

**TRIBUNALE
DI
MACERATA**

Causa Civile N. 1128/2023

promossa da:

nei confronti di:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SI OMETTONO I NOMI DELLE PARTI
PER RISPETTO NORMATIVA PRIVACY



C.T.U. geom. ELISABETTA SFORZA
Via 1° Maggio, 12 - Piediripa
62100 MACERATA
tel 338 6530389
mail tecno.se@tiscali.it
pec elisabetta.sforza@geopec.it



TRIBUNALE DI MACERATA

Ill.mo Sig. GIUDICE Dott.ssa ANGELICA CAPOTOSTO

Oggetto: Causa Civile n. 1128/2023

promossa da:

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

La sottoscritta geometra Elisabetta SFORZA, nata a Macerata il 10 luglio 1964, ed ivi residente in Via G. Ungaretti n.c. 66;

- iscritta al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata, dal 1987, con il n. 695;
- iscritta al n. 214 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Macerata;
- in possesso dell'attestato di perfezionamento e specializzazione in Mediatore Conciliatore Professionista (D.M. 18 ottobre 2010 n° 180);
- in possesso dell'attestato di partecipazione al Corso in Valutazione Immobiliare Geo.Val. Geometri Valutatori Esperti;
- iscritta all'Associazione Nazionale Geometri Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori "Geo-Cam";

nominata Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'udienza del 06/03/2024, ha prestato il giuramento di rito, e nell'udienza cartolare del 27/03/2024 ha ricevuto l'incarico di



rispondere ai quesiti di cui all'Ordinanza di nomina del 06/03/2024, e precisamente:

"A. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui, previa verifica dei titoli di provenienza dai rispettivi danti causa dei condividenti, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

B. effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione

- 1) descriva i beni in comunione tra le parti, proceda alla loro individuazione – ubicazione, confini, dati catastali e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2) dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità allo stato di fatto alle risultanze catastali;*
- 3) accerti il valore dei beni all'attualità, esponendo analiticamente i criteri della stima;*
- 4) dica se gli immobili siano comodamente divisibili (in ragione delle norme urbanistiche vigenti e del numero dei condividenti) secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- 5) in caso di comoda divisibilità, dica quali siano i lavori necessari per il materiale frazionamento dei beni e ne indichi i costi; quindi predisponga un progetto divisionale applicando i criteri previsti dall'art. 727 c.c. determinando gli eventuali conguagli*



spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;

6) ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”.

Nell'accettazione dell'incarico e giuramento cartolare veniva fissata la data di inizio delle Operazioni Peritali per il giorno 04/04/2024 alle ore 10,00 presso gli immobili luogo di causa, siti in Morrovalle, provincia di Macerata, Borgo Santa Lucia.

L'Inizio delle Operazioni Peritali venivano comunicate a mezzo PEC e Raccomandate A.R. del 28/03/2024 anche alle parti contumaci non costituite.

A seguito della richiesta di proroga concessa dal Giudice il 26/07/2024, il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale definitivo è il 17/10/2024.

OPERAZIONI PERITALI

Il 18 marzo e l'8 luglio 2024 sono state effettuate visure presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali per accertare l'esattezza dell'iscrizione catastale e per reperire l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali degli immobili e l'elaborato planimetrico (allegati nn. 3-4-5-6).

Il 4 aprile 2024 è stato effettuato il sopralluogo sugli immobili siti in Morrovalle, provincia di Macerata, Borgo Santa Lucia, 12, per raccogliere elementi e parametri utili per la relativa descrizione e valutazione (allegato n. 1); si è altresì proceduto alla realizzazione di documentazione fotografica (allegato n. 16).



Il 23 aprile 2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Morrovalle, a mezzo PEC, a seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 03/04/2024 Prot. n. 9133, ho ricevuto dati riguardanti la regolarità urbanistica degli immobili (allegati da n. 7 a n. 15).

Il 31 luglio 2024 è stato esperito il tentativo di conciliazione (allegato n. 2).

Non avendo ricevuto osservazioni da parte attrice alla Bozza dell'Elaborato Peritale nei termini stabiliti dall'Ill.mo Giudice del Tribunale di Macerata, in data odierna, 11/10/2024, viene depositato l'elaborato peritale.

RISPOSTE AI QUESITI

1) BENI OGGETTO DELLA MASSA DA DIVIDERE E QUOTE DI APPARTENENZA

In base alla documentazione in atti e agli accertamenti effettuati, i beni oggetto della massa da dividere sono i seguenti:

 Catasto Fabbricati

Comune di MORROVALLE ditta:

proprietà per 2/9
proprietà per 2/9
proprietà per 5/9

UNITA' IMMOBILIARIA...

Fgl	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	10	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	4	6,5 vani	141-157 m²	€ 553,90
10	37	11	Borgo S. Lucia n. 12 Piano 1	A/3	4	5 vani	133-137 m²	€ 426,08
10	37	12	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T	A/3	6	6 vani	137 m²	€ 511,29

**NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI**



NON RISULTANO AGGIORNATI.

La proprietà dei 2/9 di _____ ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

_____ quota di 1/3
_____ quota di 2/9
_____ quota di 2/9
_____ quota di 2/9

 **Catasto Fabbricati**
Comune di MORROVALLE ditta:

_____ proprietà per 1/4
_____ proprietà per 1/4
_____ proprietà per 2/4

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	P.Ila	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	21-22	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	1	4 vani	77-87 m²	€ 206,58

NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI _____ , PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI

NON RISULTANO AGGIORNATI.

La proprietà dei 1/4 di _____ , ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

_____ quota di 1/3
_____ quota di 2/9



quota di 2/9

quota di 2/9

2) DESCRIZIONE DEI BENI



I beni oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Morrovalle, Borgo Santa Lucia, 12, lungo la Strada Provinciale 10, che collega Macerata a Morrovalle.

Sono costituiti da 3 abitazioni (foglio 10 p.lla 37 sub 10-11-12) ubicate ai piani primo e secondo di una costruzione

realizzata intorno agli anni '60 con il piano terra adibito a laboratorio artigianale (foto nn. 1-2-3-4), e da un piccolo fabbricato con corte esclusiva (foglio 10 particella 37 sub 21-22) (foto da n. 5 a n. 14).

L'abitazione al piano primo, accessibile mediante scala esterna in ferro (**foglio 10 p.lla 37 sub 10**) si compone di un ingresso- disimpegno, cucina, soggiorno wc, tre camere e un bagno (foto da n. 15 a n. 38).

I pavimenti di tutta l'abitazione sono in piastrelle di ceramica e nelle camere in listelli di parquet. Gli infissi esterni sono in legno con vetri di tipo doppio e sono dotati di persiane in legno; gli infissi interni sono in legno.

Il wc è completo di tutti i sanitari, è dotato di piatto doccia, ha il pavimento e le pareti rivestite di ceramica e all'interno è collocato un boiler per la produzione di acqua calda; il bagno è completo di tutti i sanitari, è dotato di vasca e ha il pavimento e le pareti rivestite di ceramica.

Gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) sono sottotraccia.



L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia centralizzata, i corpi radianti sono in ghisa.

All'interno dell'abitazione sono visibili macchie dovute ad infiltrazioni provenienti dal lastrico solare sovrastante (foto nn. 25-26-27-30-31-32).

La superficie lorda dell'abitazione desunta dalla planimetria catastale è:

- piano primo circa mq. 139,00,
- balcone piano primo circa mq. 16,00,
- lastrico solare piano secondo mq. 152,30

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è normale.

L'abitazione al piano primo (**foglio 10 p.lla 37 sub 11**), accessibile mediante scala interna (allegato n. 4: sub 25 e sub 26 – beni comuni non censibili (portico, ingresso, androne, scala, ascensore) si compone di un ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e un bagno, ed è dotato di due balconi (foto da n. 39 a n. 48).

I pavimenti di tutta l'abitazione sono in listelli di parquet, fatta eccezione per il bagno che ha pavimento e pareti rivestiti di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetri di tipo doppio e sono dotati di persiane in legno; gli infissi interni sono in legno con inserti di vetro.

Il bagno è completo di tutti i sanitari ed è dotato di piatto doccia.

Gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia centralizzata, i corpi radianti sono in ghisa.

L'abitazione è dotata di impianto di raffrescamento.

La superficie lorda dell'abitazione desunta dalla planimetria catastale è di circa mq. 136,00, quella dei balconi di circa mq. 14,00,



Lo stato di manutenzione dell'abitazione è buono.

L'abitazione al piano secondo (**foglio 10 p.lla 37 sub 12**), accessibile mediante scala interna (allegato n. 4: sub 25 e sub 26 – beni comuni non censibili (portico, ingresso, androne, scala, ascensore) è mansardato e si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e un bagno (foto da n. 49 a n. 60).

I pavimenti di tutta l'abitazione sono in piastrelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con vetri di tipo doppio e sono dotati di persiane in legno; gli infissi interni sono in legno con inserti di vetro.

Il bagno è completo di tutti i sanitari, è dotato di vasca ed ha le pareti rivestite di ceramica.

Gli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento) sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia centralizzata, i corpi radianti sono in ghisa.

L'abitazione è dotata di una piccola cantina posta nel sottoscala al piano terra.

La superficie lorda dell'abitazione desunta dalla planimetria catastale è di circa mq. 136,00, quella della cantina di circa mq. 6,00.

Lo stato di manutenzione dell'abitazione è normale.

Il piccolo fabbricato (ex rurale) con corte esclusiva (**foglio 10 particella 37 sub 21-22**) (foto da n. 5 a n. 14) si sviluppa su due piani fuori terra, ha la struttura portante in muratura, tetto a due falde con manto in coppi di laterizio. Le condizioni, al momento del sopralluogo, erano molto scadenti, tanto che erano visibili crepe lungo le murature perimetrali, e copertura disconnessa, e quindi per questioni di sicurezza non si è proceduto ad accedere all'interno.

La superficie lorda dell'abitazione desunta dalla planimetria catastale è:



- abitazione piano terra e primo di circa mq. 59,00,
- cantine piano terra di circa mq. 38,00,
- corte esterna di circa mq. 960,00.

Lo stato di manutenzione del fabbricato è scadente.

3) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

a) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio Provinciale – Territorio, gli immobili risultano così iscritti:



Catasto Fabbricati

Comune di MORROVALLE ditta:

proprietà per 2/9

proprietà per 2/9

proprietà per 5/9

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	10	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	4	6,5 vani	141-157 m ²	€ 553,90
10	37	11	Borgo S. Lucia n. 12 Piano 1	A/3	4	5 vani	133-137 m ²	€ 426,08
10	37	12	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T	A/3	6	6 vani	137 m ²	€ 511,29



Catasto Fabbricati

Comune di MORROVALLE ditta:

proprietà per 1/4

proprietà per 1/4

proprietà per 2/4

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	P.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	21-22	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	1	4 vani	77-87 m ²	€ 206,58



NON RILEVANDO CHE NON È STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI
NON RISULTANO AGGIORNATI.

sub 26 B.C.N.C. scala e ascensore (ai sub 11-12)



sub 26 B.C.N.C. scala e ascensore (ai sub 11-12)



sub 26 B.C.N.C. scala e ascensore (ai sub 11-12)



sub 20 proprietà (prop. 1/4), F.A.S. Arredamenti srls con sede in

Morrovalle (prop. 3/4)

sub 24 B.C.N.C. corte (ai sub 10-11-12-18)

sub 27 area urbana di mq. 70,00 - proprietà (prop. 1/4), F.A.S.

Arredamenti srls con sede in Morrovalle (prop. 3/4)



4) REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata in data 03/04/2024 Prot. n. 9133 al Comune di Morrovalle per la verifica della regolarità urbanistica degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, il Comune di Morrovalle in data 23/04/2024 ha inviato a mezzo PEC con Prot. n. 11199, la seguente documentazione reperita presso il proprio archivio:

- Nulla Osta n. 72/65 del 22/10/1965 – Costruzione di un laboratorio artigiano di falegnameria (allegato n. 7);
- Abitabilità n. 72/65 del 10/05/1967 laboratorio artigiano (allegato n. 8);
- Licenza per Esecuzione Lavori edili Pratica n. 100/1974 del 08/08/1974 – Ristrutturazione casa colonica (allegato n. 9);
- Richiesta lavori consolidamento e ristrutturazione del 22/11/1976 e provvedimento del Comune di Morrovalle (allegato n. 10);
- Concessione N. 267/1976 Prot. n. 4137/1976 del 18/07/1977 – Pratica n. 267/1976 – sopraelevazione di un laboratorio esistente (allegato n. 11);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 67 del 01/08/2001 per ampliamento piano terra a servizio dell'attività artigianale e ampliamento piano primo abitazione –realizzazione scala esterna (allegato n. 12);
- Permesso di Costruire n. 44 del 27/06/2006 – Ampliamento edificio artigianale (allegato n. 13);
- Denuncia di Inizio Attività n. 251/06 Prot. n. 13359 del 25/09/2006 – Cambio d'uso di alcuni locali al piano terra, per uffici, esposizione, attesa, progettazione, ecc. e controparete in legno prospetto est (allegato n. 14);



- Denuncia di Inizio Attività n. 2/10 Prot. n. 519 del 14/01/2010 – abbattimento barriere architettoniche costruzione ascensore (allegato n. 15).

Dalla documentazione trasmessa dall'UTC di Morrovalle si evince che non è stata richiesta l'agibilità successivamente al rilascio della Concessione in Sanatoria (allegato n. 12), così come previsto dall'art. 24 del Dpr 380/2001.

Dovrà pertanto essere presentata la Segnalazione Certificata per l'Agibilità corredata da:

- Attestazione del Direttore Lavori
- dichiarazione di conformità degli impianti o dichiarazione di rispondenza, ex art. 7 D.M. n. 37/2008
- certificato di collaudo ove previsto, degli impianti installati (art. 9 D.M. n. 37/2008)
- certificato di collaudo statico o dichiarazione di regolare esecuzione
- versamento della sanzione da € 77 a € 464 (art. 24 DPR 380/01).

Oltre alla sanzione dovranno essere considerati gli importi relativi alle competenze tecniche per la produzione di tutta la documentazione necessaria.

5) VALORE DEGLI IMMOBILI

Al fine di stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia utilizzerò il criterio di stima sintetico-comparativa, accertando i prezzi commerciali praticati nella zona per immobili simili e stabilendo quale va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dei requisiti di qualità termo-acustica, della richiesta sul mercato di tipologie simili.



Per la determinazione della superficie ragguagliata saranno adottati i criteri stabiliti dal DPR 138/1998 i quali sono pressoché allineati con quanto previsto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari prodotto da Tecnoborsa, in cui è stato adottato il Sistema Italiano di Misurazione della superficie virtuale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

In particolare sono previsti i seguenti criteri:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti, e del 25% qualora non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, viene computata nella misura del 30% fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali.

Vado pertanto ad attribuire il valore agli immobili, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili simili nella zona, assumendo come riferimento i criteri di cui sopra, considerando pertanto la superficie lorda e tenendo in considerazione la vetustà, lo stato di conservazione e manutenzione degli immobili.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa è:

- Riferita al suo stato attuale;



- Comprensiva dei diritti sui beni comuni.

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 10 – IMMOBILE A**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione	139,00 mq	€ 700,00/mq	€ 97.300,00
balcone	16,00 mq	€ 210,00/mq	€ 3.360,00
lastrico porz. (fino a 25 mq)	25,00 mq	€ 210,00/mq	€ 5.250,00
lastrico porz. (oltre i 25 mq)	127,30 mq	€ 70,00/mq	€ 8.911,00
			€ 114.821,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE A € 114.821,00

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 11 – IMMOBILE B**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione	136,00 mq	€ 800,00/mq	€ 108.800,00
balcone	14,00 mq	€ 240,00/mq	€ 3.360,00
			€ 112.160,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE B € 112.160,00

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 12 – IMMOBILE C**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione	136,00 mq	€ 700,00/mq	€ 95.200,00
cantina	6,00 mq	€ 210,00/mq	€ 1.260,00
			€ 96.460,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE C € 96.460,00

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 21-22 – IMMOBILE D**

Immobile	superficie	valore al mq	valore
abitazione	59,00 mq	€ 400,00/mq	€ 23.600,00
cantine	38,00 mq	€ 100,00/mq	€ 3.800,00
corte	960,00 mq	€ 10,00/mq	€ 9.600,00
			€ 37.000,00

VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE D € 37.000,00



6) DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI E QUOTE DI COMPROPRIETA'

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale non sono divisibili, sulla base delle quote di comproprietà, in porzioni separate, ciascuna delle quali di autonomo godimento, sia per la loro conformazione, la distribuzione interna dei vani, le aperture esterne (porte e finestre), la dislocazione delle colonne montanti degli allacci e degli scarichi. Una eventuale divisione in porzioni tali da soddisfare le quote di proprietà dei singoli proprietari determinerebbe la menomazione della funzionalità degli stessi immobili, e un sensibile deprezzamento dell'intero compendio immobiliare, oltre a spese eccessive per le necessarie modifiche di impianti tecnologici, ripartizioni interne, finiture, ecc.

Sulla base di quanto relazionato ai punti precedenti, si procederà pertanto alla specifica del valore degli immobili e delle relative quote di proprietà dei condividenti sugli stessi immobili:

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 10 , sub 11, sub 12:**

proprietà per 2/9

proprietà per 2/9

proprietà per 5/9

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	Part.Illa	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	10	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	4	6,5 vani	141-157 m ²	€ 553,90
10	37	11	Borgo S. Lucia n. 12 Piano 1	A/3	4	5 vani	133-137 m ²	€ 426,08
10	37	12	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T	A/3	6	6 vani	137 m ²	€ 511,29

VALORE COMPLESSIVO DEI SUB 10-11-12 € 323.441,00

DI CUI:

proprietà per 2/9	€ 71.875,78
proprietà per 2/9	€ 71.875,78



proprietà per 5/9 € 179.689,44

**NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI
NON RISULTANO AGGIORNATI.**

La proprietà dei 2/9 di , ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

quota di 1/3 € 23.958,58

quota di 2/9 € 15.972,40

quota di 2/9 € 15.972,40

quota di 2/9 € 15.972,40

NEL DETTAGLIO, LE QUOTE RIFERITE A CIASCUN PROPRIETARIO, SU OGNI SINGOLO IMMOBILE, SONO DI SEGUITO SPECIFICATE:

a) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE A € 114.821,00

DI CUI:	proprietà per 2/9	€ 25.515,78
	proprietà per 2/9	€ 25.515,78
	proprietà per 5/9	€ 63.789,44

**NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI
NON RISULTANO AGGIORNATI.**

La proprietà dei 2/9 di , ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata



per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

quota di 1/3	€ 8.505,27
quota di 2/9	€ 5.670,17
quota di 2/9	€ 5.670,17
quota di 2/9	€ 5.670,17

b) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE B € 112.160,00

DI CUI:	proprietà per 2/9	€ 24.924,45
	proprietà per 2/9	€ 24.924,45
	proprietà per 5/9	€ 62.311,10

**NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI
NON RISULTANO AGGIORNATI.**

La proprietà dei 2/9 di , ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione
eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata
per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

quota di 1/3	€ 8.308,14
quota di 2/9	€ 5.538,77
quota di 2/9	€ 5.538,77
quota di 2/9	€ 5.538,77

c) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE C € 96.460,00

DI CUI:	proprietà per 2/9	€ 21.435,55
	proprietà per 2/9	€ 21.435,55



proprietà per 5/9 € 53.588,90

NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI
NON RISULTANO AGGIORNATI.

La proprietà dei 2/9 d' , ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

quota di 1/3 € 7.145,17

quota di 2/9 € 4.763,46

quota di 2/9 € 4.763,46

quota di 2/9 € 4.763,46

✚ **Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 21-22:**

proprietà per 1/4

proprietà per 1/4

proprietà per 2/4

UNITA' IMMOBILIARE

Fgl	P.Ila	Sub	Ubicazione	Cat	Cl	Cons	Sup Cat	Rendita
10	37	21-22	Borgo S. Lucia n. 12 Piano T-1-2	A/3	1	4 vani	77-87 m ²	€ 206,58

d) VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE D € 37.000,00

DI CUI:

proprietà per 1/4 € 9.250,00

proprietà per 1/4 € 9.250,00

proprietà per 2/4 € 18.500,00

NON RISULTA ESSERE STATA ANCORA PRESENTATA LA DENUNCIA DI SUCCESSIONE DI
, DECEDUTO IN DATA 19/01/2010, PERTANTO I PASSAGGI EREDITARI



NON RISULTANO AGGIORNATI.

La proprietà di 1/4 di _____ ripartita tra gli eredi (Verbale di accettazione eredità con beneficio di inventario Prot. 1201/2012, in atti) dovrà pertanto essere assegnata per la quota di 1/3 al coniuge e per la quota di 2/3 ai figli, come segue:

quota di 1/3	€ 3.083,32
quota di 2/9	€ 2.055,56
quota di 2/9	€ 2.055,56
quota di 2/9	€ 2.055,56

Si riepilogano di seguito le quote di ciascun proprietario e i rispettivi valori per ciascun immobile:

IMMOBILE A: Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 10 VALORE € 114.821,00				
		2/9		€ 25.515,78
		5/9		€ 63.789,44
		2/9	1/3	€ 8.505,27
			2/9	€ 5.670,17
			2/9	€ 5.670,17
			2/9	€ 5.670,17
				€ 114.821,00

IMMOBILE B: Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 11 VALORE € 112.160,00				
		2/9		€ 24.924,45
		5/9		€ 62.311,10
		2/9	1/3	€ 8.308,14
			2/9	€ 5.538,77
			2/9	€ 5.538,77
			2/9	€ 5.538,77
				€ 112.160,00



IMMOBILE C: Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 12 VALORE € 96.460,00				
		2/9		€ 21.435,55
		5/9		€ 53.588,90
		2/9	1/3	€ 7.145,17
			2/9	€ 4.763,46
			2/9	€ 4.763,46
			2/9	€ 4.763,46
				€ 96.460,00

IMMOBILE D: Morrovalle foglio 10 particella 37 sub 21-22 VALORE € 37.000,00				
		1/4		€ 9.250,00
		2/4		€ 18.500,00
		1/4	1/3	€ 3.083,32
			2/9	€ 2.055,56
			2/9	€ 2.055,56
			2/9	€ 2.055,56
				€ 37.000,00

Confidando di aver adempiuto l'incarico ricevuto, concludo la presente relazione di stima rimanendo a disposizione per ogni chiarimento.

In fede.

Macerata, 11 ottobre 2024

Il C.T.U.

geom. **Elisabetta SFORZA**

