

TRIBUNALE di LANCIANO



RELAZIONE

di CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Causa Civile n. 984/2019 R.G.

Attore **CURATORE DL FALLIMENTO xxxxxxxxxxxx**
Avv. Antonella Fantini

Convenuta **xxxxxxxxxx**
contumace



Giudice Relatore

Dott. Maria Rosaria Boncompagni

Lanciano, li 07 settembre 2021



Il C.T. d'Ufficio
Geom. Nicola Granata



1) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto Nicola Granata, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato nominato dal Magistrato quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura *de qua* e pertanto invitato a comparire per l'udienza del 15.07.2021. In detta udienza allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la Sv gli poneva i seguenti specifici quesiti :

Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, effettuato il sopralluogo e esperita ogni necessaria indagine, sentite le parti ed i loro eventuali consulenti tecnici, autorizzato ad estrarre copia di eventuale documentazione presso le competenti P.A.:

- *1) descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione ordinaria siti nel Comune di atessa (CH) alla c.da Piana La Fara n. 269, censiti nel NCEU al : foglio 11, particella 468 sub. 5; foglio 11, particella 468 sub. 4, e particella 469 (graffate); foglio 11, particella 468 sub. 3; foglio 11, particella 4614, ente urbano senza rendita, di cui sono comproprietari xxxxxx e xxxxxxxxx e ne determini il valore di mercato all'attualità, esponendo analitica-mente i criteri della stima.*
- *2) dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- *3) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- *4) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e, in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi;*
- *5) accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;*

Previo esame della documentazione processuale prodotta, alle ore 16,00 del 22 luglio 2021 il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali c/o il proprio studio tecnico sito in Lanciano (CH) alla Via S. Giusta n. 61. Erano presenti:

- Avv. Mariella Di Nenzo, curatore del fallimento xxxxxxxx;
- Avv. Antonella Fantini, procuratore del curatore fallimentare;

Si è effettuata la analisi dei quesiti posti dal Giudicante al nominato suo CT d'Ufficio. In assenza della necessaria documentazione urbanistica, alle ore 16,45 si sono sospese le operazioni peritali e rinviata a data da destinarsi. Quanto effettuato è stato trascritto nel redatto Verbale costituente **L'ALLEGATO 1** alla presente relazione.

In data 19/08/2021 (ore 11,00), dopo aver acquisito la relativa documentazione urbanistica c/o il Comune di Atesa (CH), il sottoscritto CTU si è recato in sopralluogo c/o l'immobile per cui è causa, sito in Atesa (CH), contrada Piana La Fara n. 269. Erano presenti :

- Sig. xxxxxxxx;

Alla sua presenza si sono ispezionati gli immobili *de quibus* verificandone *in situ* la regolarità urbanistica/catastale ed effettuando il rilievo metrico/fotografico, ove ritenuto necessario. Alle ore 12,50 dello stesso giorno si sono concluse le operazioni di sopralluogo.

Pertanto lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli **ALLEGATI**) ad evasione dell'incarico affidatogli espone quanto segue:

2) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.

2.1 = *descriva, anche mediante riproduzione grafica e fotografica, gli immobili oggetto della comunione ordinaria siti nel Comune di atessa (CH) alla c.da Piana La Fara n. 269, censiti nel NCEU al : foglio 11, particella 468 sub. 5; foglio 11, particella 468 sub. 4, e particella 469 (graffate); foglio 11, particella 468 sub. 3; foglio 11, particella 4614, ente urbano senza rendita, di cui sono comproprietari xxxxxxxx e xxxxxxxx e ne determini il valore di mercato all'attualità, esponendo analiticamente i criteri della stima.*

2.4 = *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e, in caso negativo, dica quali pratiche siano necessarie per la loro regolarizzazione, indicandone i costi.*

RISPOSTA



IDENTIFICAZIONE

La zona (Contrada Piana La Fara nel Comune di Atesa) è prevalentemente agricola (la cd. Valle del Fiume Sangro) con sviluppo urbanistico localizzato prevalentemente in adiacenza alle strade interpoderali di collegamento. Il compendio immobiliare in oggetto è costituito essenzialmente da un villino con distaccato magazzino, entrambi accessoriati di corte. In particolare :

- il villino è composto da tre livelli : piano seminterrato, piano terra e piano primo (sottotetto).
- il distaccato magazzino è sito al piano terra ed è composto da un unico locale con bagno interno.
- la corte è sita al piano terra ed è utilizzata a giardino ed a percorsi pedonali e carrabili (anche in parte di utilizzo comune con altra ditta).



CONFINI

Il compendio immobiliare de quo confina con Strada Comunale Piana La Fara, part.lla 118, part.lla 518, part.lla 4391, part.lla 4388.

DATI CATASTALI

In catasto terreni (NCT) il compendio immobiliare è così identificato : Comune di Atesa, foglio 11 :

- part.lla 468 (il villino), qualità ente urbano di mq. 166, senza redditi.
- part.lla 469 (il magazzino), qualità ente urbano di mq. 25, senza redditi.
- part.lla 4614 (la corte), qualità ente urbano di mq. 1.369, senza redditi.

per una superficie catastale complessiva di mq. 1.560.



Mentre in catasto urbano (NCEU) è invece così identificato : Comune di Atesa, foglio 11 :

- **part.lla 468 sub. 3**, (porzione di villino, a garage) categoria C/6 di classe 1, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 62, Via Piana La Fara n. 269, piano S1, rendita euro 158,76.
- **part.lla 468 sub. 4 graffata alla part.lla 469** (porzione abitativa del villino al piano seminterrato, con il distaccato magazzino terraneo), categoria A/4 (abitazione) di classe 1, vani 5, superficie catastale mq. 112, Via Piana La Fara n. 269, Piano T -S1, rendita euro 170,43.
- **part.lla 468 sub. 5** (porzione abitativa del villino al piano terra e primo/soffitta), categoria A/4 (abitazione) di classe 1, vani 7,5, superficie catastale mq. 185, Via Piana La Fara n. 269, Piano T - 1, rendita euro 255,65.
- **part.lla 4614**, bene comune non censibile (corte). Comune a tutte le unità immobiliari.

Si evidenzia che in tutte le suddette uiv vi è un errore di intestazione catastale poichè la Sig.ra xxxxxxxxx è stata erroneamente identificata come xxxxxxxxx.

Cfr. l'ALLEGATO 2.

CONFORMITA' DELLE SHEDE CATASTALI (D.L. 31/05/2010 n. 78)

Previa acquisizione della documentazione urbanistica, sulla base del sopralluogo espletato si è in grado di dichiarare che le attuali schede catastali di tutte le suddette uiv (p.lla 468 sub.3, 468 sub.4 /469, 468 sub. 5) NON identificato quanto urbanisticamente auto-rizzato dall'ufficio tecnico comunale. Come meglio si dirà in seguito : il garage (sub. 3) è stato abusivamente trasformato in abitazione; la accatastata abitazione al piano seminterrato (sub. 4) è completamente abusiva; nel magazzino (p.lla 469) e nella abitazione terranea (sub. 5) vi sono delle difformità interne, da sanare.

Si stima in **euro 1.800,00** quale più probabile costo per la regolarizzazione catastale (cd. Pratica Docfa, comprensiva di: diritti catastali, onorario tecnico, spese, IVA, Contributi Integrativi, etc.).

DATI URBANISTICI

Gli immobili ricadono in zona che il vigente strumento urbanistico comunale (PRG) definisce come : “Zona Residenziale R2.2, art. 35” (per circa mq. 1.402), in “Zona Agricola, art.25” (per circa mq. 156) ed a “Strade Comunali” (per circa mq. 2). Cfr. l’ALLEGATO 3.

VINCOLI

Tutti gli immobili (corte inclusa) ricadono nella fascia interessata dagli “USI CIVICI” (L.R. Abruzzo 3 marzo 1988 n. 25). Cfr. l’ALLEGATO 4. Da indagini espletate c/o l’ufficio comunale preposto si è accertato : che tali immobili possono essere “*affrancati*”; che l’ente pubblico ha da tempo provveduto alle relative notificazioni ai relativi proprietari. Lo stimato costo per la affrancazione è di circa euro 500,00.

TITOLI EDILIZI

Da indagini espletate c/o l’ufficio tecnico comunale si è accertato che gli immobili *de quibus* sono in possesso delle seguenti autorizzazioni edilizie :

- Fabbricato ante 1967.
- Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio, Legge 47/ 85) n. 762 del 19/08/1988 = costruzione di due locali accessori alla abitazione, adibiti a garage e ripostiglio.
- Concessione Edilizia n. 83 del 26/05/1993 = ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia n. 165 del 30/10/1997 (in variante alla precedente C.E. n. 83/83) = ampliamento e ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 131 del 31/08/1998 = sanatoria edilizia per realizzazione abusiva del piano seminterrato destinato a cantina, garage, ripostigli, lavanderia, disimpegno e vano scala).

VERIFICA URBANISTICA

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi e l’ultimo progetto autorizzato (C.E. n. 131/1998 per il villino e C.E. n. 762/1988 per il distaccato

magazzino, Cfr. l'ALLEGATO 5) si è in grado di dichiarare che nelle suddette uiu sono attualmente presenti degli ABUSI EDILIZI, in parte sanabili ed in parte non sanabili. In dettaglio :

Abusi Non Sanabili

L'intero Piano Seminterrato, originariamente destinato ad accessori quali cantina, garage, ripostigli e lavanderia, è stato trasformato in abitazione (cucina, taverna, soggiorno, letto e wc) attraverso la realizzazione dei necessari impianti (riscaldamento, gas, luce, acqua, fognatura, etc.), delle finiture e di tramezzature interne.

A parere dello scrivente CTU tale cambio d'uso non è sanabile poiché mancano due importanti requisiti per le abitazioni : la altezza ed il rapporto di aeroilluminazione. Spiego meglio :

l'altezza = secondo il vigente regolamento edilizio comunale le unità immobiliari ad uso abitativo debbono avere una altezza MINIMA interna di mt. 2,70. In loco si è accertata invece una altezza interna dei locali di mt. 2,35. In assenza del requisito della altezza non potrà essere concessa la agibilità e quindi i locali non possono (e non potranno) essere utilizzati ai fini abitativi.

il rapporto di aeroilluminazione = secondo il vigente regolamento edilizio comunale i vani abitativi (cucina, soggiorno, letto, etc.) debbono avere un rapporto tra la superficie pavimentata e la superficie apribile delle finestre (per la illuminazione e la ventilazione dei locali) pari ad 1/8 (cioè 1 mq. di finestra per ogni 8 mq. di pavimento). In loco si è accertato invece che, nei vani interessati, tale rapporto non è rispettato per insufficienza delle superfici finestrate (d'altronde ci si trova parzialmente interrati). Il mancato rispetto del suddetto rapporto non permette il rilascio della agibilità e quindi i locali non possono (e non potranno) essere utilizzati ai fini abitativi.

Essendo gli abusi non sanabili si stima il costo per la loro demolizione al fine di ripristinare lo *status quo ante*. Indagini effettuate c/o imprese edili della zona permettono di indicare in circa euro 10.000,00 quale più probabile costo per le opere di ripristino.

Abusi Sanabili.

Le tramezzature interne (demolite e/o costruite) al piano seminterrato ⁽¹⁾ e terra del villino, sono sanabili. Lo spostamento di una finestra al piano terra (in camera da letto, per la eliminazione di un ripostiglio), è sanabile. Così come è sanabile la avvenuta demolizione di porzione del tramezzo interno nel distaccato magazzino terraneo.

Essendo gli abusi sanabili si stima il costo per la pratica di sanatoria

edilizia. Indagini effettuate c/o colleghi locali permettono di indicare in circa **euro 5.000,00** quale più probabile costo (comprensivo degli onorari, delle spese tecniche, dei bolli, dei diritti comunali, delle sanzioni, dell'iva, etc.)



Per una migliore individuazione planimetrica degli abusi vedasi il predisposto **ALLEGATO 6.**

(1) le sole tramezzature del piano seminterrato sono sanabili a condizione che non vi sia cambio di uso (da garage in abitazione).



CONTRATTI di LOCAZIONE

Indagini espletate c/o l'Agenzia delle Entrate di Lanciano permettono di dichiarare che gli immobili in oggetto sono liberi e non locati. **Cfr. l'ALLEGATO 7.**

DESCRIZIONE / CONSIDERAZIONI

il villino (part.lla 468).



E' di recente costruzione (vetustà anni 28 circa). Come detto in precedenza è composto da tre piani :

il piano seminterrato : ha una struttura portante in muratura in cls armato, poggiate su travi di fondazione;

il piano terra e primo/sottotetto : le murature portanti sono in blocchi di laterizio (spess. cm. 26 circa). I solai, di piano e di copertura (a padiglione) sono in latero cemento. La copertura è dotata di tegole su sottostante manto impermeabile. Presenza di canali di gronda e pluviali. La gradinata interna di collegamento tra i piani è in cls armato. Le tramezzature interne sono in prevalenza in laterizio. Tutte le facciate esterne dl fabbricato sono rivestite con mattoni "faccia a vista" del tipo sabbiato. Tutti i vani (principali ed accessori) sia del piano seminterrato che del piano terra, sono dotati di intonaci e sovrastante tinteggiatura (solo il piano sottotetto ne è privo). I pavimenti degli ambienti al piano terra sono in cotto, mentre i locali di servizio e gli ambienti del piano interrato sono in ceramica. I servizi igienici sono rivestiti in parte con piastrelle in ceramica. Il portone della abitazione terranea è del tipo blindato. Le porte interne sono in legno di noce massello. Le porte interne al piano seminterrato sono in legno tamburato. Le finestre sono in legno massello dotate di vetrocamera e sportelli in legno. Il fabbricato è dotato dei seguenti impianti : acqua potabile (sottotraccia), gas per riscaldamento ed usi civili (allacciato alla rete pubblica), fognatura (adeguatamente collegata alla fognatura pubblica), riscaldamento (con corpi scaldanti in ghisa e caldaia autonoma ubicata al piano sottotetto),



elettrico (sottotraccia), allarme (del tipo volumetrico).

il distaccato magazzino (part.lla 469).

Ha una vetustà anni 54 circa. Le murature perimetrali sono in blocchi in cemento. Il tetto è a doppia falda, accessoriato di tegole. Pavimento interno in gres ceramico. Wc parzialmente rivestito in gres ceramico e dotato di vaso e lavabo.

la corte comune (part.lla 4614).

Ha una destinazione prevalente a prato, con presenza di vegetazione arborea. Una sua porzione è pavimentata ed è destinata ai percorsi interni (pedonali e carrabili). Presenza, su fronte stradale, di cancelli in metallo e muretti di recinzione rivestiti in pietra.

Cfr. l'ALLEGATO 8 (fotografico).

CONSISTENZA

Sulla base dei titoli edilizi rilasciati e delle visure catastali, il compendio immobiliare presenta la seguente consistenza (superficie lorda) :

Piano Seminterrato (villino) = mt. $(15,20 \times 13,00) - (3,40 \times 4,20) - (4,10 \times 4,20)$ = .mq. 166,10

Piano Terra (villino) = mt. $(15,20 \times 13,00) - (3,40 \times 6,20) - (4,10 \times 4,20)$ =mq. 159,30

Piano terra (portico villino) = mt. $(2,00 \times 3,40)$ =mq. 6,80

Piano Primo (soffitta villino) = mt. $(15,20 \times 13,00) - (3,40 \times 4,20) - (4,10 \times 4,20)$ = ..mq. 166,10

Piano Terra (distaccato magazzino) = mt. $(6,00 \times 4,55)$ =mq. 27,30

Corte Comune (p.lla 4614, come da visura catastale) =mq. 1.369,00

Superficie Commerciale.

E' notorio a quanti si interessano di stime immobiliari che le diverse superfici lorde degli immobili hanno bisogno di essere "ragguagliate" tra loro al fine di ottenere una unica superficie commerciale. A parere dello scrivente tecnico la complessiva superficie

commerciale del compendio immobiliare in oggetto è pari a mq. **318,00**, così ricavata :

Piano Seminterrato (villino) = mq. 166,10 x coeff. 0,50 (2) =mq. 83,05

Piano Terra (villino)= mq. 159,30 x coeff. 1,00 =mq.159,30

Piano Terra (portico villino) = mq. 6,80 x coeff. 0,15 =mq.1,02

Piano Primo (soffitta villino)= mq. 166,10 x coeff. 0,25 =mq.41,53

Piano Terra (distaccato magazzino) = mq. 27,30 x coeff. 0,33 =mq.9,01
Sommano mq. 293,91

Corte comune (p.lla 4614) = 8% (3) x mq. 293,91 =mq. 23,51
Superficie Commerciale Totale = mq. 317,42

in c.t. pari a mq. **318,00**

(2) piano seminterrato stimato come magazzino e non come abitazione, poiché urbanisticamente non sanabile.

(3) in considerazione della superficie e della qualità della corte (giardino e percorsi interni) si è ritenuto di applicare l'aliquota massima per le corti, pari al 10%, a cui è stato detratto il 2% per la presenza, su porzione della medesima corte, del passaggio pedonale e carrabile di altra ditta.

STIMA

La stima richiede la ricerca del valore di compravendita del compendio immobiliare in oggetto, riferito alla attualità. Si tratta quindi di individuare il suo più probabile valore di mercato (4).

(4) La scelta di tale metodo si giustifica mediante una scala sistematica di prezzi noti di beni, (di vendita e/o locativi) esistenti nella zona, aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tali da essere considerati elementi comparativi.

Quale metodo per la ricerca di tale valore si è adottato quello sintetico/comparativo basato sulla ben nota formula :

**Valore immobile = (superficie commerciale x valore unitario)
+/- aggiunte e/o detrazioni.**

La superficie commerciale = come detto in precedenza è pari a mq. **318,00.**

Il valore unitario = assunte le opportune informazioni del caso e consultate anche le agenzie immobiliari locali si è in grado di affermare che, per immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelli oggetto di stima (villini), nella zona periferica del Comune di Atesa (ove sono siti gli immobili *de quibus*) attualmente il mercato esprime un prezzo medio pari a 950/1.000 euro al mq. commerciale. Per il caso in esame si ritiene di utilizzare il valore medio.

Pertanto, a parere dello scrivente CTU, il più probabile valore LORDO di mercato degli immobili oggetto di stima, riferito all'attualità, sono i seguenti :

mq. 318,00 x euro/mq. $(950+1.000)/2 = \dots\dots\dots$ euro 310.050,00

in c.t. 310.100,00

Aggiunte e/o Detrazioni = si rendono necessarie al fine di tener in debito conto dell'incidenza (sia positiva che negativa). Per il caso in esame si ritiene che vi siano da considerare solo detrazioni per :

- il costo necessario per la regolarizzazione catastale (D.L. n. 78/2010),
- il costo necessario per la sanatoria edilizia (D.P.R. n.380/2001)
- il costo necessario per le demolizioni (per gli abusi non sanabili).

Avendo in precedenza stimato il loro valore, si ottiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari a :

Valore Lordo immobili =.....euro 310.100,00 -
Costo per la regolarizzazione catastale =.....euro 1.800,00 -
Costo per la regolarizzazione degli "usi civici" =.....euro 500,00 -
Costo per la sanatoria edilizia =.....euro 5.000,00 -
Costo per le opere di ripristino =.....euro 10.000,00 =

VALORE TOTALE IMMOBILI = euro 292.800,00

Si evidenzia che :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- i valori unitari utilizzati sono comunque ricompresi nella forbice dei valori (min e max) indicati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.
- il valore finale nell'immobile è comunque ricompreso nella forbice (medio e max) indicata dal Borsino Immobiliare.

Cfr. l'ALLEGATO 9.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.2 = dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

RISPOSTA

Il compendio immobiliare in oggetto è composto da un villino unifamiliare in tre piani (piano seminterrato con magazzino e cantina/ripostigli, piano terra ad uso abitativo e piano primo/sottotetto ad uso soffitta), oltre ad un distaccato magazzino terraneo ed alla corte comune.

Lo stimato valore della massa dividenda è pari ad euro 292.800,00 mentre le quote da formare sono 2 : una per xxxxxxxx (propr. X ½) ed una per xxxxxxxxxxxx (propr. X ½).

Ne consegue che la quota di diritto di ciascun condividente è pari a :

- xxxxxxxxxx = euro 292.800,00x½ =euro 146.400,00
- xxxxxxxxxxxxxx = euro 292.800,00x½ = euro 146.400,00

Avendo a riferimento il numero di quote da formare (n. 2 quote



equipollenti) e le suddette caratteristiche della massa si è in grado di affermare che, per il caso in esame, **è impossibile formare due singole quote comprendenti una quantità di beni immobili di egual natura e qualità, così come previsto dall'art. 727 del c.c.**

Le caratteristiche degli immobili, per qualità e quantità, non li rendono “comodamente divisibili”⁽⁵⁾

(5) L'espressione "comodamente divisibili" non può riferirsi solo all'agilità con cui la cosa comune può essere divisa in più parti da attribuire ai singoli comunisti. Il concetto di comoda divisibilità della cosa comune va rapportata al pregiudizio patrimoniale conseguente alla divisione di essa in diverse porzioni. È possibile, quindi, sostenere che la comoda divisibilità della cosa comune non abbia ragion d'essere, qualora essa implichi una rilevante diminuzione di valore delle singole cose divise rispetto alla cosa comune, oppure se i costi necessari all'adattamento all'uso delle singole porzioni siano esagerati. In relazione ai beni immobili, che presentano le maggiori difficoltà di frazionamento, la comoda divisibilità si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessivi).

La *indivisibilità* dei beni deriva dalle seguenti considerazioni :

- il garage al piano seminterrato = a causa delle sue dimensioni (ridotte) e caratteristiche (con un unico accesso carrabile) non può essere diviso in due porzioni : il suo eventuale *forzato* frazionamento, oltre al costo delle opere necessarie (divisione degli impianti, dell'accesso, costruzione del muro divisorio, pratica urbanistica, etc.) sarebbe comunque antieconomico poiché renderebbe parte dei locali derivati di fatto inutilizzabili all'uso originario (garage), con il loro evidente deprezzamento.
- la abitazione al piano terra, con annessa cantina/ripostigli al piano seminterrato e soffitta al piano primo = la predominante caratteristica dell'immobile è quella di essere un “*villino unifamiliare*” e pertanto l'eventuale *forzato* frazionamento in due porzioni (ciascuna di circa 80 mq. abitabili al piano terra) snaturerebbe la indicata caratteristica, con in-negabile diminuzione di valore delle due porzioni derivate rispetto al valore dell'*unicum*. Inoltre si evidenzia che, in caso di frazionamento, si dovrà comunque realizzare una seconda gradinata interna per il duplice collegamento dei tre piani (al fine di evitare ai condividenti parti comuni e/o reciproche servitù di passaggio) con il conseguente restringimento delle superfici abitative. Infine, oltre alla realizzazione delle necessarie nuove pareti divisorie e gradinata, si dovrà

effettuare anche lo sdoppiamento di tutti impianti (lu-ce, acqua, gas, riscaldamento), con costi non indifferenti.

- il distaccato magazzino terraneo = a causa delle sue ridotte dimensioni l'eventuale *forzato* frazionamento renderebbe quasi inutilizzabili le superfici derivate. Infine, oltre alla realizzazione delle necessarie nuove pareti divisorie, si dovrà effettuare anche lo sdoppiamento di tutti impianti e realizzare un secondo wc, con costi non indifferenti.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.3 = *in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*

RISPOSTA

Avendo in precedenza dichiarato la “*non divisibilità*“ degli immobili, si ritiene di non dover disporre alcun progetto divisionale.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2.5 = *accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti;*



RISPOSTA



Continuità delle Trascrizioni.

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a xxxxxx e xxxxxxxxxx(x ½ ciascuno ed insieme per l'intero pro indiviso) attraverso Atto di Donazione per Notaio Lo Iacono Arnaldo in Atessa, rep. 21447/5178 del 22/12/1992, trascritto a Chieti in data 14/01 /1993 al n. 577 RG e n. 532 RP. Non vi sono altri atti di trasferimento (a favore e/o contro).



xxxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxxx

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudizievoli.

Le formalità pregiudizievoli a carico sia di xxxxxxxx x ½ che di xxxxxxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

- Ipoteca Volontaria a favore del xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede in xxxx (cf.: xxxxxxxx), iscritta in data 19/11/1996 al n. 1791 RP e n. 16054 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atessa, rep. 225 del 08/11/1996. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atessa, foglio 11, part.lle 468 sub. 1, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 3.
- Ipoteca Volontaria a favore di xxxxxxxxx con sede in xxxxxx (cf.: xxxxxxxxxx), iscritta in data 01/12/1999 al n. 3214 RP e n. 19085 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atessa, rep. 3632 del 25/11/1999. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atessa, foglio 11, part.lle 468 sub. 1, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 3.
- Ipoteca Volontaria a favore di xxxxxxxxx, con sede in xxxxxxx (cf.: xxxxxxxxxx), iscritta in data 05/02/2004 al n. 259 RP e n. 1877 RG, derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo al rogito per notaio Di Maio Cristiano in Atessa, rep. 12404/4416 del 03/02/2004. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atessa, foglio 11, part.lle 468 sub. 1, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 3.



xxxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxxx

Le formalità pregiudizievoli a carico del solo xxxxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

- **Ipoteca Legale** a favore della xxxxxx, con sede in xxxxx (cf.: xxxxxx), iscritta in data 19/07/2004 al n. 2065 RP e n. 12206 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministrativo rep. 720 del 08/07/2004. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 1, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 3.
- **Ipoteca Legale** a favore della xxxxxxx, con sede in xxxxxx (cf.: xxxxxxx), iscritta in data 20/09/2006 al n. 5490 RP e n. 23660 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministrativo rep. 12561/100 del 02/08/2006. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 4 e part.lla 468 sub. 5.
- **Ipoteca Giudiziale** a favore della ditta xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxx (cf.: xxxxxxxxxxxx), iscritta in data 13/07/2007 al n. 2821 RP e n. 14537 RG, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Pescara, rep. 16426 del 13/11/2006. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 3, part.lla 468 sub. 4, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 5.
- **Ipoteca Legale** a favore di xxxxxxx, con sede in xxxxx (cf.: xxxxxxx), iscritta in data 07/12/2007 al n. 5221 RP e n. 25290 RG, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi, atto amministrativo rep. 24073 del 06/12/2007. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 3, part.lla 468 sub. 4, part.lla 469 e p.lla 468 sub. 5.
- **Atto Giudiziario** della xxxxxxxxxxxx, trascritto in data 11/08/2010 al n. 10530 RP e n. 15610 RG, derivante da Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Lanciano in data 21/07/2010 rep. 783. Detta trascrizione grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 3, part.lla 468 sub. 4, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 5.

xxxxxxxxxx00000xxxxxxxxxx

Le formalità pregiudizievoli a carico della sola xxxxxxxx x ½ ed interessanti gli immobili *de quibus* sono le seguenti :

- **Ipoteca Giudiziale** a favore del xxxxxxxxxxxx con sede in xxxxxxxx (cf.: xxxxxxxxxxxx), iscritta in data 07/09/2020 al n. 1330 RP e n. 12745 RG, derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Larino, rep. 238 del 28/04/2020. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atesa, foglio 11, part.lla 468 sub. 3, part.lla 468 sub. 4, part.lla 469 e part.lla 468 sub. 5.

- Domanda Giudiziale a favore della xxxxxxxx, trascritta in data 13/12/2020 al n. 14008 RP e n. 18488 RG, a seguito di Domanda di Divisione Giudiziale del Tribunale di Lanciano, rep. 984 del 25/11/2019. Detta ipoteca grava sugli immobili in Atessa, foglio 11, part.IIa 468 sub. 3, part.IIa 468 sub. 4, part.IIa 469, part.IIa 468 sub. 5 e part.IIa 4614.



Cfr. l'ALLEGATO 10 e l'ALLEGATO 11.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

3) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto sopra dedotto lo scrivente CTU è in grado di affermare che :

- La descrizione degli immobili è stata effettuata nel precedente **paragrafo 2**.
- Una porzione degli immobili non è in regola con la normativa urbanistica ed edilizia. Vi sono degli abusi edilizi sanabili ed altri non sanabili : per i primi è stato stimato il costo per la sanatoria edilizia, mentre per i secondi è stato stimato il costo di ripristino dello *status quo ante*.
- L'attuale valore di mercato degli immobili in oggetto è stato stimato in **euro 292.800,00**. Il criterio di stima utilizzato è stato indicato nel precedente **paragrafo 2**.
- La quota di diritto di ciascun condividente (xxxxxx x 1/2 e xxxxxxxx x 1/2) è pari ad euro **146.400,00** (euro 292.800,00/2). Avendo accertato la non comoda divisibilità degli immobili, si è ritenuto di non dover predisporre alcun progetto divisionale.
- La continuità delle trascrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli



contro i condividenti xxxxxx e xxxxxxxx sono state indicate ed analizzate nel precedente **paragrafo 2**.



Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.



Lanciano, li 07 settembre 2021

il CT d'Ufficio
Geom. Nicola Granata

