

ING. LUCIANO DE GREGORIO

Via T. Tasso n. 89 – 65121 Pescara (PE) – Tel. 085.29.52.02 – Fax 085.29.34.714
degregorio.luciano@virgilio.it luciano.degregorio@ingpec.eu

CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Mariangela FUINA

causa civile iscritta al n. 2089/2017 R.G.

vertente

XXXXX XXXXX + 1

contro

XXXXX XXXXX + 4

BOZZA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pescara, 15 novembre 2022

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ING. LUCIANO DE GREGORIO", "INGEGNERI PROFESSIONISTI", "PESCARA", and "PESCARA -".

CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA**Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Mariangela FUINA**

Bozza di consulenza tecnica d'ufficio nella causa civile iscritta al n. **2089/2017 R.G.** vertente **XXXXX XXXXX + 1 contro XXXXX XXXXX + 4.**

Con Ordinanza del 14/06/2022 emessa dall'On. Corte, il sottoscritto Ing. Luciano De Gregorio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pescara e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Pescara, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile iscritta al n. 2089/2017 R.G. vertente Xxxxx Xxxxx + 1 contro Xxxxx Xxxxx + 4, formulando il quesito di seguito riporta testualmente:

“esaminati gli atti di causa e la documentazione prodotta e presa visione della sentenza non definitiva resa tra le parti, verifichi il CTU il valore dell'immobile già oggetto della procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Chieti al n.220/13 (sia con riferimento al momento della divisione che all'attualità) e la sua comoda divisibilità o meno sulla base delle quote di proprietà riferibili ai due convenuti Xxxxx e Xxxxx Xxxxx nelle entità risultanti dai diritti successori di ognuno ed in ragione dell'accrescimento delle loro quote con quelle per le quali era chiamato a

succedere Xxxxx Xxxxx sulla base dei criteri indicati nella motivazione della sentenza non definitiva e provveda nel primo caso alla redazione di progetto di divisione.”

In data 20/06/2022 è stato depositato il verbale di giuramento con accettazione dell'incarico ricevuto, indicando la data di inizio operazioni peritali per il giorno 18/07/2022 alle ore 17,0 presso lo studio del sottoscritto, sito in Pescara (PE) alla via T. Tasso 89, a cui però nessuno è intervenuto.

Con comunicazione del 30/08/2022 è stato quindi fissato un nuovo incontro per il giorno 13/09/2022 alle ore 10,00, presso gli immobili oggetto della vertenza siti in Torrevecchia Teatina (CH) alla via Roma n. 19.

Con mail del 02/09/2022 la Sig.ra Xxxxx Xxxxx ha comunicato la propria indisponibilità a presenziare chiedendo un differimento del sopralluogo.

Con comunicazione del 02/09/2022 è stato, quindi, fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 21/09/2022 alle ore 10,00 presso gli immobili oggetto della vertenza.

Al suddetto sopralluogo sono intervenuti i Sigg. Xxxxx Xxxxx e Xxxxx Xxxxx (**Allegato 1** – verbale di sopralluogo).

Il Sig. Xxxxx non ha presenziato all'ispezione rimanendo al di fuori dell'immobile.

Si è proceduto all'ispezione dei luoghi accedendo all'immobile oggetto di causa, effettuando rilievi metrici a campione e rilievo fotografico.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Gli immobili oggetto della vertenza sono siti nel Comune di Torrevecchia Teatina (CH) alla via Roma n. 19 e sono individuati al Catasto Fabbricati e Catasto Terreni dai seguenti identificativi (**Allegato 2** – documentazione catastale):

- Villino con corte annessa, individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4185, senza subalterno**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale: 208 mq – Totale escluse aree scoperte: 181 mq, Rendita Euro 627,50;
- Terreno individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4184**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.150 mq, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,02;
- Terreno individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,49;
- Terreno individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 93**, qualità vigneto, classe 2, superficie 92 mq, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,64.

I suddetti immobili risultano catastalmente intestati a:

- Xxxxx Xxxxx, nato a Chieti (CH), il 01/02/1961, proprietà per 1/2;
- Xxxxx Xxxxx, nata a Chieti (CH) il 17/09/1965, proprietà per 1/2.

Gli immobili sono siti ai margini del centro storico del Comune di Torrevecchia Teatina (CH), in zona agricola.

1) - Villino - **particella 4185** del foglio 13 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH)

Trattasi di un fabbricato con corte di pertinenza esclusiva, delimitata da recinzione con accesso carrabile e pedonale, accessibile dalla via Roma, attraverso una strada privata insistente sui terreni di cui alle particelle 4184, 92 e 93 anch'essi oggetto della vertenza (**Allegato 3** – documentazione fotografica)

Il fabbricato, costituito da tre livelli, piano seminterrato, piano terra/rialzato e piano sottotetto, presenta struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, copertura a tetto a più falde con struttura lignea e manto di tegole, pareti esterne intonacate al civile (**da foto 1 a foto 6**).

Il piano seminterrato (**da foto 28 a foto 40**) è costituito da un ampio locale ad uso officina con annessi (bagno, locale mensa e due locali ufficio). Il vano ad uso officina presenta pavimento in cemento industriale, mentre gli altri vani presentano pavimenti in piastrelle, nel WC le pareti sono in parte rivestite in piastrelle. Detto piano seminterrato non risulta accatastato ed è accessibile sia dalla corte esclusiva lato Sud-Est (**foto 2 e 3**) che dall'appartamento posto al piano terra/rialzato mediante scala interna (**foto 28 e 29**).

Al piano terra/rialzato (**da foto 15 a foto 28**) è presente un appartamento ad uso civile abitazione, accessibile da scala esterna e porticato posti sul lato

Sud-Ovest del fabbricato ed è suddiviso in ingresso/soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, piccolo ripostiglio, tre camere di cui una con WC e spogliatoio annessi, bagno e vano ripostiglio. Nel vano ripostiglio è presente la scala interna di accesso al piano seminterrato. Sono presenti inoltre, un porticato che si sviluppa sui lati Sud-Ovest e Sud-Est del fabbricato, un balcone sul lato Sud-Est, un balcone sul lato Nord-Est, che allo stato attuale risulta verandato e un porticato sul lato Nord-Ovest.

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in marmo tranne nei vani servizi dove sono presenti pavimenti in piastrelle, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il bagno ed il WC presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato, il portoncino d'ingresso è del tipo blindato.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico ed igienico-sanitario, di riscaldamento con caldaia a gpl, completo di elementi radianti.

Il sottotetto è adibito a soffitta avente funzione di semplice intercapedine ed è accessibile attraverso una scala retrattile presente nel vano ripostiglio dell'appartamento (**foto 27 e 28**).

La corte di pertinenza esclusiva del fabbricato risulta in parte pavimentata con massetto cementizio ed in parte attrezzata a giardino (**da foto 7 a foto 14**).

L'appartamento al piano terra/rialzato, con altezza utile interna di m 2,70 circa, ha superficie lorda di mq 180,0 circa; il porticato ed il balcone presenti sui lati Sud-Ovest e Sud-Est hanno superficie lorda di mq 40,0 circa, il balcone sul lato Nord-Est (oggi verandato) ha superficie lorda di mq 15,0 circa ed il porticato sul lato Nord-Ovest ha superficie lorda di mq 6,60 circa, per un totale di superficie lorda pari a mq 61,60 circa. La superficie scoperta della corte di pertinenza è di mq 1.100,00 circa.

Nel zona Nord-Ovest della corte esclusiva sono presenti dei manufatti adibiti a tettoia e ripostiglio (**foto 10, 11, 12**).

2) - Terreno agricolo – **particella 4184** del foglio 13 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH) (**foto 41, 42, 43**)

Trattasi di terreno di forma regolare in forte pendenza su cui insiste la stradina privata di accesso al villino precedentemente descritto, con presenza di alcune piante di ulivi. La superficie catastale è di mq 1.150,0.

La coltura catastale (vigneto) non corrisponde alla coltura esistente (uliveto).

3) - Terreni agricoli – **particelle 92 e 93** del foglio 13 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH) (**foto 44**).

Trattasi di terreni di forma regolare confinanti e accessibili dalla strada comunale, di forma regolare con media pendenza. Su di essi insiste la stradina privata di accesso al villino precedentemente descritto, con presenza di alcune piante di ulivi.

La superficie catastale del terreno particella 92 è di mq 70,0 mentre della particella 93 è di mq 92,0.

La coltura catastale (vigneto) non corrisponde alla coltura esistente (uliveto).

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dalla documentazione in atti, si evince che il villino è stato realizzato a seguito di due titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia N. 8 del 27/01/1993 per la realizzazione di un manufatto agricolo;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 17 bis del 24/09/1997 per il cambio di destinazione da annesso agricolo ad abitazione.

Risulta rilasciato il Certificato di agibilità n. 1/94 del 04/02/1994 relativo al fabbricato con destinazione annessi agricoli, mentre manca il certificato di agibilità per la destinazione d'uso attuale.

Per quanto indicato in atti sono sussistenti alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quello assentito da progetti approvati, in particolare:

Piano seminterrato:

Detto piano non risulta assentito e non è sanabile.

Pertanto si dovrà “tombare” l'intero piano rendendolo intercapedine non accessibile, sia dall'interno che dall'esterno mediante chiusura con muratura degli accessi e delle finestre esterne, la rimozione della scala interna e la chiusura del solaio interessato.

Piano terra/rialzato

- La veranda presente sul lato Nord-Est, avente struttura in alluminio non è sanabile pertanto si dovrà rimuovere;

- la scala presente nel vano ripostiglio di accesso al piano seminterrato non è prevista nel progetto assentito e dovrà essere rimossa con chiusura del solaio.

Piano copertura

Nel progetto approvato era prevista una copertura piana mentre nello stato di fatto risulta una copertura a tetto a più falde. Detta difformità può essere regolarizzata mediante presentazione di progetto in sanatoria.

Manufatti sul lato Nord-Ovest

I manufatti rilevati lungo il confine lato Nord-Ovest della corte esclusiva sono privi di titoli abilitativi e non sono sanabili nello stato e nella destinazione d'uso in cui si trovano e quindi dovranno essere rimossi.

Per quanto riguarda la regolarità catastale si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'appartamento al piano terra/rialzato risulta difforme rispetto alla planimetria catastale in quanto non sono rappresentati i balconi presenti sui lati Sud-Est e Nord-Est del fabbricato. Si deve quindi precedere alla redazione di una nuova planimetria catastale.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede alla stima degli immobili precedentemente descritti, la quale viene effettuata sulla base del criterio sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale del villino e la superficie catastale dei terreni.

La superficie convenzionale del villino è ottenuta considerando la superficie lorda dell'appartamento al piano terra/rialzato (mq 182,0 circa), la superficie lorda complessiva dei portici e balconi (mq 61,60 circa) a cui si applica la

percentuale ponderata del 25%. La superficie scoperta della corte di pertinenza (mq 1.100 circa) viene considerata pertinenza del costruito, per cui ad essa non viene dato uno specifico valore e/o consistenza nel calcolo della superficie convenzionale.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quelli da valutare, mediante acquisizione di dati da operatori del settore immobiliare, nonché dalle indicazioni fornite dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, nonché della zona in cui sono siti, della destinazione d'uso e dello stato di manutenzione e conservazione nonché di rifinitura, si procede alla definizione del valore degli immobili sia con riferimento alla domanda di divisione (2015) e sia all'attualità (2022).

Con riferimento al 2015 i valori medi unitari degli immobili sono:

- Villino: € 1.000,00/mq
- Terreni agricoli: € 2,00/mq

Con riferimento all'attualità (2022) i valori medi unitari degli immobili sono:

- Villino: € 900,00/mq
- Terreni agricoli: € 2,00/mq

Villino - **particella 4185** del foglio 13 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH)

- Superficie convenzionale appartamento piano terra/rialzato:

mq $(182,0 + 61,60 \times 25\%) = \underline{\text{mq } 197,40}$

- Valore al 2015: mq 197,40 x € 1.000,00/mq = € 197.400,00

- Valore al 2022: mq 197,40 x € 900,00/mq = € 177.660,00

A tali valori devono essere detratti i costi per le spese tecnico/amministrative relative alla regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché i costi per la demolizione e smaltimento della veranda presente sul lato Nord-Est, dei manufatti rilevati lungo il confine lato Nord-Ovest della corte esclusiva e i costi per “tombare” il piano seminterrato.

I suddetti costi vengono quantificati pari ad un deprezzamento del 20% e quindi i valori finali del villino sono pari a:

- Valore al 2015: € 197.400,00 x 0,80 = € 157.920,00

- Valore al 2022: € 177.660,00 x 0,80 = € 142.128,00

Terreni agricoli – particelle 4184, 92 e 93 del foglio 13 del Comune di Torrevecchia Teatina (CH)

- Superficie catastale complessiva:

mq $(1.150,0 + 70,0 + 92,0) = \text{mq } 1.312,0$

- Valore al 2015: mq 1.312,0 x € 2,00/mq = € 2.624,00

- Valore al 2022: mq 1.312,0 x € 2,00/mq = € 2.624,00

Valore complessivo al **2015:** € 157.920,00 + € 2.624,00 = **€ 160.544,00**

Valore complessivo al **2022:** € 142.128,00 + € 2.624,00 = **€ 144.752,00**

In merito alla comoda divisibilità degli immobili, lo scrivente CTU ritiene che essi non siano comodamente divisibili, in quanto una eventuale divisione,

sulla base delle quote di proprietà, renderebbe necessaria la realizzazione di nuovi accessi con servitù di passaggio reciproco sullo spazio scoperta e lavori di ristrutturazione di consistente rilievo, non solo di costo sproporzionato in al valore di ciascuna delle eventuali porzioni di fabbricato ottenibili, ma, soprattutto, tali da snaturare il rilevato carattere tipico ed unitario dell'immobile oggi costituente da un edificio con tipologia a "villino".

Le quote di eredità riferibili ai due convenuti, Xxxxx Xxxxx e Xxxxx, nelle entità risultanti dai diritti successori di ognuno ed in ragione dell'accrescimento delle loro quote con quelle per le quali era chiamato a succedere Xxxxx Xxxxx sulla base dei criteri indicati nella motivazione della sentenza non definitiva, risultano le seguenti:

Xxxxx Xxxxx

- quota pari ad $1/2$ (equivalente a $6/12$) dell'intero già di sua proprietà;
- quota pari ad $1/6$ (equivalente a $2/12$) dell'intero derivante dalla successione del coniuge Xxxxx Xxxxx;
- quota pari ad $1/12$ dell'intero derivante dalla rinuncia di Xxxxx Xxxxx dei diritti successori del padre (Xxxxx Xxxxx).

In totale: quota pari a $(6/12 + 2/12 + 1/12) = 9/12$ equivalente a $3/4$ dell'intero

Xxxxx

- quota pari ad $1/6$ (equivalente a $2/12$) dell'intero derivante dalla successione del padre Xxxxx Xxxxx;

- quota pari ad $1/12$ dell'intero derivante dalla rinuncia di Xxxxx Xxxxx dei diritti successori del padre (Xxxxx Xxxxx).

In totale: quota pari a $(2/12 + 1/12) = 3/12$ equivalente a $1/4$ dell'intero

Il valore delle suddette quote, prendendo a riferimento i valori degli immobili oggetto della vertenza, risulta pari a:

a) – con riferimento al 2015:

- Xxxxx Xxxxx: € 160.544,00 x $3/4$ = € 120.408,00
- Xxxxx: € 160.544,00 x $1/4$ = € 40.136,00

b) – con riferimento al 2022:

- Xxxxx Xxxxx: € 144.752,00 x $3/4$ = € 108.564,00
- Xxxxx: € 144.752,00 x $1/4$ = € 36.188,00

L'unica ipotesi divisionale consiste nella attribuzione di tutti gli immobili oggetto della vertenza ad uno dei due condividenti che dovrà versare un conguaglio in denaro all'altro.

1° IPOTESI DI DIVISIONE - VALORE DEGLI IMMOBILI AL 2015

Immobili attribuiti a Xxxxx Xxxxx

- 1) - Villino con corte annessa, individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4185, senza subalterno**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale: 208 mq – Totale escluse aree scoperte: 181 mq, Rendita Euro 627,50, confinante con terreno individuato dal foglio 13 particella 4184 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 802 e 808 di proprietà Xxxxx

e altri; immobile individuato dal foglio 13 particella 4511 di proprietà Xxxxx e Xxxxx; terreno individuato dal foglio 13 particella 4418 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri;

Valore: € 157.920,00

2) - Terreni individuati dal **Foglio di mappa 13 particella 4184**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.150 mq, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,02; **Foglio di mappa 13 particella 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,49; dal **Foglio di mappa 13 particella 93**, qualità vigneto, classe 2, superficie 92 mq, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,64, il tutto confinante con immobile individuato dal foglio 13 particella 4185 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi di Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 90 e 91 di proprietà Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 4153, 39, 811, 27, 802 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri.

Valore: € 2.624,00

Valore Lotto = € 157.920,00 + 2.624,00 = € 160.544,00

Valore quota di proprietà di Xxxxx Xxxxx = € 120.408,00

Conguaglio da DARE a Xxxxx = € 40.136,00

2° IPOTESI DI DIVISIONE - VALORE DEGLI IMMOBILI AL 2015

Immobili attribuiti a Xxxxx

1) Villino con corte annessa, individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4185, senza subalterno**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale: 208 mq – Totale escluse aree scoperte: 181 mq, Rendita Euro 627,50, confinante con terreno individuato dal foglio 13 particella 4184 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 802 e 808 di proprietà Xxxxx e altri; immobile individuato dal foglio 13 particella 4511 di proprietà Xxxxx e Xxxxx; terreno individuato dal foglio 13 particella 4418 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri;

Valore: € 157.920,00

2) Terreni individuati dal **Foglio di mappa 13 particella 4184**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.150 mq, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,02; **Foglio di mappa 13 particella 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,49; dal **Foglio di mappa 13 particella 93**, qualità vigneto, classe 2, superficie 92 mq, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,64, il tutto confinante con immobile individuato dal foglio 13 particella 4185 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi di Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 90 e 91 di proprietà Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 4153, 39, 811, 27, 802 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri.

Valore: € 2.624,00

Valore Lotto A1 = € 157.920,00 + 2.624,00 = € 160.544,00

Valore quota di proprietà di Xxxxx = € 40.136,00

Conguaglio da DARE a Xxxxx Xxxxx = € 120.408,00

1° IPOTESI DI DIVISIONE - VALORE DEGLI IMMOBILI AL 2022

Immobili attribuiti a Xxxxx Xxxxx

- 1) - Villino con corte annessa, individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4185, senza subalterno**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale: 208 mq – Totale escluse aree scoperte: 181 mq, Rendita Euro 627,50, confinante con terreno individuato dal foglio 13 particella 4184 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 802 e 808 di proprietà Xxxxx e altri; immobile individuato dal foglio 13 particella 4511 di proprietà Xxxxx e Xxxxx; terreno individuato dal foglio 13 particella 4418 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri;

Valore: € 142.128,00

- 2) - Terreni individuati dal **Foglio di mappa 13 particella 4184**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.150 mq, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,02; **Foglio di mappa 13 particella 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,49; dal **Foglio di mappa 13 particella 93**, qualità vigneto, classe 2, superficie 92 mq, Reddito Dominicale Euro

0,97, Reddito Agrario Euro 0,64, il tutto confinante con immobile individuato dal foglio 13 particella 4185 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi di Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 90 e 91 di proprietà Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 4153, 39, 811, 27, 802 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri.

Valore: € 2.624,00

Valore Lotto = € 142.128,00 + 2.624,00 = € 144.752,00

Valore quota di proprietà di Xxxxx Xxxxx = € 108.564,00

Conguaglio da DARE a Xxxxx = € 36.188,00

2° IPOTESI DI DIVISIONE - VALORE DEGLI IMMOBILI AL 2022

Immobili attribuiti a Xxxxx

- 1) - Villino con corte annessa, individuato dal **Foglio di mappa 13 particella 4185, senza subalterno**, categoria A/7, classe 1, consistenza 9 vani, superficie totale: 208 mq – Totale escluse aree scoperte: 181 mq, Rendita Euro 627,50, confinante con terreno individuato dal foglio 13 particella 4184 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 802 e 808 di proprietà Xxxxx e altri; immobile individuato dal foglio 13 particella 4511 di proprietà Xxxxx e Xxxxx; terreno individuato dal foglio 13 particella 4418 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri;

Valore: € 142.128,00

2) Terreni individuati dal **Foglio di mappa 13 particella 4184**, qualità vigneto, classe 2, superficie 1.150 mq, Reddito Dominicale Euro 12,18, Reddito Agrario Euro 8,02; **Foglio di mappa 13 particella 92**, qualità vigneto, classe 2, superficie 70 mq, Reddito Dominicale Euro 0,74, Reddito Agrario Euro 0,49; dal **Foglio di mappa 13 particella 93**, qualità vigneto, classe 2, superficie 92 mq, Reddito Dominicale Euro 0,97, Reddito Agrario Euro 0,64, il tutto confinante con immobile individuato dal foglio 13 particella 4185 di proprietà Xxxxx Xxxxx ed eredi di Xxxxx Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 90 e 91 di proprietà Xxxxx; terreni individuati dal foglio 13 particelle 4153, 39, 811, 27, 802 di proprietà Xxxxx e altri; salvo altri.

Valore: € 2.624,00

Valore Lotto = € 142.128,00 + 2.624,00 = € 144.752,00

Valore quota di proprietà di Xxxxx = € 36.188,00

Conguaglio da DARE a Xxxxx Xxxxx = € 108.564,00

Pescara, 15 novembre 2022

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio



Allegati alla presente bozza di consulenza tecnica d'ufficio:

- **Allegato 1** – Verbali di sopralluogo;
- **Allegato 2** – Documentazione catastale;
- **Allegato 3** – Documentazione fotografica;

Pescara, 15 novembre 2022

Il CTU

Ing. Luciano De Gregorio

