

A) Premessa e Quesiti.

Il sottoscritto Nicola Granata, Geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1038, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 93, con studio tecnico in Lanciano alla Via S. Giusta n. 61, è stato nominato dal Giudicante quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa specificata in epigrafe e pertanto invitato a comparire per l'udienza del 29.06.2017. In detta udienza allo scrivente, dopo che ebbe accettato l'incarico e prestato il giuramento promissorio, la SV gli poneva i seguenti specifici quesiti:

"il c.t.u., sulla base della documentazione in atti e di quella ulteriore che le parti dovessero concordemente rendere disponibile; acquisita, ove non già interamente in atti, certificazione ipocatastale aggiornata; acquisita dagli istituti di credito specificamente indicati dalle parti, a ciò autorizzata ai sensi dell'art. 210 c.p.c., anche in copia, la documentazione in possesso degli stessi inerente i rapporti di conto corrente intrattenuti con la de cuius [REDACTED]";

1) proceda alla descrizione dei beni indicati dalle parti e che risultino oggetto delle comunioni ereditarie [REDACTED] e [REDACTED] in particolare con riferimento ai beni immobili, ne specifichi ubicazione, confini, dati catastali e ne accerti la regolarità sulla base della normativa urbanistico/edilizia; in caso di irregolarità consistente nella assenza del/totale difformità del titolo abilitativo originario o in sanatoria, specifichi la data di realizzazione delle costruzioni;

2) stimi il valore all'attualità dei beni sub. 1);

3) predisponga i progetti di divisione dei beni sub. 1), formando per ciascuna comunione ereditaria tanti lotti di equal valore quanti sono gli eredi, secondo i criteri di cui all'art. 727 c.c., e compensando eventuali differenze di valore dei lotti con il diritto pro quota al conguaglio dei lotti sfavoriti, ove lo ritenga opportuno per contenere l'entità degli eventuali diritti al conguaglio, predisponga direttamente un unico progetto di divisione per tutti i beni sub. 1), formando tanti lotti di equal valore quanti sono coloro che partecipano per quote eguali a entrambe le comunioni ereditarie.

4) ove la formazione dei latti sub. 3) non sia possibile senza il frazionamento di beni immobili, proceda a tale frazionamento, sempre che esso sia compatibile con la normativa urbanistico/edilizia vigente, funzionale ed economico, indichi i connessi lavori eventualmente necessari ed il loro costo;

5) dica il valore, al momento dell'apertura di successione della autovettura Fiat Punto [redacted] in titolarità a [redacted];

6) formi un prospetto dettagliato dei movimenti in favore di [redacted] risultanti sui conti correnti in titolarità [redacted], dal 2005 al 2009;"

Previo esame della documentazione prodotta dalle parti, alle ore 17,00 del giorno 06 luglio 2017, il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali c/o il proprio studio tecnico. Erano presenti:

- * Avv. [redacted], legale degli attori;
- * Avv. [redacted], legale del convenuto [redacted];

Premesso che il Geom. [redacted], CTP del convenuto [redacted] ha telefonicamente informato il CTU (ed i presenti) della sua impossibilità a partecipare, causa un sopravvenuto ed imprevisto impegno, con i presenti si è effettuata la analisi dei quesiti posti dal Giudicante al nominato suo CT d'Ufficio. L'Avv. [redacted] in quella sede ha fatto presente al CTU che i suoi assistiti sarebbero disposti ad accettare una quota congiunta qualora vi fossero dei beni indivisibili, mentre l'Avv. [redacted] si è riservata di relazionare con il proprio assistito, Sig. [redacted]. Alle ore 18,00 dello stesso giorno si sono sospese le operazioni peritali, trascrivendo quanto effettuato nel Verbale all'uopo redatto, costituente l'ALLEGATO 1 alla presente relazione.

Successivamente si è proceduto - previa regolare comunicazione alle parti - a fissare nel giorno 05 dicembre 2017 ore 9,30 quale data del sopralluogo. In quella nuova data sul fabbricato oggetto di causa, sito in Bomba (CH) alla Via Roma, erano presenti:

- * [redacted], attore;
- * [redacted], CTP del convenuto [redacted];

Alla loro presenza si è effettuata l'ispezione al fabbricato (immo-

bile da cielo a terra, costituito da un garage terraneo e sovrastante abitazione ai piani T, 1°, 2° e 3° sottotetto) effettuandone il rilievo metrico e fotografico, ove ritenuto necessario. Cfr. ALLEGATO 4 ed 8. Inoltre in quella sede si è visionata (e rilevata fotograficamente) anche la Autovettura Fiat Grande Punto targata [REDACTED] all'uopo messa a disposizione dal ricorrente [REDACTED] previo invito del CTU. Infine, per quanto riguarda i terreni facenti parte del compendio immobiliare oggetto di stima (siti nel Comune di Bomba e nel Comune di Castiglione Messer Marino), si sono ispezionati i soli lotti C - D - E (ubicati nel Comune di Bomba) poiché le parti presenti hanno dichiarato al CTU la loro non conoscenza della ubicazione degli ulteriori appezzamenti di terreno. Le operazioni di sopralluogo si sono concluse alle ore 12,30 dello stesso giorno. Quanto effettuato è stato trascritto nel Verbale all'uopo redatto, costituente ALLEGATO 1 alla presente relazione

Premesso quanto sopra lo scrivente CTU, eseguite le opportune ricerche, assunte le informazioni del caso, sulla base degli accertamenti effettuati e fatte le opportune indagini, valutazioni e considerazioni, con la presente relazione (in uno con gli allegati) ad evasione dell'incarico affidatogli si espone quanto segue :

B) QUESITI e RELATIVE RISPOSTE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

b.1) proceda alla descrizione dei beni indicati dalle parti e che risultino oggetto delle comunioni ereditarie [redacted] in particolare con riferimento ai beni immobili, ne specifichi ubicazione, confini, dati catastali e ne accerti la regolarità sulla base della normativa urbanistico/edilizia; in caso di irregolarità consistente nella assenza del/totale difformità del titolo abilitativo originario o in sanatoria, specifichi la data di realizzazione delle costruzioni.

AS
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA

Nei fascicoli processuali le parti in causa hanno dichiarato di essere comproprietarie di un fabbricato da cielo a terra, destinato a garage (PT) ed abitazione (PT, P1, P2 e P3) sito in Via Roma del Comune di Bomba (CH), oltre ad appezzamenti di terreno siti nel medesimo Comune di Bomba e nel Comune di Castiglione Messer Marino (CH). Tale dichiarazione trova sostegno nella prodotta "Certificazione Notarile" (Cfr. l'ALLEGATO 2), opportunamente verificata dallo scrivente CTU per mezzo di ispezioni c/o il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari, in osservanza a quanto richiesto dal Giudicante nel suo quesito al CTU.

Nello specifico il compendio immobiliare (massa dividenda), opportunamente suddiviso in LOTTI è il seguente :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO A

Descrizione = locale terraneo ad uso garage sito nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc. Cfr. nell'ALLEGATO 8.

Individuazione Catastale = è censita nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 2, categoria C/6 di classe Unica, Via Roma snc, piano terra, consistenza catastale mq. 61, superficie catastale mq. 70. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla. Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = distacco da Via Roma, [redacted] (p.lla 1649), [redacted] (p.lla 20, fg. 13), [redacted] (p.lla 1648), salvo se altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Provenienza = Ai coniugi [redacted] e [redacted] (genitori delle parti in causa) la cui de qua era pervenuta -proindivisa- con atto di acquisto dal Sig. [redacted], giusto rogito per Notaio Salvo Di Salvo in Atessa del 22/07/1965, trascritto a Chieti in data 23/07/1965 al n. 8811 RP. Successivamente, a seguito del decesso di [redacted] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 RG e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP la seconda) e del decesso di [redacted] (avvenuto ad Atessa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n. 1128 RG e n. 932RP), le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Dritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [redacted] = PROP. x 1/8
- 2) [redacted] = PROP. x 1/8
- 3) [redacted] = PROP. x 1/8
- 4) [redacted] = PROP. x 1/8
- 5) [redacted] = PROP. x 1/8
- 6) [redacted] = PROP. x 1/8
- 7) [redacted] = PROP. x 1/8
- 8) [redacted] = PROP. x 1/8

Destinazione Urbanistica = la cui de qua ricade in zona che il vigente strumento urbanistico definisce come "Zone Residenziali di Completamento B1".

Regolarità Urbanistica = A seguito dell'ispezione effettuata c/o l'ufficio urbanistico comunale si è accertato che, per la cui de qua, non esiste alcun titolo abilitativo edilizio. Si evidenzia che nell'originario titolo di provenienza (atto Notato Salvo di Salvo del 23/07/1965, i coniugi [redacted] e [redacted] hanno acquistato "un vano con adiacente spazio, part.lla 1648". La relativa scheda NCEU rappresenta/va l'attuale vano terraneo con dichiarazione di avvenuta costruzione n. 179 del 03/11/1961, Cfr. nell'ALLEGATO 3. Ne consegue che per la suddetta cui de qua si è in grado dichiarare che essa, essendo stata costruita in data anteriore al 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765/1967) non è abbisognevole di sanatoria edilizia (art. 41 Legge 47/85 e segg.).

Regolarità Catastale = Il raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla relativa attuale scheda catastale permette allo scrivente CTU di dichiararne la conformità, ai sensi del D.L. n. 78/2010 (cioè la piena rispondenza).

Sanatoria edilizia / costi = nessuna sanatoria edilizia e nessun costo da sostenere.

Consistenza Commerciale = la superficie commerciale è quella convenzionata.

nale catastale, applicando alle superfici lorde dei diversi ambienti i coefficienti di ragguaglio per le diverse destinazioni cui la u.t.m. è composta. Il tutto in conformità a quanto dettato dal D.P.R. 138/1998. Dall'esame della corrispondente visura catastale si evince che la sua superficie commerciale è pari a mq. 70.

Osservazioni = trattasi di un unico locale sito in pieno centro del Comune di Bomba. Ha una forma pressoché trapezoidale, con un unico accesso (carra-bile-pedonale, largo circa mt. 3,00) dalla adiacente Via Roma. Presenta una altezza utile interna pari a mt. 3,80. La sua struttura portante è in muratura, mentre i solai sono in putrelle metalliche. Le sue finiture sono le seguenti: pavimento in massetto di cls; pareti interne parte intonacate al grezzo e tinteggiate, parte solo muratura; pareti esterne intonacate al grezzo e tinteggiate; assenza di finestre; porta di accesso in metallo leggero, del tipo basculante; impianto elettrico (fuori traccia con piattine). Cfr. nell'ALLEGATO 4 (fotografico).

Stato Manutentivo/Conservativo = la u.t. de qua è stata ristrutturata da oltre 51 anni. Carente è la manutenzione ordinaria (intonaco interno -ove presente- in parte cadente ed ammantato, pavimento in cls non livellato e con buche, impianti di scarico dei piani sovrastanti a vista, impianto elettrico non a norma). Pertanto il suo stato manutentivo/conservativo esterno è mediocre, sia interno che esterno.

XXXXXXXXXXXX000XXXXXXXXXXXX

LOTTO B

Descrizione = abitazione da cielo a terra sviluppantesi in quattro piani (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, sita nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc. Cfr. nell'ALLEGATO 8.

Individuazione Catastale = è censita nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 3, categoria A/3 di classe 2, Via Roma snc, PT 3, consistenza catastale vani 9,5, superficie catastale mq. 186. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla. Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Confini = distacco da Via Roma. [redacted] (p.lla 1649), [redacted] (p.lla 20, fg. 13), [redacted] (p.lla 1648), salvo se altri.

Provenienza = Al coniug. [redacted] (genitori delle parti in causa) la u.t. de qua era pervenuta, proindivisa, per atto di acquisto dal Sig. [redacted] giusto rogito per Notaio Salvo Di Salvo in Atesa

del 23/07/1965, trascritto a Chieti in data 23/07/1965 al n. 8811 RP. Successivamente, a seguito del decesso di [REDACTED] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 RG e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP la seconda) e del decesso di [REDACTED] (avvenuto ad Atesa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n. 1128 RG e n. 932RP) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Diritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

[REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
[REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8

Destinazione Urbanistica = la uilj de qua ricade in zona che il vigente strumento urbanistico definisce come "Zone Residenziali di Completamento B1".

Regolarità Urbanistica = a seguito dell'ispezione effettuata c/o l'ufficio urbanistico comunale si è accertato che, per la uilj de qua, non esiste alcun titolo abilitativo edilizio. Essa è stata costruita dai coniugi [REDACTED] sicuramente dopo aver acquistato il solo piano terra ad uso garage (atto Notale Salvo di Salvo del 23/07/1965). L'unico documento probante ove è indicato l'anno di costruzione è il suo accatastamento (pratica docfa, protocollo: 168598/2011) nel quale il Sig. [REDACTED] (attore) ha dichiarato quale epoca di costruzione l'anno 1966. Cfr. L'ALLEGATO 3 (ultima pagina). Ne consegue che, sulla base della predetta documentazione si è in grado di dichiarare che, essendo stata costruita in data anteriore al 01/09/1967 (Legge Ponte n. 765/1967), la indicata uilj non è abbinabile di sanatoria edilizia (art. 41 Legge 47/85 e segg.).

Regolarità Catastale = Il raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla relativa scheda catastale permette allo scrivente CTU di dichiararne la conformità, ai sensi del D.L. n. 78/2010 (cioè la piena rispondenza).

Sanatoria edilizia / costi. = nessuna sanatoria edilizia e nessun costo da sostenere.

Consistenza Commerciale = la superficie commerciale è quella convenzionale catastale, applicando alle superfici lorde dei diversi ambienti i coef-

ficienti di ragguaglio per le diverse destinazioni cui la u.i.u. è composta. Il tutto in conformità a quanto dettato dal D.P.R. 138/1998. Dall'esame della corrispondente visura catastale si evince che la sua superficie commerciale è pari a mq. 186 in c.t.

Osservazioni = u.i.u. sita in pieno centro abitato del Comune di Bomba e sovrastante il predetto LOTTO A. Presenta una forma geometrica tendente al trapezio. I quattro piani sono collegati tra loro da una gradinata a rampa unica il cui corridoio forma un unicum con la zona abitata. La destinazione dei vani, suddivisa per piani è la seguente:

piano terra = vano scala a rampa unica, per l'accesso ai piani superiori;
piano primo = zona giorno con cucina, soggiorno, tinello, disimpegno, bagno e ripostiglio. Completano il piano una retrostante piccola corte esclusiva con portico e un balcone su Via Roma. Ha una altezza utile interna pari a mt. 2,75.
piano secondo = zona notte composta da quattro camere da letto, bagno, disimpegno. Completano il piano una retrostante terrazza esclusiva ed un balcone su Via Roma. Ha una altezza utile interna pari a mt. 2,75.
piano terzo = ambiente unico destinato a soffitta. La sua altezza minima è pari a mt. 0,30, mentre quella massima è pari a mt. 2,05.

Presenta una struttura portante in muratura, mentre i solai (di piano e di copertura) sono in putrelle metalliche. Pareti esterne intonacate al grezzo e tinteggiate. Portoncino di accesso in legno con sovrastante vetrata. Canali di gronda e pluviali in lamiera. Le sue finiture interne sono le seguenti: pavimento in marmettoni (cm. 25X25) in tutti i vani, mentre nei locali igienici vi è il gres ceramico (cm. 26X13 al piano primo, cm. 15X15 al piano secondo); rivestimenti in gres ceramico nei soli locali igienici (cm. 26X13 al piano primo, cm. 15X15 al piano secondo); pressoché assenza del battiscopa; finestre in legno monovetro, accessoriate di scuri e controfinestre in alluminio monovetro; porte interne parte in legno tamburrato e parte in legno e vetro martellato; pavimento della gradinata (pedate/alzate) parte in marmettoni (al 1P) e parte in marmo (al 2P). Nei locali igienici sono altresì presenti: vaso, lavabo, bidet e vasca al 1P, vaso, lavabo e bidet al 2P. Presenta i seguenti impianti: idrico (sottotraccia), elettrico (sottotraccia), riscaldamento (da stufa a legna sita in cucina, con elementi radianti in ghisa nei vani, boiler nel wc al 1P), fognario (collegato alla fognatura pubblica). Cfr. nell'ALLEGATO 4 (fotografico).

Stato Manutentivo/Conservativo = la u.i.u. de qua è stata costruita da oltre 51 anni. Carente è la manutenzione ordinaria. La presenza di infiltrazioni (in particolare dalla copertura la quale è priva di coibentazione ed impermeabilizzazione, intonaco interno in parte rigonfio ed ammalorato, soprattutto nei locali igienici), l'impianto di riscaldamento non funzionante ed inadeguato (seppur vi sia la possibilità di collegarsi alla rete metanifera pubblica), la vetustà delle finiture, permettono allo scrivente CTU di dichiarare che il suo stato manutentivo/conservativo è mediocre/pessimo, sia l'esterno che l'interno.

XXXXXXXXXXXXOXXXXXXXXXXXX

LOTTO C



Descrizione = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 3,70 (mq. 370).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13, part.lla 547, pasc. cesp. di classe U, di are 3,70, RD euro 0,08 ; RA euro 0,02. Cfr. nell'ALLEGATO 3.



Confini = Strada, part.lla 557, part.lla 662 e part.lla 553 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = Il terreno in oggetto era pervenuto alla sola [redacted] (madre dei condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig.ri [redacted] redatto per Notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano, rep. 3696 del 02/12/1981 e trascritto a Chieti in data 12/12/1981 al n. 16903 RG e n. 14780 RP. Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra [redacted] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 RG e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP la seconda) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Diritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti:

- 1) [redacted] x 1/8
- 2) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 3) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 4) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 5) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 6) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 7) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8
- 8) [redacted] = PROPRIETÀ x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 15/2005) definisce come "zona Agricola". Vi è inoltre un vincolo idrogeologico/forestale (RD 16/05/1926 n. 1126). Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie commerciale del terreno è pari a mq. 370

Osservazioni = terreno avente forma tendente al rettangolo, di larghezza ri-

10



dotta (circa mt. 13). Attualmente è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media verso il fosso di circa il 35%. È posto a circa Km. 1,3 in linea d'aria dal centro abitato, lungo la strada comunale Via per Sambuco. La sua quota media è di circa mt. 430 s.l.m. Vi si accede dalla confinante stradina pubblica.

XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO D

Descrizione = appezzamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di ha 1,6209 (mq. 16.209).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13: part.lla 556, pasc. cesp. di classe U, di are 5,40, RD euro 0,11, RA euro 0,03; part.lla 554, pasc. cesp. di classe U, di are 43,00, RD euro 8,88, RA euro 5,55; part.lla 560, vigneto di classe 2, di are 65,10, RD euro 33,62, RA euro 21,85; part.lla 558, semin. arbor. di classe 3, di are 4,80, RD euro 0,99, RA euro 0,62; part.lla 559, pascolo di classe 1, di are 0,89, RD euro 0,04, RA euro 0,02; part.lla 562, vigneto di classe 2, di are 23,20, RD euro 11,98, RA euro 7,79; part.lla 563, bosco alto di classe 1, di are 4,10, RD euro 0,40, RA euro 0,13; part.lla 564, vigneto di classe 2, di are 15,60, RD euro 8,06, RA euro 5,24. Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = Strada per più lati, part.lla 297, part.lla 551, part.lla 552, part.lla 553, part.lla 551, part.lla 378, part.lla 1223 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = le part.lle 556, 554, 563, 564 erano pervenute alla sola [redacted] (madre del condividente) giusto atto di acquisto dal Sig.ri [redacted] redatto per Notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano, rep. 3696 del 02/12/1981 e trascritto a Chieti in data 12/12/1981 al n. 16903 RG e n. 14780 RP. Le part.lle 560, 558, 559 erano pervenute proindivise ai coniugi [redacted] per atto di acquisto dal Sig. [redacted] giusto rogito per Notaio Salvo Di Salvo in Atessa del 22/09/1972, trascritto a Chieti in data 21/10/1972 al n. 15227 RG e n. 13435 RP. La part.lla 562 era pervenuta proindivisa ai coniugi [redacted] per atto di acquisto dal Sig. [redacted] giusto rogito per Notaio Pielugi Jorio in Archi, rep. 1380 del 29/12/1977, trascritto a Chieti in data 16/01/1978 al n. 646 RG e n. 581 RP. Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra [redacted] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 Rg e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP (la seconda) e del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

decesso di [redacted] (avvenuto ad Atessa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n.1128 RG e n.932RP) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Dritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

[redacted] = PROPR. x 1/8
[redacted] = PROPR. x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 15/2005) definisce come:
parte in Zona Agricola (per circa mq. 9.537);
parte in zona di Rispetto Stradale (per circa mq. 6.060);
parte in Strada (per circa mq. 612);
Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 16.209.

Osservazioni = terreno avente forma irregolare, della larghezza massima di mt. 120 circa. E attraversato (e quindi diviso) dalla Via per Sambuco, strada comunale della larghezza di circa mt. 6,20 il cui frazionamento ed esproprio non risultano agli atti. Ulteriore presenza di servitù di passaggio di elettrodotto. Attualmente non presenta alcuna coltivazione (desunto sia da google earth che da sopralluogo, Cfr. negli ALLEGATI 3 e 4), con pendenza media verso il fosso di circa il 30%. E' posto a circa km. 1,3 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 450 s.l.m. Vi si accede dalla Strada Comunale Via per Sambuco.

XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

LOTTO E

Descrizione = appezzamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 39,20 (mq. 3.920).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13: part.lla 570, bosco ceduo di cl. 1, di are 13,10, RD euro 1,35, RA euro 0,61, part.lla 573, semin. arbor. di cl. 3, di are 21,80, RD euro 4,50, RA euro 2,81, part.lla 575, bosco ceduo di cl. 1, di are 4,30, RD euro 0,44, RA euro 0,20. Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = Strada per più lati, part.lla 577, part.lla 592, part.lla 601, part.lla 594, part.lla 593, part.lla 572, part.lla 571, part.lla 569, part.lla 565 dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = la part.lla 570 era pervenuta alla sola [redacted] (madre dei condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig.ri [redacted] redatto per Notaio Zefferino Di Salvo in Lanciano, rep. 3696 del 02/12/1981 e trascritto a Chieti in data 12/12/1981 al n. 16903 RG e n. 14780 RP. Le part.lla 573, 575 erano pervenute "pro indivise" ai coniugi [redacted] per atto di acquisto da D'Amelio Antonio, giusto rogito per Notaio Pieluigi Jorio in Archi, rep. 1380 del 29/12/1977, trascritto a Chieti in data 16/01/1978 al n. 646 RG e n. 581 RP. Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra [redacted] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 RG e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP la seconda) e del decesso di [redacted] (avvenuto ad Atesa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n. 1128 RG e n. 932RP) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Dritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti:

- 1) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 2) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 3) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 4) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 5) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 6) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 7) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 8) [redacted] = PROPR. x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di

13

C.C. 15/2005) definisce come:
parte in Zona Agricola (per circa mq. 1.698);
parte in Zona di Rispetto Stradale (per circa mq. 1.939);
parte in Strada (per circa mq. 283);
Cfr. nell'ALLEGATO 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 3.920.

Osservazioni = terreno avente forma irregolare, di larghezza massima di mt. 120 circa. È attraversato (e quindi diviso) dalla Via per Sambuco, strada comunale della larghezza di circa mt. 6,20 il cui frazionamento ed esproprio non risultano agli atti. Ulteriore presenza di servitù di passaggio di elettrodotto. Attualmente non presenta alcuna coltivazione (desunto sia da google earth che da sopralluogo, Cfr. negli ALLEGATI 3 e 4), con pendenza media verso il fosso di circa il 15%. È posto a circa Km. 1,3 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 490 s.l.m. Vi si accede dalla Strada Comunale Via per Sambuco.

XXXXXXXXXXXXX000XXXXXXXXXXXXX

LOTTO F

Descrizione = appezzamento di terreno sito alla contrada "Orto Munnatiello" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 40,60 (mq. 4.060).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 33:
part.lla 99, seminativo di cl.3, di are 12,40, RD euro 1,22, RA euro 1,28.
part.lla 100, pasc. cesp. di cl. 2, di are 28,20, RD euro 1,17, RA euro 0,29.
Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = part.lla 101, part.lla 107, part.lla 106, part.lla 453, part.lla 98, part.lla 97, part.lla 75, part.lla 77, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = le part.lle in oggetto erano pervenute al solo [redacted] (padre dei condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig. [redacted] redatto per Notaio Emanuele Ciampoti in San Vito Chietino, rep. 8258 del 24/01/1957 e trascritto a Chieti in data 12/02/1957 al n. 1757 RG e n. 1321 RP. Successivamente a seguito del decesso di [redacted] (avvenuto ad Ateusa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n.1128 RG e n.932RP) le

ASTE
GIUDIZIARIE.it

parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Diritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 2) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 3) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 4) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 5) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 6) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 7) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8
- 8) [REDACTED] = PROPRIETÀ x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 20/2009) definisce come "Zona Agricola". Inoltre entrambe le suddette parti (le sono gravate da vincolo di "uso civico da legittimare", Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 4.060.

Osservazioni = terreno avente forma irregolare, di larghezza massima di mt. 94 e lunghezza massima di circa mt. 70. Vi si accede da un passaggio (lungo circa mt. 40 circa) di collegamento alla vicina strada pubblica. Attualmente è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media verso il fosso di circa il 30%. È posto a circa Km. 0,9 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 920 s.l.m.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO G

Descrizione = Appezzamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 5,10 (mq. 510).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44, part.lla 206, pascolo di cl.2, di are 5,10, RD euro 0,21, RA euro 0,11. Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = part.lla 251, part.lla 210, part.lla 207, part.lla 204, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = la part.lla in oggetto era pervenuta al solo [redacted] (padre del condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig. [redacted] redatto per Notaio Emanuele Ciampoli in San Vito Chietino, rep. 8258 del 24/01/1957 e trascritto a Chieti in data 12/02/1957 al n. 1757 RG e n. 13211 RP. Successivamente a seguito del decesso di [redacted] (avvenuto ad Aversa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n. 1128 RG e n. 932RP) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Dritti dei Condidenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 2) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 3) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 4) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 5) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 6) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 7) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 8) [redacted] = PROPR. x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 20/2009) definisce come "Zona Agricola". Inoltre la suddetta part.lla è gravata da da vincolo di "uso civico da legittimare". Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale de terreno è pari a mq. 510.

Osservazioni = terreno avente forma trapezoidale, di larghezza massima di mt. 26 e lunghezza massima di circa mt. 25. Vi si accede da un passaggio (lungo circa mt. 50) di collegamento alla vicina strada. Attualmente è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media di circa il 10%. E' posto a circa Km. 3,2 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 1140 s.l.m.

XXXXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

LOTTO H



Descrizione = Appezamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 11,70 (mq. 1.170).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44; part.lla 212, seminativo di cl.3, di are 11,70, RD euro 1,19, RA euro 1,21. Cfr. nell'ALLEGATO 3.



Confini = part.lla 251, part.lla 211, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = la part.lla in oggetto era pervenuta al solo [redacted] (padre dei condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig. [redacted] redatto per Notaio Emanuele Ciampoli in San Vito Chietino, rep. 8258 del 24/01/1957 e trascritto a Chieti in data 12/02/1957 al n. 1757 RG e n. 13211 RP. Successivamente a seguito del decesso di [redacted] (avvenuto ad Aversa il 25/10/2010, giusta denuncia di successione n. 897 vol. 9990 del 24/10/2011 e trascritta a Chieti in data 18/01/2012 al n. 1128 RG e n. 932RP) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per l'intero (1/1) e quindi per la quota di 1/8 a ciascun figlio.

Dritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 2) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 3) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 4) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 5) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 6) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 7) [redacted] = PROPR. x 1/8
- 8) [redacted] = PROPR. x 1/8

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 20/2009) definisce come "Zona Agricola". Inoltre la suddetta part.lla è gravata da da vincolo di "uso civico da legittimare". Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 1.170.

Osservazioni = terreno avente forma tendente al rettangolo, di larghezza massima di mt. 11 e lunghezza massima di circa mt. 138. Vi si accede da un passaggio (lungo circa mt. 50) di collegamento alla vicina strada. Attualmente

AT



è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media di circa il 10%. È posto a circa Km. 3,2 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 1130 s.l.m.

GIUDIZIARIE.it

XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO I

Descrizione = Appezamento di terreno sito alla contrada "Cavallo Morto" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 81,40 (mq. 8.140).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 8:
part.lla 1293, seminativo di cl. 2, di are 13,90, RD euro 3,95, RA euro 3,23,
part.lla 1098, canneto di cl. U, di are 1,50, RD euro 0,54, RA euro 0,23
part.lla 1097, pascolo di cl. 1, di are 1,60, RD euro 0,07, RA euro 0,03
part.lla 1290, semin. irrig. di cl. 2, di are 33,70, RD euro 15,66, RA euro 8,70
part.lla 1101, vigneto di cl. 1, di are 9,40, RD euro 5,58, RA euro 3,64
part.lla 1102, pasc., cesp. di cl. U, di are 2,20, RD euro 0,05, RA euro 0,01
part.lla 1103, seminativo di cl. 2, di are 19,10, RD euro 5,43, RA euro 4,44
Cfr. nell'ALLEGATO 3.

Confini = part.lla 880, part.lla 996, part.lla 930, part.lla 1016, part.lla 1104, part.lla 1109, part.lla 1108, part.lla 1105, part.lla 1100, part.lla 1099, part.lla 1095, part.lla 1093, part.lla 1092, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = i diritti di comproprietà indivisa (parti ad 1/3) delle part.lla in oggetto erano pervenuti alla sola [redacted] (madre dei condividenti) giusto atto di acquisto dal Sig. [redacted] redatto per Notaio Salvo Di Salvo in Atesa, rep. 11412 del 16/11/1967 e trascritto a Chieti in data 15/10/1967 al n. 14456 RP. Successivamente, a seguito del decesso della Sig.ra [redacted] (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 Rg e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 Rg e n. 15262 RP la seconda) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per la quota di 1/3 indivisa della madre, e quindi per la quota di 1/24 a ciascun figlio.

Diritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [redacted] PROPRI. x 1/24
- 2) [redacted] PROPRI. x 1/24
- 3) [redacted] PROPRI. x 1/24

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) [REDACTED] = PROPR. x 1/24
2) [REDACTED] = PROPR. x 1/24
3) [REDACTED] = PROPR. x 1/24
4) [REDACTED] = PROPR. x 1/24
5) [REDACTED] = PROPR. x 1/24

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 15/2005) definisce come "Zona Agricola", Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 8.140.

Osservazioni = terreno avente forma irregolare, di larghezza massima di mt. 80 e lunghezza massima di circa mt. 160. Vi si accede da un passaggio (lungo circa mt. 40) di collegamento alla strada pubblica. Attualmente è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media di circa il 10%. È posto a circa Km. 0,5 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 350 s.l.m.

XXXXXXXXXX000XXXXXXXXXX

LOTTO L

Descrizione = Appezzamento di terreno sito in località "Colle Marino" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 13,10 (mq. 1.310).

Individuazione Catastale = NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 245, part.lla 140, seminativo di cl. 3, di are 13,10, RD euro 1,29, RA euro 1,35.

Confini = part.lla 142, part.lla 144, part.lla 143, part.lla 139, dello stesso foglio di mappa, salvo se altri.

Provenienza = i diritti di comproprietà indivisa (pari ad 1/2) delle part.lla in oggetto in capo alla Sig.ra [REDACTED] (madre dei dividendi) erano ai lei intestati sin dall'impianto catastale. A seguito del suo decesso (avvenuto a Vasto in data 17/10/2009, giusta denuncia di successione n. 66 vol. 9990 del 05/12/2009 e n. 464 vol. 9990 del 06/07/2011, trascritta a Chieti in data 03/03/2010 al n. 4003 Rg e n. 2906 RP la prima, ed in data 06/12/2011 al n. 21227 RG e n. 15262 RP la seconda) le parti in causa (n. 8 figli) nel loro insieme sono divenute comproprietarie per la quota di 1/2 indivisa della madre, e quindi per la quota di 1/16 a ciascun figlio.

Diritti dei Condividenti = Sulla base di quanto precedentemente esposto i diritti delle parti in causa sul bene in oggetto sono i seguenti =

- 1) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 2) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 3) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 4) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 5) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 6) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 7) [redacted] = PROPR. x 1/16
- 8) [redacted] = PROPR. x 1/16

Destinazione Urbanistica = l'appezzamento di terreno in oggetto ricade in zona che il vigente strumento urbanistico (PRE approvato con deliberazione di C.C. 20/2009) definisce come "Zona Agricola". Cfr. nell'ALLEGATO 2.

Consistenza = la superficie complessiva commerciale del terreno è pari a mq. 1.310.

Osservazioni = terreno avente forma irregolare, tendente al triangolo (mt. 40 circa per lato). Vi si accede da un passaggio (lungo circa mt. 40) di collegamento alla strada vicinale. Attualmente è un terreno incolto (desunto da google earth, Cfr. nell'ALLEGATO 3), con pendenza media di circa il 20%. E' posto a circa Km. 0,5 in linea d'aria dal centro abitato. La sua quota media è di circa mt. 1040 s.l.m.

Xxxxxxxxxx000xxxxxxxxxx



b.2) stimi il valore all'attualità dei beni sub. 1).

RISPOSTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lo specifico quesito posto dal Giudicante ha per oggetto la stima del valore dell'intero compendio immobiliare (cioè i beni indicati nel precedente paragrafo b.1). Si tratta quindi di valutare l'ammontare del suo più probabile valore di mercato, riferito all'attualità. Tra i metodi indicati dalla dottrina estimativa si è scelto quello sintetico/comparativo poiché ritenuto essere il più affidabile. Esso si basa su una considerazione semplicissima: se sul mercato un certo bene viene compravenduto a determinati prezzi e di tali prezzi se ne conosce l'entità, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere venduto ad un suo prezzo. Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite (terreno e/o fabbricato) gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere, nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione geografica, consistenza, destinazione, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche, finiture, impianti, vetustà, etc. Si possono però reperire sul mercato i prezzi di vendita di immobili assimilabili per caratteristiche e destinazione, i quali potranno - per parificazione - essere applicati agli immobili de quibus, applicandovi ovviamente dei coefficienti correttivi. Comparazione effettuata sulla base del valore di mercato riferito alla unità di superficie: il metro quadro.

Pertanto il valore di ogni singolo immobile (terreno e/o fabbricato) oggetto della presente stima, sarà dato dalla applicazione della seguente collaudata formula:

Valore immobile = (consistenza x prodotto dei coefficienti x valore unitario) +/- aggiunte e/o detrazioni (solo per i fabbricati).

In dettaglio:

Consistenza

Per quanto riguarda i terreni la superficie di riferimento (il metro quadro) sarà quella desumibile dalle relative visure catastali, mentre per le u.l.u. sarà quella ragguagliata (cioè la superficie lorda, applicandovi i coefficienti di destinazione ai diversi ambienti).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Destinazioni.

Per quanto riguarda i fabbricati le destinazioni verranno attribuite dalle risultanze urbanistiche (o in mancanza delle visure catastali), mentre per i terreni si ritiene di assegnare -ove possibile- la coltura esistente in loco (anche con l'ausilio di riprese aeree estratte da google earth).

Coefficienti.

I valori unitari desumibili dal mercato sono da intendersi come medi. Ne consegue che, al fine di uniformarli agli immobili oggetto di stima, bisogna necessariamente applicare loro dei coefficienti correttivi (in + e/o in -) che tengano in debito conto delle specifiche particolarità e caratteristiche di ogni singolo immobile (per i terreni: la pezzatura, la pendenza, la conformazione planimetrica ed utilizzo, la distanza dal centro abitato trattandosi di stima ai fini divisionali, la presenza di vincoli, etc.; per i fabbricati: la vetustà, il livello di piano, le finiture esterne ed interne, le destinazioni degli ambienti, etc.). Premesso che essi sono stati in parte estrapolati dal testo "La stima degli immobili" di G. Castello, casa editrice Flaccovio Editore ed in parte desunti da siti internet, i coefficienti applicabili al compendio immobiliare da quo risultano essere i seguenti:

per i terreni agricoli (in Bomba ed in Castiglione Messer Marino):

pezzatura = i coefficienti tengono in debito conto della grandezza del terreno in termini di superficie (cd. pezzatura). E' notorio che la più o meno commerciabilità di un terreno è direttamente connessa anche alla sua estensione (anche ai fini urbanistici). Risultano essere i seguenti:

- * fino a mq. 1.500 = 0,90
- * da mq. 1.500 a mq. 2.999 = 0,95
- * da mq. 3.000 a mq. 9.999 = 1,00
- * da mq. 10.000 a mq. 29.999 = 1,05
- * da mq. 30.000 in poi = 1,10

pendenza = è notorio che la pendenza incide sui costi di gestione del terreno (e quindi sul suo valore). I relativi coefficienti risultano essere i seguenti:

- * pianeggiante = 1,05
- * declivio fino al 15% = 1,00
- * declivio oltre il 15% = 0,95

conformazione planimetrica/utilizzo = anche la forma incide sui costi di gestione e quindi sul suo valore (per esempio: un confine rettilineo rende più agevole la lavorazione rispetto ad uno spezzettato, così come un fondo strettissimo difficilmente potrà essere agevolmente utilizzato ai fini agricoli). I relativi coefficienti risultano essere i seguenti:

- * regolare = 1,00
- * poco irregolare = 0,98
- * molto irregolare = 0,95
- * non utilizzabile = 0,90

distanza dal centro abitato = la distanza (in linea d'aria) dal più vicino centro abitato indubbiamente incide sul valore del terreno agricolo. I relativi coefficienti risultano essere i seguenti:

- ASTE
GIUDIZIARIE.IT
- * fino a 0,5 Km = 1,05
 - * da 0,5 Km a 1 Km = 1,00
 - * da 1 Km a 2 Km = 0,95
 - * oltre i 2 Km = 0,90

vincoli = dall'esame degli atti si evince che alcuni terreni sono gravati dal vincolo di "uso civico da legittimare", mentre su altri vi insiste una servitù di elettrodotto. È indubbio che tali pesi debbano essere considerati nella stima attraverso la applicazione di coefficienti riduttivi. Risultano essere i seguenti:

- * terreno libero = 1,00
- * terreno gravato da servitù = 0,90
- * terreno gravato da uso civico (da affrancare) = 0,50

per i fabbricati (in Bomba):

vetustà: sulla base dell'epoca costruttiva vengono attribuiti i coefficienti che tengono conto del deprezzamento per obsolescenza strutturale e funzionale. Risultano essere i seguenti:

- ASTE
GIUDIZIARIE.IT
- * da anni 0 ad anni 5 = 1,00
 - * da anni 5 ad anni 10 = 0,99
 - * da anni 10 ad anni 20 = 0,98
 - * da anni 20 ad anni 30 = 0,93
 - * da anni 30 ad anni 40 = 0,87
 - * da anni 40 ad anni 50 = 0,83
 - * da anni 50 ad anni 60 = 0,79
 - * da anni 60 ad anni 70 = 0,77
 - * da anni 70 ad anni 80 = 0,73
 - * da anni 80 ad anni 90 = 0,71
 - * da anni 90 in poi = 0,70

finiture esterne = sulla base delle finiture esterne vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti:

- ASTE
GIUDIZIARIE.IT
- * di pregio/artistiche = 1,10
 - * buone = 1,05
 - * normali = 1,00

- * mediocri = 0,95
- * pessime = 0,85
- * scadenti = 0,80

finiture interne = sulla base delle finiture interne vengono attribuiti i vari coefficienti. Risultano essere i seguenti =

- * di pregio/ artistiche = 1,40
- * buone = 1,05
- * normali = 1,00
- * mediocri = 0,90
- * pessime = 0,85
- * scadenti = 0,80

Valori Unitari.

La ricerca di mercato dei valori di mercato attuali è stata indirizzata verso fonti certe ed attendibili. All'uopo si è ritenuto di utilizzare quale base le "Tabelle OMI" per i fabbricati ed i V.A.M. (valori agricoli medi) della Regione Abruzzo anno 2016, per quanto riguarda i terreni agricoli. Sono i seguenti :

Comune di Bomba (fabbricati)

garage = euro/mq. 375,00 (medio)
abitazione (di tipo economico) = euro/mq. 500,00 (medio)

Comune di Bomba (terreni)

terreno bosco ceduo = euro/mq. 0,39
terreno bosco d'alto fusto = euro/mq. 0,48
terreno canneto = euro/mq. 0,48
terreno incolto produttivo = euro/mq. 0,16
terreno pascolo = euro/mq. 0,22
terreno pascolo arborato = euro/mq. 0,24
terreno pascolo cespugliato = euro/mq. 0,21
terreno seminativo = euro/mq. 0,54
terreno seminativo arborato = euro/mq. 0,69

Comune di Castellone Messer Marino (terreni)

terreno bosco ceduo = euro/mq. 0,37
terreno bosco d'alto fusto = euro/mq. 0,49
terreno canneto = euro/mq. 0,39
terreno incolto produttivo = euro/mq. 0,15
terreno pascolo = euro/mq. 0,21
terreno pascolo arborato = euro/mq. 0,23
terreno pascolo cespugliato = euro/mq. 0,18
terreno seminativo = euro/mq. 0,36
terreno seminativo arborato = euro/mq. 0,43

Cfr. nell'ALLEGATO 5

Aggiunte e detrazioni.

Si riferiscono ai soli fabbricati. Le aggiunte tengono conto della presenza delle corti (l'incidenza media è tra l'1% ed il 10%, in base alla consistenza, alla finitura, al loro stato manutentivo, nonché la presenza di recinzioni, etc.). Le detrazioni rappresentano invece una diminuzione del valore dell'immobile a causa dei costi eventualmente da sostenere per renderlo uniforme e commerciale (i costi per la sanatoria edilizia e/o ripristino delle opere non sanabili, rettifiche catastali, etc.).

Ne consegue che, avendo a riferimento quanto sopra esposto, la stima del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto (arrotondato per eccesso e/o difetto al 10 euro per lotto) è la seguente:

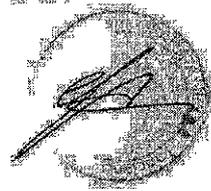
LOTTO A = locale terraneo ad uso garage sito nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc, censito nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 2, categoria C/6 di classe Unica, Via Roma snc, piano terra, consistenza catastale mq. 61, superficie catastale mq. 70. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla.

Valore unitario medio (dalle Tabelle OMI) = euro/mq. $(300,00 + 450,00)/2 = 375,00$
Consistenza (da visura) = mq. 70
Coefficiente di vetustà (2017-1966 = anni 51) = 0,79
Coefficiente finiture esterne (mediocri) = 0,95
Coefficiente finiture interne (mediocri) = 0,90

VALORE = euro/mq 375,00 x mq. 70 x 0,79 x 0,95 x 0,90 = euro 17.730,56
Aggiunte e/o detrazioni (corte comune +2%) = euro 354,51
VALORE TOTALE = in c.f. Euro 18.085,17

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 18.085,17 x 1/1 = in c.f. euro 18.090,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



LOTTO B = abitazione da cielo a terra sviluppantesi in quattro piani (terra, primo, secondo e terzo/sottotetto, sito nel comune di Bomba (CH) alla Via Roma, snc, censita nel NCEU del Comune di Bomba al foglio di mappa 8, part.lla 4368 sub. 3, categoria A/3 di classe 2, Via Roma snc, PT-3, consistenza catastale vani 9,5, superficie catastale mq. 186. Con diritto alla corte comune censita con il sub. 1, stesso foglio e part.lla.



Valore unitario medio (dalle Tabelle OMI) = euro/mq. (400,00 + 600,00)/2 = 500,00
Consistenza (da visura) = mq. 186
Coefficiente di vetustà (2017-1966 = anni 51) = 0,79
Coefficiente finiture esterne = (mediocri/pessime) = (0,95/0,85)/2
Coefficiente finiture interne = (mediocri/pessime) = (0,95/0,85)/2

VALORE = euro/mq 500,00 x mq. 186 x 0,79 x 0,90 x 0,90 = euro 59.510,70
Aggiunte e/o detrazioni (corte comune *esclusiva* portico = +3,83%) = euro 2.279,26
VALORE TOTALE = in l. c.t. Euro 61.789,96

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 61.789,96 x 1/1 = in l. c.t. euro 61.790,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO C = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 3,70 (mq. 370), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13, part.lla 547, pasc. cesp. di classe U, di are 3,70, RD euro 0,08, RA euro 0,02. Essendo incolto si assegna la coltura catastale "pascolo cespugliato".

Valore unitario (da YAM) = euro/mq. 0,21 (pascolo cespugliato)
Consistenza (da visura) = mq. 370
Coefficiente di pezzatura (fino a mq. 1500) = 0,90
Coefficiente di pendenza (35%) = 0,95
Coefficiente di conformazione planimetrica (regolare) = 1,00
Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 1,3) = 0,95
Coefficiente di vincoli (terreno libero) = 1,00

VALORE = euro/mq 0,21 x mq. 370 x 0,90 x 0,95 x 1,00 x 0,95 x 1,00 = euro 63,11

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 63,11 x 1/1 = in l. c.t. euro 60,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO D = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di ha 1,6209 (mq. 16.209), censito nel NCT del Comune di Bomba, foglio 13: part.lla 556, pasc. cesp. di classe U, di are 5,40, RD euro 0,11, RA euro 0,03; part.lla 554, pasc. cesp. di classe U, di are 43,00, RD euro 8,88, RA euro 5,55; part.lla 560, vigneto di classe 2, di are 65,10, RD euro 33,62, RA euro 21,85; part.lla 558, semin. arbor. di classe 3, di are 4,80, RD euro 0,99, RA euro 0,62; part.lla 559, pascolo di classe 1, di are 0,89, RD euro 0,04, RA euro 0,02.

26



part.lla 562, vigneto di classe 2, di are 23,20, RD euro 11,98, RA euro 7,79;
 part.lla 563, bosco alto di classe 1, di are 4,10, RD euro 0,40, RA euro 0,13,
 part.lla 564, vigneto di classe 2, di are 16,60, RD euro 8,06, RA euro 5,24.
 Essendo di fatto incolto si assegna all'intero lotto la coltura catastale "incolto
 produttivo", ad eccezione della part.lla 563 alla quale verrà confermata la
 coltura catastale di "bosco alto".

Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,16 (incolto produttivo); 0,48 (bosco alto);
 Consistenza complessiva (da visura) = mq. (15.799 + 410) = mq. 16.209
 Coefficiente di pezzatura (da mq. 10.000 a 29.999) = 1,05
 Coefficiente di pendenza (30%) = 0,95
 Coefficiente di conformazione planimetrica (molto irregolare) = 0,95
 Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 1,3) = 0,95
 Coefficiente di vincoli (servitu' elettrodotta) = 0,90

Valore = (mq. 15.799 x euro/mq. 0,16) + (mq. 410 x euro/mq. 0,48) = euro 2.724,64 x
 1,05 x 0,95 x 0,95 x 0,95 x 0,90 = euro 2.207,56

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 2.207,56 x 1/1 = in c.t. euro 2.210,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO E = Appezamento di terreno sito alla località "Vigna Sant' Angelo"
 del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are
 39,20 (mq. 3.920), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 13:
 part.lla 570, bosco ceduo di cl. 1, di are 13,10, RD euro 1,35, RA euro 0,61,
 part.lla 573, semin. arbor. di cl. 3, di are 21,80, RD euro 4,50, RA euro 2,81,
 part.lla 575, bosco ceduo di cl. 1, di are 4,30, RD euro 0,44, RA euro 0,20.
 Essendo di fatto incolto, si assegna alla part.lla 573 la coltura catastale "in-
 colto produttivo", mentre alle part.lle 570 e 575 verrà confermata la loro col-
 tura catastale di "bosco ceduo".

Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,16 (incolto produttivo); 0,39 (bosco ceduo);
 Consistenza complessiva (da visura) = mq. 3.920
 Coefficiente di pezzatura (da mq. 3.001 a 9.999) = 1,00
 Coefficiente di pendenza (15%) = 1,00
 Coefficiente di conformazione planimetrica (molto irregolare) = 0,95
 Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 1,3) = 0,95
 Coefficiente di vincoli (servitu' elettrodotta) = 0,90

Valore = (mq. 2.160 x euro/mq. 0,16) + (mq. 1.740 x euro/mq. 0,39) = euro 1.027,40 x
 1,00 x 1,00 x 0,95 x 0,95 x 0,90 = euro 834,51

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 834,51 x 1/1 = in c.t. Euro 830,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO F = Appezamento di terreno sito alla contrada "Orto Munnatello"
 del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva

catastale di are 40,60 (mq. 4.060), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 33;
part.lla 99, seminativo di cl.3, di are 12,40, RD euro 1,22, RA euro 1,28;
part.lla 100, pasc. cesp. di cl. 2, di are 28,20, RD euro 1,17, RA euro 0,29.
Essendo di fatto incolto, si assegna all'intero lotto la coltura catastale "pascolo cespugliato" (come la part.lla 100).

Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,18 (pascolo cespugliato);
Consistenza complessiva (da visura) = mq. 4.060
Coefficiente di pezzatura (da mq. 3004 a 9.999) = 1,00
Coefficiente di pendenza (30%) = 0,95
Coefficiente di conformazione planimetrica (molto irregolare) = 0,95
Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 0,9) = 1,00
Coefficiente di vincoli (gravato da uso civico) = 0,50

Valore = (mq. 4.060 x euro/mq. 0,18) = euro 730,80 x 1,00 x 0,95 x 0,95 x 1,00 x 0,50
euro 384,74

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 384,77 x 1/1 = in cit. euro 384,77

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO G = Appezamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 5,10 (mq. 510), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44;
part.lla 206, pascolo di cl. 2, di are 5,10, RD euro 0,21, RA euro 0,11.
Essendo di fatto incolto, si assegna all'intero lotto la sua coltura catastale "pascolo".

Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,21 (pascolo);
Consistenza complessiva (da visura) = mq. 510
Coefficiente di pezzatura (fino a mq. 1.500) = 0,90
Coefficiente di pendenza (10%) = 1,00
Coefficiente di conformazione planimetrica (poco irregolare) = 0,98
Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 3,2) = 0,90
Coefficiente di vincoli (gravato da uso civico) = 0,50

Valore = mq. 510 x euro/mq. 0,21 x 0,90 x 1,00 x 0,98 x 0,90 x 0,50 = euro 42,51

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 42,51 x 1/1 = in cit. euro 42,51

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO H = Appezamento di terreno sito alla contrada "San Silvestro" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 11,70 (mq. 1.170), censito nel NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 44;
part.lla 212, seminativo di cl.3, di are 11,70, RD euro 1,15, RA euro 1,21

Essendo di fatto incolto, si assegna all'intero lotto la coltura catastale "pascolo" (come la vicina part.lla 206 = lotto G).

- Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,21 (pascolo);
- Consistenza complessiva (da misura) = mq. 1.170
- Coefficiente di pezzatura (fino a mq. 1.500) = 0,90
- Coefficiente di pendenza (10%) = 1,00
- Coefficiente di conformazione planimetrica (poco irregolare) = 0,98
- Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 3,2) = 0,90
- Coefficiente di vincoli (gravato da uso civico) = 0,50

Valore = mq. 1.170 x euro/mq. 0,21 x 0,90 x 1,00 x 0,98 x 0,90 x 0,50 = euro 97,52

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/1 = euro 97,52 x 1/1 = in c.t. euro 100,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO I = Appezamento di terreno sito alla contrada "Cavallo Morto" del Comune di Bomba, avente una estensione complessiva catastale di are 81,40 (mq. 8.140), censito in NCT del Comune di Bomba, foglio di mappa 8: part.lla 1293, seminativo di cl. 2, di are 13,90, RD euro 3,95, RA euro 3,23; part.lla 1098, canneto di cl. U, di are 1,50, RD euro 0,54, RA euro 0,23; part.lla 1097, pascolo di cl. 1, di are 1,60, RD euro 0,07, RA euro 0,03; part.lla 1290, semin. irrig. di cl. 2, di are 33,70, RD euro 15,66, RA euro 8,70; part.lla 1101, vigneto di cl. 1, di are 9,40, RD euro 5,58, RA euro 3,64; part.lla 1102, pasc. cesp. di cl. U, di are 2,20, RD euro 0,05, RA euro 0,01; part.lla 1103, seminativo di cl. 2, di are 19,10, RD euro 5,43, RA euro 4,44. Essendo di fatto incolto, si assegna all'intero lotto la coltura catastale "incolto produttivo", ad eccezione della part.lla 1098 a "canneto" (come da catasto); 1097 a "pascolo" (come da catasto); 1102 a "pascolo cespugliato" (come da catasto).

- Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,16 (incolto produttivo); 0,48 (canneto); 0,22 (pascolo); 0,21 (pascolo cespugliato);
- Consistenza complessiva (da misura) = mq. 8.140
- Coefficiente di pezzatura (da mq. 3001 a 9.999) = 1,00
- Coefficiente di pendenza (10%) = 1,00
- Coefficiente di conformazione planimetrica (molto irregolare) = 0,95
- Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 0,5) = 1,05
- Coefficiente di vincoli (terreno libero) = 1,00

Valore = (mq. 7.610 x euro/mq. 0,16) + (mq. 150 x euro/mq. 0,48) + (mq. 160 x euro/mq. 0,22) + (mq. 220 x euro/mq. 0,21) = euro 1.371,00 x 1,00 x 1,00 x 0,95 x 1,05 x 1,00 = euro 1.367,57

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/3 = euro 1.367,57 x 1/3 = in c.t. euro 460,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO L = Appezamento di terreno sito in località "Colle Marino" del Comune di Castiglione Messer Marino, avente una estensione complessiva catastale di are 13,10 (mq. 1.310), censito in NCT del Comune di Castiglione Messer Marino, foglio di mappa 24;

part.lla 140, seminativo di cl.3, di are 13,10, RD euro 1,29, RA euro 1,35

Essendo di fatto incolto, si assegna all'intero lotto la coltura catastale "incolto produttivo";

Valore unitario (da VAM) euro/mq. = 0,15 (incolto produttivo);

Consistenza complessiva (da visura) = mq. 1.310

Coefficiente di pezzatura (fino a mq. 1.500) = 0,90

Coefficiente di pendenza (20%) = 0,95

Coefficiente di conformazione planimetrica (poco irregolare) = 0,98

Coefficiente di distanza dal centro abitato (Km 0,5) = 1,05

Coefficiente di vincoli (libero) = 1,00

Valore = mq. 1.310 x euro/mq. 0,15 x 0,90 x 0,95 x 0,98 x 1,05 x 1,00 =euro 172,88

VALORE QUOTA DEI CONDIVIDENTI = 1/2 = euro 172,88 x 1/2 = In c.t. euro 90,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

RIEPILOGO VALORI MASSA DIVIDENDA

| | |
|-----------|---------------------|
| LOTTO A = |euro 18.090,00 |
| LOTTO B = |euro 61.790,00 |
| LOTTO C = |euro 60,00 |
| LOTTO D = |euro 2.210,00 |
| LOTTO E = |euro 830,00 |
| LOTTO F = |euro 330,00 |
| LOTTO G = |euro 40,00 |
| LOTTO H = |euro 100,00 |
| LOTTO I = |euro 460,00 |
| LOTTO L = |euro 90,00 |

VALORE TOTALE MASSA = euro 84.000,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



b.3) predisponga i progetti di divisione dei beni sub. 1), formando per ciascuna comunione ereditaria tanti lotti di egual valore quanti sono gli eredi, secondo i criteri di cui all'art. 727 c.c., e compensando eventuali differenze di valore dei lotti con il diritto pro quota al conguaglio dei lotti sfavoriti, ove lo ritenga opportuno per contenere l'entità degli eventuali diritti al conguaglio, predisponga direttamente un unico progetto di divisione per tutti i beni sub.1), formando tanti lotti di egual valore quanti sono coloro che partecipano per quote eguali a entrambe le comunioni ereditarie;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA

Valore della massa.

Come detto sopra, il più probabile valore complessivo dei beni immobili costituenti la massa dividenda è stato stimato in euro 84.000,00.

Le quote di diritto.

Poiché i beni oggetto di divisione provengono dai Sig.ri [redacted] e [redacted] (genitori di tutte le parti in causa), gli otto fratelli avranno diritto alla medesima quota (1/8). Pertanto la quota di diritto di ciascun partecipante alla divisione è pari a :

QUOTA DI DIRITTO DEI CONDIVIDENTI

[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00
[redacted] = propr. X 1/8 = euro 84.000,00 x 1/8 =euro 10.500,00

VALORE TOTALE MASSA = euro 84.000,00

31

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Caratteristiche della divisione.

Dall'esame di quanto finora detto si evince che:

- Il patrimonio immobiliare è essenzialmente costituito da: un garage, una abitazione ed otto appezzamenti di terreno.
- Il garage incide per un valore pari al 21% della massa; la abitazione incide per un valore pari al 74% della massa ed i terreni, nel loro insieme, incidono per un valore del 5% della massa.
- Ciascun condividente ha diritto ad una quota sulla massa pari al 12,50% (100% : 8 quote).

Avendo a riferimento il numero di quote da formare (n. 8 quote equipollenti) e le suddette caratteristiche si è in grado di affermare che per il caso in esame **è impossibile formare otto singole quote comprendenti una quantità di beni immobili di egual natura e qualità, così come previsto dall'art. 727 del c.c.**

Le caratteristiche degli immobili, per qualità e quantità, non li rendono "comodamente divisibili" (1) e pertanto verranno nella divisione compresi per intero, con addebito dell'eccedenza nella porzione di uno o più coeredi, ai sensi dell'art. 720 del c.c.

(1) L'espressione "comodamente divisibili" non può riferirsi solo all'agilità con cui la cosa comune può essere divisa in più parti da attribuire ai singoli comunisti, il concetto di comoda divisibilità della cosa comune va rapportata al pregiudizio patrimoniale conseguente alla divisione di essa in diverse porzioni. È possibile, quindi, sostenere che la comoda divisibilità della cosa comune non abbia ragion d'essere, qualora essa implichi una rilevante diminuzione di valore delle singole cose divise rispetto alla cosa comune, oppure se i costi necessari all'adattamento all'uso delle singole porzioni siano esagerati. In relazione ai beni immobili, che presentano le maggiori difficoltà di frazionamento, la comoda divisibilità si ha quando le quote che possono essere formate siano suscettibili di autonomo e libero godimento (non devono cioè essere gravate da pesi, servitù e limitazioni eccessive).

La **indivisibilità** dei beni deriva dalle seguenti considerazioni:

- **Il garage** = a causa delle sue dimensioni e caratteristiche (confinate a due lati con altri fabbricati e terrapieno; una unica parete libera con unico accesso largo mt. 3) il suo eventuale frazionamento (anche solo in due porzioni), oltre al costo delle opere necessarie (divisione degli impianti, dell'accesso, costruzione del muro divisorio, pratica urbanistica, etc.) sarebbe comunque antieconomico poiché renderebbe i locali derivati di fatto inutilizzabili all'uso originario (garage), con il loro evidente deprezzamento.
- **la abitazione** = pur se suddivisa in piani, non è fisicamente frazionabile



poiché attualmente il corridoio del vano scala funge anche da corridoio interno alla uju. L'eventuale "forzato" frazionamento dovrebbe comunque prevedere la creazione di due corridoi (uno in comune per l'utilizzo congiunto del vano scala e l'altro, interno alla uju, per accedere ai vani del piano primo) con il conseguente restringimento dei vani abitativi confinanti. Inoltre non è economicamente frazionabile poiché, al fine di realizzare due uju indipendenti, bisognerebbe costruire al piano secondo un nuovo vano cucina con tutti i nuovi impianti ad essa collegati (idrico, elettrico, scarichi della cucina), con costituzione di nuove servitù di passaggio di condotte nei piani sottostanti.

gli otto appezzamenti di terreno = a causa della loro ridotta consistenza e basso valore, non si prestano ad essere frazionati (anche per il costo del frazionamento stesso, ben superiore a gran parte del valore dei lotti). Pertanto il loro frazionamento è antieconomico.

Pertanto, avendo a riferimento la predetta "non divisibilità" degli immobili, al fine di rispondere al quesito formulato dal Giudicante, si sono comunque predisposti due progetti divisionali. In dettaglio:

PRIMO PROGETTO DIVISIONALE

E' una divisione "parziale" poiché in essa è sostanzialmente prevista la sola assegnazione degli otto appezzamenti di terreno (Lotto C, D, E, F, G, H, I, L) a ciascuno dei dividendi, lasciando in comune i lotti di maggior valore (il garage = Lotto A; la abitazione = Lotto B) ai fini di una futura vendita congiunta (ad uno dei coeredi e/o a terzi). Sono previsti i conguagli in danaro ed essendo ciascuna quota equipollente, è previsto il sorreggio per la loro relativa attribuzione ai singoli dividendi. In dettaglio:

PRIMA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 =valore euro 2.261,25
Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 =valore euro 7.723,75
Lotto C =valore euro 60,00
Valore complessivo beni PRIMA QUOTA =euro 10.045,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 455,00

XXXXXXXXXXXXXXXX000000XXXXXXXXXXXX

SECONDA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
 Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
 Lotto D = valore euro 2.210,00
 Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = euro 12.195,00
 Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
 CONGUAGLIO DARE = euro 1.695,00

XXXXXXXXXXXXXXXX00XXXXXXXXXXXX

TERZA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
 Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
 Lotto E = valore euro 830,00
 Valore complessivo beni TERZA QUOTA = euro 10.815,00
 Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
 CONGUAGLIO DARE = euro 315,00

XXXXXXXXXXXXXXXX000000XXXXXXXXXXXX

QUARTA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
 Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
 Lotto F = valore euro 330,00
 Valore complessivo beni QUARTA QUOTA = euro 10.315,00

34



Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 185,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX000000XXXXXXXXXXXX

QUINTA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
Lotto G = valore euro 40,00
Valore complessivo beni QUINTA QUOTA = euro 10.025,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 475,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX000000XXXXXXXXXXXX

SESTA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
Lotto H = valore euro 100,00
Valore complessivo beni SESTA QUOTA = euro 10.085,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 415,00

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX000000XXXXXXXXXXXX

35



SETTIMA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
Lotto I = valore euro 460,00
Valore complessivo beni SETTIMA QUOTA = euro 10.445,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 55,00

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

OTTAVA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A (1/8) = euro 18.090,00 x 1/8 = valore euro 2.261,25
Lotto B (1/8) = euro 61.790,00 x 1/8 = valore euro 7.723,75
Lotto L = valore euro 90,00
Valore complessivo beni OTTAVA QUOTA = euro 10.075,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
CONGUAGLIO AVERE = euro 425,00

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX



RIEPILOGO PRIMO PROGETTO DIVISIONALE

| QUOTA | Valore di diritto euro | Valore beni assegnati euro | conguaglio (dare - , avere +) |
|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| PRIMA | 10.500,00 | 10.045,00 | + 455,00 |
| SECONDA | 10.500,00 | 12.195,00 | - 1.695,00 |
| TERZA | 10.500,00 | 10.815,00 | - 315,00 |
| QUARTA | 10.500,00 | 10.315,00 | + 185,00 |
| QUINTA | 10.500,00 | 10.025,00 | + 475,00 |
| SESTA | 10.500,00 | 10.085,00 | + 415,00 |
| SETTIMA | 10.500,00 | 10.445,00 | + 55,00 |
| OTTAVA | 10.500,00 | 10.075,00 | + 425,00 |
| totali | 84.000,00 | 84.000,00 | +2.010,00 -2.010,00 |

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

Nel corso dell'inizio delle operazioni peritali la parte ricorrente (costituita da sei fratelli) ha dichiarato al CTU la propria disponibilità a vedersi assegnata una quota congiunta (6/8) qualora nella massa vi fossero dei beni indivisibili. Cfr. il Verbale di Inizio delle operazioni Peritali nell'ALLEGATO 1. Pertanto, ricorrendone i presupposti (della indivisibilità) si procede ad effettuare il relativo

SECONDO PROGETTO DIVISIONALE

In esso è sostanzialmente prevista l'attribuzione della abitazione e terreni alla richiesta quota congiunta (6/8), del garage ad una quota (1/8) e dei residui terreni ad altra quota (1/8), con i relativi e necessari conguagli in danaro. Essendo la seconda e terza quota equipollenti, solo per loro è previsto il sorteggio per la relativa attribuzione. In dettaglio:

37

PRIMA QUOTA (6/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto B = valore euro 61.790,00
 Lotto C = valore euro 60,00
 Lotto E = valore euro 830,00
 Lotto F = valore euro 330,00
 Valore complessivo beni PRIMA QUOTA = euro 63.010,00

Valore quota di diritto = n. 6 x euro 10.500,00 = euro 63.000,00
 CONGUAGLIO DARE = euro 10,00

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXX

SECONDA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto A = valore euro 18.090,00
 Valore complessivo beni SECONDA QUOTA = euro 18.090,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
 CONGUAGLIO DARE = euro 7.590,00

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXX

TERZA QUOTA (1/8), composta dai seguenti beni immobili =

Lotto D = valore euro 2.210,00
 Lotto G = valore euro 40,00
 Lotto H = valore euro 100,00
 Lotto I = valore euro 460,00
 Lotto L = valore euro 90,00
 Valore complessivo beni TERZA QUOTA = euro 2.900,00

Valore quota di diritto = n. 1 x euro 10.500,00 = euro 10.500,00
 CONGUAGLIO AVERE = euro 7.600,00



XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

RIEPILOGO SECONDO PROGETTO DIVISIONALE

| QUOTA | valore di diritto euro | valore beni assegnati euro | conguaglio (dare - avere +) |
|---------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| PRIMA (6/8) | 63.000,00 | 63.010,00 | - 10,00 |
| SECONDA (1/8) | 10.500,00 | 18.090,00 | + 7.590,00 |
| TERZA (1/8) | 10.500,00 | 2.900,00 | + 7.600,00 |
| totali | 84.000,00 | 84.000,00 | -7.600,00 +7.600,00 |

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

b.4) ove la formazione dei lotti sub. 3) non sia possibile senza il frazionamento di beni immobili, proceda a tale frazionamento, sempre che esso sia compatibile con la normativa urbanistico-edilizia vigente, funzionale ed economico; indichi i connessi lavori eventualmente necessari ed il loro costo;

RISPOSTA

Come detto in precedenza l'eventuale frazionamento dei beni immobili costituenti la massa dividenda renderebbe sarebbe non funzionale ed antieconomico. Pertanto si omette la qualificazione e quantificazione dei costi necessari al frazionamento.

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX



b.5) dica il valore, al momento dell'apertura di successione Zaccardi, della autovettura Fiat Punto fg. [redacted] in titolarità a [redacted]

RISPOSTA

In data 20/03/2009 il Sig. [redacted] (nato a Bomba il [redacted]) ha acquistato una autovettura NUOVA marca FIAT GRANDE PUNTO 1.4, targata [redacted]. Il prezzo di acquisto è stato di euro 10.500,00. Cfr. nell'ALLEGATO 4 ed ALLEGATO 6.

Alla data di apertura della successione di [redacted] (17/10/2009) il più probabile valore di mercato della suddetta auto era il seguente:

età = giorni 211 (dal 20/03/2009 al 17/10/2009).

Km percorsi = 16.350 circa (calcolati su base giornaliera avendo a riferimento il primo tagliando effettuato). Cfr. nell'ALLEGATO 4 (foto n. 28).

descrizione = auto ricompresa nel segmento B (utilitaria); carrozzeria 5 porte; alimentazione benzina e metano; cilindrata 1368 cc; KW 57; vernice metallizzata.

Indagini espletate c/o operatori del settore permettono di dichiarare che il "valore del residuo" di un'auto similare a quella oggetto di stima, al primo anno di vita, è pari al 75% del prezzo iniziale di acquisto. Ne consegue che il valore dell'auto *de qua* alla indicata data era pari a:

euro 10.500,00 - (gg. 211/365 x 0,25 x euro 10.500,00) = euro 8.982,53, pari in cifra tonda ad euro 9.000,00

XXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXX

b.6) formi un prospetto dettagliato dei movimenti in favore di [redacted] risultanti sui conti correnti in titolarità [redacted] dal 2005 al 2009.

RISPOSTA

Dall'esame degli atti processuali si evince che la Sig.ra [redacted] (nata a Castiglione Messer Marino il [redacted]) era titolare di conti correnti in due distinti istituti di credito: la Carichieti (ora NUOVA CASSA di RISPARMIO di Chieti) e la BLS (ora BPER Banca).

Informazioni assunte c/o gli indicati istituti permettono allo scrivente CTU di dichiarare che nel periodo interessato (anni 2005-2009) [redacted]

c/o la Carichieti (ora NUOVA CASSA di Risparmio di Chieti) filiale di Piane d'Archi, aveva intestato n. 2 conti correnti (il n. [redacted] ed il n. [redacted]) entrambi con importi minimi ed estinti d'ufficio il 17/12/2009. Nel periodo richiesto il medesimo istituto di credito la dichiarato al CTU la assenza di operazioni di prelievo. Cfr. nell'ALLEGATO 7.

c/o la BLS (ora BPER) filiale di Vasto, aveva intestato n. 1 conto corrente (il n. [redacted]) nel quale il figlio [redacted] aveva la cd. "delega piena" con possibilità quindi effettuare tutte le movimentazioni del caso. Nel periodo richiesto il medesimo istituto di credito la dichiarato al CTU la presenza di plurimi movimenti di [redacted] sia "a favore" (+) che "emesso da" (-). Il SALDO dettagliato e indicato nel seguente richiesto prospetto:

| | |
|--|----------------------------|
| 12/01/2007 = BONIFICO a FAVORE n. 6730316 = | Importo euro 25.000,00 (+) |
| 20/11/2007 = BONIFICO a FAVORE n. 7903683 = | Importo euro 7.000,00 (+) |
| 04/01/2008 = BONIFICO a FAVORE n. 8112576 = | Importo euro 7.200,00 (+) |
| 04/03/2009 = ASSEGNO a FAVORE n. 0022787111 (*) = | Importo euro 2.000,00 (+) |
| 16/10/2009 = BONIFICO a FAVORE n. 11043156 = | Importo euro 19.500,00 (+) |
| 15/10/2009 = ASSEGNO a FAVORE n. 0022787112 (*) = | Importo euro 170,00 (+) |
| 15/12/2009 = BONIFICO EMESSO DA [redacted] = | Importo euro 20,85 (-) |
| SALDO movimenti di [redacted] = euro 60.849,15 (+) | |

(*) I due assegni "a favore" sono stati emessi da [redacted] sul predetto cc della madre [redacted], intestandoli a "me medesimo", firmati e girati dallo stesso. A tal fine si sono allegate, in copia, le firme sia del delegante [redacted] che del delegato [redacted].

Cfr. nell'ALLEGATO 7.

42

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX00000XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C) CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto precedentemente esposto ed in risposta ai quesiti formulati, il sottoscritto CTU Geom. Nicola Granata ritiene poter serenamente affermare che :

- La descrizione e verifica (catastale ed urbanistica) dei beni costituenti la massa dividenda è stata riportata nel precedente paragrafo b.1).
- Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di divisione (massa), riferito all'attualità, è complessivamente pari ad euro 84.000,00.
- La quota di diritto di ogni condividente (n.8 fratelli) è pari ad euro 10.500,00 (1/8 del valore della massa). In considerazione delle quote (n. 8 quote equipollenti) e della natura, qualità e quantità dei beni, si è in grado di affermare che per il caso in esame è impossibile formare otto singole quote comprendenti una quantità di beni immobili di egual natura e qualità, così come previsto dall'art. 727 del c.c. Pertanto si è provveduto ad effettuare due progetti divisionali : il primo progetto prevede l'assegnazione solo dei terreni, lasciando in comune il garage e la abitazione; nel secondo progetto, la richiesta attorea di assegnazione di quota congiunta ha permesso la formazione di tre quote ($6/8 + 1/8 + 1/8$). Si evidenzia che entrambi i progetti prevedono i conguagli in danaro.
- Come affermato in relazione l'eventuale frazionamento dei beni immobili costituenti la massa dividenda sarebbe sicuramente non funzionale ed antieconomico (sia per i terreni che per i fabbricati). Pertanto si è omessa la descrizione e quantificazione dei costi necessari al frazionamento.



* Al momento della apertura della successione di [REDACTED] (17/10/2009) la autovettura Fiat Grande Punto 1.4 targata [REDACTED] aveva un più probabile valore di mercato pari ad euro 9.000,00 in.c.t.

* Il prospetto dettagliato dei movimenti bancari di [REDACTED] risultanti sui conti correnti in titolarità [REDACTED] da 2005 al 2009, è stato riportato nel precedente paragrafo b.6). Il loro importo complessivo ammonta ad euro 60.849,15 (saldo positivo riscosso da [REDACTED]).

Tanto il sottoscritto CTU doveva riferire, ad evasione dell'incarico affidatogli.

Lanciano, 13 dicembre 2017

il CT d'Ufficio
Geom. Nicola Granata

