

Firmato Da: CALVARESI PATRIZIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello AT: Serial#: 4D0763ee7f97d36 - Firmato Da: D'ANNIBALE CAROLINA Emesso Da: AvubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 5b8dd64f701571e5d51e137ec0810f46

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

CAUSA CIVILE R.G. 1434/2021

GIUDICE . D.ssa LUISELLA LORENZI

PARTE ATTRICE 1	[REDACTED] [REDACTED] no [REDACTED]
PARTE ATTRICE 2	[REDACTED] [REDACTED] io [REDACTED] 1
PARTE CONVENUTA	[REDACTED] Confumace

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ascoli P. li 15/05/2023

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



C.F. DNN CLN 57L50 A462F

P.IVA 00917440448

PEC : carolina.dannibale@geopec.it

Mail : studiodadna@gmail.com

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

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

contro

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]
[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;*
- 4. ove i beni non siano comodamente divisibili : dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determinare l'attuale valore di mercato degli stessi ; determinare ,*



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

altresi , 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 ;

ciò premesso

il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, visti gli atti e le visure ipocatastali nonché gli aspetti oggettivi riscontrati nel sopralluogo, ha provveduto a redigere la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RISPOSTA AL QUESITO n° 1

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

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto è descritto nel verbale di inventario in atti ed è composto dai seguenti :

BENI IMMOBILI

1) Comune di Venarotta (AP)

A Catasto Fabbricati :

1. Foglio 15 p.lla 406 sub 1 – categoria A/2 classe 2 vani 6,00 superficie catastale mq. 158,00 Piani S1-T , rendita catastale € 356,36 – Fraz. Cepparano

2) Comune di Massignano (AP)

B Catasto Fabbricati :

1. Foglio 13 p.lla 694 sub 2 – categoria A/2 classe 3 vani 10,5 – superficie catastale mq. 244 , Piani T-1-2 rendita catastale € 704,96 – Contrada S. Pietro
2. Foglio 13 p.lla 694 sub 3 – categoria C/2 classe 1 mq. 40,00 – superficie catastale mq. 46,00 , Piano T rendita catastale € 41,32– Contrada S. Pietro n.7
3. Foglio 13 p.lla 694 sub 4 – categoria C/2 classe 1 mq. 110,00 – superficie catastale mq. 135,00 , Piano T- 1 rendita catastale € 113,62– Contrada S. Pietro n.7
4. Foglio 13 p.lla 694 sub 5 – categoria C/6 classe 1 mq. 10,00 – superficie catastale mq. 14,00 , Piano T - rendita catastale € 10,33– Contrada S. Pietro n.7

C Catasto Terreni :

Foglio 13 :

1. p.lla 162 di mq.3.335 Reddito dominicale € 17,22 – Reddito agrario € 17,22
2. p.lla 163 di mq.580 Reddito dominicale € 0,21 – Reddito agrario € 0,09
3. p.lla 224 di mq.160 Reddito dominicale € 0,62 – Reddito agrario € 0,70
4. p.lla 226 di mq. 4.220 Reddito dominicale € 35,96 – Reddito agrario € 29,42
5. p.lla 329 di mq. 60 Reddito dominicale € 0,31 – Reddito agrario € 0,31
6. p.lla 437 di mq. 60 Reddito dominicale € 0,31 – Reddito agrario € 0,31
7. p.lla 452 di mq. 10 Reddito dominicale € 0,01 – Reddito agrario € 0,01
8. p.lla 453 di mq. 5 Reddito dominicale € 0,01 – Reddito agrario € 0,01
9. p.lla 696 di mq. 17.250 Reddito dominicale € 147,00 – Reddito agrario € 120,27
- 10.p.lla 697 di mq. 2.800 Reddito dominicale € 14,46 – Reddito agrario € 14,46
- 11.p.lla 698 di mq. 650 Reddito dominicale € 3,36 – Reddito agrario € 3,36

3) Comune di Ripatransone (AP)

A Catasto Terreni :

Foglio 59

1. p.lla 133 di mq. 90 Reddito dominicale € 0,37 – Reddito agrario € 0,46

Foglio 50

2. p.lla 233 di mq. 55 area rurale senza redditi
3. p.lla 251 di mq. 260 Reddito dominicale € 1,07 – Reddito agrario € 1,41
4. p.lla 252 di mq. 180 Reddito dominicale € 0,74 – Reddito agrario € 0,98
5. p.lla 253 di mq. 200 Reddito dominicale € 1,03 – Reddito agrario € 1,14
6. p.lla 254 di mq. 325 Reddito dominicale € 1,68– Reddito agrario € 1,85



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

DITTA CATASTALE

[REDACTED]
[REDACTED] – proprietario dell'intero

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

IMMOBILE 1

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 :

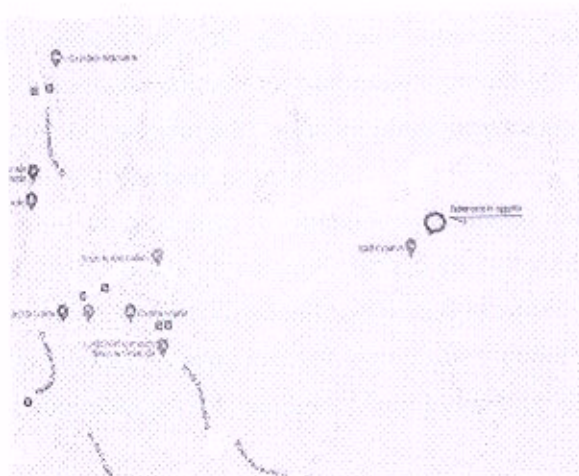
[REDACTED]
[REDACTED] – proprietario dell'intero

DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

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

MAPPA DA STRADARIO



Firmato Da: CAL VARESI PATRIZIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello A Te Serial# 4007630307436 - Firmatario: DANNIBALE CAROLINA Emesso Da: ANUBPEC S.p.A. NG CA 3 Serial# 08604770574665 Te 1374601016

VISTA AEREA



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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:

- 1) 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;
- 2) al piano sottostrada 1 , al quale vi si accede da una scala esterna posta sulla corte vi è un locale fondaco ;
- 3) 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;
- 4) La struttura portante è in muratura di mattoni pieni con solaio di copertura in laterocemento protetto da manto di copertura in tegole ;
- 5) 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;
- 6) 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;

7) Il locale fondaco posto al piano sottostrada 1 è pavimentato con mattonelle in ceramica
e le pareti sono a cemento faccia-vista , la porta di accesso è in ferro e vetro

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
a Ovest con la strada comunale

CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati

La planimetria dell'unità immobiliare datata 16/015/2011 e distinta al catasto fabbricati
al foglio 15 p.lla 406 sub 1 corrisponde allo stato dei luoghi con la sola eccezione
dell'ampiezza del locale fondaco al piano sottostrada 1 , che risulta più grande di quello
effettivamente rilevato durante il sopralluogo

DESCRIZIONE REGOLARITA' URBANISTICA

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Venarotta è emerso
che :

Il con il con atto di Compravendita del 23/04/1996 prot. 2644 rep. 528
rogato dal ha venduto al sig. in
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 "

Firmato Da: CALVAPESI PATRIZIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Modello AT0 - CERTIFICATO DI AUTENTICITÀ DEL DOCUMENTO ELETTRONICO

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

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

STATO DI POSSESSO

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.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente:

PROVENIENZA:

FORMALITA' n° 2074 del 22/05/1996

ATTO di COMPRAVENDITA [REDACTED] prot. 2644 rep. 528

del 23/04/1996 mediante il quale il [REDACTED] vende al sig. [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà dell'immobile 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

Firmato Da: CALVARESI PATRIZIA Emesso Da: CA di Firma Qualificata per Mandato Attore

ATTO GIUDIZIARIO del Tribunale di Ascoli Piceno del 28/08/2018 rep. 1045 /2018 -
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO

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

Non si evidenziano iscrizioni pregiudizievoli, vincoli di trascrizione, patti o destinazione

IMMOBILE 2

Comune di MASSIGNANO (AP)

Abitazione distinta al

CATASTO FABBRICATI

- 1) 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
- 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
- 3) 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
- 4) 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		

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 .

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.

DESCRIZIONE DEGLI EDIFICI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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.

Firmato Dr. CALVARESI PATRIZIA Emesso Dr. Cr. di Firma Qualificata per: [REDACTED]

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 .
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 pianelle 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 porcilaia 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

5. 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 porcilaia vi è una struttura precaria di pali di legno con copertura in pannelli di varia natura usata come pollaio

ALTRE NOTIZIE

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 .

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

CORRISPONDENZA CATASTO FABBRICATI

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

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 .

STATO DI POSSESSO

Tutto il compendio immobiliare, alla data del sopralluogo risulta ancora abitato dal sig. [REDACTED]

[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.

1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dagli accertamenti effettuati nell'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Ascoli Piceno il bene immobile risulta avere la seguente:

PROVENIENZA:

FORMALITA' n° 5442 del 20/12/1993

ATTO di PUBBLICAZIONE TESTAMENTO Notaio Pallisco del 25/11/1993 rep. 45338 mediante il quale [REDACTED] accetta e si assegna la nuda proprietà dell'intero dell'immobile in oggetto

FORMALITA' n° 2774 del 02/07/1994

ATTO di CESSIONE USUFRUTTO Notaio Silenzi Giorgio del 21/06/1994 rep. 13981 mediante il quale la sig.ra [REDACTED] vende ad [REDACTED] il diritto di usufrutto pari all'intero dell'immobile 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]

VINCOLO DI SERVITU' ATTIVA

FORMALITA' n° 1905 del 19/04/2012

ATTO AMMINISTRATIVO di COSTITUZIONE DI SERVITU' ATTIVA da parte della CIIP 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.

Non si evidenziano iscrizioni pregiudizievoli , altri vincoli di trascrizione , patti o destinazione

IMMOBILE 3

Comune di Ripatransone (AP)

A Catasto Terreni :

Foglio 59

1. p.lla 133 di mq. 90 Reddito dominicale € 0,37 - Reddito agrario € 0,46

Foglio 50

2. p.lla 233 di mq. 55 area rurale senza redditi
3. p.lla 251 di mq. 260 Reddito dominicale € 1,07 - Reddito agrario € 1,41
4. p.lla 252 di mq. 180 Reddito dominicale € 0,74 - Reddito agrario € 0,98
5. p.lla 253 di mq. 200 Reddito dominicale € 1,03 - Reddito agrario € 1,14
6. p.lla 254 di mq. 325 Reddito dominicale € 1,68 - Reddito agrario € 1,85

In aggiornamento degli immobili di cui sopra comunico che ho richiesto all'Amministrazione provinciale di Ascoli Piceno di procedere all'acquisizione delle aree del foglio 50 , in quanto relitti stradali , a seguito dell'istanza effettuata dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] datata 22/04/2022 e prodotta dalla parte istante .

Per codesta ragione l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale ha provveduto ad effettuare con Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 28/01/2023 Pubblico ufficiale AMMINISTRAZIONE PROVINCIA Sede ASCOLI PICENO (AP) Repertorio n. 113 - l'acquisizione gratuita AI SENSI DELL'ART. 31, COMMI 21 E 22 DELLA LEGGE 30.12.1998 N. 448 Trascrizione n. 1208.1/2023 Reparto PI di FERMO in atti dal 28/02/2023.

Per codesta ragione l'Immagine n° 3 è, alla data della presente relazione, formato dal solo frustolo di terreno sito nel Comune di Ripatransone al foglio 59 p.lla 133

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno di qualità catastale Seminativo arborato di classe 2 e della superficie di mq. 90,00 risulta essere un piccolo frustolo senza sbocchi né accessi se non transitando in mezzo ad altre proprietà. E' gravato dall'usufrutto pari ad 1/3 della [REDACTED]

CONFINI

A Nord con la p.lla 132 di proprietà [REDACTED], ad Est con la p.lla 124 di proprietà di [REDACTED] e dominio da parte [REDACTED]

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 [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]

Non si evidenziano iscrizioni pregiudizievoli , altri vincoli di trascrizione , patti o destinazione

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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 .

VALUTAZIONE IMMOBILE 1 – Abitazione sita a Venarotta

FONTI DI 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 villino	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 :

DESTINAZIONE	superficie reale LORDA mq	indice destinazione	coefficiente di manutenzione	superficie commerciale mq
Superficie principale				
Piano terra	118	1,00	0,90	106,20
zone tettoie	38	0,30	0,90	10,26
Fondaco Piano sottostrada 1	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

€ 650,00 177,26

Valore Immobile

€ 115.219,00

Valore dell'Abitazione (Villino) € 115.219,00

VALUTAZIONE IMMOBILE 2 – Immobili siti a Massignano

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

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 mq	indice destinazione	coefficiente di manutenzione	superficie commerciale 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

Valore dei fabbricati € 77.598,00

B) STIMA DEL TERRENO

Catasto terreni													
N°	Foglio	p.lla	Porzioni	qualità	Classe	Superficie		Reddito		Valori agricoli		Valore assunto €/mq	Valore
						mq		Dominicale	Agrario	medi anno 2012	incremento di valutazione anno 2023		
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

VALUTAZIONE IMMOBILE 3 – Terreno sito a Ripatransone

Anche codesto terreno è stato valutato con il medesimo procedimento addivenendo al seguente valore :

Catasto terreni													
N°	Foglio	p.lla	Porzioni	qualità	Classe	Superficie		Reddito		Valori agricoli		Valore assunto €/mq	Valore
						mq		Dominicale	Agrario	medi anno 2012	incremento di valutazione anno 2023		
1	59	133		Seminativo arborato	2	90		€ 0,37	€ 0,46	€ 1,96	1,21	€ 2,37	€ 213,44
somma superfici						mq	90					Valore totale	€ 213,44



RISPOSTA AL QUESITO n° 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:

In risposta al quesito del Giudice devo precisare che , su indicazione dei legali di parte , non ho proceduto alla stima dei beni mobili ma solo quelli immobili già trattati .

Secondo il testamento del sig. [REDACTED] pubblicato con atto dal [REDACTED] il 22/01/2016 rep. 29568/16963 , presente in atti , lo stesso ha dichiarato che i suoi beni immobili :

" siano ripartiti in parti uguali , per la sola legittima, [REDACTED] l'altra metà per diritto e per lascito da disposto a mia moglie [REDACTED] "

Per codesta ragione le quote degli eredi sono le seguenti :

[REDACTED] quota dei 3/6 (pari alla metà)

[REDACTED] quota di 1/6

[REDACTED] quota di 1/6

[REDACTED] quota di 1/6 quote tutte che concorrono a formare l'altra metà del cespite immobiliare

FORMAZIONE DEI LOTTI

Considerato tutto quanto sopra già descritto ed argomentato codesta C.T.U. ritiene che i beni immobili possano essere formati da n° 2 Lotti così distinti :

LOTTO 1 : IMMOBILE 1 – Abitazione a Venarotta

LOTTO 2 : IMMOBILE 2 e IMMOBILE 3- Podere a Massignano e frustolo di terreno a Ripatransone

La scelta di definire 2 lotti ha avuto le seguenti motivazioni :

Il Lotto 1 ha configurazione di bene autonomo e non divisibile ;

Il Lotto 2 ha la caratteristica di essere un podere formato da terreno e fabbricati utili e necessari alla conduzione del fondo e per codesta ragione non divisibili . Come già detto nel lotto 2 è stato iscritto , per le sue modeste dimensioni , anche il frustolo di terreno sito a Ripatransone.



Dichiarato ciò si può affermare che la divisione ereditaria del cespite immobiliare di proprietà del sig. [REDACTED]

VALORE TOTALE DEL CESPITE EREDITARIO

LOTTO 1 : € 115.219,00

LOTTO 2: € 118.427,34 + 77.598,00+213,44 = € 196.238,78

TOTALE € 311.457,78

QUOTE TRA I CONDIVIDENTI :

[REDACTED] – quota pari alla metà = € 155.728,89

[REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63

[REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63

[REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63

DETERMINAZIONE DEI CONGUAGLI

[REDACTED]

Quota spettante € 155.728,89

Assegnazione abitazione a Venarotta € 115.219,00 con conguaglio pari ad € 40.509,89 da parte delle altre dividendi

[REDACTED]

Quota spettante € 51.909,63 * 3 = 155.728,80

Assegnazione del podere a Massignano e Ripatransone € 196.238,78 con rifusione alla sig.ra [REDACTED] di € 40.509,89

Qualora il bene (o i beni) dovesse essere messo all'asta, vale il valore che se ne ricaverà e di conseguenza verranno modificati i conguagli sopra indicati.

RISPOSTA AL QUESITO n° 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;

In risposta a codesto quesito si ritiene di aver già esaurientemente risposto .



RISPOSTA AL QUESITO n° 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.

Come già precedentemente descritto gli immobili definiti nei due lotti non sono comodamente divisibili e la somma spettante ai comproprietari risulta essere :

VALORE TOTALE DEL CESPITE EREDITARIO

LOTTO 1 : € 115.219,00

LOTTO 2 : € 118.427,34 + 77.598,00+213,44 = € 196.238,78

TOTALE € 311.457,78

QUOTE TRA I CONDIVIDENTI :

- 1) [REDACTED] – quota pari alla metà = € 155.728,89
- 2) [REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63
- 3) [REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63
- 4) [REDACTED] – quota pari ad 1/6 = € 51.909,63

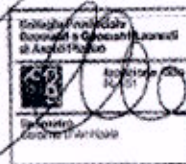
Si continua a precisare che , qualora i beni dovessero essere messi all'asta , i conguagli subiranno le variazioni legate ai valori delle successive vendite.

oooooooooooooooo

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento

Ascoli P. li 10/05/2023

Geom. Carolina D'Annibale



Allegati in copia:

Immobile a Venarotta :

Allegato 1 :

- a) Verbale di sopralluogo
- b) Planimetria dell'immobile
- c) Visura e planimetria catastale dell'unità immobiliare

Allegato 2 :

- a) Documentazione urbanistica
- b) documentazione fotografica
- c) Quotazioni OMI

Immobile a Massignano :

Allegato 1

- a) Verbale di sopralluogo
- b) Planimetria degli immobili
- c) Visure e planimetrie catastali degli immobiliare

Allegato 2

- a) Certificati di destinazione urbanistica Massignano e Ripatransone
- b) Estratto dal PRG di Massignano
- c) Documentazione urbanistica
- d) Documentazione fotografica
- e) Quotazioni Omi