

1)
2)
3) / Guete

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE .

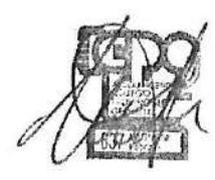
PROMOSSO : Dalla BANCA TERCAS , CASSA di RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI
TERAMO

CONTRO : [REDACTED]

Giudice Istruttore : Dott. R. Agostini .

Consulente Tecnico D'Ufficio : Geom. Vagnoni Fabrizio .

R.E. N° 35/06

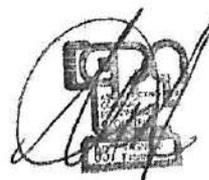


INDICE .

1. PREMESSA
2. ASPETTI GENERALI
3. DESCRIZIONE.
4. RISPOSTA AI QUESITI POSTOMI
5. CONCLUSIONI .

ALLEGATI :

- 1) Copia lettera inizio operazioni peritali ;
- 2) Verbale di sopralluogo ;
- 3) Rilievo fotografico , appartamenti vista interna ;
- 4) Rilievo fotografico, annessi al sub. 1 piano seminterrato e sub. 2 piano secondo;
- 5) Rilievo fotografico, parti condominiali, corte esterna e scalinata interna;
- 6) Rilievo fotografico manufatto distinto con il subalterno 3
- 7) Rilievo fotografico manufatto distinto con il subalterno 4
- 8) Rilievo fotografico facciate esterne ;
- 9) Rilievo fotografico recinzione esterna ;
- 10) Certificati Catastali ;
- 11) Planimetrie catastali;
- 12) Estratto di mappa catastale per individuazione fabbricato;
- 13) Concessione edilizi e certificato di agibilita'
- 14) Documentazione presentata per il rilascio della concessione in sanatoria.
- 15) Copia atti di acquisto del Notaio Amadio;
- 16) Certificati ipotecari.
- 17) Certificato di morte del ██████████ ;
- 18) Copie planimetrie redatte dal C.T.U;



- 19) Fotocopia raccomandate di invio della perizia alle parti ;
- 20) Si allega floppy disk con file contenete la relazione , file della planimetria, e file dell'abbozza dell'avviso di cancelleria con il nominativo e la residenza del debitore e dei comproprietari , nonché il nominativo e il domicilio eletto dei creditori procedenti e intervenuti e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri (Art.498 c.p.c.) redatto secondo l'apposito schema consegnato dalla cancelleria .

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare promosso dalla **BANCA TERCAS , CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI TERAMO S.P.A. – Ora UNICREDITO GESTIONE CREDITI S.p.a.** contro [REDACTED] .- R.E. N° 35/06.

Giudice istruttore : Dott. Agostini .

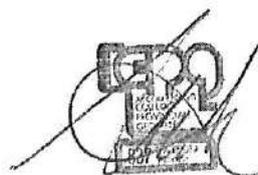
1. PREMESSA: -----

Il sottoscritto Geom. Vagnoni Fabrizio, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Ascoli Piceno al N° 837, con studio in Monteprandone in Via A. Manzoni N° 24, nell'udienza del 21 del mese di Giugno 2007, ha ricevuto dal Giudice Delegato dell'esecuzione immobiliare Dott. Raffaele Agostini del Tribunale di Ascoli Piceno, l'incarico con i relativi quesiti da espletare, prestando il giuramento di rito nelle mani del Giudice, accettando di rispondere ai seguenti quesiti :

- Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, e comunichi informazioni utili per l'acquirente .
- Situazione Edilizio – Urbanistica e Sanitaria dell'Immobile.
- Stato di Possesso .
- Vincoli ed Oneri Giuridici ;
- Stima dell'immobile ;

2. ASPETTI GENERALI.

Dopo aver proceduto ad un attento esame dei fascicoli depositati in cancelleria, il sottoscritto ha eseguito un accertamento presso l'ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Ascoli Piceno, presso il Catasto della Provincia di Ascoli Piceno il Comune di Spinetoli .



Con lettera raccomandata (All.to 1) del giorno 04/01/2008 convocai le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'inizio delle stesse presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Via Formale N. 20 del Comune di Spinetoli della frazione di Pagliare per le ore 11,30 del giorno Venerdì 18 Gennaio 2008, tutte le raccomandate inviate sono state regolarmente recapitate;

Il Giorno 18 Gennaio 2008 , mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, ed alla presenza del [REDACTED], sono iniziate le relative operazioni peritali, che si sono avviate con una ricognizione per individuare i beni in oggetto, successivamente ho proceduto alle misurazioni degli stessi, verificando inoltre le parti condominiali, lo stato di manutenzione, le operazioni di sopralluogo si sono concluse con un accurato rilievo fotografico delle varie unità immobiliari e dell'intero stabile, di tutto ciò è stato redatto relativo verbale di sopralluogo. (All.to N°2).

3.IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA CON RELATIVE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .

Come già sopra messo in evidenza, prima di procedere alle formalità del sopralluogo ed alle risposte dei quesiti formulati, il sottoscritto effettuava le indagini necessarie per l'esatta individuazione degli immobili, per la loro descrizione e verificarne la loro consistenza reale e catastale.

Si premette che la seguente descrizione riepilogativa del bene viene effettuata per essere riportata nella formazione del bando d'asta per il successivo trasferimento, il procedimento immobiliare riguarda diverse unità immobiliari e precisamente :

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .

I°) Appartamento ad uso civile abitazione, intestato in catasto [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] appartamento posto al piano rialzato con relativo locale ad uso ripostiglio posto al piano scantinato.



L' appartamento posizionato al piano rialzato, con esposizione su tre lati in quanto lungo il Est risulta in aderenza con un'altra proprietà, per una superficie di circa mq. 124,00, con altezza interna pari a ml. 3,00 composto da ingresso, soggiorno, cucina con , quattro camere ed un bagno. L'unità immobiliare internamente è completamente rifinita, pavimentata con marmettoni e pavimenti in ceramica, mentre il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno e del tipo tamburate, le finestre esterne sono in legno con vetri termici e avvolgibili in pvc senza alcun balcone. (Allegato N.3). L'appartamento è completo di impianto idrico termico e sanitario, funzionante ed in discrete condizioni di manutenzione, l'unità immobiliare è servita da una scalinata condominiale, con accessorio indiretto ad uso ripostiglio posto al piano scantinato composto da un unico locale che alla data odierna è ancora allo stato grezzo, privo di pavimentazione, intonaci ed adeguati infissi, fornito del solo impianto elettrico costituito da alcuni punti luce. (Allegato N. 4)

L'appartamento ha diritto sugli spazi condominiali quali sono rappresentati dall'ingresso esterno, dalla scalinata interna, dalla corte perimetrale (Allegato N. 5). L'unità immobiliare è identifica al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8 particella 76 sub. 1, categoria A/3 classe 2 consistenza 6,00 vani rendita catastale € 127,05, . (All.to N. 10).

II°) Appartamento ad uso civile abitazione, intestato in catasto

appartamento posto al piano primo con relativo locale ad uso ripostiglio posto al piano secondo sottotetto .

L' appartamento posizionato al piano primo, con esposizione su tre lati in quanto quello lungo il lato Est risulta in aderenza con un'altra proprietà, per una superficie di circa mq. 124,00, con altezza interna pari a ml. 3,00 composto da ingresso, soggiorno, cucina con relativo retro, tre camere ed un bagno, con annessi balconi posti lungo i lati Sud e Nord-Ovest. L'unità immobiliare internamente è completamente rifinita, pavimentata in tutti i locali in marmettoni e ceramica, le pareti del retro cucina



e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, le porte interne sono in legno del tipo tamburate, le finestre esterne sono in legno con vetri termici e avvolgibili in p.v.c., i balconi sono pavimentati in piastrelle in ceramica con ringhiere in ferro . (Allegato N. 4) .

L'appartamento ha un accessorio indiretto ad uso ripostiglio posto al piano secondo-sottotetto, locale che attualmente si trova allo stato grezzo mancante di pavimento, intonaco, di adeguati infissi interni, fornito di soli alcuni punti luce, con altezza media interna di ml. 2,20. (Allegato N.3)

L'appartamento ha diritto sugli spazi condominiali quali sono rappresentati dall'ingresso esterno, dalla scalinata interna, dalla corte perimetrale (Allegato N. 5), L'unità immobiliare è identifica al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8 particella 76 sub. 2, categoria A/3 classe 2 consistenza 7,00 vani rendita catastale € 127,05, (All.to N. 10).

III°) Locali ad uso magazzino, intestato in catasto [REDACTED]

[REDACTED] locale di deposito posto al piano terra nella zona corte esterna e precisamente l'immobile posizionato nell'angolo Nord-Ovest della proprietà .

Il manufatto che si sviluppa per una superficie di circa mq. 45,00, è stato realizzato con struttura prefabbricata con ingresso carrabile, lungo il prospetto Sud sono stati posizionati degli ingressi carrabili, internamente l'immobile è allo stato grezzo, con pavimento in cemento le pareti non sono intonacate, la copertura è realizzata in parte con lamiera in ferro ed in parte con lastre di cemento, internamente è provvisto del solo impianto elettrico e vi si accede direttamente da un cancello posto lungo il confine Sud attraversando la relativa corte interna . (Allegata N. 6) .

IV°) Locale ad uso deposito, intestato in catasto [REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] locale di deposito posto al piano terra nella zona corte esterna e precisamente l'immobile posizionato nell'angolo Nord-Est della proprietà .

Il manufatto che si sviluppa per una superficie di circa mq. 31,00, è stato realizzato con struttura prefabbricata aperto completamente lungo il lato Sud, internamente l'immobile è allo stato grezzo, con pavimento in cemento le pareti non sono intonacate, è sprovvisto di qualsiasi impianto, vi si accede direttamente dalla corte condominiale allo stato attuale è destinato nella sua totalità a legnaia. **(Allegato 7)** .

L'edificio principale all'interno del quale ricadono le unità immobiliare distinte con i subalterni 1 e 2 oggetto di pignoramento sono adiacente ad un'altro fabbricato, e insistono sulla particella catastale riportata al N.C.T. al foglio 8 con il numero 76, il tutto situato in Via Formale N. 20 a circa ml. 600,00 dal centro urbano della frazione di Pagliare del Tronto in zona prettamente residenziale, a circa ml. 200,00 dall'imbocco dell'Ascoli Mare, area completamente urbanizzata e servita dai principali servizi.

(Allegato N. 12)

- Il fabbricato è stato realizzato su struttura in cemento armato da circa 48 anni e si trova in buone condizioni statiche, l'ingresso è pavimentato la proprietà risulta completamente recintata con muretto in c.a. e ringhiera costituita in parte con paletti in cemento ed in parte con rete plastificata, con cancello in ferro dal quale tramite una piccola scalinata esterna si accede alla scala condominiale posizionata nell'angolo Sud-Ovest . **(Allegato N. 9)**.

La scalinata interna è completamente rifinita con pavimentazione di trani , ringhiera in ferro ed del alluminio finestre in legno, dalla scala condominiale si accede direttamente ai vari appartamenti /e locali annessi .

Le facciate esterne del fabbricato sono in parte intonacate e tinteggiate con una zoccolatura finale in lastre di travertino, le facciate, evidenziando una certa vetustà, mostrando lungo i frontalini dei balconi e dei cornicioni zone di ammaloramento del cemento armato che dovranno in futuro essere sanati da un'opera di manutenzione straordinaria. **(All.to N° 8)** .



L'edificio all'interno del quale ricadono le varie unità immobiliari distinte con il subalterno 1 e 2 sono state realizzate a seguito del rilascio della licenza edilizia del 10 Marzo 1960 con successive licenze prot. 2266 del 07/08/1968, mentre i due immobili distinti con i subalterni 3 e 4 che identificano i locali di deposito posti lungo il lato Nord della proprietà il sottoscritto dalle verifiche effettuate presso il competente ufficio comunale è riuscito a reperire la documentazione del condono presentata in data 14/03/1986 ed acquisita dal Comune di Spinetoli al protocollo N.1795, alla data odierna non risulta presentata alcuna integrazione e per cui non è stata rilasciato alcun permesso in sanatoria.

1
6es
2

Confini :

La proprietà all'interno del quale ricadono gli immobili oggetto di pignoramento confinano ad Ovest ed a Nord con la proprietà [redacted], ad Est con proprietà dei [redacted] a Sud con la Via Pubblica denominata Via Formale.

4- RISPOSTA AI QUESITI POSTI.

4.1 , Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita .

In relazione ai quesiti postimi il sottoscritto consulente tecnico riferirà sugli stessi, rispettando l'ordine così come gli sono stati formulati dal Giudice delle esecuzioni, specificando che per quanto riguarda la descrizione dell'immobile oggetto del presente procedimento, si fa appositamente riferimento a quanto già riferito al punto 3 della presente relazione e che la stessa è stata espressa anche per essere riportata nel bando d'asta, mentre per gli altri punti espongo quanto segue :

a-verificare la superficie, i confini e i dati catastali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

a) Dalle verifiche eseguite, dalla documentazione catastale , nonché dalle planimetrie denunciate al N.C.E.U. (All.to N° 10 e 11), la superficie, i confini i dati catastali attuali dell'unità immobiliare oggetto di stima, corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento, e sono decritti al N.C.E.U. del Comune di Spinetoli come fabbricato urbano, sito in Via Formale N. 20, composto da piano seminterrato, piano rialzato, piano primo e secondo , con annessa corte, e riportati al foglio 8 come segue :

- particella 76 sub. 1 categ. A/3, cl.2 cons. 6 vani Rendita Catastale € 127, 05, piano S1-PT

- particella 76 sub. 2 categ. A/3 cl. 3 cons. 7 vani, Rendita catastale 173,5, piano 1-2;
- particella 76 sub. 3 categ. C/2 cl. 2 cons. 39 mq., Rendita catastale 36,26 piano T;
- particella 76 sub. 4 categ. C/2 cl. 2 cons. 25 mq, Rendita catastale 23,24, piano T;

il tutto, come si evince anche dai certificati catastali e planimetrie catastali . L'area sulla quale insiste il fabbricato risulta individuata al Catasto Terreni del Comune di Spinetoli al foglio 8 con la particella 76 di mq. 410 (ente urbano). (allegato 12) .

b- verificare gli accessi .

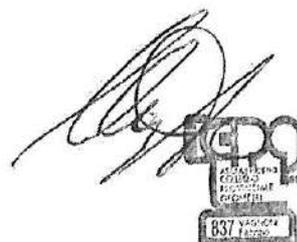
b) Al complesso edilizio all'interno del quale ricadono le varie unità oggetto di pignoramento si accede da una corte condominiale direttamente collegata da un ingresso pedonale e uno carrabile, individuati con il numero civico 20, alla via pubblica nominata Via Formale. Gli ingressi sono posizionati lungo il confine Sud della proprietà, dal cancello veicolare si accede direttamente alla corte interna ed alla corte/spazio di manovra posto davanti agli immobili distinti con i subalterni 3 e 4.

c- verificare le eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.)

c) Alle varie unità immobiliari pignorate sono trasferiti proporzionalmente la quota parte delle ragioni comuni e condominiali, che sono da identificarsi nella corte esterna, e nella scala condominiale, quali risultano dalla legge.

All'interno dell'intero complesso immobiliare non esiste un regolamento di condominio ed una divisione in millesimi, quindi alle varie unità immobiliari non sono state assegnate quote millesimali che rappresentano i valori sulle parti comuni, ma il tutto viene ricondotto alle leggi vigenti in materia. Le pertinenze che si sono individuate sono il locale posto al piano scantinato destinato a ripostiglio per l'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 76 Sub. 1, ed il locale posto al piano secondo ad uso ripostiglio per l'unità immobiliare distinta al foglio 8 particella 76 sub. 2, entrambi ancora allo stato grezzo.

d) verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione condominiali, delle



eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

d) In considerazione che l'intero edificio è composto da due appartamenti con relativi accessori, e come già detto in precedenza non esiste al suo interno un regolamento di condominio del tipo contrattuale, ma tutto viene ricondotto all'attuazione del codice civile. Come mi è stato dichiarato dalla parte esecutata, all'interno le spese sostenute sono esclusivamente quelle per il funzionamento delle parti condominiali quali luce scala, corte e servizi comuni, che ammontano annualmente a circa € 250,00 annue (Bollette Enel). Alla data della presente redazione dalle informazioni assunte, non risultano per le unità immobiliari e per l'intero complesso condominiale previsti lavori e quindi spese straordinarie.

e) Verificare l'utilizzazione prevista ;

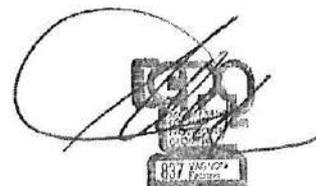
e) Le unità immobiliari poste al piano rialzato ed al piano primo sono destinati alla civile abitazione mentre l'unità immobiliare posta al piano seminterrato ed al piano secondo sono destinati a locali ripostiglio, attualmente ancora allo stato grezzo, mentre i due locali ricavati sulla corte esterna e posti lungo il confine Ovest sono destinati a locali di deposito .

f) Verificare se in debitore esecutato è coniugato , ed in caso affermativo , relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato, per sua provenienza , debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex art. 159 e ss.cod.civ.

Il [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni , mentre la sig.ra [REDACTED] è vedova, e quindi gli immobili per la loro provenienza non fanno parte della comunione dei beni ex art. 159 . L'intestazione attuale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare provengono da una serie di atti effettuati nel tempo e meglio decritti nel punto che tratta le trascrizioni .

4-2. SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICO E SANITARIA DELL' IMMOBILE .

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza di costruzione del 10 Marzo 1960 con ricostruzione di una palazzina a due piani, con relativa abitabilità rilasciata in data 4/07/1960; successivamente con protocollo 2266 del 07/08/1968 è stata rilasciata concessione edilizia di sopraelevazione del fabbricato



ed in data 30 Aprile 1971 è stata rilasciata la relativa autorizzazione di abitabilità; in data 20/02/1991 con concessione edilizia N. 1399/1991 è stato autorizzato la demolizione ed il rifacimento della recinzione lungo il lato Sud della proprietà , con modifica del pianerottolo esterno di accesso all'edificio e sostituzione della recinzione lungo il lato Nord ed Est della recinzione deteriorata. (Allegato N° 13). Per i due immobili distinti con i subalterni 3 e 4 e destinati locali di deposito e realizzati lungo il confine Nord della proprietà il sottoscritto dalle verifiche effettuate presso il competente ufficio comunale è stata presentata regolare domanda di condono acquisita dal Comune di Spinetoli al protocollo N. 1795 del 14/03/1986; (Allegato 14), la pratica alla data odierna non è stata mai integrata ed il Comune non ha provveduto mai al rilascio del relativo condono .

In considerazione che i due immobili risultano sanabili, bisognerà integrare la relativa pratica edilizia, pagare i diritti al Comune di Spinetoli, ed alla data odierna dalle verifiche seguite presso i competenti uffici comunali le spese necessarie per il rilascio della pratica di condono edilizio compreso delle spese tecniche ammontano a circa € 1.200,00.

- STATO DI POSSESSO.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento posto al piano terra è occupato [REDACTED] [REDACTED] comproprietaria dell'unità immobiliare, mentre l'appartamento posto al piano primo risulta abitato [REDACTED]

4-4-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

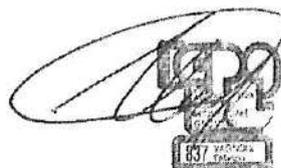
Eseguite presso la conservatoria dei registri immobiliari di Ascoli Piceno i relativi accertamenti , il CTU ha rilevato l'esistenza di alcune formalità a favore e contro [REDACTED] [REDACTED] e precisamente risulta quanto segue :

■ TRASCRIZIONI A FAVORE .

L'intestazione attuale degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare provengono dalle seguenti trascrizioni :

1. Con atto di compravendita a rogito del Notaio Bracciolani redatto in data 14/12/1957, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno della nuda proprietà ed il



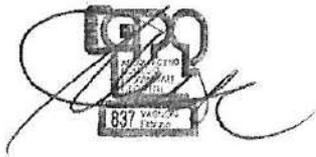
[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno del diritto di usufrutto hanno acquistato la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare; Per la morte [REDACTED] [REDACTED] è stata presentata riunione di usufrutto; e successivamente per la morte [REDACTED] è stata presentata la relativa riunione di usufrutto ;

2. In data 2 Febbraio del 970 con atto redatto dal notaio Mauro Bracciolani rep. 21189 trascritto in Ascoli Piceno il 26-02-1970 al N. 881 delle formalità, con il quale vengono rettificcate le date di nascita [REDACTED]
3. Per la morte [REDACTED] successione presentata all'ufficio del registro di Ascoli Piceno e al N. 48 vol. 698, trascritta in Ascoli Piceno il 19 Maggio 2001 al N. 2398 delle formalità , in favore del coniuge [REDACTED] e dei figli per la quota $\frac{2}{12}$ ciascuno della piena proprietà [REDACTED]
4. Con atto di compravendita redatto dal Notaio Luciano Amadio eseguito in data 12 Novembre 1999 Repertorio N. 127939 trascritto di Ascoli Piceno il 18 Novembre 1999 al N. 5707 delle formalità , con il quale il [REDACTED] per la quota di $\frac{6}{12}$ ed il [REDACTED] per la quota $\frac{1}{12}$ hanno venduto ai [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni , [REDACTED] coniugato in regime di comunione legale dei beni , ma acquisto come bene personale ; [REDACTED] , coniugata in regime di comunione legale dei beni , ma acquisto come bene personale, i quali hanno acquistati, la proprietà dei cespiti in oggetto, in quote uguali fra di loro, nello stesso atto il [REDACTED] si riservava il diritto di abitazione vita natural durante sui diritti da lui ceduti . (Allegato 15) .

TRASCRIZIONI CONTRO

- a) Verbale di pignoramento immobile Numero Reg. Part.4380 Reg. Gen. 6766 del 19-06-2006, Rep. 1172 del 27/05/2006 emesso dal Tribunale di Ascoli Piceno .



ISCRIZIONI CONTRO .

- a) Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Teramo in data 3 Agosto 2005 rep. 941 trascritto in Ascoli Piceno l'8 Agosto 2005, al N. 1.805 delle formalità , a favore della Tercas- Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. contro [REDACTED]
[REDACTED] Ipoteca iscritta sugli immobili distinti al foglio 8 particella 76 sub. 1,2,3,4. (Allegato 16)

Per la cancellazione della trascrizioni ed iscrizioni gravanti sui beni oggetto di pignoramento ed a carico degli acquirenti si dovranno sostenere una spesa pari a circa € 1.100,00 , mentre alla data della stesura della presente relazione non risulta possibile fissare la spesa necessaria per la registrazione del decreto di trasferimento, in quanto le aliquote da applicare sono diverse, e stabilite in base al regime fiscale a cui è sottoposto l'aggiudicatario degli immobili.

Sugli immobili oggetto di pignoramento non esistono vincoli di natura artistici, storici, diritti demaniali o atti di asservimento urbanistici , l'unico limite riscontrato dalla documentazione verificata è stata che al momento della vendita eseguita [REDACTED]

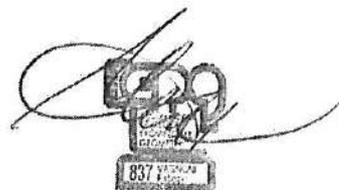
[REDACTED] vendita redatta dal Notaio Amadio Luciano in data 12/11/1999 [REDACTED] si è riservato il diritto di abitazione vita naturale durante sui diritti ceduti , ma in considerazione che [REDACTED] è deceduto in data 23/08/2008 tale diritto risulta decaduto . (Allegato 17)

4-5. STIMA DELL'IMMOBILE .

METODO DI STIMA E OPERAZIONE FINANZIARIA

Il sottoscritto in considerazione che lo scopo della presente perizia, è quello di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, ritiene a tale fine di poter applicare il procedimento sintetico, basato sulla comparazione di parametri tecnici economici (€/mq.) di beni di analoghe caratteristiche, prendendo in esame i seguenti termini :

- (1) la superficie lorda, per la quale si intende tutto lo spazio occupato da essi , comprensivo dei muri interni , esterni e di metà dei muri di confine con altre unità immobiliari o parti condominiali, della superficie dei balconi.



(2) il coefficiente perequativo , espresso in percentuale , è un numero moltiplicatore che sinteticamente tiene conto delle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare in oggetto rispetto sia alle altre dello stesso immobile , sia con le unità immobiliari prese come base di riferimento .

(3) il parametro tecnico - economico utilizzato è quello raffrontabile prendendo a paragone sul mercato locale i prezzi di compravendita di immobili con analoghe caratteristiche a quello oggetto di valutazione; oppure reperendo i valori di immobili simili presso lo sportello della Borsa del mercato immobiliare esistente presso gli uffici della Camera di Commercio della Provincia di Ascoli Piceno. I valori così ricavati subiranno delle considerazioni perequative in modo da adeguarli ai beni oggetto di valutazione in modo da tenere in considerazione il loro stato di manutenzione e della loro posizione.

Assunte le opportune informazioni concernenti l'individuazione dei prezzi reali praticati in zona, si è rilevato che per gli immobili usati con la stessa vetustà degli immobili oggetto di pignoramento sono stati compravenduti con costi al mq. fra € 1.000,00 e 700,00 al mq.

Il tecnico, visto l'ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione, zona appetibili dal mercato locale in quanto posta nella zona più a Sud della Frazione di Pagliare , quasi a confine con la zona artigianale servita dalle principali arterie di comunicazione anche se la Via principale risulta stretta, fornita da tutti i servizi, posta vicino all'imbocco dell'Ascoli - Mare, visto le dimensioni degli appartamenti e dell'edificio nel suo complesso, le caratteristiche costruttive, priva di un condominio e quindi la mancanza per le varie unità immobiliari dell'aggravio degli oneri condominiali, il livello di rifiniture e manutenzione, lo stato di possesso, la mancanza di vincoli, la presenza di una consistente corte condominiale, tenendo presente di un l'abbattimento forfettario per l'assenza della garanzia per vizi occulti e la mancata completezza della pratica di condono, abbattimento valutato in una percentuale massima del 15% del costo unitario, si può ritenere congruo un parametro tecnico economico pari ad € 748,00 al mq. (880,00-15%) ricavando un valore complessivo delle varie unità oggetto di stima pari a:



DESCRIZ/ DESTINAZI.	DATI CATASTALI			Coeff. Perequativo	Sup.cie. Com/le mq.	Parametro tecnico	Valore Commerciale
Appartamento piano rialzato ad uso abitazione .	8	76/ 1	Rialzato	1	124,00	€ 748,00	€ 92.752,00
Locale Scantinato	8	76/ 1	Scantinato	0,50	20,00	€ 748,00	€ 14.960,00

Totale valore unità immobile distinto al foglio 8 part. 76 sub. 1 € 107.712,00

Appartamento Piano Primo. Ad uso abitazione .	8	76/ 2	Primo	1	124,00	€ 748,00	€ 92.752,00
Balconi Piano Primo .	8	76/ 2	Primo	0,50	15,00	€ 748,00	€ 11.220,00
Locale Ripostiglio piano secondo..	8	76/ 2	Primo	0,50	60,00	€ 748,00	€ 44.880,00

Totale valore unità immobile distinto al foglio 8 part. 76 sub. 2 € 148.852,00

Appartamento Piano Terra -locale di deposito	8	76/ 3	Terra	0,40	17,60	€ 748,00	€ 13.164,80
--	---	-------	-------	------	-------	----------	-------------

Totale valore unità immobile distinto al foglio 8 part. 76 sub. 2 € 13.164,80

Appartamento Piano Terra -locale di deposito	8	76/ 4	Terra	0,40	12,00	€ 748,00	€ 8.976,00
--	---	-------	-------	------	-------	----------	------------

Totale valore unità immobile distinto al foglio 8 part. 76 sub. 2 € 8.976,00

Totale valore complessivo degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva e distinti al foglio 8 part. 76 Sub. 1-2-3-4 = € 278.704,80.

Considerando tutte le particolari caratteristiche dei beni in esame, il sottoscritto perito è giunto alla conclusione che alle unità immobiliare distinte al N.C.E.U del Comune di Spinetoli, e site in Via Formale N.20 distinta al foglio 8 particella 76 Sub. 1-2-3-4 e facente parte di un intero edificio possa attribuirsi all'attualità un valore di € 278.704,80 con un valore della quota del [redacted] pari ad 11/48 ammonta ad € 63.869,85 e il valore della quota della [redacted] pari 15/48 pari ad € 87.095,25.

b) Ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni , valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti;

5-b) Il Pignoramento eseguito riguarda diversi beni che dalle verifiche effettuate possono essere venduti singolarmente senza che gli stessi subiscano un deprezzamento e quindi il sottoscritto ha creato più lotti e precisamente :

■ Primo immobile descritto al punto 3, costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato con annesso locale ad uso esclusivo posto al piano interrato, il tutto censito al N.C.E.U. **al foglio 8 particella 76 sub. 1** categoria A/3, classe 2 consistenza 6,00 vani R.C. 127,05 , catastalmente intestata per 15/48 [REDACTED]

[REDACTED] Con il prezzo di vendita stimato in € 107.712,00, [REDACTED]

■ Secondo immobile descritto al punto 3 , costituito da un appartamento di civile abitazione posto al piano rialzato con annesso locale ad uso esclusivo posto al piano secondo destinato a ripostiglio ancora allo stato grezzo, con diritti sulle parti condominiali, il tutto censito al N.C.E.U. **al foglio 8 particella 76 sub. 2**, categoria A/3, classe 3 consistenza 7,00 R.C. 173,53, catastalmente intestata [REDACTED]

Con il prezzo di vendita stimato in € 148.852,00 [REDACTED]

■ Terzo immobile descritto al punto 3, costituito da due locali ad uso ripostiglio e di deposito posto al piano terra realizzati lungo il confine Nord di proprietà, con diritti sulle parti condominiali , il tutto censito al N.C.E.U. al foglio al foglio 8 particella 76 sub. 3, categoria c/2, classe 2 consistenza 39,00 R.C. 36,26, al foglio 8 particella 76 sub. 4, categoria c/2, classe 2 consistenza 25,00 R.C. 23,24,catastalmente intestata [REDACTED]

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CAUSA CIVILE

N.R.G. 506/2010

DIVISIONE IMMOBILI



Giudice:

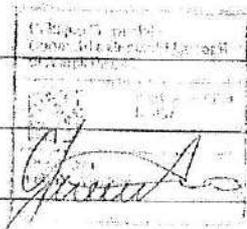
Dott. CLAUDIA DI VALERIO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Fabrizio Vagnoni

email: fabriziovagnoni@libero.it

pec: fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it

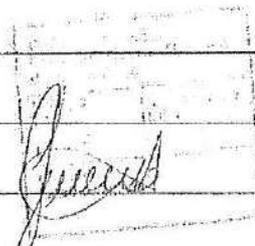


INDICE:

1. Premessa;
2. Sviluppo operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili oggetto di divisione;
4. Verifica fattibilità della divisione;
5. Considerazioni e aspetti su impianti e condono edilizio;
6. Conclusioni e risposta al quesito.
7. Risposta alle osservazioni pervenute.

ALLEGATI:

1. Copia lettera e pec inizio operazioni peritali del 20/07/2017;
2. Verbale di sopralluogo del 30/07/2017;
3. Copia prosequo operazioni peritali del 30-10-2017;
4. Verbale di sopralluogo del 07 Novembre 2017;
5. Visure catastali;
6. Planimetrie catastali stato attuale;
7. Variazione catastale;
8. Planimetria redatta dal sottoscritto con individuazione degli immobili che andavano assegnati secondo l'accordo raggiunto;
9. Copia lettera per invio perizia alle parti;
10. Osservazioni eseguite dall'Avv.to Colomba Lappa;
11. Invio Perizia agli Avvocati ;
12. DVD Contenente i file.



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Causa Civile iscritta al N. 506 del 2010

Giudice: Dott. Claudia Di Valerio

CTU: Geom. Fabrizio Vagnoni

Udienza fissata il giorno 19 Gennaio 2018

1. PREMESSA: -----

Il sottoscritto Geom. Vagnoni Fabrizio, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al N° 837, con studio in Montepiccolo in Via A. Manzoni N° 24, nell'udienza del 26 del mese di Maggio 2017, ha ricevuto l'incarico di "disporre la comparizione delle parti e redigere un progetto divisionale individuando dei lotti anche indivisi al fine di creare due gruppi, uno che soddisfasse i proprietari non esegutati o l'altro che rimanesse a disposizione dei proprietari esegutati".

2- SVILUPPO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Dopo aver proceduto ad un attento riesame di tutta la documentazione inerente gli incarichi avuti in precedenza, con lettera raccomandata e PEC (All.to N° 1) del giorno 20 Luglio 2017, convocai tutte le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando l'inizio delle stesse presso l'immobile oggetto di divisione e precisamente per le ore 15,30 del giorno Lunedì 31 Luglio 2017. Tutte gli interessati hanno ricevuto la mia comunicazione.

Il Giorno 31 Luglio 2017, mi sono recato presso gli immobili oggetto di divisione, ed alla presenza [redacted] dell'Avv. Colomba Lappa e [redacted] sono iniziate le relative operazioni peritali, che si sono avviate con la lettura del quesito formulato dal Giudice

e sono proseguite con una ricognizione per individuare i beni oggetto di divisione.

Dal Verbale di causa è emerso la volontà delle parti di pervenire ad una separazione

in natura mediante assegnazione a favore dei comproprietari non esegutati "del lotti

N. 2 e 4 e con attribuzione ai comproprietari esegutati

del lotti 1 e 3."

In sede di sopralluogo mi hanno

espressamente chiesto di verificare se vi fosse la possibilità di assegnare loro una

quota già separata che appagasse i loro diritti sull'intero patrimonio, senza dover

ricorrere successivamente ad una nuova divisione fra i due fratelli.

Tutti i presenti inoltre mi richiedevano di porre attenzione anche alle condizioni della

persona esegutata, che ha oltre 82 anni, che abita

attualmente all'interno dell'appartamento posizionato al piano primo, appartamento

che è stato da sempre la sua dimora.

Dopo un ampio confronto fra tutte le parti alle ore 17,30 si sono concluse le

operazioni di sopralluogo, il sottoscritto si è riservato di analizzare tutte le richieste e

le informazioni ricevute e rinviando i lavori di consulenza in un successivo incontro. Il

sopralluogo si è concluso con la redazione del verbale. (Allego N° 2)

In data 30 ottobre 2017 ho riconvocato, con email e lettera raccomandata le parti per

le ore 16,00 del giorno 07 Novembre 2017 sempre presso gli immobili oggetto di

divisione, al fine di proseguire la consulenza peritale. (Allego N° 3)

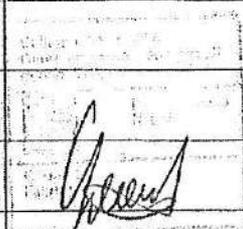
Il Giorno 07 Novembre 2017 alle ore 16,00, mi sono recato nuovamente presso il

fabbricato in via Formale N° 20, ed alla presenza di tutte le parti in causa e

precisamente

sono proseguite le operazioni peritali.

Il sottoscritto in merito alla domanda formulatami



██████████ in sede di sopralluogo del 31 Luglio 2017, ha immediatamente delucidato che nelle condizioni in cui si trovavano le singole unità immobiliari da dividere, non era possibile soddisfare la loro richiesta di assegnare singoli immobili ad ogni comproprietario non esecutato, se non a fronte di un importante impegno economico per frazionare materialmente almeno un appartamento.

Le parti interessate hanno condiviso quando da me illustrato e quindi hanno ribadito la volontà di attribuzione a sé di una quota indivisa fra di loro.

Ripartendo dalla descrizione degli immobili riportata nella mia perizia redatta in data 04-02-2008, allegata all'esecuzione immobiliare N.35/06, non entrando in merito ai valori attribuiti alle varie unità immobiliari all'epoca della redazione della consulenza, che le parti accettano anche alla data odierna, sulla base delle richieste che mi sono state manifestate in sede del primo sopralluogo, ho proceduto a formulare un progetto di divisione.

Dopo una breve e serena discussione sulla proposta effettuata la stessa era stata condivisa ed accettata da tutti.

La proposta su cui si era ragionato e poi raggiunto un accordo unanime prevedeva che ██████████ venisse assegnato

l'appartamento posto al piano primo, attualmente descritto al foglio 8 con la particella 76 sub 2, frazionandolo e rendendolo autonomo dal sovrastante sottotetto, ed i due manufatti esterni destinati a locali di deposito e distinti al foglio 8 particelle 72 e subalterni 3 e 4.

Invece l'appartamento al piano terra con il relativo locale al piano scantinato ed il piano sottotetto derivante dal frazionamento del Sub 2 rimanesse a disposizione dell'esecuzione immobiliare, mentre la corte perimetrale così come l'ingresso, la scalinata interna rimaneva di uso comune come lo sono ad oggi.



La proposta era stata da tutte le parti accettata, invitando il C.T.U. di eseguire la variazione catastale, ed abbligandosi ognuno al pagamento pro quota della spesa così come la relativa consulenza del tecnico incaricato.

Dell'accordo sopra descritto è stato redatto formale verbale sottoscritto da tutte le parti presenti e alle ore 17,15 le operazioni di consulenza e sopralluogo si sono concluse. (Allegato N° 4)

3- DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE.

Da quanto esposto fino ad ora, alla fine dei sopralluoghi effettuati e degli incontri avuti con tutte le parti interessate, riuscimmo a trovare una soluzione che soddisfacesse i due gruppi di comproprietari.

Dal sopralluogo eseguito, rispetto alle mie precedenti consulenze, le caratteristiche delle singole unità immobiliari non sono cambiate, e pertanto il patrimonio oggetto di divisione è composto da:

1°) Appartamento ad uso civile abitazione, identificato al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8 particella 76 sub. 1, categoria A/3 classe 2 consistenza 6,00 vani rendita catastale € 127,05, unità immobiliare posta al piano rialzato con relativo locale ad uso ripostiglio posto al piano scantinato.

2°) Appartamento ad uso civile abitazione, identificato al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8 particella 76 sub. 2, categoria A/3 classe 2 consistenza 7,00 vani rendita catastale € 127,05, unità immobiliare posta al piano primo con relativo locale ad uso ripostiglio posto al piano secondo sottotetto.

3°) Locali ad uso magazzino, identificato al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8 particella 76 sub. 3, categoria C/2 classe 2 consistenza 39,00 mq, rendita catastale € 36,26;

4°) Locale ad uso deposito, identificato al N.C.E.U di detto Comune al foglio 8

particella 76 sub. 4, categoria C/2 classe 2 consistenza 25,00 mq, rendita catastale

€ 23,24. Gli immobili n° III e IV insistono nella corte e precisamente nell'angolo Nord-

Est della proprietà.

Gli immobili sopra descritti, erano riportati e lo sono ancora attualmente, all'Agenzia

delle Entrate di Ascoli Piceno con la seguente intestazione

[REDACTED]

come evidenziato dall'allegata visura catastale (Allegato N° 5) e dalla

attuali planimetrie catastali (Allegato N° 6).

I Valori stimati al momento della consulenza del 04-02-2008 erano i seguenti:

1°- Appartamento piano rialzato distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 - € 92.752,00

Loc.le scanfinato piano seminterrato al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 14.960,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 1 € 107.712,00

2°- Appartamento piano primo distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 2 -€ 92.752,00

Balconi appartamento piano distinto al foglio al Fog. 8 Part. 76 Sub. 2 € 14.960,00

Locale Rip. piano secondo sottotetto distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub.2/a € 44.880,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 2 € 148.852,00

3°- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 3 -€ 13.164,80

4°- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 4 -€ 8.976,00

Valore complessivo dell'intero edificio è pari ad € 278.704,80

[REDACTED]

[Stampa e Firma]



[REDACTED]

4.-VERIFICA DELLA FATTIBILITA' DELLA DIVISIONE E DELLE QUOTE DEI
COMPROPRIETARI SULLA BASE DELL'ACCORDO CHE ERA STATO
RAGGIUNTO.

Dagli accordi stabiliti in sede di sopralluogo si prevedeva:

- la quota che spettava ai due comproprietari non eseguiti e precisamente ai
[REDACTED] veniva soddisfatta con

l'assegnazione dei seguenti immobili:

-Appartamento p.primo dist. al Fog.8 Par.76 frazionamento del Sub.2- € 92.752,00

Balconi appartamento dist. al foglio al Fog. 8 frazionamento del Sub.2 € 11.220,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 2 € 103.972,00

- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 3 - € 13.164,80

- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 4 - € 8.976,00

Totale € 126.112,80

Il valore complessivo della quota che veniva assegnata ai [REDACTED]

[REDACTED] era prevista in € 126.112,80 < 127.739,70.

- mentre il valore della quota che veniva assegnato ai comproprietari eseguiti

[REDACTED] era pari a € 150.965,10.

soddisfatta con l'assegnazione dei seguenti beni:

- Appartamento piano rialzato distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 - € 92.752,00

Loc.le scantinato piano seminterrato al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 14.960,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 1 € 107.712,00

- Locale Rip. P.2° sottotetto dis. al Fog. 8 Part.76 frazion.to del Sub. 2 € 44.880,00

Totale € 152.592,00

Il valore complessivo della quota [REDACTED]

Stampa
[REDACTED]
Firma
[REDACTED]



era pari ad € 152.592,00 > 150.595,70. ;

Da quanto sopra evidenziato il progetto divisionale così come era stato prospettato ed accetto dalle parti soddisfaceva entrambi i due gruppi di comproprietari, senza compromettere il valore della quota per la procedura esecutiva, permettendo la vendita degli immobili.

Inoltre, in considerazione del fatto che attualmente [redacted] abita all'interno dell'unità immobiliare collocato al piano primo, con l'assegnazione dello stesso appartamento ai figli non eseguiti, la stessa, di comune accordo tra tutti i figli, visto l'età, avrebbe continuato ad utilizzare l'appartamento evitando così ulteriori disagi nel momento in cui si fosse concretizzata la vendita dei beni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Al fine di attuare il presente progetto di divisione il sottoscritto ha predisposto la variazione catastale per frazionare il Sub 2 prevedendo la creazione del Sub. 5 che identifica l'appartamento posto al piano primo con i relativi balconi, e con il Sub. 6 il locale posto al piano sottotetto.

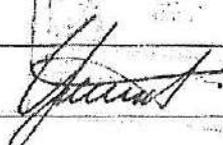
La variazione è stata predisposta ma non presentata all'Agenzia delle Entrate in quanto c'è stato un successivo rifiuto di effettuare tale divisione da parte [redacted] (Allegato N° 7).

Al fine di migliorare l'individuazione degli immobili con le relative quote che sarebbero state assegnate, avevo predisposto il relativo elaborato tecnico. (Allegato N° 8).

5. CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIONE CHE SI ANDAVA AD ATTUARE

Il sottoscritto informa il Giudice che nell'attuazione della divisione vi sono comunque alcuni aspetti non secondari da tenere in considerazione e precisamente:
alcuni impianti tecnologici sono in comune tra i due appartamenti e principalmente l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato e l'accensione

Collaudo
Giudice
di
[redacted]



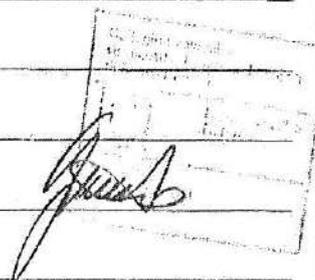
dell'impianto è posizionato all'interno dell'appartamento posto al piano primo.

Nel caso in cui si volesse rendere indipendenti gli impianti dei due appartamenti sono necessari importanti lavori da eseguire, con costi non indifferenti da sostenere per entrambe le unità immobiliari, che allo stato attuale, visto il loro stato di vetustà non risulta facile da quantizzare.

Infine, come già messo in evidenza nelle precedenti perizie da me redatte, per il fabbricato oggetto di divisione, è stato presentato presso il Comune di Spinetoli, ai sensi della legge 47/85, pratica di condono edilizio N° 1795 del 14/03/1986, relativo ai due manufatti esterni distinti con i Sub. 3 e Sub. 4 ed a situazioni presenti nel piano sottotetto. Nel caso in cui si proceda alla divisione come sopra da me descritta, i nuovi proprietari dovranno provvedere al completamento della pratica medesima (condono), ognuno per la propria porzione immobiliare, con modalità da stabilire con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Preso atto che, la domanda presentata in Comune è priva di qualsiasi riferimento planimetrico, visto il notevole numero di anni trascorsi dalla mia prima consulenza, considerato che nella stessa gli immobili erano oggetto di una vendita eseguita in blocco in quanto non divisibili, ritengo che i nuovi proprietari prima della presentazione della pratica in Comune effettuino un controllo dello stato dei luoghi con lo stato dei singoli titoli abilitativi e catastali.

Tenuto conto della nuova situazione che si verrà a creare per l'esecuzione immobiliare, ed al fine di evitare future controversie, ritengo che quanto sopra descritto e precisato, debba essere riportato nel bando di vendita degli immobili, al fine di informare i futuri acquirenti sia sullo stato delle unità immobiliari, sia sulla situazione degli impianti, oltre alla situazione urbanistica.



6- CONCLUSIONI E RISPOSTA AL QUESITO.

A conclusione, in risposta a quanto richiesto dal Giudice, il sottoscritto consulente tecnico riferisce che era riuscito a trovare un accordo con tutte le parti sull'individuazione dei lotti che potevano essere assegnati ai due gruppi di comproprietari.

Per completare l'accordo raggiunto ho predisposto una variazione catastale completa di Docfa, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico al fine di individuare le porzioni da assegnare al [redacted] parte non eseguita, e le porzioni da assegnare a [redacted] parte eseguita, il tutto come concordato con le parti in sede di sopralluogo del 07 Novembre 2017.

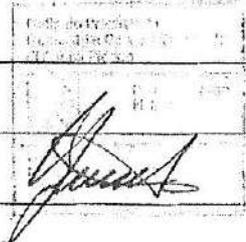
La presente relazione con l'elaborato planimetrico con l'individuazione delle varie porzioni immobiliari è stata inviata alle parti per le loro osservazioni. (Allegato N° 9).

7- RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI.

In data 04 Gennaio 2018 l'avvocato Colomba Lappa per conto della sua assistita la [redacted] mi ha fatto pervenire delle osservazioni alla mia perizia, ma nella sostanza, [redacted] nel proprio interesse e di quello del figlio non vuole più accettare alcuna divisione e ha chiesto di procedere alla vendita degli immobili.

Il sottoscritto in merito alle osservazioni fatte dall'avvocato Lappa, ed al fine di chiarire tutti gli aspetti riferisce quanto segue:

- 1) In merito al punto 1 - [redacted] in sede del sopralluogo effettuato in data 31 Luglio 2017, mi chiedevano la possibilità di assegnare loro una quota già separata che appagasse i loro diritti sull'intero patrimonio senza dover ricorrere successivamente ad una nuova



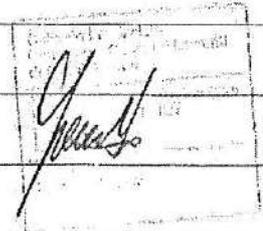
divisione tra i due fratelli. Come riportato a pagina 5 della presente relazione, in sede del secondo sopralluogo, ho spiegato ad entrambi che per le caratteristiche degli immobili e per i valori degli stessi, non era possibile soddisfare la loro richiesta. Le parti hanno ribadito la volontà di attribuzione a se di una quota indivisa fra di loro, senza che venissero formulate ulteriori osservazioni.

2) L'Avvocato Lappa come riportato nelle sue osservazioni adduce al sottoscritto la creazione di un diritto reale di uso a favore della

In sede di sopralluogo del 31 Luglio 2017, tutte le parti presenti, compreso l'Avvocato Lappa, mi chiesero se vi fosse la possibilità di avere una divisione diversa rispetto a quella prospettata di fronte al Giudice, per far fronte alle esigenze che a seguito di futura vendita degli immobili esecutati, si troverebbe senza alcuna dimora.

Dopo aver valutato tutti i vari aspetti, in data 07 Novembre, la proposta su cui si è ragionato, discusso, ed alla fine trovato un accordo sottoscritto anche come riportato dal verbale allegato, era "che alle parti non esecutate venisse assegnato l'appartamento al piano primo con i relativi due manufatti esterni destinati a locali di deposito e garage", con il tacito accordo

che avrebbero formalizzato, dopo l'assegnazione degli immobili, che l'appartamento venisse utilizzato da quest'ultima insieme alla propria madre. La proposta su cui era stato raggiunto l'accordo prevedeva il frazionamento del subalterno 2 per rendere autonomo il locale sottotetto rispetto l'appartamento posizionato al piano primo. Per tale motivo ero stato incaricato, da tutti i presenti, di predisporre la relativa variazione catastale compreso



le relative spese. Per attuare tale divisione verificai sia in comune che presso l'Agenzia delle Entrate la sua fattibilità predisponendo successivamente tutta la documentazione tecnica necessaria. (Allegato N° 7)

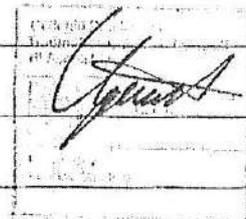
Al momento della redazione del verbale di accordo le parti non hanno fatto alcun'altra osservazione, in particolare la [REDACTED] non ha posto nessun problema in merito alla limitazione dell'utilizzo dell'appartamento che sarebbe stato assegnato o che tale situazione potesse danneggiare il proprio figlio, come nessuna considerazione è stata fatta sulla situazione familiare della Signora, né da parte sua né del proprio avvocato.

Voglio precisare che il progetto di divisione su cui era stato raggiunto l'accordo, andava incontro a tutte le richieste che mi erano state formulate dalle parti e non certamente per creare un diritto reale a qualcuno. Dopo l'assegnazione degli immobili alla parte non eseguita, la permanenza o meno all'interno dell'appartamento della Signora Di Mizio Rosa era lasciato solamente alla volontà dei propri figli.

3) In merito alle spese da sostenere.

Anche se non mi è stato richiesto di verificare gli impianti, in considerazione che un parte degli immobili fanno parte di una esecuzione immobiliare ho ritenuto corretto informare il Giudice della problematica e l'esistenza di una pratica di condono edilizio, affinché tale situazione venisse riportata nel bando d'asta per informare i futuri acquirenti.

Nella mia relazione ho evidenziato come l'impianto di riscaldamento è centralizzato e che l'accensione avviene all'interno dell'appartamento al piano primo, situazione che andava chiarita sia nell'assegnazione dei beni che nel bando di vendita. Successivamente i nuovi proprietari degli immobili avrebbero deciso se lasciare le cose invariate o provvedere a rendere gli impianti autonomi.



Il problema posto dall'avvocato Lappa in merito ai costi da sostenere per gli impianti e la pratica di condono vi è sempre stata, ma forse non è stato mai presa in considerazione dalle parti.

Conclusioni.

Il sottoscritto dopo i sopralluoghi eseguiti ha provveduto ad espletare il mandato ricevuto, cercando di predisporre un progetto divisionale condiviso con le parti.

I progetti di divisione individuati erano fondamentalmente due:

- la prima riportata nel verbale di causa prevedeva l'assegnazione alla parte eseguita dei lotti 2 e 4 e precisamente gli immobili distinti con i subalterni al Sub 2 e Sub 4, valore di € 157.828,00, mentre alla parte non eseguita dei lotti 1 e 3 esattamente gli immobili distinti con il Sub 1 e Sub 3 valore di € 120.876,00;

- la seconda su cui si era trovato l'accordo, come riportato nel verbale di sopralluogo del 07 Novembre 2017 prevedeva l'assegnazione alla parte non eseguita dell'appartamento del piano primo frazionandola e rendendolo autonomo dal sovrastante sottotetto, e dai due manufatti esterni distinto con i subalterni 3 e 4. Valore della quota di € 126.112,80, mentre alla parte eseguita venivano assegnati l'appartamento al piano terra con il locale al piano interrato ed il relativo locale posto al piano secondo sottotetto per un valore di € 152.592,00.

Entrambe i due progetti di divisione possono essere attuati, in quanto i valori con piccole differenze soddisfano i diritti delle parti, in entrambi casi il problema dell'impianto centralizzato di riscaldamento rimane così come quella relativa al completamento della pratica del condono edilizio.

Dopo le osservazioni fatte dall'Avvocato Lappa, e la comunicazione che la





non intende accettare alcuna divisione, reputo che tutto

quello che ho sopra descritto e fin qui in evidenziato sia inutile.

Ma un'ultima osservazione tuttavia la vorrei esprimere:

ritengo che non procedere alla divisione sia comunque un errore, soprattutto

perché la stessa permette alla parte non eseguita di disporre immediatamente di un

bene usufruibile, di individuarne immediatamente la propria consistenza separandoli

dalla parte oggetto dell'esecuzione immobiliare.

In caso contrario, tutti gli immobili, saranno oggetto di una esecuzione immobiliare i

cui valori, dopo una crisi economica importante come quella che ha colpito il mercato

immobiliare, saranno completamente diversi rispetto alla stima eseguita.

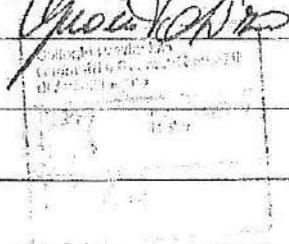
Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, restando a disposizione

per ogni eventuale chiarimento, ringrazio la S. Vs per la fiducia accordatami.

Centobuchi di Monteprandone, li 10-01-2018

Il C.T.U.

Geom. Vagnoni Fabrizio





TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CAUSA CIVILE

N.R.G. 506/2010

DIVISIONE IMMOBILI



Giudice:

Dott. CLAUDIA DI VALERIO

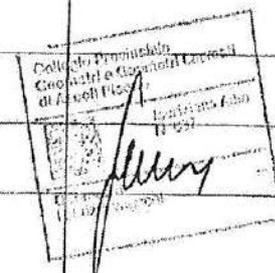
COMPLETAMENTO DELLA PERIZIA DEL 18-01-2018.

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Fabrizio Vagnoni

email: fabriziovagnoni@libero.it

pec: fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it



INDICE :

1. Descrizione catastale degli Immobili a seguito della variazione

presentata;

2. Valore del cespiti dopo la la presentazione della variazione;

3. Descrizione degli immobili da assegnare;

4. Considerazioni e aspetti sulla divisione;

5. Conclusioni;

ALLEGATI:

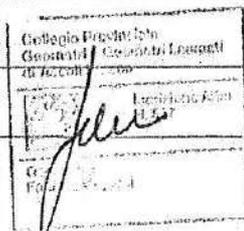
1. Copia della variazione catastale eseguita;

2. Planimetrie catastali e nuovo certificato catastale;

3. Elaborato Planimetrico;

4. Planimetria redatta dal sottoscritto con individuazione delle porzioni da

assegnare;



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Causa Civile iscritta al N. 506 del 2010

Giudice: Dott. Claudia Di Valerio

CTU: Geom. Fabrizio Vagnoni

- **COMPLETAMENTO OPERAZIONI PERITALI** -

*A seguito dello scioglimento della riserva formulata all'udienza**del 16-02-2018, da parte del Giudice dell'esecuzione* il sottoscritto

Geom. Vagnoni Fabrizio, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della

Provincia di Ascoli Piceno al N° 837, con studio in Montepandone in Via A. Manzoni

N° 24, a completamento dell'incarico ricevuto, ho provveduto alla presentazione della

relativa variazione catastale dividendo il piano primo dal locale posto al piano al piano

secondo sottotetto.

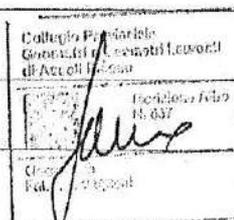
1) DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO DELLA**VARIAZIONE PRESENTATA.**

A seguito della variazione presentata ed acquisita dall'Agenzia delle Entrate di Ascoli

Piceno al protocollo N. AP006283, (Allegato N° 1), gli immobili oggetti di divisione

oggi sono così identificati

1. Appartamento posto al piano rialzato con relativo locale scantinato posto al piano S1, il tutto distinto al foglio 8 particella 76 Sub. 1;
2. Locale deposito posto al piano terra e distinto al foglio 8 particella 76 sub. 3;
3. Locale deposito posto al piano terra e distinto al foglio 8 particella 76 sub. 4;
4. Appartamento al piano primo distinto al foglio 8 particella 76 Sub. 5;
5. Locale sottotetto distinto al foglio 8 particella 76 Sub. 6;
6. Bene Comune non censibile distinta al foglio 8 particella 76 Sub. 7, che



individua la corte esterna le scale interne e la scalinata esterna d'ingresso al

fabbricato; (Allegato N° 2) - Planimetrie catastali e Certificato catastale

2- VALORE DEGLI IMMOBILI.

In base alla variazione catastale presentata, ed ai valori attribuiti nella mia consulenza

eseguita in data 04/02/2008 il valore dei singoli cespiti oggi è così riportato:

1 - Appartamento piano rialzato distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 92.752,00

Loc.le Scantinato piano seminterrato al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 14.960,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 1 € 107.712,00

2 - Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 3 € 13.164,80

3 - Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 4 € 8.976,00

4 - Appartamento piano primo distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 5 € 92.752,00

Balconi appartamento piano distinto al foglio al Fog. 8 Part. 76 Sub. 5 € 11.220,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 5 € 103.972,00

5) Locale Rip. Piano Secondo Sottotetto distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 6 € 44.880,00

Valore complessivo dell'intero edificio è pari ad € 278.704,80

3 - DESCRIZIONE IMMOBILI DA ASSEGNARE.

Come riportato nella mia relazione del 10-01-2018 e sulla quale le parti hanno

manifestato nell'udienza del 16-02-2018 il loro consenso, la divisione prevede che

vengano assegnati ai due comproprietari non eseguiti e precisamente

i seguenti immobili catastalmente così

individuati:

- Appartamento p.primo distinto al Fog. 8 Part. 76 ora Sub. 5 € 92.752,00

Balconi appartamento piano distinto al foglio al Fog. 8 Part. 76 Sub. 5 € 11.220,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 5 € 103.972,00

- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 3 - € 13.164,80



- Locale di deposito piano terra distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 4 - € 8.976,00

Totale quota € 126.112,80

Il valore complessivo della quota [redacted] è

pari ad € 126.112,80 < 127.739,70.

Mentre la quota di € 150.965,10 dei [redacted] parte

esecutata viene soddisfatta con l'assegnazione dei seguenti immobili, catastalmente

così individuati:

- Appartamento piano rialzato distinto al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 92.752,00

Loc.le Scantinato piano seminterrato al Fog. 8 Part. 76 Sub. 1 € 14.960,00

Totale valore immobile distinto al foglio 8 Part. 76 Sub. 1 € 107.712,00

- Locale Rip. Piano Secondo Sottotetto dis. al Fog. 8 Part. 76 Sub. 6 € 44.880,00

Totale quota € 152.592,00

Il valore complessivo della quota dei [redacted]

è pari ad € 152.592,00 > 150.595,70;

Oltre agli immobili sopra riportati vi sono alcune parti comuni e condominiali che sono

individuate con il subalterno 7, che identifica la corte esterna, la scalinata interna e la

scala di accesso al fabbricato, il tutto come riportato nell'allegato elaborato

planimetrico. Da quanto fin qui descritto si evince come il tutto è stato redatto

secondo il progetto di divisione dal sottoscritto predisposto ed approvato dai singoli

comproprietari. (Allegato N° 3) Elaborato planimetrico

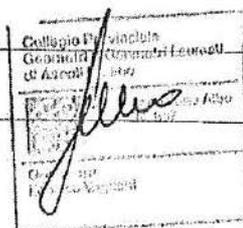
4. CONSIDERAZIONI SULLA DIVISIONE.

Il sottoscritto, come descritto nella mia relazione del 10-01-2018, nell'applicazione

della divisione rileva alcuni aspetti che devono essere richiamati soprattutto nel bando

d'asta degli immobili oggetto di vendita giudiziale in particolare:

- Che vi sono degli spazi comuni identificati con il subalterno 7 e precisamente



la corte esterna, la scalinata condominiale e la scalinata d'accesso.

- Che alcuni impianti tecnologici sono in comune tra i due appartamenti e principalmente l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato, l'accensione dell'impianto è posizionato all'interno dell'appartamento posto al piano primo.

- Come riportato nelle mie precedenti relazioni, per il fabbricato oggetto di divisione, presso il Comune di Spinetoli è stato presentato, ai sensi della legge 47/85, pratica di condono edilizio N° 1795 del 14/03/1986, relativo ai due manufatti esterni distinti con i Sub. 3 e Sub. 4, e ad altre situazioni esistenti sull'edificio principale.

I nuovi proprietari dovranno provvedere al completamento della pratica medesima (condono), ognuno per le proprie porzioni immobiliari, con modalità da stabilire con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Considerato che il condono presente in Comune è priva di qualsiasi riferimento planimetrico, il sottoscritto consiglia ai nuovi proprietari, una volta formalizzata la divisione, di eseguire un controllo dello stato dei luoghi con lo stato dei singoli titoli abilitativi, al fine di verificare tutte le difformità che possono essere presenti e che sono state eseguite negli anni.

Queste considerazioni al fine di evitare future controversie, ritengo che debbano essere richiamate nel bando di vendita degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, al fine di informare i futuri acquirenti sullo stato degli immobili, sia della condizioni degli impianti che in merito alla situazione urbanistica.

5- CONCLUSIONI

Con la redazione della variazione catastale e la stesura della presente relazione ritengo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringrazio la S. Vs per la fiducia accordatami, la presente



relazione è stata inviata anche alle parti e.

Centobuchi di Monteprandone, li 06-08-2018

IL C.T.U.

Geom. Vagnoni Fabrizio



Data: 07 dicembre 2022, 18:37:27
Da: fabrizio.vagnoni@pccgeometriap.it
A: associazionenotarileap@legalmail.it
Oggetto: Fwd: POSTA CERTIFICATA: Proc.es. 35/2006 - Richiesta chiarimenti: difformità urbanistiche e conformità catastale
Allegato: 20221207184241076.pdf (549.8 KB)

Si invia chiarimenti richiesti in merito alla pratica N. 35/2006.

con l'occasione porgo distinti saluti

Geom. Fabrizio Vagnoni

CHIARIMENTO IN MERITO ALLA PROCEDURA

R.E. 35/2006

In merito alla richiesta pervenuta sulla conformità urbanistica e catastale, il sottoscritto, come già riportato nelle precedenti relazioni eseguite per addivenire ad una divisione tra [REDACTED], riferisce che la proprietà presentava delle difformità tra lo stato di progetto e lo stato dei luoghi.

Precisamente, all'epoca si riscontravano due manufatti esterni distinti con i sub. 3 e 4 del foglio 8 part. 76 completamente privi di qualsiasi autorizzazione urbanistica che abbia legittimato la loro costruzione, mentre le planimetrie catastali erano conformi allo stato dei luoghi.

Il piano sottotetto, distinto con il Sub 6, presentava una diversa altezza interna tra lo stato assentito e lo stato realizzato, ma, le altezze riportate nella planimetria catastale erano rispondenti allo stato dei luoghi. L'unità immobiliare, anche se accatastata, al momento del sopralluogo risultava allo stato grezzo, privo di impianti, finiture, ecc.

Presso il competente ufficio del Comune di Spinetoli fu presentata istanza di condono ai sensi della legge 47/85, identificata come pratica di condono n. 1795 del 14/03/1986.

Effettuato l'accesso agli atti, la pratica di sanatoria edilizia era priva di qualsiasi elaborato che permettesse di individuare le opere da sanare, in quanto agli atti erano presenti i soli modelli della richiesta di condono edilizio.

Il tutto è evidenziato e ampiamente descritto nelle precedenti relazioni che ho depositato in tribunale in sede di divisione tra [REDACTED]

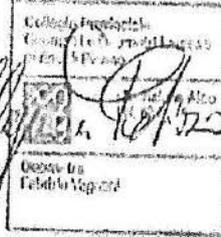
Rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, e con l'occasione porgo

distinti saluti.

Centobuchi di Monteprandone, li 07/12/2022

IL TECNICO CTU

Geom. Vagnoni Fabrizio



Data: 29 dicembre 2022, 13:25:33
Da: fabrizio.vagnoni@pecgeometriap.it
A: Associazione notarileap <associazione notarileap@legalmail.it>
Oggetto: Chiarimenti pratica 35/2006
Allegato: Chiarimenti Richiesti dall'associazione notarile2.pdf (158.3 KB)

Si invia chiarimenti richiesti in merito alla pratica N. 35/2006.
con l'occasione porgo distinti saluti

Geom. Fabrizio Vagnoni

CHIARIMENTO IN MERITO ALLA PROCEDURA

R.E. 35/2006

In merito alla richiesta pervenuta in riferimento alla conformità o meno dell'unità immobiliare distinta al Sub. 1, con la presente dichiara che vi è una piccola difformità dal punto di vista catastale e urbanistico in quanto vi è una diversa distribuzione interna seppur di piccola entità.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata anteriormente al 1967 come si evince dalla planimetria catastale prot. N. 845 del 03-05-1965 e che lo stesso è stato oggetto della domanda di abitabilità e che è stato rilasciato relativa nulla osta in data 15/08/1961.

Rimango a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, e con l'occasione porgo distinti saluti.

Centobuchi di Monteprandone, li 29/12/2022

IL TECNICO CTU

Geom. Vagnoni Fabrizio

