



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Indice

Relazione tecnica

Cap. 1 - Premesse – Quesiti.....	pag. 03
Cap. 2 – Sopralluoghi	pag. 08
Beni facenti parte della massa dividenda, provenienza e dati catastali.....	pag. 09
Situazione Edilizia / Urbanistica.....	pag. 10
Atti Pregiudizievoli / gravami.....	pag. 12
Stato dei luoghi e descrizione dei beni.....	pag. 15
Misurazione	pag. 17
Cap. 3 - Risposta ai quesiti.....	pag. 18
A-Stima del complesso dei beni indicati nell'atto di citazione.....	pag. 19
B-Formazione delle quote di diritto delle parti.....	pag. 22
Proposta di divisibilità.....	pag. 24
C-Verifica di divisibilità.....	pag. 25
Cap. 4 - Conclusioni.....	pag. 26
Allegato A -Verbali inizio operazioni e sopralluoghi	
Allegato B – Visure per iscrizione e trascrizione	
Agenzia dell'Entrate_ Servizio di pubblicità (Conservatoria RR.II)	
Allegato C – Mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali	
Allegato D – Rilievo stato dei luoghi	

Documentazione fotografica

Campli, lì 29/04/2015

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



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

_____ e difesa dall' _____ l) 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 _____ rappresentati e difesi dall'**Avv.to** _____, ed altri chiamati in causa.

Più in dettaglio l'**attrice**, con il predetto atto di citazione, chiede all'adito Tribunale l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

- *Accertare e dichiarare la quota sui beni spettante alla _____ della _____, il valore economico della stessa, e in caso di richiesta di assegnazione del bene da parte del comproprietario _____ ro, o di altri aventi diritti, disporre il contestuale versamento e liquidazione della propria quota. In caso di mancata richiesta di assegnazione da parte del comproprietario o degli aventi diritto, sempre previa richiesta di apposita CTU per la quantificazione delle quote, disporre lo scioglimento della comunione sugli immobili e per l'effetto, disporre la vendita del bene, incaricando un professionista all'uopo nominato, ripartendo la somma ricavata tra gli aventi diritto.*



In ogni caso, procedere alle operazioni di scioglimento della comunione ex art.784 e cpc. e 1113 c.c. e ss. , nelle forme e nei termini che riterrà il Tribunale, attribuendo all'istante il contro valore economico degli immobili in base alla propria quota di proprietà, e tutti quei provvedimenti che si riterranno di Giustizia per lo scioglimento della comunione, il tutto dettagliatamente riportato nell'atto di che trattasi.

Mentre i convenuti nelle comparse di costituzione e risposta e più precisamente nelle conclusioni asseriscono:

Convenuto : _____) (Avv. _____)

piaccia all'On. Le Tribunale di Teramo

- ascertare e dichiarare la quota sui beni individuati nell'atto di citazione spettante al convenuto, nella qualità di comproprietario, e il valore economico della stessa;*
- *nella eventualità della vendita dei beni in oggetto , attribuire al convenuto la propria parte della somma ricavata ;*
- *a seguito dell'eventuale scioglimento, attribuire al convenuto la quota di sua proprietà.*

Convenuto: _____ (Avv. _____)

piaccia all'On. Le Tribunale di Teramo, a tutela dell'effettivo esercizio del diritto di abitazione della signora _____ accertato dalla sentenza 991/13 del Tribunale di Teramo:

- Dichiarare immutato il diritto di abitazione della convenuta, così come accertato dalla sentenza 991/13 del Tribunale di Teramo, anche nell'eventualità della vendita dei beni in oggetto e dello scioglimento della comunione;*
- *in mancanza di accettazione delle richieste sopra formulate a, motivo che la sig _____ vedrebbe leso un suo diritto, accertato con sentenza, rigettare tutte le avverse richieste così come formulate nell'atto di citazione;*



Convenuto: DI FEBBO NADIA (Avv. Gaetano BIOCCA):

voglia l'ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*:

- *Accertare la non divisibilità del bene catastalmente individuato al foglio n.29, part.lle 511-512-513, come per altro già attestato dal coadiutore tecnico del Fallimento e, per l'effetto, disporre la vendita della quota indivisa del bene in capo al sig. Seca Omar Sandro*
- *Si oppone invece a che le spese di divisione siano a porsi a carico dei partecipanti e chiede che vengano messe a carico del richiedente*

Chiamati in causa:

(Avv.ti

1

1

costituita nel presente giudizio in qualità di creditrice ipotecaria sui beni oggetto della presente domanda di divisione per la quota del 50% del signor

- *a fronte del decreto ingiuntivo n.399/2011 emesso dal Tribunale di Treviso in data 17.02.2011 per l'importo di € 270.313,51 , ha iscritto ipoteca giudiziale per € 30.000,00 in odio al signor sui seguenti beni:*

-*catasto Fabbricati del Comune di Notaresco (TE) , foglio 29, part. 511, per la quota di 1/2;*

-*catasto Terreni del Comune di Notaresco (TE), foglio 29, part.lle 511, per la 512, 531 per la quota di 1/2 ;*

Il predetto decreto ingiuntivo è stato confermato dalla sentenza n.1801/2013 emessa dal Tribunale di Treviso in data 16.10.2013 a seguito di opposizione a decreto ingiuntivo promossa, tra gli altri, dal signor o che, ritualmente notificata, è passata ingiudicata per mancata opposizione entro i termini di legge.

Nonostante ciò, non ha ricevuto pagamento alcuno.

Alla luce di quanto sopra, allo Stato nulla oppone alla domanda della Curatela di scioglimento della comunione sui beni oggetto di causa.



Peraltro, si chiede che la divisione avvenga senza pregiudizio alcuno delle ragioni creditorie di _____ e che nell'eventualità di vendita/assegnazione dei beni condivisi, venga tenuta in considerazione la prelazione di _____ a sui beni e/o sulla somma ricavata e/o sulle somme dovute a titolo di conguagli.

Tutto ciò premesso, _____, con sede legale in _____)

_____ in persona del procuratore speciale, dott. _____;

come sopra rappresentata, difesa e domiciliata:

-allo stato, nulla oppone alla domanda di scioglimento della comunione formulata dalla

_____ sui

beni oggetto di causa.

Chiamati in causa _____ (Avv. _____):

- *Con il presente atto si costituisce in giudizio l'attuale deducente a mezzo del sottoscritto procuratore il quale prende atto delle richieste di controparte, non si oppone alle conclusioni spiegate nel merito e comunque si rimette alle decisioni del sig. G.I. sul punto.*
- *Si oppone invece a che le spese di divisione siano a porsi a carico dei partecipanti e chiede che vengano messe a carico del richiedente*

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**.

Il Giudice Istruttore ammetteva i seguenti quesiti:

- a) **Stimare il complesso dei beni indicati nell'atto di citazione, tenendo conto della sentenza nel frattempo intervenuta (sent. n. 991/13 del Tribunale di Teramo, dott. Chiauzzi), al valore venale attuale, tenendo**



- conto altresì della presenza sugli stessi di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli specificandone il relativo grado di privilegio;
- b) Individuare la quota spettante a ciascun comproprietario stimando il valore venale del totale delle quote (diritti) ad essi spettante;
- c) Verificare la loro divisibilità in natura ai sensi dell'art 720c.c.

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'Ufficio Tecnico del Comune di Notaresco, presso l'Agenzia del Territorio - Catasto Terreni e Fabbricati - del suddetto Comune 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 del Comune di Notaresco (TE), e presso l'Ufficio Tecnico del medesimo Comune, 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 delle parti per il rinvio delle operazioni peritali in attesa di un eventuale bonario componimento, le parti stesse hanno comunicato allo scrivente il mancato accordo. Pertanto, non essendo stati raggiunti accordi transattivi, si è proceduto alla redazione della presente perizia. Si è proceduto quindi all'effettuazione dei riscontri dei dati metrici del fabbricato, così come da verbalizzazione.

In particolare, così come riportato nelle verbalizzazioni, sono stati eseguiti n° 3 sopralluoghi:

- **In data 30 Gennaio 2015 (inizio operazioni peritali)** alla presenza dei signori :

gale dei convenuti

- **In data 13 Febbraio 2015 (sopralluogo fabbricato oggetto di causa)** alla presenza di:



sig.ra DI ROCCO ;

..... Carlo Giuseppe di parte del ;

- In data 6 Marzo 2015 (sopralluogo terreno distinto al CT foglio 29, part.531 del Comune di Notaresco) alla presenza di:

..... J;

..... ;

..... spa .

BENI FACENTI PARTE DELLA MASSA DIVIDENDA, PROVENIENZA E DATI CATASTALI

Premesso che tramite *Successione dal de cuius* sig.) (Nat) e
Deceduto il) – Denuncia n. / 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. 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;

Il tutto come da visure e planimetrie catastali-terreni e fabbricati allegati.

SITUAZIONE EDILIZIA/URBANISTICA

Il fabbricato di civile abitazione 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 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”;

In base ai sopralluoghi effettuati e alle misurazioni rilevate, risulta che 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. Inoltre il fabbricato non è mai stato inserito nella relativa mappa.

Pertanto si rileva, prima di procedere allo scioglimento della comunione, la necessità di effettuare un aggiornamento catastale e la regolarizzazione edilizia nel Comune di Notaresco.

Immobile A:

L’area di sedime del fabbricato (foglio n.29, part. 511) ricade in zona B3- Insediamenti 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 77,5% in zona B3 - Insediamenti sparsi, per il 22,5% 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;

Immobilie B:

Il terreno, foglio n.29, part. 531, ricade per il 74,3% in zona B3-Insedimenti sparsi, e per il 22,7% in zona E2 - Produzione agricola.

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:

Immobilie A:

Foglio n.29 Particelle 511-512-513:

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO – SEZ. DIST. DI ATRI Repertorio 297/2009 del 08/05/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, nei confronti di _____ pro per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad altri beni. Per un Capitale € 75.990,36 + spese , e per un totale di € 120.000,00 ;

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 769 del 17/02/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, nei confronti di _____ pro per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad altri beni. Per un Capitale € 30.000,00 ;

- **Trascrizione** del 16/01/2012 - Registro Particolare 701 Registro Generale 841



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 166/2009 del 30/04/2009
ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, nei confronti di _____ per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad altri beni.

- **Trascrizione** del 17/02/2014 - Registro Particolare 1411 Registro Generale 1823

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9357/2013 del 30/09/2013
DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE, nei confronti di _____ o _____ per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531; e _____ per il Diritto di abitazione che grava su detti beni.

Inoltre sulla particella 511 gravano:

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

Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 100249/2008 del 14/11/2008
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA art.77 DPR 602/73 intr. dall'art.16 D.lgs n.46 del 26.02.99, nei confronti di _____ per i diritti pari a ½ foglio n.29 particella 511. Per un Capitale € 24.791,63 + spese, per un totale di € 49.583,26;

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

Pubblico ufficiale EQUITALIA PRAGMA SPA Repertorio 1490/2010 del 19/10/2010
IPOTECA LEGALE derivante da ISCRITTA A NORMA art.77 DPR 602/73 intr. dall'art.16 D.LGS n.46 del 26.02.99, nei confronti di _____ per i diritti pari a ½ foglio n.29 particella 511. Per un Capitale € 11.444,48 + spese, e per un totale di € 22.888,96;

- **Iscrizione** del 12/10/2012 - Registro Particolare 1826 Registro Generale 14291

Pubblico ufficiale EQUITALIA CENTRO SPA Repertorio 102/10812 del 08/10/2012
IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (art.77 del DPR n.602 del 1973) ;



Nei confronti di Seca Alvaro per i diritti pari a ½ foglio n.29 particella 511.

Per un Capitale € 40.251,85 + spese, e per un totale di € 80.503,70 ;

Immobile B:

Foglio n.29 Particelle 531:

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO – SEZ. DIST. DI ATRI Repertorio 297/2009 del 08/05/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, nei confronti di [redacted] per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad alti beni.

Per un Capitale € 75.990,36 + spese, e per un totale di € 120.000,00 ;

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

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 769 del 17/02/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, nei confronti di [redacted] per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad alti beni. Per un Capitale € 30.000,00 ;

- **Trascrizione** del 16/01/2012 - Registro Particolare 701 Registro Generale 841

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 166/2009 del 30/04/2009 ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, nei confronti di [redacted] loro per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531, oltre ad alti beni.

- **Trascrizione** del 17/02/2014 - Registro Particolare 1411 Registro Generale 1823

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 9357/2013 del 30/09/2013 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE, nei confronti di [redacted] per i diritti pari a ½ foglio n.29 part. 511-512-513, per i diritti di ½ foglio n.29 part. 531; e [redacted] per il Diritto di abitazione che grava su detti beni.



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.

Immobile 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.



Immobilie B:

Il terreno individuato al foglio 29 part. 531 , situato in via della Fontana, è in declivio per la totalità della sua estensione, attualmente trattato ad arborato incolto con presenza di arbusti ad alto fusto e piante di ulivo. Ricadente per il 74,3% nella zona omogenea B3-Insediamenti sparsi e per il restante 25,7% nella zona omogenea E2-Produzione agricola, del P.R.G vigente.

Il tutto è riscontrabile dalla Documentazione fotografica e dagli elaborati catastali (ALLEGATO "C").

MISURAZIONE

Immobilie A:

L'area pertinenziale esterna è stata individuata sulla base degli elaborati catastali mentre il fabbricato è stata oggetto di rilievo (ALLEGATO "D") da cui risultano le seguenti superfici utili suddivise per piano:

Piano TERRA		Piano PRIMO		Piano SECONDO	
Ingresso	28 mq	Letto1	17 mq	Soffitta	36 mq
Soggiorno	32 mq	Letto2	29 mq	Terrazza	50 mq
Cucina	16 mq	Bagno	5,5 mq		
Bagno	5 mq	Disimpegno	7 mq		
Ripostiglio	9 mq	Letto3	17,5 mq		
Garage	50 mq	Letto4	20 mq		
		Bagno	7 mq		
		Disimpegno	7 mq		
		Balconi	14 mq		
TOT:	140 mq	TOT:	124 mq	TOT:	86 mq
TOTALE SUP.UTILE: 350 mq					

Il fabbricato insiste sulla particella 511 di superficie complessiva pari a 960 mq. Inoltre fanno parte della corte annessa al fabbricato le particelle 512 e 513 di mq rispettivamente 380mq e 130mq.



Immobilie B:

Il terreno (foglio 29, part. 531), è stato individuato sulla base degli elaborati catastale ed ha una superficie complessiva di 3380mq.

CAP. 3
Risposta ai quesiti

In risposta ai quesiti :

- a) Stimare il complesso dei beni indicati nell'atto di citazione, tenendo conto della sentenza nel frattempo intervenuta (sent. n. 991/13 del Tribunale di Teramo, dott. Chiauzzi), al valore venale attuale, tenendo conto altresì della presenza sugli stessi di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli specificandone il relativo grado di privilegio;
- b) Individuare la quota spettante a ciascun comproprietario stimando il valore venale del totale delle quote (diritti) ad essi spettante;
- c) Verificare la loro divisibilità in natura ai sensi dell'art 720c.c.

Lo scrivente ritiene di doverli trattare unitariamente effettuando lo stima complessiva dell'intera massa e successivamente individuare la quota spettante a ciascun dividendo per poi effettuare delle proposte divisionali.

In merito al valore venale si tiene conto dei gravami riportati nel capitolo precedente con necessità di aggiornare dette iscrizioni/trascrizioni sui beni, da attribuire alla Curatela Fallimentare.

In merito alla divisibilità dei beni, si precisa che come da progetto divisionale, hanno caratteristiche tali da poterli individuare in due lotti distinti, come si dirà in proseguo.



A)STIMA DEL COMPLESSO DEI BENI INDICATI NELL'ATTO DI CITAZIONE

Per la determinazione del valore degli immobili si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni simili a quello in esame tenendo presente le caratteristiche *posizionali estrinseche* (l'ubicazione, la salubrità della zona, la presenza di urbanizzazione primaria e secondaria) e le caratteristiche *posizionali intrinseche* (l'orientamento, il soleggiamento, la prospicenza e la luminosità, la vetustà, lo stato di conservazione-manutenzione delle finiture, etc.).

Per determinare il valore capitale unitario, si è tenuto conto anche dei dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio- OMI relative al primo semestre 2014.

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI GUARDIA VOMANO

	Valore Mercato €/mq)	
	Min	Max
Abitazioni di tipo economico:	420	630

Di tipologia economica-sociale, il fabbricato risulta essere mediocre, con buoni collegamenti stradali, situato a pochi chilometri dal nucleo storico di Notaresco, ma privo di servizi sociali, commerciali e servizi pubblici.

In base ai suddetti valori di riferimento, ed all'attuale prezzo medio di mercato, si può attribuire un valore al metro quadrato commerciale praticato per fabbricati con aree pertinenziali pari a circa **€ 520,00**.

Mentre per i terreni si è tenuto conto della destinazione urbanistica e dei valori minimi comunali di Notaresco opportunamente mediati con i valori di mercato:

-per terreni, ricadenti in zona *B3-Insediamenti sparsi*, può essere valutato pari a **€ 36,00** a metro quadro;

-per terreni ricadenti in zona *M1-Strade esistenti*, può valutarsi in **€ 5,00** a metro quadro;



-per i terreni, ricadenti in zona *E2-Agricola*, può valutarsi in € **3,50** a metro quadro;

Immobilie A:

In base a quanto detto sopra, relativamente al fabbricato, è stata calcolata la superficie commerciale, ottenendo i seguenti valori di stima:

Calcolo superficie commerciale:

Fabbricato		sup.commerciali	
1°Piano	127 mq	100%	127 mq
2°Piano	149 mq	100%	149 mq
sottotetto	58 mq	50%	29 mq
balconi	15 mq	30%	4,5 mq
terrazza	25 mq	30%	7,5 mq
Eccedenza terrazza	25 mq	10%	2,5 mq
Garage	50 mq	50%	25 mq
		TOT=	344,5 mq

STIMA IMMOBILE A:

		mq	€/mq	Valore di mercato (€)	Prezzo di stima
A	Fabbricato	344,5	520,00	179.140,00	179.000,00
	Terreno (part. 512)	380			
	77,5%_B3	294,5	36,00	10.602,00	
	22,5%_M1	66,3	5,00	331,31	
				10.933,31	10.500,00
	Terreno (part. 513)				
	100%_M1	130	5,00	650,00	500,00
				IMMOBILE A:	190.000,00 €

Nella determinazione del valore di mercato del fabbricato vanno considerate le spese tecniche e gli oneri per l'aggiornamento delle planimetrie catastali, per l'inserimento in



mappa, e per l'ottenimento della conformità edilizia/urbanistica, valutate € 10.000,00 ripartita tra le parti secondo le quote di proprietà, oltre alla riduzione del valore per il predetto diritto di abitazione pari al 20% del valore commerciale dell'immobile.

A detrarre:

Diritto di abitazione 1/2	20%	190.000,00	38.000,00	€
Spese tecniche			10.000,00	€
TOTALE IMMOBILE A:			142.000,00	€

STIMA IMMOBILE B:

		mq	€/mq	Valore di mercato (€)	Prezzo di stima
B	Terreno (part. 531)	3380			
	74,3%_B3	2511,3	36,00	90.408,24	90.000,00
	25,7%_E2	868,7	3,50	3.040,31	3.000,00
TOTALE IMMOBILE B:				93.000,00	€

TOTALE BENI DIVIDENDI:	235.000,00	€
-------------------------------	-------------------	----------



B) FORMAZIONE DELLE QUOTE DI DIRITTO DELLE PARTI

Come da visure catastali e da Atto di donazione e divisione, i sig.ri Seca Omar Sandro e Seca Alvaro sono proprietari di pari quote dell'edificio residenziale e dei terreni adiacenti. In base alle rendite catastali delle proprietà a capo delle parti, sono stati determinata i valori, come segue:

- SECA OMAR SANDRO – CURATELA FALLIMENTARE

- ❖ Foglio 29, Particella 511, Categoria A/2, Rendita euro 806,96;

$$\text{Valore} = 520 \text{ €} \times \frac{1}{2} 344,5\text{mq} - \frac{1}{2} 10.000,00 = 84.500,00 \text{ €}$$

- ❖ Foglio 29, Particella 512-513, Seminativo arborato, classe 1;

$$(512) \text{ Valore} = 36,00 \text{ €} \times 77,5\% \text{ di } 380\text{mq} = 10.602,00 \text{ €}$$

$$5,00 \text{ €} \times 22,5\% \text{ di } 380\text{mq} = 331,31 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 10.500,00 \text{ €} = 5.250,00\text{€}$$

$$(513) \text{ Valore} = 5,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} 130\text{mq} = 650,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 500,00 \text{ €} = 250,00\text{€}$$

$$\text{Valore TOT di Stima} = 5.500,00 \text{ €}$$

- ❖ Foglio 29, Particella 531, Seminativo arborato, classe 2;

$$\text{Valore} = 36,00 \text{ €} \times 74,3\% \text{ di } 3380\text{mq} = 90.000,00 \text{ €}$$

$$3,50 \text{ €} \times 25,7\% \text{ di } 3380\text{mq} = 3.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 93.000,00 \text{ €} = 46.500,00\text{€}$$

(a) VALORE: 136.500,00 €



- SECA ALVARO

- ❖ **Foglio 29, Particella 511**, Categoria A/2, Rendita euro 806,96;

$$\text{Valore} = 520 \text{ €} \times \frac{1}{2} 344,5\text{mq} - \frac{1}{2} 10.000,00 = 84.500,00 \text{ €}$$

- ❖ **Foglio 29, Particella 512-513**, Seminativo arborato, classe 1;

$$(512) \text{ Valore} = 36,00 \text{ €} \times 77,5\% \text{ di } 380\text{mq} = 10.602,00 \text{ €}$$

$$5,00 \text{ €} \times 22,5\% \text{ di } 380\text{mq} = 331,31 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 10.500,00 \text{ €} = 5.250,00\text{€}$$

$$(513) \text{ Valore} = 5,00 \text{ €} \times \frac{1}{2} 130\text{mq} = 650,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 500,00 \text{ €} = 250,00\text{€}$$

$$\text{Valore TOT di Stima} = 5.500,00 \text{ €}$$

Al valore totale della proprietà del sig. Seca Alvaro, dev'essere quantificato il diritto di abitazione della Sig. Di Giovannantonio Elisabetta, esprimibile nel diritto di usufrutto ridotto al 20%, poiché l'età dell'usufruttuario al 2015 è di 84 anni.

- ❖ A detrarre il Diritto di abitazione = 38.000,00€

- ❖ **Foglio 29, Particella 531**, Seminativo arborato, classe 2;

$$\text{Valore} = 36,00 \text{ €} \times 74,3\% \text{ di } 3380\text{mq} = 90.000,00 \text{ €}$$

$$3,50 \text{ €} \times 25,7\% \text{ di } 3380\text{mq} = 3.000,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di Stima} = \frac{1}{2} 93.000,00 \text{ €} = 46.500,00\text{€}$$

(b) VALORE: 98.500,00 €



PROPOSTA DI DIVISIBILITA'

Considerato che:

- il valore della massa dividenda risulta essere di € 235.000,00
- il valore della quota risulta essere ripartita fra i con dividendi nelle quote di:

1-Seca Alvaro	€ 98.500,00
2 Seca Omar Sandro – Curatela Fallimentare	€ 136.500,00
- il fabbricato **non è divisibile** secondo le disposizioni dell'art.720 c.c.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene congruo effettuare n.2 proposte divisionali, da attribuirsi dopo l'aggiornamento catastale e regolarizzazione edilizia presso il Comune di Notaresco dello stato di fatto, come segue:

Riepilogo delle valutazioni:

LOTTO	BENI FACENTI PARTE DELLA VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA
A	Fabbricato con annessa corte (part.lla 511-512-513) gravato da diritto di abitazione per la quota pari al 50%	142.000,00 €
B	Terreno (part.lla 531)	93.000,00 €

1° Progetto di scioglimento della comunione:

CURATELA FALLIMENTARE <i>Quota di DIRITTO</i>	SECA ALVARO <i>Quota di DIRITTO</i>
136.500,00 €	98.500,00 €
A_FABBRICATO: 142.000,00 €	B_TERRENO: 93.000,00 €
DARE: 5.500,00 €	AVERE: 5.500,00 €



2° Progetto di scioglimento della comunione:

CURATELA FALLIMENTARE			SECA ALVARO		
<i>Quota di</i> DIRITTO	136.500,00	€	<i>Quota di</i> DIRITTO	98.500,00	€
B_TERRENO:	93.000,00	€	A_Fabbricato	142.000,00	€
	AVERE: 43.500,00	€		DARE: 43.500,00	€

C) VERIFICA DI DIVISIBILITA' in natura ai sensi dell'art.720 cod.civ.

Così come precedentemente precisato, i beni costituenti il lotto A non sono comodamente divisibili in parti corrispondenti alle quote dei proprietari. Poiché la divisione implicherebbe elevati costi e difficoltà di frazionamento e di adattamento all'uso delle singole porzioni, oltre ad una perdita di valore del bene stesso, così come esplicitato anche dall'art.720 del c.c.



CAP. 4 Conclusioni

In definitiva dunque, per quanto esposto nei capitoli precedenti, il progetto di scioglimento della comunione è stato redatto assegnando alle parti porzioni degli immobili sulla base delle percentuali di proprietà di ognuna, come di seguito ripetuto:

Quote di diritto

- Seca Omar Sandro – Curatela Fallimentare € 136.500,00 ;
- Seca Alvaro € 98.500,00;

Riepilogo delle valutazioni :

LOTTO	BENI FACENTI PARTE DELLA VALUTAZIONE	VALORE DI STIMA
A	Fabbricato con annessa corte (part.lla 511-512-513) gravato da diritto di abitazione per la quota pari al 50%	142.000,00 €
B	Terreno (part.lla 531)	93.000,00 €

1° Progetto di scioglimento della comunione:

CURATELA FALLIMENTARE			SECA ALVARO		
Quota di DIRITTO		€	Quota di DIRITTO		€
	136.500,00	€		98.500,00	€
A_FABBRICATO:	142.000,00	€	B_TERRENO:	93.000,00	€
	DARE: 5.500,00	€		AVERE: 5.500,00	€



2° Progetto di scioglimento della comunione:

CURATELA FALLIMENTARE			SECA ALVARO		
Quota di DIRITTO		€	Quota di DIRITTO		€
	136.500,00	€		98.500,00	€
B_TERRENO:	93.000,00	€	A_Fabbricato	142.000,00	€
	AVERE:			DARE:	
	43.500,00	€		43.500,00	€

NB: Prima del provvedimento di assegnazione, al fine di consentire la registrazione e la trascrizione, è necessario effettuare l'aggiornamento catastali regolarizzazione edilizia presso il comune di Notaresco dello stato di fatto, e attribuire dei gravami sugli immobili secondo quanto contenuto nelle note pregiudizievoli a favore ed a carico degli assegnatari.

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.

Campli, lì 29/04/2015

IL C.T.U.

Ing. Rodolfo DI ODOARDO



ALLEGATO A

Verbale inizio operazioni e sopralluoghi

Campoli, lì 29/04/2015

IL C.T.U.

Ing. Rodolfo DI ODOARDO



ALLEGATO B

Visure per iscrizione e trascrizione

- **Visure per iscrizione e trascrizione
(Agenzia dell'Entrate)**

Campli, li 29/04/2015

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



ALLEGATO C

Visure catastali

- **Mappa catastale con individuazione delle proprietà**
- **Planimetria catastale**
- **Visure catastali**

Campli, lì 29/04/2015

IL C.T.U.

Ing. Rodolfo DI ODOARDO



ALLEGATO D

Elaborato grafico

- **Rilievo stato dei luoghi**

Campli, li 29/04/2015

IL C.T.U.

Ing. Rodolfo DI ODOARDO



Documentazione fotografica

Campli, li 29/04/2015

IL C.T.U.

Ing. Rodolfo DI ODOARDO

