

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Giudice Istruttore
Dott. Francesca Sirianni

Procedimento n. 761/2022 R.G. tra:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE PERITALE E ALLEGATI
(INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 15.12.2023)

Ascoli Piceno, gennaio 2026

II CTU
arch. Rosario Taibbi



1.0 QUESITI

In conseguenza della perizia depositata il 15.12.2023 si presentava la necessità di procedere alla vendita dell'appezzamento di terreno costituito dalle due particelle edificabili (FG. 15 p.lle 234-237). Per tale motivo il Giudice Istruttore nominava l'avv. Laura Bergesio quale Delegato alla Vendita al fine di procedere con le formalità del caso. La stessa delegata, in data 15.09.2025, formulava dei quesiti che il Giudice autorizzava, disponendo l'integrazione della c.t.u. oltre all'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato. Di seguito sono riportati i quesiti richiesti:

- 1) *Voglia, l'esperto stimatore, indicare se i comproprietari sono coniugati, ed in caso affermativo, relazionare sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ., acquisendo il certificato di stato civile delle parti;*
- 2) *Verifichi se gli immobili oggetto di vendita siano occupati (anche da materiali posti sugli stessi) o se siano liberi*
- 3) *Indichi l'esistenza sul bene oggetto di vendita di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

che resteranno a carico dell'acquirente

- *Vincoli (soli in quanto trascritti);*
- *Domande giudiziali (precisando se la causa si ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*



2.0 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il 7 novembre 2025 alle ore 9.30, previa comunicazione ai legali di parte, ho effettuato un sopralluogo presso l'appezzamento di terreno oggetto della presente relazione sito in Castorano via Giuseppe Di Vittorio in presenza del mio collaboratore geom. Michele Medori, e dell'Avv. [REDACTED] (vedi verbale all.1 e foto di seguito allegate).

Procedo con una ricognizione generale supportata da documentazione fotografica al fine di documentare i materiali o quant'altro presente sull'appezzamento di terreno per come richiesto ai quesiti.

Ho preliminarmente eseguito accertamenti e richieste presso:

- lo Sportello Unico per l'Edilizia (vedi all.2) e l'Ufficio Anagrafe Stato Civile del Comune di Castorano al fine di verificare alcuni aspetti richiesti (vedi all.3)
- l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Ascoli Piceno - al fine di verificare la sussistenza di eventuali locazioni sulle particelle interessate (vedi all.4)
- l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno-Ufficio Provinciale Territorio per la richiesta dei documenti catastali aggiornati (estratto di mappa e visure catastali) al fine di poter richiedere il nuovo CDU, rilasciato dal Comune di Castorano il 23.01.2026 (vedi all.5 e 5-a).

3.0 RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO 1)

Voglia, l'esperto stimatore, indicare se i comproprietari sono coniugati, ed in caso affermativo, relazionare sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ., acquisendo il certificato di stato civile delle parti.



Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Castorano in data 04.11.25 è risultato che il sig. [REDACTED] è di Stato Civile Libero, come da certificato che si allega. Viceversa il fratello, sig. [REDACTED] dalla comunicazione Anagrafica di Matrimonio a firma della dott. [REDACTED] risulta coniugato con la sig.ra [REDACTED] nel Comune di Spinetoli il 08.06.1991. Lo stesso ufficio, a questo punto, mi invitava a richiedere il documento necessario presso tale comune dal quale poter evincere le necessarie informazioni riportate nel quesito. Il successivo 14 novembre ricevevo l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio a firma dell'Ufficiale di Stato Civile [REDACTED] dal quale si evince che "Con atto in data 18.01.1991 ...gli sposi hanno scelto che il loro regime patrimoniale divenisse quello della SEPARAZIONE DEI BENI" (vedi All. 3). Nello stesso non viene specificata la costituzione di alcun fondo patrimoniale.

QUESITO 2)

Verifichi se gli immobili oggetto di vendita siano occupati (anche da materiali posti sugli stessi) o se siano liberi



FOTO SCATTATA DALLA STRADA

sul lato sinistro, individuato dalla catasta di legna, l'ingresso all'appezzamento di terreno oggetto di vendita

Come richiesto ho provveduto, previa comunicazione alle parti, ad effettuare un sopralluogo sui luoghi oggetto di vendita in data 07.11.2025 sull'appezzamento di terreno, costituito dalle particelle 234 e 237, non sono stati riscontrati materiali o quant'altro possa compromettere la vendita degli immobili. Per maggior precisione era comunque accatastata della legna, all'ingresso del terreno dalla strada, presenti alcune essenze arboree sparse (qualche albero da frutta e alcuni ulivi) nonché un gruppo di alberi di agrumi sostenuti da un tavolato posticcio. Si rilevavano inoltre alcuni gabbionti realizzati con tavole di legno per il ricovero di animali da



cortile (senza la presenza degli stessi) e dei fusti/contenitori di materiale vario, sparsi su vari punti del terreno.



Ho ritenuto comunque procedere con una ulteriore verifica volta a conoscere eventuali locazioni a soggetti terzi, inoltrando un'istanza all'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno che con pec del 17/11/25 confermava che "...in Anagrafe Tributaria, non risultano registrati presso questo ufficio, tuttora in essere, contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto gli appezzamenti di terreno .." (vedi All.4)

QUESITO 3)

Indichi l'esistenza sul bene oggetto di vendita di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- che resteranno a carico dell'acquirente
 - Vincoli (soli in quanto trascritti);
 - Domande giudiziali (precisando se la causa si ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;
 - Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;
 - Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
 - Iscrizioni (a spese dell'acquirente);
 - Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);



Vincoli ed Oneri giuridici

- **CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- *Vincoli*

In base al Certificato Notarile rilasciato dal Notaio [REDACTED] il 11.12.2025, presente nel fascicolo, non risultano vincoli trascritti

- *Domande Giudiziali*

Domanda giudiziale del 05/05/2022 N.Rep.1153 riguardo ad “atto di citazione per [REDACTED] contro [REDACTED] avente ad oggetto lo scioglimento della comunione – ex art.1111 c.c. fascicolo informativo n. 761/2022 del Tribunale di Ascoli Piceno giudice dott.ssa Francesca Sirianni”. Il tutto riportato nella Nota di Trascrizione del 13.11.2025 Reg. gen.9795. Quanto sopra specificato risulta inoltre riportato e confermato nella Relazione Notarile a firma del Notaio [REDACTED]

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile relativa alla presente procedura ed alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano vincoli artistici o storici;
- Non risultano vincoli di inalienabilità o indivisibilità.

- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici*

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura*

In base alle visure effettuate, alla certificazione notarile e alla documentazione fornita dagli uffici pubblici e citata nel presente elaborato:

- Non risultano diritti demaniali, diritti di superficie o servitù pubbliche o di usi civici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

Per maggior precisione il 27.11.2025 ho provveduto ad inoltrare, all'ufficio SUE del Comune di Castorano, specifica istanza in merito alle informazioni sopra riportate. L'Ufficio, con pec del 23.01.2026 provvedeva a inviare documento di riscontro, a firma del responsabile Area Tecnica ing. [REDACTED] specificando che: “a seguito di controlli, non risultano essere presenti diritti demaniali o di usi civici, e atti di asservimento urbanistici e cessioni di



cubatura presso i terreni identificati catastalmente al ...”, per come riportato nel documento allegato alla presente (vedi All.2-a)

• **CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA DELLA PROCEDURA**

Alla luce della Certificato Notarile del 11.12.2025 a firma del Notaio [REDACTED] depositato nel fascicolo, non esistono Trascrizione e Iscrizioni pregiudizievoli oggetto di cancellazione.

*****+

Ritenendo con il presente elaborato, composto da n.6 pagine e n.5 allegati e sub-allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Con Osservanza

San Benedetto del Tronto/Ascoli Piceno, lì 27.01 2026

Il CTU
arch. Rosario Taibbi



ALLEGATI:

- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Richiesta informazioni al SUE del Comune di Castorano
2-a Riscontro del 23.01.2026
- 3- Documentazione Ufficio Anagrafe - Stato Civile
- 4- Documentazione Agenzia delle Entrate
- 5- Richiesta CDU
5-a Certificato di Destinazione Urbanistica

