

COPY

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Causa Civile
R.G. n. **2434/04**

GIUDICE
Dott.
M. FUINA

Udienza:
31 gennaio 2008

[REDACTED]

G E O M E T R A

3281595353

 angelocrescenzi.@inwind.it

depositato in cancelleria
29 GEN 2008
L. 1000/2007
Ministero 82
non tesa

Angelo Cusani
prop. C. + T

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Civile

Giudice dott. **Mariangela FUINA**

R.G. n. **2434/04**

Attore principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Nomina C.T.U.: 06/07/2006

Giuramento C.T.U.: 25/01/2007

Prossima Udienza: **31/01/2008**

● Consulente Tecnico d'Ufficio ●

geom. Angelo Crescenzi, n.a Ascoli Piceno il 10/09/1963 (C.F. CRS NGL 63P10 A462M), res.te a Ascoli Piceno, Via della Repubblica, 45, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Ascoli Piceno con il n. 688.

Oggetto dell'incarico:

1. *Descriva il compendio immobiliare indiviso oggetto del presente giudizio di divisione, il suo stato attuale, la sua reale consistenza, e quindi la superficie, i confini, i dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati con gli atti di causa e predisponga un progetto divisionale per l'assegnazione delle quote ad ognuno dei condividenti;*
2. *In caso di non comoda divisibilità del compendio immobiliare in questione, determini il suo valore commerciale secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima, onde procedere alla stima dello stesso e successiva ripartizione della somma, in base alle quote di spettanza di ciascun comproprietario;*
3. *Ai fini della vendita, fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/85 e 724/94 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità;*
4. *Accerti se il compendio immobiliare è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo; 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;*
5. *Indichi l'esistenza, sul bene de quo, di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente;*
6. *Rediga infine una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento delle quote;*
7. *Valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda, altresì, previa autorizzazione del Giudice alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo in ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati.*

OPERAZIONI PERITALI:

Previo avviso a mezzo di lettere Raccomandate A.R. del 30 marzo 2007, le operazioni peritali hanno avuto regolare inizio alle ore 15,30 del giorno 11 aprile 2007 presso lo studio tecnico del C.T.U. in Via della Repubblica n.45, alla presenza dei sigg.ri:

_____ e il geom. Luigi Spina per la parte attrice;

- Geom. Roberto Piedicavi, geom. Andrea Neri e arch. Serafino Guaiani per la parte convenuta;

Le operazioni peritali sono state aggiornate per le indagini in loco al 19 aprile 2007 ore 15,30.

Il sopralluogo del 19 aprile 2007 si è svolto sui luoghi di causa alla presenza dei sigg.ri:

- _____ e il geom. Luigi Spina per la parte attrice;

- Geom. Roberto Piedicavi, geom. Andrea Neri e l'avv.to Paolo Serra per la parte convenuta;

Il CTU ha preso visione degli immobili, delle caratteristiche estrinseche e intrinseche reperendo ogni elemento utile per l'espletamento dell'incarico compreso un'esauriente documentazione fotografica. Contestualmente, è stata rilevata la consistenza del fabbricato anche con l'ausilio di un elaborato planimetrico prodotto dal geom. L. Spina.

Dopo ampie discussioni sia tecniche sia giuridiche, anche in merito alle circostanze che condizionano ogni possibile definizione bonaria della lite a causa della mancata presenza del _____

_____ si è dovuto constatare l'impossibilità di formalizzare alcuna proposta conciliativa.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio si è così riservato di rispondere al mandato ricevuto.

La Consulenza Tecnica d'Ufficio è suddivisa in capitoli che trattano i differenti argomenti ed esattamente:

1. IDENTIFICAZIONE IPOTECARIA.....	pag. 4
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	pag. 8
3. CONSISTENZA.....	pag. 9
4. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE.....	pag. 9
5. STATO DI POSSESSO E SERVITU'.....	pag. 13
6. REGOLARITA' URBANISTICA.....	pag. 13
7. VALUTAZIONE DEL CESPITE EREDITARIO.....	pag. 13
8. DETERMINAZIONE DELLA QUOTA CAPITALE.....	pag. 16
9. DIVISIBILITA' DEL CESPITE.....	pag. 16



IDENTIFICAZIONE IPOTECARIA

Provenienza, titolo e quota del diritto reale, cronistoria dei passaggi intermedi

➤ Con successione testata in morte

i diritti dell'intera piena proprietà degli immobili situati in località Vallecupa di Ascoli Piceno, censiti sul Foglio di mappa n. 71 con le P.lle 27, 70, 188, 246, 28, 29, 35, 279, 281, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 187, 215, 216, 277, 278 e 280 di complessivi ha. 05.49.70, si trasferiscono a

Nel dispositivo testamentario, il De Cuius lega al figlio "...la piccola casa di nuova costruzione che egli attualmente abita...", corrispondente alla P.lla 278.

Il De Cuius lega invece al figlio "...i due vani al piano terra e i due vani al piano superiore, costituenti il riattacco di recente costruzione eseguito sulla mia casa di abitazione, sita in Valle Cupa di Ascoli Piceno dove è anche sita la casa lasciata a
Voglio inoltre che sia legato a tutto ciò che è contenuto nei quattro vani di casa suddetti e voglio sia costituita a favore di detta porzione di casa per destinazione del padre di famiglia una servitù di accesso sul restante terreno di mia proprietà da esercitarsi mediante una strada della lunghezza di metri cinquanta e voglio sia anche legato al suddetto una porzione di terreno prospiciente detta strada della superficie di circa cinquanta metri quadrati. Infine lascio a titolo di legato a mio figlio Giuseppe la caldaia per cuocere masto e il piccolo fondachetto aderente al riattacco di cui sopra ...". I beni legati al figlio sono identificati con la P.lla 277.

Per la restante proprietà, il De Cuius nomina eredi in parti uguali tutti i figli con l'usufrutto alla moglie

➤ Con successione in morte

la quota di 1/7 di proprietà ad essa spettante, si trasferisce alle figlie

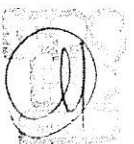
➤ Con atto a rogito del Notaio dott. L. Amadio del 13 gennaio 1983 n. 75389/9846 (All. n. 2), la

vende ai

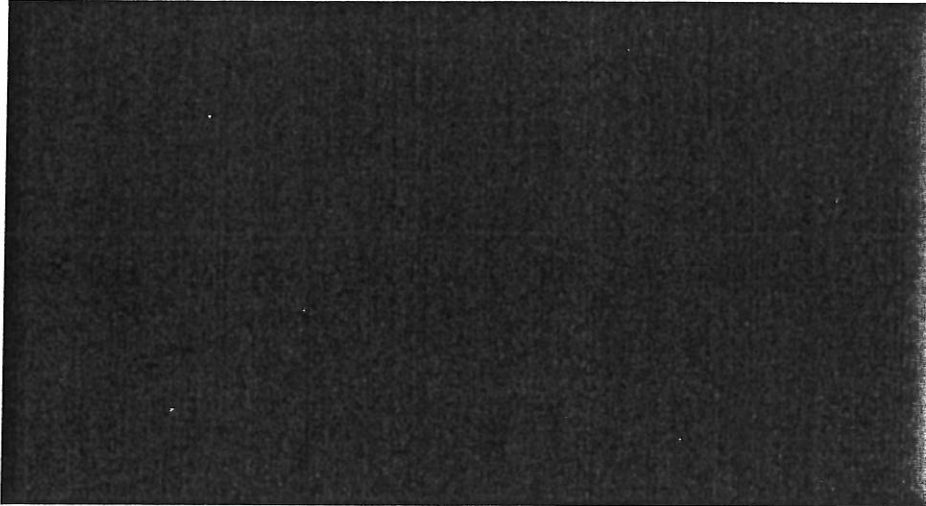


[redacted] la proprietà in parti uguali la quota di 1/14 ad essa spettante sui beni immobili oggetto di causa;

- Con successione in morte di [redacted]
[redacted] la quota di 1/7 di proprietà ad esso spettante, si trasferisce al figlio [redacted] e alla moglie [redacted]
- Con atto pubblico notaio Cappelli del 29 maggio 1986 (All. n. 5), [redacted]
vende la quota di 1/7 della piena proprietà ad essa spettante [redacted]
[redacted] che acquistano in comunione dei
beni in parti uguali;
- Con denuncia di successione in morte [redacted]
[redacted] la quota ad essa spettante pari ad 1/14, si trasferisce al figlio [redacted]
- Con successione in morte [redacted]
[redacted] la quota di 1/7 di proprietà ad
essa spettante, si trasferisce ai figli [redacted]
- Con successione in morte della sig.ra [redacted]
[redacted] la quota di 1/7 di proprietà ad essa spettante, si trasferisce ai figli
[redacted]
- Con atto Calvelli n. 11754/6151 del 17/06/2005 (All. n. 10) [redacted] cede la sua
quota di proprietà alla sorella [redacted]
- Con successione in morte [redacted]
(All. n. 11), la quota di 1/7 di proprietà ad esso spettante, si trasferisce alla figlia [redacted]
e alla moglie [redacted]



La proprietà indivisa oggetto di causa è perciò oggi costituita da un piccolo fondo agricolo con fabbricato rurale censito sul Foglio di mappa n. 71 di Ascoli Piceno con le P.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 70, 187, 188, 215, 216, 246, 279, 280, 281 della consistenza Ha 05.48.50 ed intestato ai sigg.:



La cronistoria dei passaggi intermedi regolarmente trascritti alla Conservatoria dei RR.II., consente di sviluppare i trasferimenti di proprietà delle quote ereditarie già intestate al [redacted] tramite un organigramma che ovviamente include i soggetti aventi diritto alle sole quote legittime indivise dei beni caduti in successione escluso quindi quelli legati ai figli [redacted] con le disposizioni testamentarie.

Agli atti si rileva l'esistenza di una comunicazione a firma del geom. L. Spina che comunica all'avv. Serra il decesso [redacted] ed il trasferimento della quota ad essa spettante pari a 1/14 al coniuge [redacted] e alle figlie [redacted]. Agli atti ipotecari non è però ancora trascritta alcuna denuncia di successione.

Le operazioni peritali che seguono, sono in ogni modo espletate esclusivamente con riferimento alle risultanze ufficiali.

In sostanza, la quota spettante allo [redacted] è ancora identificata nel soggetto e non già al coniuge e figli proprio perché non esiste alcun trasferimento trascritto e volturato.

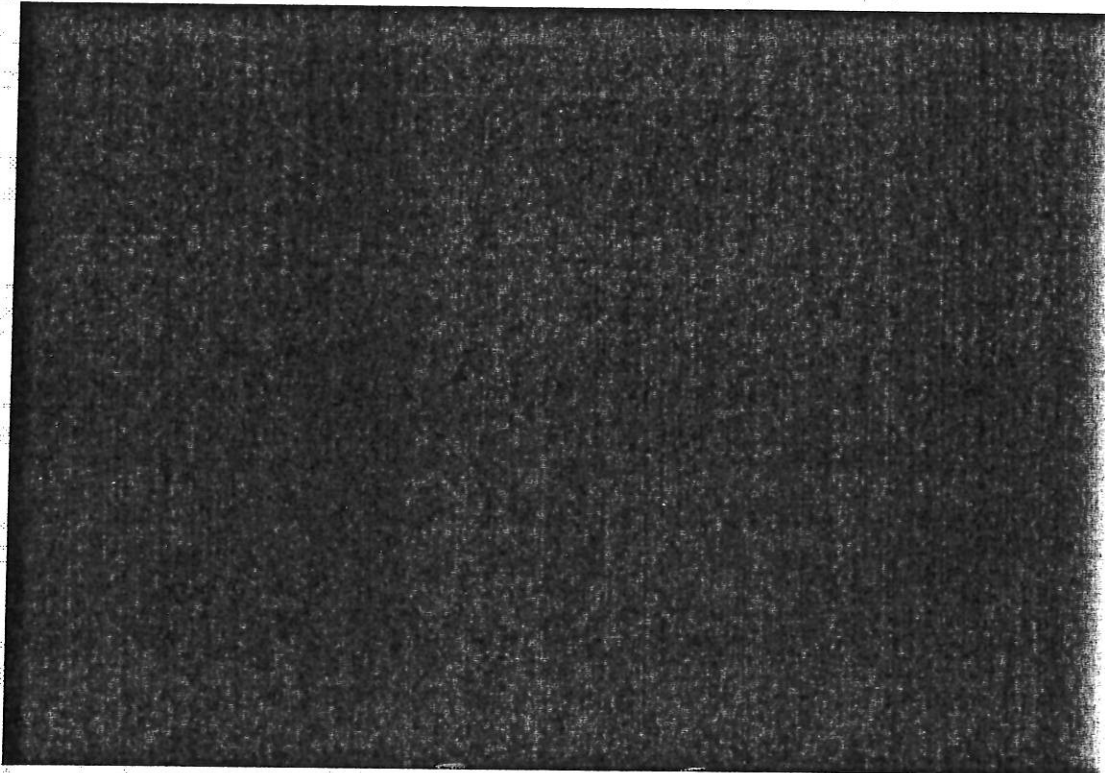
Nell'organigramma predisposto nella pagina seguente, il trasferimento della quota spettante alla sig.ra Parissi Palma al coniuge ed ai figli è rappresentato solo a scopo indicativo ed è evidenziata con il colore giallo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dati catastali

TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATI RURALI

Comune di Ascoli Piceno N.C.T. Foglio di mappa n. 71 (All. n. 12) con le P.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 70, 187, 188, 215, 216, 246, 279, 280, 281 della consistenza Ha 05.48.50, Reddito Dominicale € 149,36 Reddito Agrario € 159,95, intestata alla Ditta (All. n. 13).



A prescindere dalla differente indicazione frazionaria delle quote, la proprietà ipotecaria risultante agli atti è esattamente corrispondente a quella catastale.

Corrispondenza catastale

TERRENO AGRICOLO: La consistenza del terreno è corrispondente alla rappresentazione grafica della mappa a meno di migliori controlli inerenti all'esatta posizione dei confini catastali.

FABBRICATO RURALE:

Il fabbricato non è accatastato al N.C.E.U., la sagoma riportata sulla mappa censuaria corrisponde con quella dell'edificio rilevato sul posto.

Per la regolarizzazione catastale si dovrà perciò provvedere solo alla denuncia con Mod. 3SPC per trasformare il fabbricato in Ente Urbano e poi predisporre una Denuncia DOCFA per il censimento al N.C.E.U.

CONSISTENZA

Consistenza e pertinenze

TERRENO AGRICOLO:

Sul Foglio di mappa n. 71 (All. n. 12), le P.lle 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 70, 187, 188, 215, 216, 246, 279, 280, 281 hanno una superficie catastale complessiva di mq 54.850,00.

FABBRICATO RURALE:

Il fabbricato rurale (All. n. 14) in pessime condizioni di manutenzione, è costituito da un piano seminterrato della superficie lorda di mq 61,30, un piano terra di mq 59,85 e un piano primo di mq 60,85. Le altezze di piano sono di ml 3,00 al piano seminterrato, ml 2,65 (ml 2,75 sul locale posto a sud) al piano terra e un'altezza min di ml 2,25 e max di ml 3,15 al piano primo.

La volumetria complessiva dell'edificio è di mc 516.

Le planimetrie che si allegano sono state prodotte durante le operazioni peritali dal geom. L. Spina e sono state verificate con un rilievo planimetrico che ne ha confermata l'esattezza.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI IMMOBILI

Descrizione

FABBRICATO:

Il fabbricato rurale oggetto di stima è costruito su due piani fuori terra destinati ad abitazione, oltre un piano seminterrato destinato a fondaci e stalle. L'accesso si ha dalla strada comunale per Vallesenzana e, tramite una strada "bianca" non asfaltata si arriva al fabbricato d'interesse.

Il fabbricato è perimetrato da un tracciato che percorre in adiacenza i tre lati della costruzione e costituisce una servitù di passaggio a favore dell'edificio costruito in seguito e posto in aderenza al lato Nord del fabbricato, servitù costituita in conformità a quanto disposto nel testamento pubblico [redacted] del 05 dicembre 1961 allegato alla successione trascritta il 14 aprile 1971 al n.1465.

L'edificio in completo stato di abbandono, si presenta internamente in pessime condizioni di manutenzione. La struttura portante presenta dei cedimenti statici dovuti sia alla vetustà della costruzione sia alle sollecitazioni dei movimenti sismici cui non è mai stato posto rimedio. E' posto in adiacenza ad altro fabbricato di proprietà [redacted] che, visto esternamente, è abitato e in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima si trova in loc. Vallecupa ed è costituito da abitazione posta al piano terra e primo e locali rimessa e deposito attrezzi al piano seminterrato.

Strutture

Il fabbricato è di vecchia costruzione; la struttura portante è di muratura con solai di piano e di copertura di legno. Il manto di copertura è in coppi. Le condizioni di stabilità sono scadenti. Tutto l'edificio si presenta in pessime condizioni di manutenzione con presenza di crepe sulla muratura portante e consistenti infiltrazioni di acqua. In occasione dell'indispensabile e inevitabile ristrutturazione integrale del fabbricato, si dovrà procedere alla sostituzione dei solai di piano e copertura e al risanamento delle murature oltre alla verifica e consolidamento delle fondazioni.

Impianti

Gli impianti idrico ed elettrico sono risalenti all'epoca di costruzione e pertanto non rispondenti alle attuali norme di sicurezza. Quello di riscaldamento e quello per la produzione dell'acqua calda sono inesistenti. Gli impianti esistenti, sono in condizioni tali da necessitare un integrale rifacimento contestualmente all'inevitabile ristrutturazione del fabbricato.

Infissi

Le porte di accesso al fabbricato sono di legno. Gli infissi di finestra sono in legno corredati di vetro normale. Le condizioni degli infissi sono in ogni modo tali da renderne indispensabile la sostituzione contestualmente alla ristrutturazione integrale dell'immobile.

Servizi

I servizi igienici sono inesistenti.

Pavimenti

Tutti gli ambienti abitativi sono pavimentati con piastrelle di graniglia di diverse tinte poste in opera in epoca remota e in pessime condizioni di manutenzione. Il piano seminterrato è privo di pavimentazione.

Rivestimenti

Tutte le stanze sono intonacate e tinteggiate, ma la maggior parte delle pareti è visibilmente danneggiata da infiltrazioni d'acqua e distacco d'intonaco. I locali posti al piano seminterrato sono in pessime condizioni di manutenzione e le pareti sono al grezzo.

TERRENO AGRICOLO:

Il terreno di natura agricola ma in parte incluso nel P.R.G. di Ascoli Piceno è interamente incolto e coperto da vegetazione spontanea.

Un confronto tra lo stralcio catastale e la planimetria delle previsioni urbanistiche della Zona Colline Nord-Est (All. n. 15), normata con il P.P.E. Zone 12 - S. Gaetano e Frazioni Poggio di Bretta e Brecciarolo (Colline nord-est), ha fatto rilevare che, per una superficie di mq 32.750, il terreno è compreso in Zona 10, Zona Verde Vincolata B; per mq 17.300 in Zona 11, Zona Verde Vincolata C e per mq 4.800 in Zona 13, Zona Verde Pubblico.

Zona 10 - Zona Verde Vincolata B:

Essa comprende le aree verdi di proprietà privata nelle quali è vietata qualsiasi nuova costruzione o ricostruzione di edifici esistenti. E' fatta eccezione per quelle costruzioni citate nella Circolare del Ministero dei LL. PP. Del 30 dicembre 1970 n. prot. 5980 relativa al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404. E' consentito il restauro conservativo degli edifici esistenti.

Zona 11 - Zona Verde Vincolata C:

La Zona verde Vincolata C comprende le aree verdi destinate all'agricoltura con le stesse limitazioni all'edilizia della Zona 9, ma col vincolo del rispetto del manto arboreo esistente.

Zona 9 - Zona verde vincolata A: *In tale zona sono consentite, entro il limite massimo dell'indice territoriale di 0,03 mc/mq, nuove costruzioni, ristrutturazioni, queste ultime anche con cambio di*



destinazione, secondo le Norme sotto riportate:

-massima cubatura realizzabile nella zona omogenea pari a mc 9.000.

Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni con aumento di volume, qualunque sia la destinazione, sono disciplinate dall'art. 92 del Regolamento Edilizio.

Se le ristrutturazioni avvengono senza variazione di volume, di altezza e di superficie coperta, ma con aumento del volume residenziale attraverso la trasformazione di annessi agricoli, esse sono permesse anche in mancanza d'indice fondiario, purché gli annessi facciano parte dello stesso corpo di fabbrica della residenza da ampliare e purché si dimostri la diminuita necessità di tali annessi agricoli, documentando l'appartenenza del richiedente la concessione a una Cooperativa di acquisto, di consumo, di servizi o di produzione regolarmente costituita a norma delle vigenti disposizioni di Legge finalizzata a migliorare la produzione agricola.

Zona 13 -Zona Verde Pubblico:

La zona verde pubblico comprende le aree verdi di proprietà pubblica, libere o attrezzate per il tempo libero, lo sport, e attività ricreative.

Stato di manutenzione

L'immobile, di vecchissima costruzione, si presenta in pessime condizioni di manutenzione e di conservazione.

Le caratteristiche costruttive, i materiali e le finiture sono tipici del periodo di costruzione a meno di alcuni interventi di miglioramento successivi che però, oggi, è da ritenere indispensabile proporre contestualmente a un'integrale ristrutturazione; l'edificio versa, infatti, in uno stato di degrado che richiede una completa ristrutturazione sia delle parti strutturali sia delle finiture interne oltre alla sostituzione e/o realizzazione di tutti gli impianti.

Il terreno è in completo stato di abbandono ed è coperto da una folta vegetazione spontanea che ne ha mutata visibilmente l'originaria destinazione agricola con cui è censito catastalmente.



STATO DI POSSESSO E SERVITU'

Stato di possesso

L'intero compendio immobiliare oggetto di divisione giudiziaria è libero e in stato di abbandono.

A oggi sono occupate e utilizzate le sole proprietà del De Cuius [REDACTED] che con le disposizioni testamentarie ha legato ai figli [REDACTED]

Usufruttuari

La quota oggetto della presente stima è costituita dalla piena proprietà sugli immobili oggetto di stima, attribuite in quote diverse tra [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Non esistono soggetti aventi diritto di usufrutto.

Servitù

Esiste una servitù di passaggio a favore dell'edificio adiacente come costituita e descritta nel testamento pubblico del [REDACTED] del 05/12/1961 allegato alla successione trascritta il 14/04/1971 al n.1465 (All. n. 1) secondo cui *"voglio sia costituito a favore di detta porzione di casa [REDACTED] per destinazione del padre di famiglia una servitù di accesso sul restante terreno di mia proprietà da esercitarsi mediante una strada della lunghezza di metri cinquanta e voglio sia anche legato al suddetto una porzione di terreno prospiciente detta strada della superficie di cinquanta metri quadrati."* ✓

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione dell'edificio oggetto di stima è risalente a epoca remota sito in loc. Vallecupa di Ascoli Piceno. All'Ufficio Tecnico Comunale non esiste alcuna concessione edilizia relativa all'edificazione del fabbricato d'interesse, né esistono altre concessioni edilizie di ristrutturazione in carico agli immobili oggetto del compendio immobiliare da dividere. ✓



VALUTAZIONE DEL CESPITE

CRITERI DI VALUTAZIONE

La natura e le caratteristiche generali del fabbricato e dei terreni, sono generalmente i primi dati che condizionano la scelta del più appropriato criterio di stima.

Che sia esso il classico metodo comparativo diretto oppure quello comparativo indiretto per punti di merito in luogo del più analitico per capitalizzazione dei redditi, di trasformazione o riproduzione, è indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici assumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Generalmente, nei casi come questo qui analizzato, il procedimento più coerente e attendibile è quello comparativo indiretto per punti di merito.

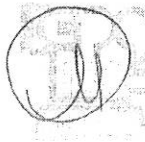
Le informazioni estimative utili per determinare i parametri estimativi riferiti al sopra citato metodo di stima sono costituite dal confronto delle consuete indagini di mercato e lo studio degli elementi tecnici di differenziazione, procedimento che è elementarmente identificabile con il cosiddetto "metodo indiretto per punti di merito".

Il metodo diretto, infatti, prende in esame dati certi, contemporanei e omogenei riferiti a immobili identici sotto ogni punto di vista. Il "metodo indiretto per punti di merito" è, invece, l'operazione che consente l'individuazione di un valore immobiliare con l'analisi diretta del territorio, recuperando ogni informazione tecnica e commerciale utile al fine di accomunare il bene oggetto di accertamento al maggior numero di "dati certi" rinvenuti sul mercato.

In conclusione, i valori definiti, sono il frutto delle approfondite ricerche di mercato, adeguate alle particolari esigenze cui sono finalizzate.

Per chiarire ulteriormente le procedure estimative applicate, è bene puntualizzare che tutte le operazioni tecniche peritali sono state costantemente monitorizzate con l'ausilio di ricerche di mercato alternative alle personali esperienze del Consulente Tecnico, predisponendo così separati incontri con colleghi operanti sul territorio, che operano ed hanno operato nel territorio comunale, con l'Ufficio del Dipartimento del Territorio e con i Privati, tutto ciò, per avere i necessari riscontri di valutazione.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato, traspare in ogni modo l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio Immobiliare o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico, ogni valore indicato, è da ritenere puramente indicativo e quindi



suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima, situazioni particolari nelle quali, specifici coefficienti correttivi devono essere inevitabilmente adottati per adeguare il valore in maniera equa.

Nello specifico, la stima del valore venale in comune commercio, assunta con il suddetto metodo indiretto, è stata poi calata nella specificità del caso e analizzata mediante l'applicazione di parametri correttivi incrementativi (centralità dei luoghi, viabilità, servizi pubblici, panoramicità, condizioni ambientali e assenza di fattori di disturbo) o riduttivi rispondenti alle peculiarità intrinseche (Consistenza dell'immobile, condizioni statiche, caratteristiche architettoniche, lunghezza del fronte stradale, tipo e numero di accesso all'immobile, ampiezza della sede stradale) ed estrinseche (ubicazione, ceto sociale della popolazione, tipo di domanda e offerta).

Quanto al valore unitario per la stima parametrica, si tiene presente che, gli immobili abitabili simili per tipologia nella zona, in posizione limitrofa a quelli oggetto di stima, possono essere contrattati mediamente con prezzi unitari variabili da un minimo di €/mq 1.500,00 fino a un massimo di €/mq 1.800,00.

Nella fattispecie, gli immobili presentano mediocri prerogative commerciali contingenti alla posizione, esposizione; le condizioni generali di manutenzione e conservazione, impongono invece una diminuzione considerevole di valore per la necessità di intervenire con consistenti opere di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione. Altro elemento di forte svalutazione è l'esistenza di una servitù di passaggio intorno al fabbricato e l'esistenza di una parete comune con altra proprietà. L'esame e la valutazione delle predette caratteristiche commerciali, inducono a determinare un valore commerciale non superiore a €/mq 500,00 per le superfici residenziali del fabbricato di cui si deve prevedere un intervento di ristrutturazione integrale.

La destinazione prevalentemente agricola del terreno e i vincoli imposti dalla normativa oltre alla giacitura e natura, unitamente alle cattive caratteristiche organolettiche del terreno vegetale, sono caratteristiche intrinseche che ne condizionano l'interesse commerciale limitandolo fortemente.

In realtà, anche la piccola zona inclusa nel perimetro della superficie destinate ad attività sportive, è da ritenere scarsamente interessante sia per la minima consistenza sia per l'attuale momento socio-politico che, già da alcuni mesi fa riscontrare una contrazione delle attività edilizie, in particolar modo quelle riservate alle opere pubbliche di nuova realizzazione. Né si può ipotizzare un'inversione di tendenza nell'immediato futuro, considerato lo scarso interesse per l'area e la zona

che, durante l'intero periodo in cui si è potuto lavorare sul P.P.E. Colline Nord-Est, non ha mai avuto visibili e concreti interessi pubblici.

In ogni modo, se dal punto di vista della destinazione urbanistica, non si può rilevare una concreta differenziazione tra le aree in cui è suddivisa la proprietà, si deve però tenere conto della differente giacitura della zona posta a Sud-Est del fondo che comprende le P.lle 280 e 279.

La conformazione quasi pianeggiante e la vicinanza del fosso che consente una migliore utilizzo del terreno come orto, consentono di attribuire una maggiore appetibilità e perciò un maggior valore commerciale che sarà influenzato solo dagli interventi di ripristino della lavorabilità mediante bonifica con estirpazione delle piante e arbusti di vegetazione spontanea.

La differenziazione dei terreni è perciò indicata con una superficie di circa mq 6.000 pianeggiante e/o in lieve pendenza; la restante superficie del fondo è costituita dal versante collinare e dalla scarpata che collega il terreno più pianeggiante al fosso per una superficie complessiva residua di mq 48490, oltre ai mq 300 dell'area residua della P.la 29 che censisce il fabbricato rurale il cui valore è da ritenere compreso nella stima del fabbricato stesso.

La tabella che si prospetta indica lo schema di stima con i parametri utilizzati e quindi il piano, la destinazione, il valore unitario ed il valore totale.

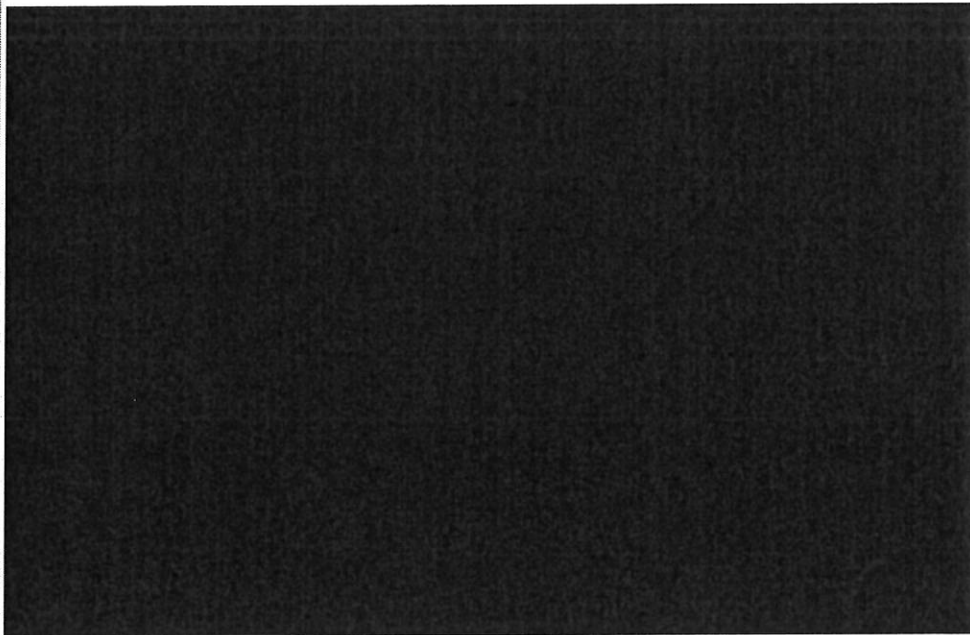
PIANO	DESTINAZIONE	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
seminterrato	fondaci e rip	61,30	€ 300,00	€ 18.390,00
terra	abitazione	59,85	€ 500,00	€ 29.925,00
primo	abitazione	59,85	€ 500,00	€ 29.925,00
Valore del fabbricato				€ 78.240,00
Terreno	Scosceso e scarpate	~48.490,00	€ 0,50	€ 24.245,00
	Pianeggiante	~6.000,00	€ 4,00	€ 24.000,00
Valore del terreno				€ 48.245,00
Valore del cespite ereditario				€ 126.485,00

DETERMINAZIONE DELLA QUOTA CAPITALE

La quota capitale spettante ai condividenti

in base alle quote come indicate a pag. 8 della presente perizia, è computata sulla base del valore complessivo dei beni stimati in cifra tonda per € 126.500,00 e di seguito meglio indicate:

Quota capitale

DIVISIBILITA' DEL CESPITE

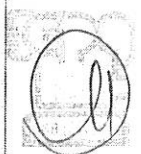
Durante le operazioni peritali, non si è potuto definire una concreta soluzione che consentisse di valutare ipotesi di assegnazioni congiunte delle quote capitale spettanti a ognuno dei conviventi. Ciò nonostante, anche l'eventuale assegnazione congiunta di quote capitale e quindi poi di una quota immobiliare indivisa tra alcuni dei conviventi, desterebbe non poche difficoltà in dipendenza della natura ed entità dei beni.

Non sarebbe infatti coerente un'ipotesi di divisione che attribuisse ad alcuni il fabbricato e ad altri il terreno così come sarebbe altresì illogica un'assegnazione di quote comprendenti parte di fabbricato e parte di terreno perché non si farebbe altro che sminuire ulteriormente e inevitabilmente il valore commerciale dei beni.

Oggi, nello stato di fatto e diritto in cui ci si trova, la soluzione più coerente appare quella di una liquidazione delle quote capitale di chi vorrà rinunciare all'assegnazione di una porzione del cespite ereditario (fabbricato o terreno) ma, anche in questo caso, occorrerà valutare a priori le disponibilità delle parti.

Solo dopo un'esplicita dichiarazione delle parti, si potrà valutare un'ipotesi di divisione dei beni, soluzione che oggi è da ritenere incoerente perché imporrebbe la formazione di un numero di quote che si possono indicare in un numero compreso tra un minimo di sette fino a dieci ciò perché, dei singoli conviventi di seguito indicati, si potrebbe oggi ipotizzare la riunione delle quote di

[Redacted text block]



In mancanza di disponibilità specifiche e ufficialmente dichiarate, non è perciò possibile determinare l'entità delle quote capitale congiunte ove alcuni dei condividenti volessero ottenerne l'assegnazione.

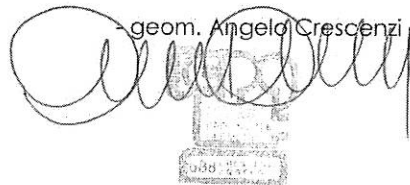
Per i motivi sopra indicati, si ritiene opportuno indicare solo il valore della quota capitale spettante a ognuno dei condividenti riservando a eventuali successivi approfondimenti, lo studio di un progetto divisionale che tenga conto di assegnazioni congiunte e/o rinunce alla quota immobiliare per un conguaglio in denaro da parte di chi, tra i condividenti, si renderà in tal senso disponibile.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 18 pagine dattiloscritte, verbali di sopralluogo, n. 15 allegati e documentazione fotografica, di aver espletato l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno li 24/01/2008

IL C.T.U.

geom. Angelo Crescenzi



©COP

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione Civile

Giudice dott. **Mariangela FUINA**

Causa Civile R.G. n. **2434/04**

Attore principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Convenuto principale:

Nomina C.T.U.: 13/03/2008

Giuramento C.T.U.: 06/11/2008

Prossima Udienza: 23/04/2009

Oggetto dell'incarico:

1. **Chiarimenti richiesti da parte convenuta** nel foglio di deduzioni depositato in udienza.

depositato in cancelleria
L. 10 MAR 2009
Udienza 02
F. 10 MAR 2009
F. 10 MAR 2009

In sostanza, l'arch. Guaiani osserva che il fabbricato ha un valore di € 109.000,00 invece di € 78.240,00 come indicato dal C.T.U. e che il valore del terreno ha un valore di € 120.280,00 invece di € 48.245,00.

Com'è normale, la determinazione del valore di mercato eseguito con una stima è inevitabilmente influenzato dalle convinzioni che ogni tecnico ha e che maturano dopo una serie di esperienze oltre alle normali informazioni che si assumono sul mercato. Tutto come già peraltro ampiamente specificato nella premessa della scelta dei criteri estimativi descritti nella Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Le problematiche riferite al fabbricato sono più d'una;

a) si palesa la necessità di un intervento di integrale ristrutturazione dove

i costi sono quantificabili in almeno €/mq 1.100,00/1.200,00;

b) L'esistenza di una comproprietà in aderenza, anch'essa da ristrutturare, limita fortemente l'interesse commerciale finalizzato alla realizzazione di una tipica costruzione autonoma in campagna;

c) L'esistenza di una strada con diritto di servitù di passaggio proprio in aderenza al fabbricato oggetto di stima, aggrava ulteriormente la sua commerciabilità;

d) L'attuale momento di crisi economica che ha coinvolto privati e imprese a livello mondiale, conduce a una attenta riflessione sul rischio d'investimento che il possibile investitore non può trascurare e che se al momento della stima era solo ipotizzato, oggi è purtroppo drammaticamente concreto.

Le osservazioni tecniche dell'arch. Guaiani potrebbero essere condivise e probabilmente non avrebbero trovato ragion d'essere se il volume di cui

trattasi non avesse evidenziato le caratteristiche intrinseche negative sopra esposte.

Pur senza negare l'ipotesi di riuscire a realizzare una maggior somma con una vendita del bene all'asta, si deve restare del parere che il valore normale e ordinario della porzione di fabbricato non possa essere superiore a una somma che in cifra tonda è indicata in € 80.000,00-.

Quanto al terreno, in sostanza valgono le premesse fatte per il fabbricato.

Oltre alla prevalente cautela all'investimento, si deve tener conto della condizione del terreno che, limitatamente alla zona prettamente agricola, evidenzia uno stato di manutenzione che richiede un consistente intervento manutentivo, la zona più vicina al fosso, è scoscesa e del tutto impraticabile.

La zona che invece può avere un maggior risalto urbanistico è quella destinata a Verde Pubblico Attrezzature Sportive.

La destinazione urbanistica non è però altrettanto supportata da un interesse di mercato.

Nelle immediate vicinanze dell'area, esistono altri terreni con migliore esposizione e giacitura che non hanno avuto migliore resa.

Va poi rammentato che, la zona 13 destinata a verde pubblico ha un'estensione di mq 4.800,00 certamente insufficiente a garantire la realizzazione di strutture concretamente convenienti in un rapporto tra investimento, utilità e redditività.

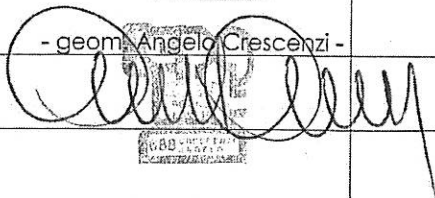
Per le stesse motivazioni dedotte sul fabbricato, pur non trascurando l'ipotesi di realizzare maggiori somme in una vendita all'incanto, si ritiene che il valore ordinario di mercato del terreno non possa essere superiore a quello già stimato, in cifra tonda € 50.000,00-.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n. 4 pagine dattiloscritte, di aver chiarito le osservazioni del C.T.P.
e resta a disposizione del Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento necessario.

Ascoli Piceno li 03 febbraio 09

IL C.T.U.

- geom. Angelo Crescenzi -



dep. del 15/1/2021

Ist. n. 3 dep. 15/01/2021



Valutatore Immobiliare
Certificato UNI 11558
VIMCA/0028-2013

ANGELO CRESCENZI
g e o m e t r a
Valutatore Immobiliare – Consulente Tecnico Legale

e-valuations
ISTITUTO DI STUDIO E VALUTAZIONI
Socio Valutatore n. 317



San Benedetto del Tronto li 14 gennaio 2015

VS rif. – e-mail 9 dicembre 2020

NS rif. –

Ill.mo Sig. Giudice

dott.ssa F. SIRIANNI – TRIBUNALE ASCOLI PICENO

Preg.mo dott. Comm.

Romolo Baroni – Ascoli Piceno

Preg.mo Avv.

Paolo Serra – Ascoli Piceno

OGGETTO: Vendita delegata con Ordinanza n. cron. 8785/2015 del 17/07/2015 RG n. 2434/2004

Con riferimento alla richiesta a mezzo e-mail del 9 dicembre 2020,

Il sottoscritto geometra Angelo Crescenzi (CF CRSNGL63P10A462M), nato a Ascoli Piceno il 10 settembre 1963, con studio a San Benedetto del Tronto, Via Pasubio, 36, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella Causa Civile R.G. 2434/2004,

DICHIARA

Che la costruzione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Piceno sul Fg. 71 con la P.lla 1008 Cat. F/2 (Unità Collabente), già censita con la P.lla 29 (Fabbricato Rurale), è un vecchio fabbricato rurale di cui non esistono atti edilizi-urbanistici e il periodo di realizzazione è sicuramente molto antecedente all'anno 1967.

In Fede



STUDIO CONSILIUM – Servizi Professionali Integrati - Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP)

☎ 0736.432820 - 388.1112291

✉ geometrascrescenzi@gmail.com ✉ angelo.crescenzi@geopec.it

Firmato Da: CALVARESÌ PATRIZIA Emesso Da: POSTE ITALIANE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Serial#: 51e3bd169eb64e92 - Firmato Da: CRESCENZI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 675628ada8121dc157747c9531feb:

