Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Contenzioso Civile N° Ruolo G.: n. 2633/2022

GIUDICE: Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

*Promossa da: ****omissis****
*Contro: ****omissis****

C.T.U. : Geom. Vincenzo Omar Pirocchi

AGGIORNAMENTO ELABORATO PERITALE

ELABORATO PERITALE DEL C.T.U. NOMINATO-GEOM. VINCENZO OMAR PIROCCHI

Iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Teramo al n° 744

ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Teramo al n° 178

Data: 29.08.2025

Il Tecnico
Geom. Vincenzo Omar Pirocchi

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

PREMESSA

Come disposto dal G.E. nel Verbale di udienza del 25/06/2025,

"…..omissis…… l'esperto stimatore si riporta alla relazione di risposta alle osservazioni di parte attrice depositata in data 08/05/2025 e dichiara che l'unità immobiliare oggetto di usucapione (distinto al foglio 120, part. 321) è compresa nei beni oggetto della presente domanda di divisione e risulta da tempo già intestata ad altro soggetto estraneo alla presente procedura e che, pertanto, è da stralciare dalla relazione di c.t.u. depositata in atti con conseguente necessità di aggiornamento della stessa e del progetto divisionale in essa contenuto; dichiara altresì che pur all'esito dell'aggiornamento predetto non varierebbe l'entità del conguaglio a carico del debitore esecutato che, pertanto, conferma quanto all'importo.

Lo scrivente in ossequio dell'incarico ricevuto, premesso che:

- le unità immobiliari comprese nel fabbricato rurale distinto in catasto terreni del Comune di Teramo al foglio 120 particella 326, Ente Urbano di Ha 00.47.60, costituite dai beni elencati in perizia come Bene N° 2- Bene N° 3- Bene N° 4- Bene N° 5, venivano censite all'urbano per mancata ruralità in data 13.02.2025 con pratica n.ro TE0015980, con conseguente costituzione della particella 326 subalterno 1, subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5, del foglio 120 del Comune di Teramo;

- l'unità immobiliare costituita dal bene elencato in perizia come Bene N° 8 distinto in catasto fabbricati del Comune di Teramo al foglio 120 particella 321 sub. 1, Categoria C/7, di metri quadrati 40, è stata usucapita e risulta in testa ad altro soggetto estraneo alla presente procedura e che, pertanto, è dal stralciare dalla relazione;

per quanto premesso, il sottoscritto C.T.U. a seguito delle ulteriori verifiche effettuate (nuove visure catastali) e, riscontro in merito alla rispondenza tra lo stato dei luoghi e l'avvenuto censimento catastale all'urbano dei beni di cui sopra elencati, deposita l'AGGIORNAMENTO DELL'ELABORATO PERITALE in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

QUESITI

1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti;

2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;

3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;

4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente in concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti;

5. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica;

6. determini, ove ne sussistano i presupposti, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate".

Quesito n. 1

1. esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti (i quali dovranno essere analiticamente documentati nella successiva relazione) presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individuati, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota e determinando le quote dei singoli condividenti.

Risposta al quesito n. 1

I beni oggetto di divisione, sono costituiti dai seguenti immobili siti in Comune di Teramo (TE):

BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole con area annessa con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (C.F. foglio 131, particella 340, Cat. D10).

CONFINI

L'area su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 131 P.lla 340) confina a giro con: p.lla 275 atre lati, strada vicinale Masseria Lacchetti/Vomano - Rapino, salvo altri e/o variati.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	131	340		2	D10				1866 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
131	340				Ente Urbano		00 12 20 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  Fraz.ne Valle Sant'Angelo

****omissis**** - ****omissis**** (TE)
Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  Via ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 2 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato uso stalla con annessa area esterna (B.C.N.C.)) ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120, part.lla 326).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e quella annessa confina in giro a quattro lati con viabilità pubblica, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	326	1	2	C6	2	248 mq.	280 mq.	486,71 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	326				Ente Urbano		00 47 60 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 3 - FABBRICATO USO STALLA UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato uso stalla (rimessa attrezzi, ricovero animali e forno) con annessa area esterna (B.C.N.C.) ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120, part.lla 326).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e quella annessa confina in giro a quattro lati con viabilità pubblica, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	326	2	2	C6	2	48 mq	58 mq	94,20 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	326				Ente Urbano		00 47 60 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 4 – PORZIONE DI FABBRICATO USO DEPOSITO UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Porzione di fabbricato uso deposito (deposito, fondachi e rimessa) con annessa area esterna (B.C.N.C.) ubicata a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (C.T. Foglio 120, particella 326).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e quella annessa confina in giro a quattro lati con viabilità pubblica, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	326	3	2	C2	2	89 mq.	117 mq	188,45 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	326				Ente Urbano		00 47 60 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 5 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ABITAZIONE TIPO ECONOMICO UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Porzione di fabbricato uso abitazione tipo economico con annessa area esterna (B.C.N.C.) ubicata a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (C.T. Foglio 120, particella 326).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e quella annessa confina in giro a quattro lati con viabilità pubblica, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	326	4	2	A3	2	6 vani	118 mq.	278,89 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	326				Ente Urbano		00 47 60 mq			

Corrispondenza catastale

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 6 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato uso stalla con annessa area esterna (B.C.N.C.) ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c., con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120, part.lla 326).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e quella annessa confina in giro a quattro lati con viabilità pubblica, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	120	326	5	2	C6	2	47,00	56,00	92,24 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
120	326				Ente Urbano		00 47 60 mq			

Corrispondenza catastale

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato ad uso civile abitazione con area annessa ubicato a Teramo frazione Rapino, s.n.c. (C.F. foglio 108, particella 237 sub. 2, Cat. A/3 e sub. 3, Cat. A/3.

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 108 P.lla 237) confina a giro con: p.lla 238 sui quattro lati, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	237	2	2	A3	3	3,5 vani	87 mq	189,8 €	T	
	108	237	3	2	A3	3	3,5 vani	85 mq	189,8 €	1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
108	237				Ente Urbano		00 09 47 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Fabbricato rurale ad uso strumentale alle attività agricole con area annessa ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (C.F. Foglio 108, particella 239, Cat. D/10)

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge il fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 108 P.lla 239) confina a giro con: p.lla 238 sui quattro lati, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	239		2	D10				2.184,00 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
108	239				Ente Urbano		00 20 61 mq			

Corrispondenza catastale

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

BENE N° 9 – TERRENO CON SOVRASTANTE PORZIONE DI FABBRICATO PER PARTICOLARE ESIGENZE PUBBLICHE (ACQUEDOTTI) UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Terreno con sovrastante porzione di fabbricato per particolare esigenze pubbliche (acquedotti) ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (C.F. foglio 108, particella 250, Cat. E/3).

CONFINI

L'area di sedime su cui sorge la porzione di fabbricato e il terreno annesso (C.T. Comune di Teramo - Fg. 108 P.lla 250) confina a giro con: p.lla 75, p.lla 76, p.lla 77, p.lla 210, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	108	250		2	E3				323,25 €		

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
108	250				Ente Urbano		00 02 90 mq			

Corrispondenza catastale

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Dal raffronto tra le schede catastali e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente Consulente, non si rilevano difformità.

L'immobile risulta intestato catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis****il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà superficiaria 1/1)
  Codice fiscale: partita IVA ****omissis****

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Terreni ubicati a Teramo frazione Rapino (C.T. Foglio 120, particelle 64, 65, 74, 200; C.T. Foglio 108, particelle 76, 97, 98, 99,133; C.T. Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305, 307, 308, 310).

CONFINI

L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 64, confina in giro con: fosso, p.lle 68, 67, 66, 65, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 65, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 64, 67, 66, 68, 69,73, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 74, confina in giro con: Strada comunale, p.lle 75, 65, 77, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 200, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada comunale, p.lla 201, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 76, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 77, 211, 133, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 97, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lla 98, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 98, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 99, 101, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 99, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 99, 101, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 133, confina in giro con: Strada comunale di Rapino, p.lle 75, 76, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 29, confina in giro con: p.lla 31, Fosso delle Pedagne, p.lla 25, p.lla 174, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 63, confina in giro con: p.lla 64, p.lla

62, Fosso delle Pedagne, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 70, confina in giro con: p.lla 202, Fosso delle Pedagne, p.lla 58, p.lla 277, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 74, confina in giro con: p.lla 76, p.lla 65, p.lla 68, p.lla 75, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 112, confina in giro con: p.lla 183, p.lla 111, p.lla 108, p.lla 305, p.lla 289, p.lla 310, p.lla 292, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 120, confina in giro con: p.lla 108, p.lla 104, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lla 203, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 128, confina in giro con: p.lla 129, p.lla 130, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lla 308, Strada comunale Montorio al Vomano, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 174, confina in giro con: Fosso delle Pedagne, p.lla 32, p.lla 31, p.lla 30, p.lla 29, p.lla 25, p.lla 172, p.lla 317, p.lla 223, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 268, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lla 279, p.lle 72, 73, 76, 158, 152, 54, 55, 56, 57, 51, 50, 198, 84, 47, 42, 269, 322, 284, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 270, confina in giro con: Strada Provinciale, , p.lle 320, 46, 90, 287, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 273, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 282, 285, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 275, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 281, 340, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 277, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 202, 70, 58, 61, 65, 72, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 279, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 277,72, 73, 76, 268, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 281, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lla 275, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 305, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 291, 306, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 307, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 291, 306, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 308, confina in giro con: Strada Provinciale, Strada vicinale Masseria Lachetti al Vomano-Rapino, p.lle 117,121, 291, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 131, p.lla 310, confina in giro con: Strada Provinciale, p.lle 292, 112, 289, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

108	76				Pascolo	1	00 53 20 mq	2,47 €	1,37 €	
108	97	AA			Seminativo	3	00 17 52 mq	5,43 €	5,88 €	
108	97	AB			Pascolo	1	01 42 38 mq	6,62 €	3,68 €	
108	98	AA			Pascolo arborato	1	01 36 64 mq	13,41 €	3,53 €	
108	98	AB			Pascolo	1	02 57 36 mq	11,96 €	6,65 €	
108	99	AA			Seminativo	3	00 52 97 mq	16,41 €	17,78 €	
108	99	AB			Pascolo	1	00 83 11 mq	3,86 €	2,15 €	
108	99	AC			Pascolo arborato	1	00 01 22 mq	0,12 €	0,03 €	
108	133	AA			Pascolo	1	00 02 48 mq	0,12 €	0,06 €	
108	133	AB			Pascolo arborato	1	00 47 22 mq	4,63 €	1,22 €	
120	64	AA			Pascolo	1	00 02 81 mq	0,13 €	0,07 €	
120	64	AB			Pascolo arborato	1	01 56 89 mq	15,4 €	4,05 €	
120	65	AA			Seminativo	4	01 29 46 mq	20,06 €	33,43 €	
120	65	AB			Pascolo	2	00 64 14 mq	1,33 €	0,99 €	
120	74				Seminativo arborato	3	00 28 30 mq	8,77 €	10,96 €	
120	200				Seminativo	4	00 00 90 mq	0,14 €	0,23 €	
131	29	AA			Pascolo	1	00 20 00 mq	0,93 €	0,52 €	
131	29	AB			Incolto produttivo		00 19 10 mq	0,2 €	0,1 €	
131	63				Pascolo arborato	1	00 23 70 mq	2,33 €	0,61 €	
131	70				Pascolo arborato	1	00 28 00 mq	2,75 €	0,72 €	
131	74				Seminativo	3	00 03 60 mq	1,12 €	1,21 €	
131	112	AA			Seminativo	3	00 26 00 mq	8,06 €	8,73 €	
131	112	AB			Pascolo	1	01 40 00 mq	6,51 €	3,62 €	
131	120				Pascolo	1	00 39 50 mq	1,84 €	1,02 €	
131	128				Pascolo arborato	1	01 10 80 mq	10,87 €	2,86 €	
131	174				Pascolo arborato	1	00 97 10 mq	9,53 €	2,51 €	
131	268				Pascolo	1	02 37 10 mq	11,02 €	6,12 €	

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

131	270				Seminativo	3	00 48 00 mq	14,87 €	16,11 €	
131	273				Pascolo	1	00 73 20 mq	3,4 €	1,89 €	
131	275	AA			Seminativo	3	00 30 41 mq	9,42 €	10,21 €	
131	275	AB			Pascolo	1	00 07 59 mq	0,35 €	0,2 €	
131	277				Pascolo	1	01 64 80 mq	7,66 €	4,26 €	
131	279	AA			Seminativo	3	00 09 40 mq	2,91 €	3,16 €	
131	279	AB			Pascolo arborato	1	00 00 90 mq	0,09 €	0,02 €	
131	281				Seminativo	3	00 00 40 mq	0,12 €	0,13 €	
131	305	AA			Seminativo	3	00 28 42 mq	8,81 €	9,54 €	
131	305	AB			Uliveto		00 03 58 mq	1,48 €	1,48 €	
131	307	AA			Seminativo	3	00 04 00 mq	1,24 €	1,34 €	
131	307	AB			Seminativo arborato	3	00 00 30 mq	0,09 €	0,12 €	
131	308	AA			Seminativo	3	00 33 16 mq	10,28 €	12,84 €	
131	308	AB			Uliveto		00 11 39 mq	4,71 €	4,71 €	
131	308	AC			Pascolo	1	01 34 55 mq	6,25 €	3,47 €	
131	310	AA			Seminativo	3	00 43 50 mq	13,48 €	14,6 €	
131	310	AB			Uliveto		00 00 95 mq	0,39 €	0,39 €	
131	310	AC			Pascolo arborato	1	00 03 95 mq	0,39 €	0,1 €	

Gli immobili risultano intestati catastalmente ai seguenti soggetti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO

Terreni ubicati a Teramo frazione Rapino (C.T. Foglio 120, particelle 20, 21, 188; C.T. Foglio 108, particelle 89, 91, 92, 238).

CONFINI

L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 89, confina in giro con: Fosso Incornato, p.lle 200, 199, 198, 197, 196, 195, 159, 242, 96, 238, 91, 134, 82, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 91, confina in giro con: p.lle 238, 89, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 92, confina in giro con: Fosso dei Colli, p.lle 238, 88, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 108 p.lla 238, confina in giro con: Fosso dei Colli, p.lle 92, 88, 239, 91, 89, 237, 96, 208, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 20, confina in giro con: strada vicinale Fonte Fagnano, p.lle 277,188, 21, 18, 8, 9, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 21, confina in giro con: fosso di Spiano, p.lle 281, 277, 20, 18, 19, salvo altri e/o variati.
L'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Teramo al foglio 120 p.lla 188, confina in giro con: p.lle 21, 20, 277, salvo altri e/o variati.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
108	89	AA			Pascolo	2	01 43 08 mq	2,96 €	2,22 €	
108	89	AB			Bosco misto	2	04 00 22 mq	20,67 €	12,4 €	
108	91				Fabbricato diruto		00 15 10 mq			
108	92				Pascolo	1	01 32 40 mq	6,15 €	3,42 €	
108	238				Pascolo	1	07 34 22 mq	34,13 €	18,96 €	
120	20	AA			Pascolo arborato	1	00 36 57 mq	3,59 €	0,94 €	
120	20	AB			Seminativo	3	03 60 43 mq	111,69 €	121 €	
120	21				Pascolo arborato	1	01 66 10 mq	16,3 €	4,29 €	
120	188				Seminativo	3	00 18 40 mq	5,7 €	6,18 €	

Gli immobili risultano intestati catastalmente ai seguenti soggetti:

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

- ****omissis**** (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: ****omissis****
  ****omissis****
  ****omissis**** (TE)
  Nato a ****omissis**** il ****omissis****

Quesito n. 2

2. descriva dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica.

Risposta al quesito n. 2

Bene N° 1

L'immobile è costituito da uno stabile articolato su due livelli fuori terra con circostante area annessa. L'area di pertinenza non è delimitata.
L'accesso, avviene direttamente dalla strada Provinciale, attraverso camminamenti ubicati sull'area di pertinenza esterna, pavimentata con pietrisco tipo brecciolino.
Il fabbricato esternamente si presenta rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura in pessimo stato di manutenzione per quanto attiene infiltrazioni di acque di risalita sulle pareti. I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala esterno.
Il piano terra è costituito da sala da pranzo-cucina, w.c., tre camere da letto con annessi w.c. esclusivi; il piano primo raggiungibile dalla scalinata esterna è costituito ballatoio, ingresso, ripostiglio, e tre camere da letto con annessi tre w.c. esclusivi.
Gli infissi esterni sono del tipo in PVC con doppio vetro e persiane, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quello all'ingresso è legno.
Tutti i servizi igienici sono forniti di sanitari e completi in ogni parte, sono presenti tutti gli impianti, non verificati se funzionanti e a norma.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.

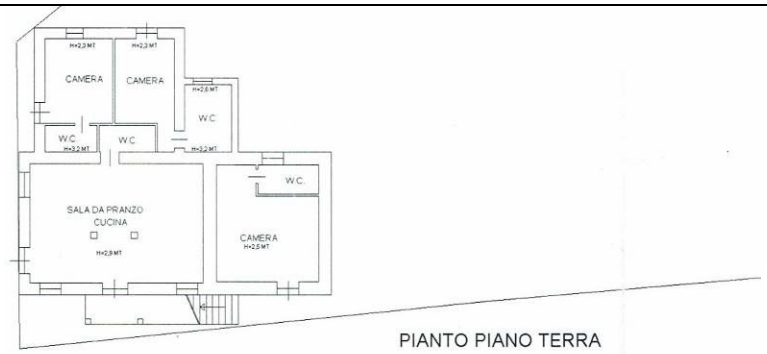




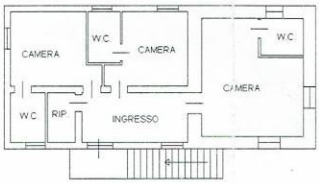





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



PIANTO PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO H=2,80 MT

Bene N° 2

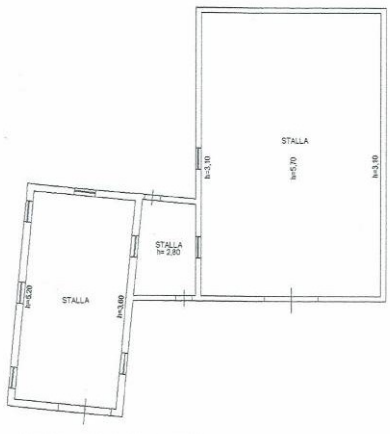
L'immobile è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su un piano (Terra) adibito a stalla.
La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni e blocchi in laterizio, il tetto in legno a due falde con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale a prima del 1° settembre 1967, con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120 part.lla 326). L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



Bene N° 3

L'immobile è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su un unico piano (Terra) adibito a stalla (rimessa attrezzi, ricovero animali e forno).

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

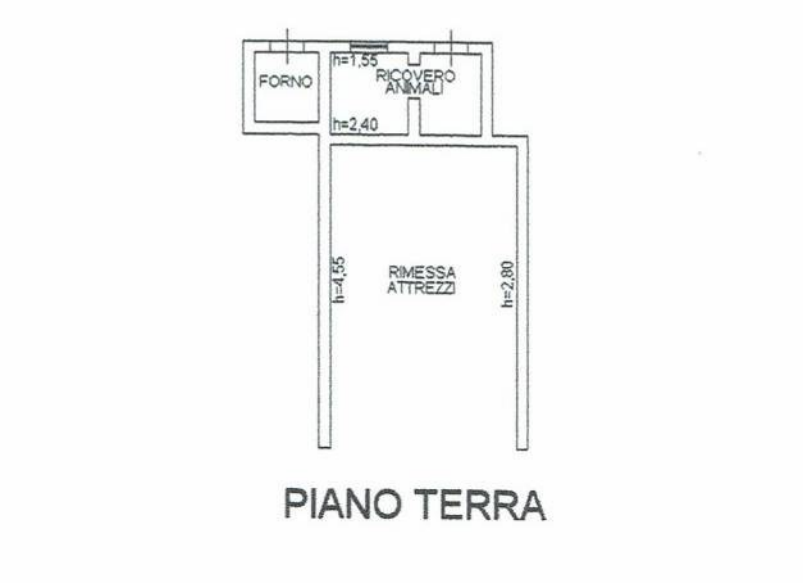
La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni e blocchi in laterizio, il tetto in legno a due falde con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale a prima del 1° settembre 1967, con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120 part.lla 326). L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



Bene N° 4

L'immobile è costituito da una unità strutturale facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato al piano terra.
E' adibito a deposito, fondachi e rimessa. La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni, quella orizzontale in diverse tipologie, più precisamente, il solaio al piano primo con travi n ferro e voltine a mattoni, il solaio sottotetto in latero cemento, il tetto a due falde realizzato in legno con sovrastante manto

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

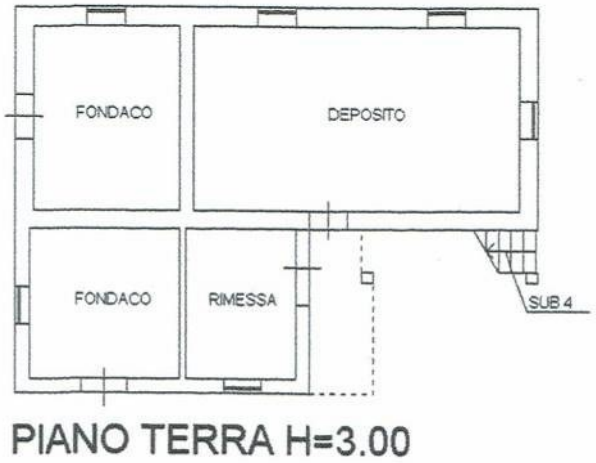
di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale a prima del 1° settembre 1967, con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (CT Foglio 120, particella 326)
L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



Bene N° 5

L'immobile è costituito da una unità strutturale facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza ubicato al piano primo.
E' adibito ad abitazione tipo economico composto da cucina, soggiorno, tre camere e bagno, raggiungibili dal vano scala esterno e pianerottolo di ingresso. La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni, quella orizzontale in diverse tipologie, più precisamente, il solaio al piano primo con travi n ferro e voltine a mattoni, il solaio sottotetto in latero cemento, il tetto a due falde realizzato in legno con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale a prima del 1° settembre 1967, con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717 (C.T. Foglio

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

120, particella 326)
L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



Bene N° 6

L'immobile è costituito da una unità strutturale avente continuità da cielo a terra articolata su un piano (1S) adibito a stalla.
La struttura portante verticale è realizzata completamente in muratura di pietre e mattoni e blocchi in laterizio, il tetto in legno a due falde con sovrastante manto di copertura tipo coppi. La sua realizzazione risale a prima del 1° settembre 1967, con inagibilità totale, giusta ordinanza n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636 (C.T. foglio 120 part.lla 326). L'immobile attualmente presenta lesioni passanti sulle murature portanti verticali, con sconnessione anche nel solaio di copertura composto da travi in legno con manto di coppi.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastale (fuori scala grafica).



PIANO 1 SOTTOSTRADA

Bene N° 7

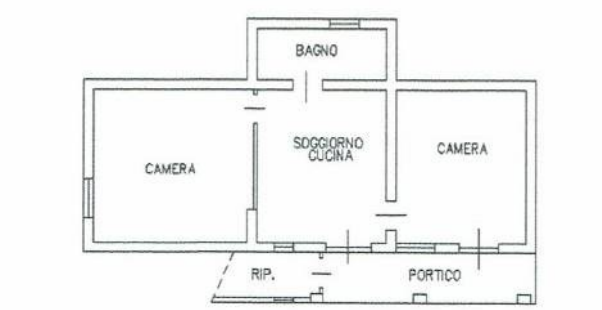
L'immobile è costituito da uno stabile articolato su due livelli fuori terra con circostante area annessa. L'area di pertinenza non è delimitata.
L'accesso, avviene direttamente dalla strada Provinciale, attraverso camminamenti ubicati sull'area di pertinenza esterna, pavimentata con pietrisco tipo brecciolino.
Il fabbricato esternamente si presenta rifinito con intonaco liscio e tinteggiatura in sufficienti condizioni di manutenzione.
I piani dell'edificio sono messi in comunicazione da un vano scala esterno.
Il piano terra è costituito da portico, ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto e bagno, oltre ad un piccolo ripostiglio (sottoscala); il piano primo raggiungibile dalla scalinata esterna è costituito da un terrazzo, ingresso/soggiorno/cucina, due camere da letto e bagno.
Gli infissi esterni sono del tipo in legno con doppio vetro e persiane, quelli interni sono in legno tamburato, mentre quello all'ingresso è legno massello.
Tutti i servizi igienici sono forniti di sanitari e completi in ogni parte, sono presenti tutti gli impianti, non verificati se funzionanti e a norma.
Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.



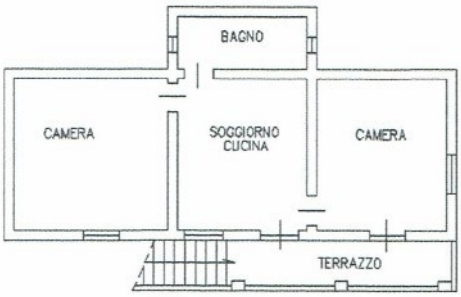





Si riporta, a seguire, un estratto delle planimetrie catastali (fuori scala grafica).



PIANTA PIANO TERRA H= 3.00



PIANTA PIANO PRIMO H= 3.00

Bene N° 8

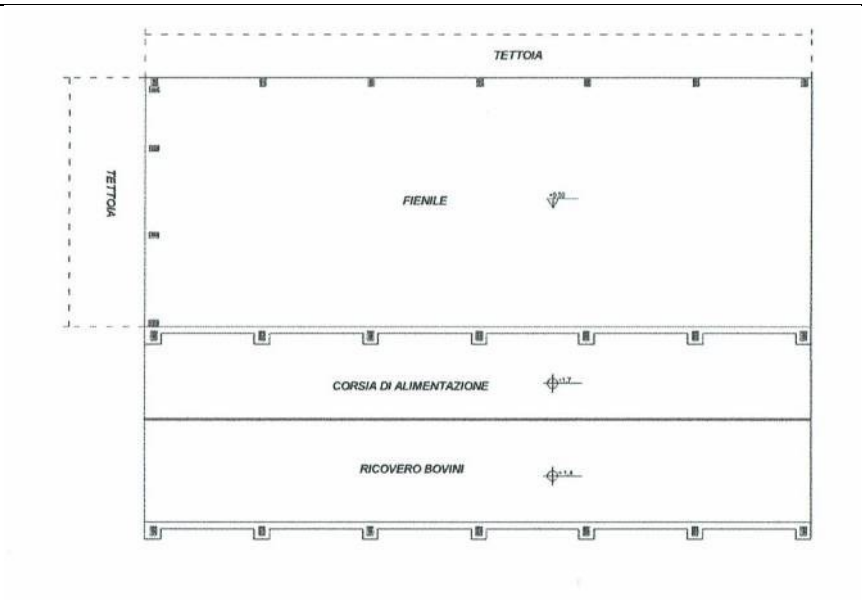
L'immobile è costituito da una stalla, presenta struttura in plinti tipo c.a., pilastri con sezione 35x35, capriata in c.a.v. con sezione a doppia T, pannelli di copertura i n c.a.p avente intradosso liscio, pannelli di tamponamento da 16 cm di spessore, manto di copertura in onduline, canali e scossaline in lamiera zincata, infissi interni ed esterni in ferro preverniciato.
Il Fienile, a due falde e due ordini di colonne, è interamente in ferro zincato a caldo, presenta fondazioni del tipo a travi rovesce sormontate da un massetto in calcestruzzo cementizio, il tetto a due falde con la copertura in onduline, le gronde ed i discendenti interamente in lamiera zincata.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.





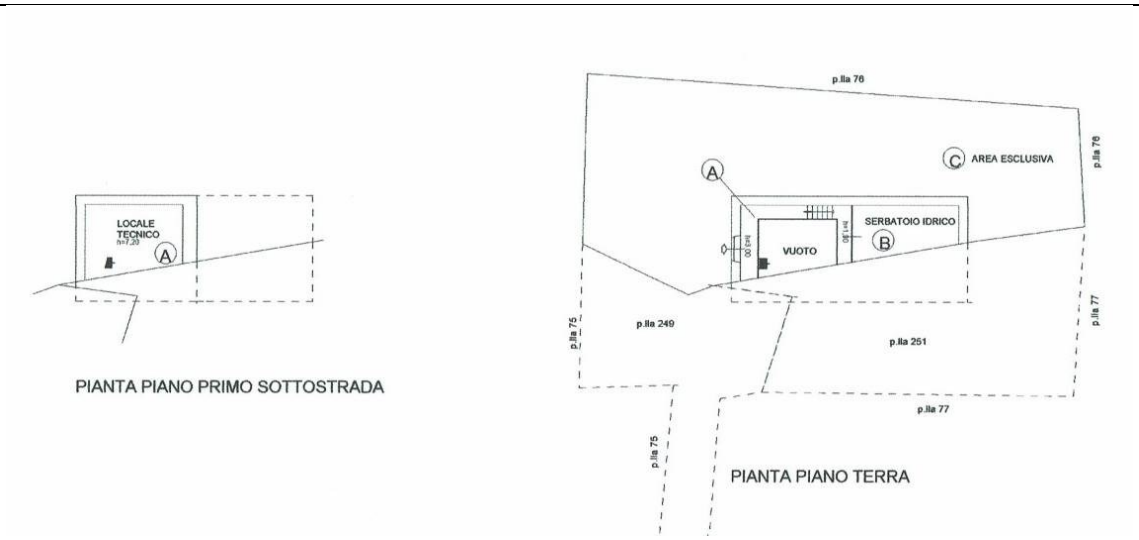
Si riporta, a seguire, un estratto delle planimetrie catastali (fuori scala grafica).



Bene N° 9

Terreno con sovrastante porzione di fabbricato per particolari esigenze pubbliche (acquedotti) ubicato a Teramo, frazione Rapino, s.n.c. (C.F. foglio 108, particella 250, Cat. E/3) distribuita su due piani (S1-T). La struttura realizzata sulla particella 211 consiste in un locale tecnico ed un locale serbatoio realizzato dalla società Ruzzo Reti S.P.A., proprietaria superficiaria.

Si riporta, a seguire, un estratto della planimetria catastali (fuori scala grafica).



Bene N° 10

L'immobile è costituito da appezzamenti di terreni tutti con carattere agricolo, risultano parzialmente coltivati con presenza di piante di ulivo. Si presentano con lieve declivio verso nord/sud/ovest, in massima parte confinanti con la viabilità e quindi di facile accesso.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.












Bene N° 11

L'immobile è costituito da appezzamenti di terreni tutti con carattere agricolo. Si presentano con forte declivio verso nord//ovest/sud, presentano una scarsa accessibilità.

Si faccia riferimento alla documentazione fotografica che segue.




Quesito n. 3

3. predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro.

Risposta al quesito n. 3

Al fine di poter predisporre un progetto divisionale compatibile con le reali caratteristiche immobiliari, è doveroso preliminarmente procede alla valutazione di mercato complessiva dell'intero compendio oggetto di divisione. Per la determinazione del valore di mercato dei beni, si è utilizzato il metodo del confronto di mercato con beni simili, a seguito di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia i valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili aventi destinazione d'uso residenziale e agricolo appartenente allo stesso segmento di mercato, tenendo presente: la destinazione d'uso, il livello del piano, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, l'esposizione, la panoramicità, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale dei beni, la situazione edilizia e/o urbanistica, la presenza di opere non terminate, le presunte caratteristiche ai fini energetici.

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Individuando i comparabili ed applicando successivamente il metodo estimativo indicato è possibile determinare il più probabile valore di mercato dei beni, considerando tra gli altri, lo stato conservativo e manutentivo delle porzioni nonché, la situazione del mercato immobiliare in cui verte l'intero territorio nazionale ed in particolare, quello dei luoghi in cui si trovano i beni oggetto di stima.

Pertanto determinata la superficie convenzionale, il C.T.U. ritiene di poter attribuire agli stessi beni i valori di seguito esposti, precisando che gli stessi sono riferiti agli immobili in oggetto considerati nelle attuali condizioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
BENE N° 1 FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) – C.DA RAPINIO	312,98 mq	660,00 €/mq	€ 206.566,80	100%	€ 206.566,80
BENE N° 2 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	285,16 mq	175,00 €/mq	€ 49.903,00	100,00%	€ 49.903,00
BENE N° 3 - FABBRICATO USO STALLA UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	61,20 mq	120,00 €/mq	€ 7.344,00	100%	€ 7.344,00
BENE N° 4 – PORZIONE DI FABBRICATO USO DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	115,52 mq	150,00 €/mq	€ 17.328,00	100,00%	€ 17.328,00
BENE N° 5 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ABITAZIONE TIPO ECONOMICO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	115,52 mq	220,00 €/mq	€ 25.414,40	100,00%	€ 25.414,40
BENE N° 6 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA	47,00 mq	168,50,00 €/mq	€ 7.921,00	100,00%	€ 7.921,00

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

RAPINO					
BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	219,76 mq	700,00 €/mq	€ 153.832,00	100,00%	€ 153.832,00
BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	1091,05 mq	350,00 €/mq	€ 381.867,50	100,00%	€ 381.867,50
BENE N° 9– TERRENO CON PORZIONE DI FABBRICATO PER PARTICOLARE ESIGENZE PUBBLICHE (ACQUEDOTTI) UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	290,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.450,00	100,00%	€ 1.450,00
BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	255657,00 mq	1,60 €/mq	€ 409.051,20	100,00%	€ 409.051,20
BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	196995 mq	1,10 €/mq	€ 216.694,50	100,00%	€ 216.694,50
				Totale Valore di stima:	**€ 1.477.372,40**

Valore di stima: € 1.477.372,40

Sulla base delle valutazioni sopra effettuate, le quote di spettanza dei condividenti sono le seguenti:
- ****omissis****, quota 1/2, per totali € 738.686,20;
- ****omissis****, quota 1/2, per totali € 738.686,20.

PROGETTO DI DIVISIONE

1° QUOTA
- al sig. ****omissis**** si propone l'assegnazione dei seguenti beni n°1-2-3-4-5-6-9-10

VALORE DELLA PRESENTE QUOTA EURO 724.978,40

2° QUOTA

- al sig. ****omissis**** si propone l'assegnazione dei seguenti beni n° 7-8-11

VALORE DELLA PRESENTE QUOTA EURO 752.394,00

Poiché il valore della quota di fatto non coincide con quello della quota di diritto, il C.T.U. indica di seguito i conguagli necessari:

	valore quota di diritto	valore quota di fatto	conguaglio
1° quota	738.686,20	724.978,40	27.415,60 da ricevere
2° quota	738.686,20	752.394,00	27.415,60 da versare

Conseguentemente nel caso l'Onorevole Magistrato ritenga di giustizia assegnare le quote secondo le proposte formulate:

1) il signor ****omissis**** assegnatario della prima quota dovrà ricevere **Euro 27.415,60**, a titolo di conguaglio dall'assegnatario della seconda quota;
2) il signor ****omissis**** assegnatario della seconda quota dovrà versare **Euro 27.415,60** a titolo di conguaglio all'assegnatario della prima quota.

Quesito n. 4

4. ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente in concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, precisando se l'eventuale vendita dovrà essere fatta in uno o più lotti.

Risposta al quesito n. 4

I beni costituenti la predetta divisione sono notevolmente differenziati in ordine di consistenza degli stessi. Ciò comporta, ovviamente, una divisibilità non comoda in base al disposto dell'art. 720 c.c. Ciò non esclude però la possibilità di dividere ugualmente i beni di che trattasi, procedendo alla formazione di quote di fatto discostantisi, da quelle di diritto, come risulterà dal progetto divisionale proposto dal C.T.U. in risposta al quesito numero 3).

Quesito n. 5

5. rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica.

Risposta al quesito n. 5

In merito alla conformità degli immobili sopra descritti alle leggi urbanistiche vigenti, il C.T.U., a seguito di ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Teramo è in grado di riferire quanto segue:

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Bene N° 1

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 131 P.lla 340) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E2 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava i documenti interessanti l'immobile oggetto di stima :
1) L'immobile in parola è stato realizzato prima del 1° settembre 1967 e successivamente ristrutturato con i seguenti titoli:
- Denuncia di Inizio Attività protocollo n. 47953 del 8.11.2005 per lavori di ristrutturazione di una vecchia casa colonica per svolgere attività agrituristiche
- Denuncia di Inizio Attività in Variante protocollo n. 38093 del 27 07.2006
L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità, protocollo n. 62 del 5.12.2006
Il fabbricato risulta attualmente inagibile totalmente, giusta ordinanza n. 1147 del 3.07.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e la piantina catastale non si rilevano difformità.

Bene N° 2

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lla 326) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.
La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta). Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

Bene N° 3

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lla 326) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.
La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta). Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

Bene N° 4

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lla 326) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.
La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta).Il fabbricato risulta attualmente inagibile totalmente, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

Bene N° 5

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lla 326) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.
La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta). Il fabbricato risulta attualmente inagibile totalmente, giusta ordinanza n. 606 del 5.12.2016, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 1717.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

Bene N° 6

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato ed il terreno annesso (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 120 P.lla 326) risultano inseriti nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".

A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, non rilasciava nessun documento che abbia interessato l'immobile oggetto di stima.
La sua realizzazione risale presumibilmente a prima degli anni 60 (sessanta). Il Fabbricato risulta attualmente inagibile, giusta ordinanza del Sindaco del Comune di Teramo n. 1063 del 23.06.2017, ai sensi dell'art. 54 comma 2 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 ID: 4636.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati.

Bene N° 7

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lla 237) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".
A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima :

1) Concessione Edilizia n. 8008 del 18.12.2000

2) Denuncia di Inizio Attività Variante in corso d'Opera n. 585 del 11.08.2004
L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità n. 11 del 16.12.2004.

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano difformità.

Bene N° 8

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lla 239) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".
A seguito della richiesta inviata dal sottoscritto Consulente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Teramo, rilasciava copie dei seguenti documenti che ha interessato l'immobile oggetto di stima :
1) Permesso di Costruire n. 8295 del 25.09.2002 realizzazione di annessi agricoli (stalla, stalla aperta e fienile)
2) Permesso di Costruire Variante in Corso d'Opera n. 9253 del 10.03.2006
L'immobile è stato reso agibile con certificato di agibilità prot. n. 63 del 18.01.2007

Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano difformità.

Bene N° 9

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che l'area su cui sorge il fabbricato (Catasto Terreni Comune di Teramo Fg. 108 P.lla 250) risulta inserita nel vigente P.R.G. come zona "E3 – Agricola".
Dal raffronto tra lo stato di fatto e l'ultimo titolo edilizio rilasciato non si rilevano difformità.

Bene N° 10

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che le aree (Catasto Terreni Comune di Teramo) Foglio 108, p.lla 76, p.lla 133; Foglio 120, p.lla 64, p.lla 65, p.lla 74, p.lla 200; Foglio 131 p.lla 268, p.lla 279, p.lla 277, p.lla 120, p.lla 70, p.lla 63, p.lla 29, p.lla 174, p.lla 74,risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 3 – Agricola; Foglio 131, p.lla 281, p.lla 307, p.lla 305, p.lla 112, p.lla 310, p.lla 308, p.lla 275, risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 2 - Agricola " ; Foglio 131, p.lla 128 risulta inserita nel vigente P.R.G. in parte come zona E2 Agricola ed in parte in zona G7; Foglio 131, p.lla 273, p.lla 270, risultano inserite nel vigente P.R.G. in zona G7;Foglio 108 p.lla 97, p.lla 98, p.lla 99, parte in zona E3 e parte in zona E2 agricola.

Bene N° 11

Dalla consultazione del sito web del Comune di Teramo si rileva che le aree (Catasto Terreni Comune di Teramo) Foglio 108, p.lla 89, 91, 92, 238; Foglio 120, p.lla 20, p.lla 21, p.lla 188; risultano inserite nel vigente P.R.G. come zona "E 3 – Agricola.

Quesito n. 6

6. determini, ove ne sussistano i presupposti, il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo, contabilizzando e ripartendo rendite e spese documentate.

Risposta al quesito n. 6

Per quanto attiene il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti, questi ultimi non hanno avuto mai l'uso esclusivo e, conseguentemente rendite e spese, in quanto l'intero compendio immobiliare risulta locato in base ai rispettivi contratti di locazione di cui in appresso.

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

Bene N° 1

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 131, P.lla 340 risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** S.r.l. C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120, particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 202 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 2

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 326 sub. 1 (ex particella 3) risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** S.r.l. C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 326 (ex particella 305 fabbr. rurale), foglio 120, particella 326 (ex particella 3 fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 3

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 326 sub. 2 (ex particella 305) risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** S.r.l. C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 326 (ex particella 305 fabbr. rurale), foglio 120, particella 326 (ex particella 3 fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 4

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 326 sub. 3 (ex particella 305) risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** S.r.l. C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 326 (ex particella 305 fabbr.

rurale), foglio 120, particella 326 (ex particella 3 fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 5

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 326 sub. 4 (ex particella 305) risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** S.r.l. C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 326 (ex particella 305 fabbr. rurale), foglio 120, particella 326 (ex particella 3 fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 6

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 120, P.lla 326 sub. 5 (ex particella 3) risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 326 (ex particella 305 fabbr. rurale), foglio 120, particella 326 (ex particella 3 fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 7

La porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 108, P.lla 237 Sub. 2 e 3 risulta locato con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) ****omissis**** e residente a ****omissis****, C.F. ****omissis****, usufruttuario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis****, ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis**** via ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario, cedevano in locazione alla ditta "****omissis**** c.f. e partita IVA ****omissis****, con sede in ****omissis**** località ****omissis****, rappresentata dalla signora ****omissis**** nata a ****omissis**** (****omissis****) il ****omissis****, C.F. ****omissis****, carta di identità n. ****omissis**** rilasciata dal Comune di Teramo, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:

1) Che i signori ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società ****omissis**** la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.

2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

Bene N° 8

La porzione immobiliare individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 108, P.lla 239 risulta locato con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) ****omissis**** e residente a ****omissis****, C.F. ****omissis****, usufruttuario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis****, ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis**** via ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario, cedevano in locazione alla ditta "****omissis**** c.f. e partita IVA ****omissis****, con sede in ****omissis**** località ****omissis****, rappresentata dalla signora ****omissis**** nata a ****omissis**** (****omissis****) il ****omissis****, C.F. ****omissis****, carta di identità n. ****omissis**** rilasciata dal Comune di Teramo, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:

1) Che i signori ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società ****omissis**** la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.

2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno.
Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario.
Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti.
Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

Bene N° 9

L'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Teramo al Fg. 108, P.lla 250 risulta locato con un contratto di locazione di affitto di fondo rustico (con data certa del 5 marzo 2019) nel quale si stipula e conviene tra i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) il ****omissis**** C.F. ****omissis**** usufruttuario e, ****omissis****, nato a ****omissis**** il ****omissis**** C.F. ****omissis****, proprietario pro dimidia, parte affittante e ****omissis**** C.F. ****omissis**** con sede in ****omissis****, ****omissis**** (TE), in persona del Legale Rappresentante ****omissis**** parte affittuaria, quanto segue:

I) Parte affittante concede in affitto a parte affittuaria i seguenti immobili siti in Comune di Teramo, distinti al Catasto di detto Comune al foglio 131, particella 340 (D/10), foglio 120, particella 305 (fabbr. rurale), foglio 120,

particella 3 (fabbr. rurale) e foglio 120, particella 204 (seminativo);

II) La durata del contratto di affitto è sino al 28.02.2034;

III) In considerazione delle gravissime difficoltà del settore, e del fatto che comunque ****omissis**** si è fatta carico di eseguire grossi lavori di miglioria, il canone annuo previsto è di Euro 1.000,00;

IV) E' consentito il subaffitto;

V). La parte affittante autorizza e consente all'affittuaria l'esecuzione delle migliorie, il cui costo è decurtabile dal canone di affitto. Le parti si danno atto che, per effetto dei lavori eseguiti, i canoni sono considerati pagati sino al 31.12.2027;

VI) Per quanto non espressamente pattuito, le parti rinviano alle disposizioni normative in materia di contratti agrari.

Bene N° 10

I terreni di cui alle particelle (Foglio 120, particelle 64, 65, 74, 200, 204- Foglio 108, particelle 76, 97, 98, 99, 133, 211; Foglio 131, particelle 29, 63, 70, 74, 112, 120, 128, 174, 268, 270, 273, 275, 277, 279, 281, 305, 307, 308, 310) risultano locate con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) ****omissis**** e residente a ****omissis****, C.F. ****omissis****, usufruttuario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis****, ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis**** via ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario, cedevano in locazione alla ditta "****omissis**** c.f. e partita IVA ****omissis****, con sede in ****omissis**** località ****omissis****, rappresentata dalla signora ****omissis**** nata a ****omissis**** (****omissis****) il ****omissis****, C.F. ****omissis****, carta di identità n. ****omissis**** rilasciata dal Comune di Teramo, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:
1) Che i signori ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società ****omissis****., la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.
2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

Bene N° 11

I terreni di cui alle particelle (Foglio 120, particelle 20, 21, 188, - Foglio 108, particelle 89, 91, 92, 238) risultano locate con un contratto di locazione (opponibile alla procedura) di affitto di fondo rustico registrato all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Teramo Ufficio Territoriale di Teramo in data 18/12/2019 al n. 3970 Vol. III 3, con il quale i signori ****omissis**** nato a ****omissis**** (TE) ****omissis**** e residente

a ****omissis****, C.F. ****omissis****, usufruttuario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis****, ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario; ****omissis**** nato a ****omissis**** il ****omissis**** e residente a ****omissis**** via ****omissis****, C.F. ****omissis****, proprietario e nudo proprietario, cedevano in locazione alla ditta "****omissis**** c.f. e partita IVA ****omissis****, con sede in ****omissis**** località ****omissis****, rappresentata dalla signora ****omissis**** nata a ****omissis**** (****omissis****) il ****omissis****, C.F. ****omissis****, carta di identità n. ****omissis**** rilasciata dal Comune di Teramo, in qualità di rappresentante legale della società ai seguenti patti e condizioni:
1) Che i signori ****omissis****, ****omissis**** e ****omissis**** con ogni più ampia garanzia di legge in fatto e diritto sono intenzionati ad affidare i beni sopra elencati alla società ****omissis**** la quale è disposta ad assumere in fitto gli immobili sopra indicati, al fine di destinarli alla coltivazione agraria secondo la buona norma della tecnica.
2) L'affitto avrà la durata di anni 20 (venti) a partire dalla data odierna sino alla scadenza che sarà il 31 dicembre 2039. Il canone di affitto annuale è stabilito in euro 1.600,00 (euro milleseicento e centesimi zero) da pagarsi in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno. Il canone è comprensivo delle imposte che sono a carico dei concedenti (IRPEF), con esclusione di quelle gravanti sul reddito agrario da ritenersi a carico dell'affittuario. Sono inoltre, a carico dell'affittuario conduttore, come per legge, i contributi agricoli INPS se dovuti. Il canone di affitto è stato già corrisposto fino al 31 dicembre 2022.

CONCLUSIONI

"Predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro".

Esaminati gli atti delle parti, la documentazione ritenuta opportuna, dopo aver effettuato le considerazioni del caso e le ricerche di mercato, lo scrivente ha formulato il seguente progetto divisionale tra i condividenti dei beni in perizia.

COMPENDIO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
LOTTO "A"					
BENE N° 1 FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) – C.DA RAPINIO	312,98 mq	660,00 €/mq	€ 206.566,80	100%	€ 206.566,80
BENE N° 2 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	285,16 mq	175,00 €/mq	€ 49.903,00	100,00%	€ 49.903,00
BENE N° 3 - FABBRICATO USO STALLA UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA	61,20 mq	120,00 €/mq	€ 7.344,00	100%	€ 7.344,00

RAPINO					
BENE N° 4 – PORZIONE DI FABBRICATO USO DEPOSITO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	115,52 mq	150,00 €/mq	€ 17.328,00	100,00%	€ 17.328,00
BENE N° 5 – PORZIONE DI FABBRICATO USO ABITAZIONE TIPO ECONOMICO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	115,52 mq	220,00 €/mq	€ 25.414,40	100,00%	€ 25.414,40
BENE N° 6 - FABBRICATO USO STALLA UBICATA A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	47,00 mq	168,50,00 €/mq	€ 7.921,00	100,00%	€ 7.921,00
BENE N° 9– TERRENO CON PORZIONE DI FABBRICATO PER PARTICOLARE ESIGENZE PUBBLICHE (ACQUEDOTTI) UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	290,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.450,00	100,00%	€ 1.450,00
BENE N° 10 TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	255657,00 mq	1,60 €/mq	€ 409.051,20	100,00%	€ 409.051,20
				Totale Valore di stima:	**€ 724.978,40**

COMPENDIO	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota	Totale
LOTTO "B"					

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it

BENE N° 7 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	219,76 mq	700,00 €/mq	€ 153.832,00	100,00%	€ 153.832,00
BENE N° 8 - FABBRICATO RURALE UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	1091,05 mq	350,00 €/mq	€ 381.867,50	100,00%	€ 381.867,50
BENE N° 11 TERRENO UBICATO A TERAMO (TE) - C.DA RAPINO	196995 mq	1,10 €/mq	€ 216.694,50	100,00%	€ 216.694,50
				Totale Valore di stima:	**€ 752.394,00**

Valore di stima: LOTTO "A" € 724.978,40 + LOTTO "B" € 752.394,00 = TOTALE € 1.477.372,40

Sulla base delle valutazioni sopra effettuate, le quote di spettanza dei condividenti sono le seguenti:

- ****omissis****, quota 1/2, per totali **€ 738.686,20**
- ****omissis****, quota 1/2, per totali **€ 738.686,20**

PROGETTO DI DIVISIONE

1° QUOTA

- al sig. ****omissis**** si propone l'assegnazione del compendio di cui al **LOTTO "A"**: Beni n° 1-2-3-4-5-6-9-10

VALORE DELLA PRESENTE QUOTA EURO 724.978,40

2° QUOTA

- al sig. ****omissis**** si propone l'assegnazione del compendio di cui al **LOTTO "B"**: Beni n° 7-8-11

VALORE DELLA PRESENTE QUOTA EURO 752.394,00

Poiché il valore della quota di fatto non coincide con quello della quota di diritto, il C.T.U. indica di seguito i conguagli necessari:

	valore quota di diritto	valore quota di fatto	conguaglio
1° quota	**738.686,20**	**724.978,40**	**27.415,60** da ricevere
2° quota	**738.686,20**	**752.394,00**	**27.415,60** da versare

Conseguentemente nel caso l'Onorevole Magistrato ritenga di giustizia assegnare le quote secondo le proposte formulate:

1) il signor ****omissis**** assegnatario della prima quota dovrà ricevere **Euro 27.415,60**, a titolo di conguaglio dall'assegnatario della seconda quota;
2) il signor ****omissis**** assegnatario della seconda quota dovrà versare **Euro 27.415,60** a titolo di conguaglio all'assegnatario della prima quota.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'elaborato peritale presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 29/08/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **LOTTO "A"**: Beni n. 1-2-3-4-5-6-9-10

  -Visura catastale

  -Estratto di mappa

  -Planimetria catastale

- ✓ **LOTTO "B"**: Beni n. 7-8-11

  -Visura catastale

  -Estratto di mappa

  -Planimetria catastale

Geom. Vincenzo Omar Pirocchi - via Ancona n. 16 – 64021 Giulianova (TE) – Cell. 3381245331
e-mail: vincenzo.pirocchi@virgilio.it – PEC: vincenzoomar.pirocchi@geopec.it