

Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadfa@gmail.com

mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**  
**relativa alla causa civile R.G. n. 1434/2021**  
**promossa da:**

**contro**

## INTEGRAZIONE

### RICHIESTA DAL GIUDICE IN DATA 26/07/2023

**Premesso:**

- che il Giudice del Tribunale di Ascoli Piceno, Dott. Luisella Lorenzi, nominava la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio all'udienza del 22/09/2022 per la causa civile in epigrafe;
- che in data del 21/10/2022 il Giudice formulava alla Sottoscritta i seguenti quesiti:

*Individuare, descrivere e stimare i beni immobili caduti nella successione di [REDACTED] di cui al testamento olografo e al verbale di inventario in atti;*

1. *Verificare, per gli immobili, la conformità alla normativa urbanistica, l'esistenza di eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli per il ventennio anteriore alla data di trascrizione della domanda e sul nominativo di ciascuno dei comproprietari, al fine di individuare e verificare quali siano i creditori iscritti e gli eventuali aventi causa dai comproprietari, nonché l'esistenza di vincoli e oneri opponibili all'eventuale acquirente;*
2. *indicare se tali beni (mobili ed immobili) siano o meno comodamente divisibili in un numero di lotti di valore corrispondente alle quote (la cui consistenza non è oggetto di contestazione tra le parti) di spettanza dei dividendi, eventualmente con la determinazione di conguagli in denaro; nel caso in cui risultino opere per la materiale divisione dei beni, descrivere tali opere e i relativi costi;*
3. *ove i beni siano divisibili, redigere uno o più progetti di divisione tra i comproprietari e predisporre – per gli immobili- il tipo di frazionamento;*

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadia@gmail.com*

*mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113*

*4. ove i beni non siano comodamente divisibili : dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determinare l'attuale valore di mercato degli stessi ; determinare , altresì , quale è la somma spettante ai comproprietari per la quota della quale sono proprietari.*

- Che alla data 25/10/2022 , comunicata in sede di udienza del 22/09/2022 la sottoscritta CTU alle ore 10,30, effettuava il sopralluogo sugli immobili siti a Massignano , Via S. Pietro , dando così inizio alle operazioni peritali ;
- successivamente , previo accordo con le parti , in data 16 novembre 2022 , effettuava il sopralluogo presso l'altro immobile sito a Venarotta , fraz. Cepparano ;
- che in data 15/05/2023 la sottoscritta C.T.U. inviava la perizia richiesta
- che in data 12/07/2023 il Giudice delegava alla vendita l'Avv. Laura Bergesio
- che in data 20/07/2023 l'avv. Laura Bergesio faceva istanza al Giudice di integrazione della perizia depositata
- che in data 26/07/2023 il Giudice disponeva che il CTU nominato

***“ integri la perizia rispondendo ai quesiti proposti dall'Avv. Bergesio nella istanza del 20/07/2023 con esclusione del quesito 6 ( prima casa ) e provvedendo alla nuova identificazione dei lotti eliminando dal lotto 2) il terreno sito in Ripatransone che si ritiene di escludere dalla vendita in quanto privo di valore commerciale “***

**ciò premesso**

il C.T.U., esaminata l'istanza dell'Avv. Bergesio del 20/07/2023 , in risposta all'incarico del Giudice ha provveduto a redigere la seguente

## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Definita per ogni lotto formato di cui alle allegate relazioni.

Ascoli P. li 30/10/2023

Il C.T.U.  
Geom. Carolina D'Annibale



Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com

mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

### Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa alla causa civile R.G. n. 1434/2021

promossa da:

\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

contro

\_\_\_\_\_

## LOTTO 1

### RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N° 1

#### *INTEGRAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA , ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE*

*Specificando se la vendita riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso ( evidenziando, in tale evenienza , i nominativi dei comproprietari ) o altro diritto reale , descriva l'esperto l'immobile oggetto di vendita ( comune , località , via, numero civico, piano , numero interno, caratteristiche interne ed esterne , contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o latro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti ) con indicazione :*

- a) della superficie , dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati negli atti di causa ;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( es. posti auto comuni, giardino , ecc ) ;*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ( spese condominiali ordinarie ) delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora*

**Geom. Carolina D'Annibale** – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

f) se i comproprietari sono coniugati, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato 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. **PROVEDA A TAL FINE, AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI COMPROPRIETARI AL FINE DI VERIFICARE SE I BENI RICADANO NELLA COMUNIONE LEGALE AI SENSI DELL'ART. 177 C.C.**

## BENE OGGETTO DI VENDITA

1. Comune di VENAROTTA (AP)

Abitazione distinta al

CATASTO FABBRICATI

foglio 15 p.lla 406 sub 1 categoria A/2 vani 6,00 superficie catastale totale mq. 158,00 escluse aree scoperte mq. 130,00 – R.C. € 356,356 – Frazione Cepparano Piano S1-T

Intestazione catastale:

**[REDACTED]** nato a **[REDACTED]** il 25/06/1944 – **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** – proprietario dell'intero

La vendita del bene immobile n° 1, che definisce il lotto 1, riguarda l'intera proprietà del bene in quanto appartenente al sig. **[REDACTED]** l'intero.

### DESCRIZIONE DEL TERRITORIO e degli accessi

L'immobile in oggetto è sito a Venarotta, all'interno della frazione di Cepparano in località con edifici di civile abitazione usati, principalmente, come seconda casa di campagna o abitazioni a servizio dei fondi agricoli. Il territorio non è servito da autobus e non vi sono attività commerciali. L'immobile ha accesso diretto dalla strada comunale posta all'interno della frazione.

Firma: CALVARESI PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 40076306787428

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

### **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è formato da una abitazione singola ed autonoma con caratteristiche di villetta sita all'interno della frazione di Cepparano del comune di Venarotta ove sono presenti principalmente edifici di civile abitazione usati, per lo più, come seconda casa di campagna o abitazioni a servizio dei fondi agricoli.

Il territorio non è servito da autobus e non vi sono attività commerciali

L'unità immobiliare oggetto della vendita è posta nelle immediate vicinanze del centro della piccola frazione e confina con la strada comunale.

La stessa è formata da:

al piano terra vi è l'abitazione composta da soggiorno, cucina, una camera matrimoniale, una camera singola, un bagno, un w.c., e un locale lavanderia oltre a due tettoie poste sul lato Ovest a protezione dell'ingresso e l'altra ad Est a protezione della zona retrostante dei servizi;

al piano sottostrada 1, al quale vi si accede da una scala esterna posta sulla corte vi è un locale fondaco;

circostante al fabbricato vi è una corte in parte pavimentata ed in parte a terra e prato tutta recintata con rete metallica e la parte sulla strada comunale con muretti in muratura e ringhiera in ferro ove sono presenti gli accessi pedonale e carrabile;

La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solaio di copertura in latero-cemento protetto da manto di copertura in tegole;

Le pareti interne sono in parte in muratura di mattoni faccia-vista ed in parte intonacate e tinteggiate, tutti i locali sono pavimentati in cotto ad esclusione dei servizi igienici che sono pavimentati e rivestiti con mattonelle in ceramica;

il riscaldamento è con impianto a pavimento con stufa a pellet (caldaia a Biomassa) e caldaia murale esterna alimentata a GPL mediante bombolone posto sulla corte, gli infissi sono in legno con doppio vetro e quelli delle camere sono protetti da sportelloni in legno, le porte interne sono in legno tamburato;

La superficie lorda dell'abitazione è così suddivisa:


Appartamento al piano terra di mq. 118 circa

zone coperte da tettoie mq. 10,00 + 28,00 = 38,00 mq

fondaco al piano sottostrada 1 circa mq. 40,00

Corte circostante circa mq. 500

### **CONFINI**

A Nord ed Est con la p.lla 688 e a Sud con la p.lla 421, entrambe di proprietà delle sig.re 

 e , a Ovest con la strada comunale.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Catasto fabbricati



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

## **DESCRIZIONE REGOLARITA' URBANISTICA**

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venarotta è emerso che :  
Il **[REDAZIONE]** con atto di Compravendita del 23/04/1996 **[REDAZIONE]** rogato dal **[REDAZIONE]** del Comune di Venarotta ha venduto al sig. **[REDAZIONE]** a regime di separazione dei beni dalla moglie l'immobile in oggetto descrivendolo come " Abitazione ex edificio scolastico della Frazione Cepparano " senza indicare la storia urbanistica dello stesso.

Successivamente è stata presentata D.I.A. prot.2696 del 26/04/1996 per opere interne , regolarizzata con concessione edilizia n° 960044 del 12/07/1966 per " Lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "

Con permesso di costruire in sanatoria n° 2002/18 del 29/03/2004 si regolarizzano alcune lavorazioni effettuate sia all'interno dell'abitazione che sulla corte.

Successivamente è stata presentata comunicazione per installazione di pannelli fotovoltaici assunta dal Comune di Venarotta con il numero di posizione 62/2010

S.C.I.A. prot. 3155 del 24/05/2013 per esecuzione di scavo per pozzo domestico

CILA prot. 1664 del 05/03/2014 per installazione di caldaia a biomassa.

***Da un controllo della planimetria catastale datata 16/05/2011 ( ultima in atti) risulta che lo stato dei luoghi è conforme a quello ivi rappresentato con l'unica eccezione dell'ampiezza del locale fondaco al piano sottostrada 1***

L'irregolarità dell'ampiezza del locale fondaco potrà essere sanata ai sensi dell'art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001

Il costo per ottenere la regolarità urbanistica e catastale ammonta a :

- sanzione amministrativa a circa € 1.000,00
- diritti di segreteria € 200,00
- redazione della pratica tecnica al Comune di Venarotta € 3.000,00
- variazione catastale per circa € 500,00
- Segnalazione certificata di agibilità € 1000,00

per un totale stimato pari ad € 5.700,00 oltre oneri fiscali

- 
-

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax, 0736/259973 – e-mail: studiiodadria@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopcc.it – cell. 333 2269113*

## **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°3**

### **STATO DI POSSESSO**

*Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore ; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione , verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza , la data di scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio*

L'appartamento , alla data del sopralluogo risulta abitato dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] , presente al sopralluogo in qualità di usuaria dell'immobile ma senza un regolare contratto di affitto.

## **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°4**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

*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 :*

*Non si evidenziano iscrizioni pregiudizievoli , vincoli di trascrizione , patti o destinazione ad eccezione delle seguenti trascrizioni contro che potranno essere cancellate su ordinanza del Giudice della Causa Civile R.G. 1434/2021 a fine procedura*

### **TRASCRIZIONI CONTRO**

**FORMALITA' n° 3269 del 12/06/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 04/06/2018 rep. 721/2018.–

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

**FORMALITA' n° 4996 del 04/09/2018**



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodalda@gmail.com*

*mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/08/2018 rep. 1045 /2018 –  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

[REDACTED] favore [REDACTED]

**FORMALITA' n° 5024 del 07/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 06/09/2018 rep. 1076/2018 –  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

**FORMALITA' n° 6122 del 29/09/2023**

DOMANDA GIUDIZIALE per divisione giudiziale dell'UNEP Tribunale di Busto Arsizio  
(VA) rep. 81/2022 a favore di [REDACTED], [REDACTED] e

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante su beni in oggetto

### **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°5**

#### **STIMA DELL'IMMOBILE**

*Rediga il CTU una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile con indicazione delle eventuali spese condominiali insolute dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri non eliminabili dalla procedura e di quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente dell'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e degli altri oneri e pesi.*

#### **DESCRIZIONE sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta**

**INTESTATARIO :** [REDACTED] in Ascoli Piceno

**DIRITTO :** Piena proprietà agli eredi [REDACTED] per la quota dei 3/16 ,  
[REDACTED] per la quota di 1/6 , [REDACTED] per la quota di 1/6 e  
[REDACTED] per la quota di 1/6

**UBICAZIONE .** Fraz.Cepparano di Venarotta (AP) -

**Dati catastali :** Comune di Venarotta (AP) foglio 15 p.lla 406 sub 1

**NATURA DEL BENE :** Abitazione singola ed autonoma con caratteristiche di villetta posta al piano terra con corte circostante e fondaco di pertinenza posto al piano sottostrada 1



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodiacia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

**CONSISTENZA** : L'immobile è stato costruito ante 1967 con struttura in muratura , copertura in latero- cemento e locale al piano sottostrada formato da muri in c.a. . l'immobile mantiene un buon stato di manutenzione- le finiture sono di natura corrente atte ad assicurare le caratteristiche di abitabilità

**DESCRIZIONE LOTTO 1** : Abitazione singola ed autonoma con caratteristiche di villetta posta al piano terra con corte circostante e fondaco di pertinenza posto al piano sottostrada 1, così formata : al piano terra da soggiorno , cucina , una camera matrimoniale , una camera singola , un bagno , un w.c., e un locale lavanderia oltre a due tettoie poste sul lato Ovest a protezione dell'ingresso e l'altra ad Est a protezione della zona retrostante dei servizi;

al piano sottostrada 1 , al quale vi si accede da una scala esterna posta sulla corte vi è un locale fondaco ; circostante al fabbricato vi è una corte in parte pavimentata ed in parte a terra e prato tutta recintata con rete metallica e la parte sulla strada comunale con muretti in muratura e ringhiera in ferro ove sono presenti gli accessi pedonale e carrabile;

La superficie lorda dell'abitazione è così suddivisa :

Appartamento al piano terra di mq. 118 circa

zone coperte da tettoie mq. 10,00 + 28,00 = 38,00 mq

fondaco al piano sottostrada 1 circa mq. 40,00

Corte circostante circa mq. 500

Superficie commerciale mq. 177,26

Per lo sviluppo della valutazione si rimanda alla perizia di CTU di cui alla causa R.G. 1434/2021 –

**DESTINAZIONE URBANISTICA** : Zona "B" di completamento – art. 32 N.T.A. del PRG del Comune di Venarotta

**REGOLARITA' URBANISTICA** : Edificio esistente ante 1967 – ristrutturato per intero con D.I.A. prot.2696 del 26/04/1996 per opere interne , regolarizzata con concessione edilizia n° 960044 del 12/07/1966 per " Lavori di ristrutturazione ed ampliamento fabbricato "

Con permesso di costruire in sanatoria n° 2002/18 del 29/03/2004 si regolarizzano alcune lavorazioni effettuate sia all'interno dell'abitazione che sulla corte.

Successivamente è stata presentata comunicazione per installazione di pannelli fotovoltaici assunta dal Comune di Venarotta con il numero di posizione 62/2010

S.C.I.A. prot. 3155 del 24/05/2013 per esecuzione di scavo per pozzo domestico

CILA prot. 1664 del 05/03/2014 per installazione di caldaia a biomassa.



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiosadua@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

***Lo stato dei luoghi risulta difforme dai precedenti autorizzativi con riguardo al solo locale fondaco posto al Piano sottostrada 1***

### ***SPESE CONDOMINIALI***

Non esistono spese di questo genere

### ***STATO D'USO***

La villetta risulta essere in buono stato di manutenzione

### ***VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO ELIMINATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

Alla data della redazione della perizia non esistono vincoli ed oneri che saranno eliminati a carico dell'acquirente se non la cancellazione delle seguenti trascrizioni contro :

#### **FORMALITA' n° 3269 del 12/06/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 04/06/2018 rep. 721/2018 –

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 4996 del 04/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/08/2018 rep. 1045 /2018 –

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

[REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 5024 del 07/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 06/09/2018 rep. 1076/2018 –

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO [REDACTED]

[REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 6122 del 29/09/2023**

DOMANDA GIUDIZIALE per divisione giudiziale dell'UNEP Tribunale di Busto Arsizio

(VA) rep. 81/2022 a favore di [REDACTED] e

[REDACTED] contro [REDACTED] gravante su beni in oggetto

### ***EVENTUALE BONIFICA DI RIFIUTI***

A vista non sembrerebbe ci siano interventi da effettuare per rimuovere rifiuti tossici e nocivi.



**Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno**

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

## PROCEDIMENTO DI STIMA

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili che compongono il compendio immobiliare si sono presi in esame oltre le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2022 anche delle compravendite avvenute negli ultimi tempi aventi ad oggetto immobili con le caratteristiche più simili agli stessi .

### FONTI PER LA VALUTAZIONE

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2022

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	Frazioni di Venarotta	€ 500,00	€ 740,00

- 2 ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] del 29/09/2021

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore in atto	€/mq
Abitazione in vallino	nelle vicinanze	€ 100.000,00	€ 613,50

Valore assunto	€ 650,00
----------------	----------

Valore assunto € 650/mq

### STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Infine si sono applicati alle superfici lorde dell'immobile in oggetto, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa
2. 0,30 per le zone sottostanti le tettoie
3. 0,30 fondaco al piano sottostrada 1
4. 0,05 incidenza della corte circostante
5. 0,90 coefficiente di manutenzione

addivenendo alla seguente superficie commerciale di tutto l'immobile :



**Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno**

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	coefficiente di manutenzione	superficie commerciale mq
ABITAZIONE				
Superficie principale				
Piano terra	118	1,00	0,90	106,20
zone tettoie	38	0,30	0,90	10,26
Fondaco Piano sottostrada I	40	0,30	0,90	10,80
corte circostante	500	0,10	1,00	50,00
				177,26

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

**Valore immobile**

Valore assunto € /mq x superficie virtuale

€ 650,00 x 177,26

Valore Immobile

**€ 115.219,00**

**Valore dell'Abitazione ( Villino ) € 115.219,00**

al quale valore si dovrà detrarre :

1. Percentuale per lo stato di manutenzione e vizi occulti min 10% = 11.521,90
2. Costi per la regolarità urbanistica € 5.700, 00
3. Spese per la cancellazione delle eventuali trascrizioni contro € 1000,00

VALORE FINALE : € 96.997,1

**VALORE FINALE ARROTONDATO € 97.000,00**

*(dicesi Euro Novantasettimila )*

Ascoli P. li 30/10/2023

**H.C.T.U.**

**Geom. Carolina D'Annibale**

Allegati :

1. Formalità n° 6122 del 29/09/2023 per domanda giudiziale di divisione giudiziale
2. Certificati di stato civile delle eredi



Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com

mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113

## TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

**Consulenza Tecnica d'Ufficio  
relativa alla causa civile R.G. n. 1434/2021  
promossa da:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**contro**

\_\_\_\_\_

## LOTTO 2

### RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N° 1

*INTEGRAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA , ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE*

*Specificando se la vendita riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso ( evidenziando, in tale evenienza , i nominativi dei comproprietari ) o altro diritto reale , descriva l'esperto l'immobile oggetto di vendita ( comune , località , via, numero civico, piano , numero interno, caratteristiche interne ed esterne , contesto in cui si trova – ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni – caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti ) con indicazione :*

- a) della superficie , dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati negli atti di causa ;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ( es. posti auto comuni, giardino , ecc ) ;*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ( spese condominiali ordinarie ) delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora*



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

*scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

*f) se i comproprietari sono coniugati, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato 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. **PROVEDA A TAL FINE, AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEI COMPROPRIETARI AL FINE DI VERIFICARE SE I BENI RICADANO NELLA COMUNIONE LEGALE AI SENSI DELL'ART. 177 C.C.***

### **BENE OGGETTO DI VENDITA**

Comune di MASSIGNANO (AP)

Abitazione distinta al

#### CATASTO FABBRICATI

- foglio 13 p.lla 694 sub 2 categoria A/2 classe 3 vani 10,5 superficie catastale totale mq. 244,00 escluse aree scoperte mq. 244,00 – R.C. € 704,96 – Contrada S. Pietro n° 7 PT-1-2
- foglio 13 p.lla 694 sub 3 categoria C/2 classe 1 Consistenza mq. 40,00 superficie catastale totale mq. 46,00 – R.C. € 41,32 – Contrada S. Pietro n° 7 PT
- foglio 13 p.lla 694 sub 4 categoria C/2 classe 1 Consistenza mq. 110,00 superficie catastale totale mq. 135,00 – R.C. € 113,62 – Contrada S. Pietro n° 7 PT-1
- foglio 13 p.lla 694 sub 5 categoria C/6 classe 1 Consistenza mq. 10,00 superficie catastale totale mq. 14,00 – R.C. € 10,33 – Contrada S. Pietro n° 7 PT

#### *Appezamento di terreno distinto al CATASTO TERRENI*

N°	Foglio	p.lla	Porzioni	qualità	Classe	mq	Dominicale	Agrario
1	13	162		Seminativo arborato	1	3335	€ 17,22	€ 17,22
2	13	163		Pascolo arborato	U	580	€ 0,21	€ 0,09
3	13	224		Uliveto	U	160	€ 0,62	€ 0,70
4	13	226	AA	Sem. irriguo arborato	U	3646	€ 31,07	€ 25,42
			AB	Frutteto	U	574	€ 4,89	€ 4,00
5	13	329		Semin arborato	1	60	€ 0,31	€ 0,31
6	13	437		semin arborato	1	60	€ 0,31	€ 0,31
7	13	452		Pascolo arborato	U	10	€ 0,01	€ 0,01
8	13	453		Pascolo arborato	U	5	€ 0,01	€ 0,01
9	13	696		Sem irriguo arborato	U	17250	€ 147,00	€ 120,27
10	13	697		Semin arborato	1	2800	€ 14,46	€ 14,46
11	13	698		Semin arborato	1	650	€ 3,36	€ 3,36
somma superfici						mq	29130	

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com*

*mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ proprietario dell'intero

La vendita del bene immobile n° 2 , che definisce il lotto 2, riguarda l'intera proprietà del bene in quanto appartenente al sig. \_\_\_\_\_ per l'intero .

### **DESCRIZIONE DEL TERRITORIO e degli accessi**

Gli immobili consistono in un fabbricato di civile abitazione con terreno circostante siti al comune di Massignano , contrada S. Pietro , in zona prettamente agricola accessibile direttamente dalla strada comunale di S.Pietro .

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

La consistenza degli immobili è formata da un appezzamento di terreno con sovrastanti edifici dei quali uno di civile abitazione ( ex rurale ) un magazzino ed una rimessa attrezzi ivi adiacente , un manufatto isolato , una rimessa oltre a varie tettoie di natura precaria.

L'appezzamento di terreno , così come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Massignano in data 09/01/2023 prot. 110/2023 , allegato alla presente , ricade per l'intera estensione in zona di cui all' Art. 41 – Zone Agricole Collinari , della piana alluvionale del Menocchia e della piana costiera "

La superficie totale è di mq. 29.130 mq pari a Ettari 2. centiarie 91 e 30 are , per maggior consistenza è coltivato a seminativo arborato , la restante parte è formata da un uliveto di circa 50 piante , da un vigneto di 8 filari , una parte ad orto e da alcune piante da frutto.

Sul terreno grava una servitù di fognatura pubblica della lunghezza di ml. 15,00 e larghezza di ml. 3,00 costituita dal C.I.I.P. con atto del 21/03/2012 rep. 17473

Il terreno , di natura pressoché pianeggiante , si dirama a Nord dalla strada Comunale di S. Pietro fino a Sud verso il torrente Menocchia , risulta fruibile agevolmente dai mezzi meccanici agricoli ed accessibile per l'intera superficie.

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica tutta l'area risulta di natura alluvionale e , pertanto , durante l'anno potrebbe essere soggetto ad allagamenti .

### **DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodaladia@gmail.com*

*mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

**1. Il fabbricato principale distinto in Catasto con il subalterno 2** al piano terra è formato da ingresso , un locale soggiorno , un locale cucina-pranzo con retro e un locale ripostiglio.

Attraverso una scala interna si accede al piano primo ove vi sono n° 3 camere , un bagno ed un locale usato come ripostiglio e al piano secondo ( o sottotetto ) ve vi è un unico locale adibito a soffitta.

Sul lato Nord , verso strada di accesso , vi è presente una tettoia realizzata in parte in muratura appoggiata sopra al dislivello del terreno che accede alla cisterna dell'acqua posta sul retro del fabbricato.

La struttura dell'edificio è in muratura portante in prevalenza di mattoni con volte in muratura al piano terra, solai in legno sia al piano terra che al piano primo e copertura con orditura primaria e secondaria in legno con pianelle in cotto e manto di copertura in coppi .

La pavimentazione prevalente del piano terra è in cotto tradizionale , in parte in battuto di cemento , in alcuni locali ricoperto con fogli di PVC , la scala interna in legno con gradini in pietra fino al piano primo e poi con gradini in cotto nell'ultimo tratto fino al piano sottotetto.

La pavimentazione prevalente del piano primo è in ceramica, le camere ed il bagno sono controsoffittati con perline in legno , nel locale ripostiglio è ben visibile la struttura in legno del solaio di soffittatura .

La pavimentazione del piano secondo ( sottotetto) è in pianelle in cotto .

Il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in gres porcellanato , vi sono presenti la tazza wc. Il bidet ed il lavabo e la doccia con lo scarico a pavimento.

Le pareti di tutti i locali risultano intonacati e tinteggiati in più parti danneggiate per alcune infiltrazioni d'acqua e dall'incuria. Le porte interne sono in legno semplice verniciate .

Gli infissi sono in parte in legno con vetro semplice sconnessi in più parti ed in parte in alluminio , l'impianto elettrico risulta vetusto e non in regola con le norme vigenti, non vi è presente l'impianto di riscaldamento ma solo un camino.

**2. Magazzino adiacente distinto in Catasto con il subalterno 3:** adiacente al fabbricato sul lato Sud vi è un locale ex stalla attualmente usato come magazzino formato dal solo piano terra con pareti in muratura e solaio di copertura in legno , pianelle e copertura in coppi .



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)*

*mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113*

3. **Il fabbricato secondario distinto in Catasto con il subalterno 4** posto a circa 20 metri di distanza dal principale è usato come cantina e magazzino ed è composto da un seminterrato ed un piano primo, tra loro non collegati ma con accessi autonomi.

La struttura portante è in muratura di mattoni, il solaio del piano seminterrato è con volte in muratura, senza pavimentazione, è usato come cantina e deposito prodotti agricoli.

Al piano primo vi si accede tramite due accessi che sfruttano l'andamento del terreno circostante e vi sono due locali comunicanti usati come magazzino aventi pavimentazione in cotto tradizionale, pareti intonacate in parte tinteggiate.

E' visibile il solaio di copertura in legno con pannelle in cotto e sovrastante manto in coppi.

Gli infissi sono in legno con vetro semplice, gli accessi in legno in più parti sconnesso.

Adiacente il fabbricato vi è una tettoia con struttura in ferro e copertura in onduline ove sono ricoverati alcuni mezzi agricoli.

Sull'angolo Sud-Ovest del fabbricato vi è presente una porcaia in muratura.

4. **La rimessa distinta in Catasto con il subalterno 5** è una tettoia formata da pali in cemento e pannelli di copertura in PVC usata come rimessa di autovettura.

#### ALTRI MANUFATTI PRESENTI SULLA CORTE

1. Accanto alla rimessa vi sono due bassi manufatti in muratura con struttura portante in mattoni, copertura in legno con coppi, presenti in mappa ma non allibrati in catasto fabbricati, usati come ripostiglio e appoggio per cisterne di acqua da irrigazione.

Poco distante è presente un'altra grande tettoia non individuata in mappa e non allibrata in catasto fabbricati realizzata con pali in cemento e pannelli in PVC che fornisce riparo ad altri attrezzi agricoli.

Davanti alla porcaia vi è una struttura precaria di pali di legno con copertura in pannelli di varia natura usata come pollaio

#### ALTRE NOTIZIE



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com*

*mail certificata : carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

Sia il fabbricato principale che il manufatto ad uso rimessa risultano essere iscritti nell'elenco del Comune di Massignano tra quelli edificati tra il 1894 ed il 1951 – art. 13 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ascoli Piceno – con i numeri rispettivamente 33 e 53 -

Sugli immobili in oggetto potranno essere effettuati solo gli interventi descritti nelle schede allegate nell'elenco prodotte .

### **SUPERFICIE**

La superficie lorda degli edifici è così suddivisa :

#### **Fabbricato principale distinto con il sub 2**

piano terra di mq. 104 circa

piano primo di circa mq. 104,00

piano secondo ( sottotetto) di circa mq. 104,00

Rimessa attrezzi posta a Nord superficie di circa mq. 27,00

#### **Magazzino adiacente al fabbricato principale – sub 3**

Piano terra superficie di circa mq. 46,00

#### **Magazzino sulla corte distinto con il sub 4**

Cantina al piano terra di circa mq. 67

Magazzino al piano primo di circa mq. 61,00

Tettoia al piano terra di circa mq. 48,00

#### **Rimessa distinta con il sub 5**

Piano terra superficie di circa mq. 13,00

### **CONFINI**

Il compendio immobiliare confina a Sud con il torrente Menocchia, a Nord con la strada Comunale di S. Pietro , ad Est con proprietà [REDACTED], ad Ovest con proprietà [REDACTED] salvi altri.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Le planimetrie delle unità immobiliari datate 28/03/2018 prot. AP0019745 e distinte al catasto fabbricati al foglio 13 p.lla 694 sub 2 , sub 3 , sub 4 e sub 5 corrispondono allo stato dei luoghi delle stesse.

Tutti gli altri manufatti sopradescritti presenti sulla corte non risultano allibrati in Catasto

### **COSTI CONDOMINIALI**

L'immobile non fa parte di un condominio e non ha costi condominiali.



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiiodadidia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

## **DESCRIZIONE REGOLARITA' URBANISTICA**

I due fabbricati principali – fabbricato di civile abitazione e magazzino / cantina – sono stati edificati nel periodo temporale tra il 1895- 1951 , così come risulta dalle schede del censimento dei Fabbricati Rurali redatte ai sensi dell'art. 13 del P.T.C. della Provincia di Ascoli Piceno .

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Massignano vi è presente soltanto una comunicazione di straordinaria manutenzione della rimessa attrezzi posta sul lato Nord del fabbricato principale assunta al protocollo 3639 del 10/09/1998.

Su diretta dichiarazione dell'usuario del fondo sig. [REDACTED] presente al sopralluogo , i manufatti di struttura precaria presenti sulla corte risultano essere stati realizzati dallo stesso senza autorizzazioni da parte degli enti preposti .

**Detti manufatti NON potranno essere regolarizzati urbanisticamente**

Si precisa , inoltre , che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni è allegato alla perizia di causa civile 1434/2021

## **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°3**

### **STATO DI POSSESSO**

*Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore ; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione , verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza , la data di scadenza per l'eventuale disdetta , l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio*

Tutto il compendio immobiliare , alla data del sopralluogo risulta ancora abitato dal sig. [REDACTED] che aveva stipulato regolare contratto di affitto di fondo agricolo con il sig. [REDACTED] in data 13/11/2015 ma scaduto in data 10/11/2017 e non rinnovato.

## **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°4**

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

*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*



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiocardia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

*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 :*

Non si evidenziano iscrizioni pregiudizievoli , vincoli di trascrizione , patti o destinazione ad eccezione delle seguenti trascrizioni contro che potranno essere cancellate su ordinanza del Giudice della Causa Civile R.G. 1434/2021 a fine procedura e del

**Vincolo di servitù attiva trascritto con formalità R.P. 1905 del 19/04/2012 da parte della CIIP del del 21/03/2012 rep. 17473 per la realizzazione della fognatura pubblica per un tratto di lunghezza di metri lineari 15,00 e larghezza di ml. 3,00 sul terreno in oggetto.**

### TRASCRIZIONI CONTRO

#### **FORMALITA' n° 3269 del 12/06/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 04/06/2018 rep. 721/2018 –  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 4996 del 04/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/08/2018 rep. 1045 /2018 –  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 5024 del 07/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 06/09/2018 rep. 1076/2018 –  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 6395 del 04/10/2023**

DOMANDA GIUDIZIALE per divisione giudiziale dell'UNEP Tribunale di Busto Arsizio (VA) rep. 81/2022 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su beni in oggetto

### **RISPOSTA ALLA INTEGRAZIONE N°5**

#### **STIMA DELL'IMMOBILE**

*Rediga il CTU una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile con indicazione delle eventuali spese condominiali insolute dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile , dello stato di possesso , dei vincoli e degli oneri non eliminabili dalla procedura e di quelli che saranno eliminati ma a spese*



Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f7015746d51e137ec0810fd6 - Firmato Da: CALVARES I PATRIZIA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 400f63ce7f9700

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studioudatia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

*dell'acquirente dell'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e degli altri oneri e pesi.*

### **DESCRIZIONE sintetica dei beni per la formazione del bando d'asta**

**INTESTATARIO :** [REDACTED]

**DIRITTO :** Piena proprietà agli eredi [REDACTED] per la quota dei 3/16 ,  
[REDACTED] per la quota di 1/6 , [REDACTED] per la quota di 1/6 e  
[REDACTED] per la quota di 1/6

**UBICAZIONE .** C.da S. Pietro n° 7 di Massignano (AP) -

**Dati catastali :** Comune di Massignano (AP) Catasto Fabbricati : foglio 13 p.lla 694 sub 2 , sub 3, sub 4 e sub 5 - Catasto Terreni : foglio 13 p.lla 162, 163,224, 226,329, 437, 452, 453, 696, 697, 698

**NATURA DEL BENE :** appezzamento di terreno di natura agricola con sovrastante fabbricato ex rurale e vari annessi agricoli posti sulla corte circostante

**CONSISTENZA :** L'Apppezzamento di terreno possiede estensione di mq. 29130 pari ad Ha 2 , centiare 91 e 30 are , di natura pressochè pianeggiante , per maggior consistenza coltivato a seminativo arborato , piccola parte ad uliveto, a vigneto , ad orto e da alcune piante da frutto . Il fabbricato principale ad uso residenziale è stato costruito ante 1967 ( presumibilmente nel periodo 1894 – 1951 ) con struttura in muratura , copertura in legno ed è composto da un piano terra , primo e sottotetto . Sulla corte circostante sono presenti altri manufatti di natura agricola

#### **DESCRIZIONE LOTTO 2 :**

Terreno della superficie totale pari a mq. 29130 in parte coltivato a seminativo arboato , uliveto , vigneto , orto ed alcune piante da frutto.

Il fabbricato principale si sviluppa su piano terra , piano primo e sottotetto. Al piano terra vi è la zona giorno al piano primo vi sono 3 camere ed un bagno , al piano sottotetto vi sono locali di sgombero .

Adiacente al fabbricato vi è presente un magazzino in muratura con copertura in legno , ex stalla . Un altro fabbricato usato come cantina e magazzino è posto a circa 200 metri dal fabbricato principale , ed una tettoia .

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

Sulla corte vi sono presenti altri piccoli manufatti , una tettoia per il riparo degli attrezzi agricoli ed un pollaio

La superficie lorda degli edifici è così suddivisa :

**Fabbricato principale distinto con il sub 2**

piano terra di mq. 104 circa

piano primo di circa mq. 104,00

piano secondo ( sottotetto) di circa mq. 104,00

Rimessa attrezzi posta a Nord superficie di circa mq. 27,00

**Magazzino adiacente al fabbricato principale – sub 3**

Piano terra superficie di circa mq. 46,00

**Magazzino sulla corte distinto con il sub 4**

Cantina al piano terra di circa mq. 67

Magazzino al piano primo di circa mq. 61,00

Tettoia al piano terra di circa mq. 48,00

**Rimessa distinta con il sub 5**

Piano terra superficie di circa mq. 13,00

***DESTINAZIONE URBANISTICA***

“ Art. 41 - Zone Agricole Collinari , della piana del Menocchia e della piana costiera “

ricadente in parte in aree soggette ai seguenti vincoli :

Area di diretta pertinenza dei corsi d’acqua ( art. 21 N.T.)

Ambiti di tutela integrale dei corsi d’acqua ( art. 22 N.T. )

***DESCRIZIONE REGOLARITA' URBANISTICA***

I due fabbricati principali – fabbricato di civile abitazione e magazzino / cantina – sono stati edificati nel periodo temporale tra il 1895- 1951 , così come risulta dalle schede del censimento dei Fabbricati Rurali redatte ai sensi dell’art. 13 del P.T.C. della Provincia di Ascoli Piceno .

Presso l’Ufficio tecnico del Comune di Massignano vi è presente soltanto una comunicazione di straordinaria manutenzione della rimessa attrezzi posta sul lato Nord del fabbricato principale assunta al protocollo 3639 del 10/09/1998.

Su diretta dichiarazione dell’utente del fondo sig. ██████████, presente al sopralluogo , i manufatti di struttura precaria presenti sulla corte risultano essere stati realizzati dallo stesso senza autorizzazioni da parte degli enti preposti .

**Detti manufatti NON potranno essere regolarizzati urbanisticamente**

***STATO DI POSSESSO***



*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiosadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

Tutto il compendio immobiliare , alla data del sopralluogo risulta ancora abitato dal sig. [REDACTED] che aveva stipulato regolare contratto di affitto di fondo agricolo con il sig. [REDACTED] in data 13/11/2015 ma scaduto in data 10/11/2017 e non rinnovato.

### ***SPESE CONDOMINIALI***

Non esistono spese di questo genere

### ***STATO D'USO***

Il fabbricato principale risulta in cattivo stato di manutenzione con rifiniture obsolete e l'impianto elettrico fuori norma . Non vi è impianto di riscaldamento.

Tutti gli altri manufatti risultano in cattivo stato di manutenzione

### ***VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO ELIMINATI A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

Alla data della redazione della perizia non esistono vincoli ed onere che saranno eliminati a carico dell'acquirente se non la cancellazione delle seguenti trascrizioni contro:

#### **FORMALITA' n° 3269 del 12/06/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 04/06/2018 rep. 721/2018 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 4996 del 04/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/08/2018 rep. 1045 /2018 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO contro [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 5024 del 07/09/2018**

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 06/09/2018 rep. 1076/2018 – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO [REDACTED]

#### **FORMALITA' n° 6395 del 04/10/2023**

DOMANDA GIUDIZIALE per divisione giudiziale dell'UNEP Tribunale di Busto Arsizio (VA) rep. 81/2022 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante su beni in oggetto

*che potranno essere cancellati su ordinanza del Giudice al momento della sentenza di divisione patrimoniale di cui alla causa civile R.G. 1434/2021*

*Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno*

*tel. e fax 0736/259973 – e-mail: studiodadia@gmail.com*

*mail certificata: carolina.dannibale@geopec.it – cell. 333 2269113*

### **EVENTUALE BONIFICA DI RIFIUTI**

A vista non sembrerebbe ci siano interventi da effettuare per rimuovere rifiuti tossici e nocivi

### **ALTRI ONERI E PESI**

Non esistono altri oneri e pesi oltre a quanto già descritto

### **STIMA E VALUTAZIONE**

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

Per addivenire a stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili che compongono il compendio immobiliare si sono presi in esame oltre le quotazioni OMI relative al 2° semestre 2022 anche delle compravendite avvenute negli ultimi tempi aventi ad oggetto immobili con le caratteristiche più simili agli stessi .

Per quanto riguarda i valori da attribuire alle qualità dei terreni si è proceduto prendendo come riferimento i Valori Agricoli Medi della regione agrario n° 5 della Provincia di Ascoli Piceno rivalutandoli al periodo attuale e delle compravendite di terreni simili posti nella zona .

#### **A) STIMA DEI FABBRICATI**

#### FONTI DI VALUTAZIONE

##### **FONTI**

- 1 Agenzia delle Entrate – Quotazioni Immobiliari OMI – 2° semestre 2022

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	MINIMO	MASSIMO
Abitazioni di tipo economico	Porzione agricola del territorio	€ 410,00	€ 600,00

- 2 ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] del 16/07/2020

TIPOLOGIA EDILIZIA	ZONA	valore in atto	€/mq
Fabbricato diruto	nelle vicinanze	€ 92.500,00	€ 308,33

Valore assunto			€ 450,00
----------------	--	--	----------

Valore assunto € 450/mq

#### **STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**



**Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno**

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata : [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

Infine si sono applicati alle superfici lorde dell'immobile in oggetto, i seguenti indici mercantili, così come dettato dalle normative vigenti :

1. indice di destinazione 1,00 per la superficie abitativa
2. 0,25 per il piano sottotetto
3. 0,40 per gli annessi rimessa , cantina e magazzino
4. 0,60 per il magazzino adiacente
5. 0,20 per la tettoia
6. 0,50 coefficiente di manutenzione

addivenendo alla seguente superficie commerciale di tutto l'immobile :

DESTINAZIONE		superficie reale LORDA	indice destinazione	coefficiente di manutenzione	superficie commerciale
		mq			mq
Sub 2	FABBRICATO PRINCIPALE				
	Piano terra	104	1,00	0,50	52,00
	Piano primo	104	1,00	0,50	52,00
	Piano secondo ( sottotetto)	104	0,25	0,50	13,00
	Rimessa attrezzi a Nord	27	0,40	0,80	8,64
Sub 3	MAGAZZINO ADIACENTE				
	Piano terra	46	0,60	0,50	13,80
Sub 4	FABBRICATO SULLA CORTE				
	Cantina al piano terra	67	0,40	0,50	13,40
	Magazzino al piano primo	61	0,40	0,50	12,20
	Tettoia piano terra	48	0,20	0,50	4,80
Sub 5	RIMESSA				
	Piano terra	13	0,40	0,50	2,60
		208,00			172,44

e quindi alla quantificazione del più probabile valore di mercato che risulta pari a :

**Valore immobile**

Valore assunto € /mq x superficie virtuale

€ 450,00      172,44

Valore Immobile

**€ 77.598,00**



**Geom. Carolina D'Annibale – Via S. Giuliano 9 – 63100 Ascoli Piceno**

tel. e fax 0736/259973 – e-mail: [studiodadia@gmail.com](mailto:studiodadia@gmail.com)

mail certificata: [carolina.dannibale@geopec.it](mailto:carolina.dannibale@geopec.it) – cell. 333 2269113

## B) STIMA DEL TERRENO

Catasto terreni

N°	Foglio	p.lla	Porzioni	qualità	Classe	mq	Superficie		Rendito		Valori agricoli medi anno 2012	incremento di valutazione anno 2023	Valore assunto €/mq	Valore
							Dominicale	Agrario	€ 17,22	€ 17,22				
1	13	162		Seminativo arborato	I	3335			€ 17,22	€ 17,22	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 7.909,29
2	13	163		Pascolo arborato	U	580			€ 0,21	€ 0,09	€ 0,27	1,21	€ 0,33	€ 189,49
3	13	224		Uliveto	U	160			€ 0,62	€ 0,70	€ 3,50	1,21	€ 4,24	€ 677,60
4	13	226	AA	Sem. irriguo arborato	U	3646			€ 31,07	€ 25,42	€ 3,88	1,21	€ 4,69	€ 17.117,24
			AB	Frutteto	U	574			€ 4,89	€ 4,00	€ 4,43	1,21	€ 5,36	€ 3.076,81
5	13	329		Semin arborato	I	60			€ 0,31	€ 0,31	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 142,30
6	13	437		semin arborato	I	60			€ 0,31	€ 0,31	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 142,30
7	13	452		Pascolo arborato	U	10			€ 0,01	€ 0,01	€ 0,27	1,21	€ 0,33	€ 3,27
8	13	453		Pascolo arborato	U	5			€ 0,01	€ 0,01	€ 0,27	1,21	€ 0,33	€ 1,63
9	13	696		Sem irriguo arborato	U	17250			€ 147,00	€ 120,27	€ 3,88	1,21	€ 4,69	€ 80.985,30
10	13	697		Semin arborato	I	2800			€ 14,46	€ 14,46	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 6.640,48
11	13	698		Semin arborato	I	650			€ 3,36	€ 3,36	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 1.541,54
somma superfici						mq	29130					Valore totale		€ 118.427,24

**Valore del terreno € 118.427,24**

**TOTALE VALORI del lotto 2 Fabbricati e terreno € 196.025,24**

al quale valore si dovrà detrarre a riguardo dei fabbricati la percentuale per lo stato di manutenzione e vizi occulti min 10% = 7.759,80

e le eventuali Spese per la cancellazione delle eventuali trascrizioni contro € 1000,00

**VALORE FINALE : € 187.265,44**

**VALORE FINALE ARROTONDATO € 187.000,00**

*(dicesi Euro centoottatasettimila)*

**Ascoli P. li 30/10/2023**

**H C.T.U.**

**Geom. Carolina D'Annibale**

Allegati :

1. Formalità 6395 del 04/10/2023 per domanda giudiziale di divisione giudiziale
2. Certificati di stato civile delle eredi

