

TRIBUNALE DI SPOLETO

Causa civile promossa da [REDACTED] a contro [REDACTED] ed
altri (R.G. 220/2010)

* * * * *

Giudice Istruttore : Dott. Salerno Francesco

Procuratori Legali : Avv. Lazzari Enrico, Avv. Muzi Mario
e Avv. Fornaiolo Maria Rita (attrice)

Consulenti Tecnici : [REDACTED]

Consulente Tecnico d'Ufficio : Geom. Fu Biagio Enrico

Udienza di rinvio : 02.02.2017

Quesiti: *"piaccia al CTU fornire una descrizione dei beni oggetto di causa e valutarne il valore di mercato ai tempi dell'apertura della successione.
in base alle quote di spettanza degli eredi, effettuare, ove possibile un progetto di divisione dei beni in natura ovvero stabilire il valore pecuniario delle quote dei singoli successori di [REDACTED], nata a Norcia il [REDACTED] 99, ai fini dell'assegnazione dell'intero compendio ereditario ad un solo comproprietario ovvero della vendita dei beni".*



Svolgimento operazioni peritali

Prestato il giuramento di rito e assunti i quesiti all'udienza del 17.03.2016, in data 07.04.2016 si dava corso all'inizio delle operazioni peritali mediante incontro, presso lo studio professionale dello scrivente C.T.U., al quale partecipavano l'Avvocato Fornaiolo Maria Rita e l'Ing. Rossetti Daniele, rispettivamente procuratore e C.T.P. della Parte attorea.

Discussi gli argomenti preminenti desumibili dagli atti di causa, nonché visionati i documenti catastali, si decideva di eseguire accesso sui luoghi d'indagine il giorno 21.04.2016.

Siccome la massa dividenda è rappresentata da terreni agricoli e fabbricati urbani, si conveniva di visitare prioritariamente questi ultimi, quindi in un secondo momento i restanti beni.

A loro volta i fabbricati sono rappresentati da un rudere a destinazione di magazzino c/o stalla e da una porzione abitativa, ricompresa entro un più ampio edificio che racchiude varie unità immobiliari appartenenti anche a terzi soggetti.

Il rudere e le relative pertinenze era possibile visionarli essendo raggiungibili direttamente da spazi esterni comuni, mentre non si poteva visitare la porzione abitativa, risultando chiusa e, nel momento, non accessibile per effetto della mancata presenza di taluna persona che avesse fisicamente consentito l'apertura dell'ingresso.

Constatato l'impedimento, nonché lo stato manutentivo del bene, che come evidenziato dal Legale dell'attrice nel verbale d'accesso, lasciava presagire la non utilizzazione dell'unità, il sottoscritto, nello stesso giorno, inviava all'Avv. Fornaiolo Maria Rita lettera con la quale veniva formalizzata la



necessità di poter disporre delle chiavi della suddetta abitazione o, in via alternativa, di ottenere autorizzazione all'accesso forzoso.

Il Legale si attivava e in data 17.05.2016 il Sig. Giudice emetteva ordinanza con la quale autorizzava lo scrivente "all'accesso forzoso all'immobile" (allegato "A").

Veniva, pertanto, contattata la locale stazione dei Carabinieri e fissata la data del nuovo accesso, stabilita per il giorno 23.06.2016, ore 10:00, sul posto.

Però, per una inaspettata coincidenza, lo scrivente veniva a conoscenza che una delle chiavi dell'abitazione in questione erano detenute da soggetto estraneo alla controversia, rispondente al nome di [REDACTED], residente in [REDACTED] il quale, contattato telefonicamente, si dichiarava disponibile ad aprire la porzione in questione e consentire l'accesso.

Così nella sopra indicata data, senza logicamente la presenza della forza pubblica, precedentemente avvertita dell'evento, poteva essere effettuato il sopralluogo ed acquisito ogni elemento utile allo svolgimento del mandato.

In data 30.06.2016 venivano visionati tutti i terreni agricoli e l'operazione è stata possibile eseguirla nel corso della mattinata, grazie anche alla disponibilità del Sig. [REDACTED] residente nella frazione di Avendita del comune di Cascia, il quale oltre a ad essere un profondo conoscitore del territorio, metteva a disposizione un proprio veicolo a trazione integrale, necessario per percorrere le impervie strade che conducono ai singoli appezzamenti di terreno.

Nello stesso giorno lo scrivente si recava anche presso il Comune di Norcia per acquisire l'estratto di nascita della de cuius Sig.ra [REDACTED]

(allegato "C"), documento questo rivelatosi utile reperirlo per una problematica di cui si tratterà nel proseguo della presente Consulenza.

I verbali dai quali è possibile verificare l'attività svolta vengono allegati alla lettera "B".

Considerazioni generali

Con atto di citazione portante la data del 23.02.2010, iscritto al ruolo e protocollato presso il Tribunale di Spoleto al n. 220/2010 del R.G.C., le signore [redacted] quali eredi di [redacted]

[redacted], convenivano in giudizio i Sigg.:

- [redacted],
- [redacted]a,
- [redacted]
- [redacted],
- [redacted]curato,
- [redacted],
- [redacted]
- [redacted],
- [redacted]
- [redacted]a,
- [redacted]
- [redacted],
- [redacted],
- [redacted]a,
- [redacted]

- [REDACTED]
- [REDACTED],
- [REDACTED],
- [REDACTED]
- [REDACTED]a,
- [REDACTED]a,
- [REDACTED]
- [REDACTED],
- [REDACTED],

per sentirsi accogliere domanda di divisione ereditaria, previa verifica della proprietà dei beni, la loro congruità con i dati catastali, nonché le quote spettanti a ciascuno degli eredi all'epoca accertati.

Successivamente, per decesso di [REDACTED] avvenuto in data 09.02.2013 e di [REDACTED] avvenuto in data 28.01.2013, la causa veniva riassunta nei confronti degli eredi individuati nelle persone di:

- [REDACTED];
- [REDACTED], rappresentanti di [REDACTED] [REDACTED]a, [REDACTED]

Inoltre, sempre in corso di causa (luglio 2013), previa costituzione, le Signore [REDACTED] e [REDACTED] chiedevano l'estromissione dal giudizio, per aver rinunciato all'eredità della Sig.ra [REDACTED], con atto espresso presso la Cancelleria del Tribunale di Spoleto in data 19.10.2012, repertorio del documento n. 704.

In relazione a dette rinunce, però, non si ha conoscenza se esistono eredi diretti delle rinuncianti medesime che possano partecipare alla successione,



in virtù del diritto di rappresentazione, a norma dell'art. 522 del c.c. e tale circostanza impedisce di stabilire se le quote appartenenti alle suddette rinuncianti andavano destinate ai loro discendenti o se in alternativa le stesse dovevano concorrere, in accrescimento, a quelle degli altri partecipanti alla successione de qua.

Data l'incertezza, si riteneva che la migliore soluzione fosse stata quella di formare le quote di diritto spettanti ad ogni singola rinunciante, tale da determinare il quantum economico ad esse competente, quote queste che, in futuro, potranno facilmente essere ripartite fra gli altri partecipanti qualora non venga attivata la procedura di rappresentazione in capo agli eventuali discendenti delle rinuncianti medesime.

Nell'atto di citazione, inoltre venivano indicati i beni immobili da dividere nel seguente modo:

- Comune di Cascia, foglio 21, partt. n. 455 - 486 e 490, foglio 23, partt. n. 72 - 73 - 113 - 114 - 141 - 143 - 188 - 190 - 193 e 199, foglio 24, partt. n. 85 - 144 - 145 - 165 - 190 - 191 e 26;
- Comune di Norcia, foglio 156, part. n. 500.

L'elenco particellare sopra esposto non risultava perfettamente coincidente con quanto riportato nella dichiarazione di successione in quanto:

- il bene individuato con l'identificativo n. 490 del foglio 21 (citazione) avrebbe dovuto riportare **n. 490 sub. 1 del foglio 4 (successione)**;
- il bene individuato con l'identificativo n. 26 del foglio 24 (citazione) avrebbe dovuto riportare **n. 26 del foglio 33 (successione)**.

Nell'atto di citazione non veniva inoltre inserito, fra i beni dividendi, il terreno sito in Norcia, allibrato al **foglio 74, part. n. 37**, dichiarato invece

nella denuncia di successione per diritti indivisi pari a 15/288 (allegato "F"). Anche tale quota di diritti (15/288), dichiarati nella successione, è errata, in quanto la de cuius era proprietaria solamente di diritti pari a 3/288, pervenutigli per decesso di [REDACTED], deceduta in [REDACTED] [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata al n. 2, volume 92, trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. Al particolare 2002 dell'anno 1938.

Pertanto i successivi conteggi terranno in considerazione l'esatta quota di diritti spettante alla Sig.ra [REDACTED], pari a 3/288.

La nuda proprietà di tutti i sopradistinti immobili è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] per acquisto dal proprio coniuge, Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED], giusto atto di compravendita a rogito notaio Capozzi Nicola del 26.03.1972, repertorio 208/145, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Spoleto in data 29.04.1972, al particolare 2303/72, nuda proprietà questa poi consolidatasi alla piena a seguito di decesso del Sig. [REDACTED] avvenuto in data [REDACTED], fatta eccezione per il terreno posto nel comune di Norcia, foglio 74, part. n. 37, che, come detto, è pervenuto alla de cuius per successione di [REDACTED]

Infine, nel corso dell'indagine emergeva che la suddetta [REDACTED] era proprietaria di ulteriori **tre appezzamenti di terreno, posti nel comune di Cascia, distinti al foglio 23, partt. n. 125 - 128 e 79, estesi per complessivi mq. 5.200,00**, non inseriti tra i beni denunciati nella presentata dichiarazione di successione.

La rilevata discrepanza non è imputabile ad un refuso commesso nella stesura della dichiarazione stessa, bensì al fatto che nei pubblici registri



(catastali e della conservatoria) esistono due soggetti rispondenti ai nominativi di [REDACTED], l'una nata a Norcia il [REDACTED] 1909, l'altra nata il [REDACTED].

Constatato ciò lo scrivente si attivava presso il Comune di Norcia e, svolta indagine presso l'Ufficio dell'Anagrafe civile, acquisiva idoneo certificato (allegato "C"), dal quale emergeva che la Sig.ra [REDACTED] era nata a [REDACTED] e che non esisteva altro soggetto, rispondente al suddetto nominativo, nato il [REDACTED].

Quanto accertato portava a far concludere che nell'atto d'acquisto dei sopra detti beni, rogito Notaio Misiti Mario del 07.08.1966, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Spoleto al particolare n. 4206/66, la dichiarata data di nascita della Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED] 1909) era errata e che, pertanto, i superiori beni appartenevano sicuramente alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] 1909.

La deduzione era avvalorata anche dal fatto che la Sig.ra [REDACTED], nell'atto pubblico prima indicato, si dichiarava coniugata con il Sig. [REDACTED] e che i terreni erano nella disponibilità materiale della de cuius.

Considerati i superiori argomenti è possibile individuare definitivamente i beni immobili che costituiscono la massa dividenda:

Comune di Cascia per la piena ed esclusiva proprietà

Catasto fabbricati

- **Foglio n. 4 particella n. 490 sub 1**, categoria A/3 di 2^a classe, vani 6 r.c. C. 278,89;
- **Foglio n. 4 particella n. 486** unità collabente senza consistenza e rendita;



In complessivo vani 6, r.c. € 278,89.

Catasto terreni

- **Foglio n. 21 particella n. 455**, seminativo arborato di 1^a classe, ha. 0.01.00, r.d. € 0,21, r.a. € 0,26;
- **Foglio n. 23 particella n. 72**, vigneto di 2^a classe, ha. 0.12.80, r.d. € 1,19, r.a. € 3,31;
- **Foglio n. 23 particella n. 73**, seminativo di 3^a classe, ha. 0.06.00, r.d. € 0,62, r.a. € 0,62;
- **Foglio n. 23 particella n. 79**, pascolo arborato di 2^a classe, ha. 0.15.90, r.d. € 0,82, r.a. € 0,49;
- **Foglio n. 23 particella n. 113**, pascolo arborato di 2^a classe, ha. 0.02.00, r.d. € 0,10, r.a. € 0,06;
- **Foglio n. 23 particella n. 114**, seminativo di 2^a classe, ha. 0.14.10, r.d. € 2,18, r.a. € 2,91;
- **Foglio n. 23 particella n. 125**, pascolo cespugliato di 2^a classe, ha. 0.02.10, r.d. € 0,02, r.a. € 0,04;
- **Foglio n. 23 particella n. 128**, seminativo di 3^a classe, ha. 0.34.00, r.d. € 3,51, r.a. € 3,51;
- **Foglio n. 23 particella n. 141**, pascolo cespugliato, ha. 0.19.30 r.d. € 1,00, r.a. € 0,50;
- **Foglio n. 23 particella n. 143**, pascolo di 1^a classe, ha. 0.44.70, r.d. € 2,77, r.a. € 2,08;
- **Foglio n. 23 particella n. 188**, pascolo arborato di 2^a classe, ha. 0.08.10, r.d. € 0,42, r.a. € 0,25;
- **Foglio n. 23 particella n. 190**, pascolo di 1^a classe, ha. 0.11.90, r.d. €



- 0,74, r.a. € 0,55;
- **Foglio n. 23 particella n. 193**, bosco ceduo di 2^a classe, ha. 0.94.50, r.d. € 6,34, r.a. € 1,95;
 - **Foglio n. 23 particella n. 199**, bosco ceduo di 1^a classe, ha. 0.47.60, r.d. € 3,69, r.a. € 1,23;
 - **Foglio n. 24 particella n. 85**, pascolo arborato di 2^a classe, ha. 0.42.60, r.d. € 2,20, r.a. € 1,32;
 - **Foglio n. 24 particella n. 144**, pascolo cespugliato di 1^a classe, ha. 0.18.60, r.d. € 0,96, r.a. € 0,48;
 - **Foglio n. 24 particella n. 145**, bosco ceduo di 2^a classe, ha. 0.49.30, r.d. € 3,31, r.a. € 1,02;
 - **Foglio n. 24 particella n. 165**, pascolo cespugliato di 1^a classe, ha. 0.13.70, r.d. € 0,71, r.a. € 0,35;
 - **Foglio n. 24 particella n. 190**, seminativo di 3^a classe, ha. 0.11.70, r.d. € 1,21, r.a. € 1,21;
 - **Foglio n. 24 particella n. 191**, bosco ceduo di 2^a classe, ha. 0.02.40, r.d. € 0,16, r.a. € 0,05;
 - **Foglio n. 33 particella n. 26**, seminativo di 3^a classe, ha. 0.22.80, r.d. € 2,36, r.a. € 2,36;

Comune di Norcia per la piena ed esclusiva proprietà

Catasto terreni

- **Foglio n. 156 particella n. 500**, seminativo di 2^a classe, ha. 0.19.90, r.d. € 3,08, r.a. € 4,11;

In complessivo ha. 4.95.00 r.d. € 37,60, r.a. € 28,66;

Comune di Norcia per diritti indivisi pari a 1/96

Catasto terreni

- **Foglio n. 74 particella n. 37**, seminativo di 4^a classe, ha. 0.57.90, r.d. € 4,49, r.a. C 2,39.

Come brevemente illustrato la titolarità patrimoniale dei beni costituenti la massa, in capo alla defunta Sig.ra [REDACTED], è documentata da idonei atti notarili traslativi della proprietà, fatta eccezione del terreno in Norcia, foglio 74, part. n. 37, pervenuto per diritti indivisi pari a 3/288 (1/96) per successione di [REDACTED].

A seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] detti beni venivano devoluti agli eredi rispondenti ai nominativi di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED] nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nato a [REDACTED];



- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted] ta, nata a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted], nata a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted], nata a [redacted];
- [redacted] nata a [redacted];
- [redacted] nato a [redacted];
- [redacted], nato [redacted];

Successivamente venivano a mancare in vita i seguenti soggetti;

- a. [redacted] deceduta il [redacted];
- b. [redacted], deceduta il [redacted];
- c. [redacted], deceduto [redacted];
- d. [redacted] deceduto [redacted];
- e. [redacted] deceduta il [redacted];
- f. [redacted] deceduta il [redacted];
- g. [redacted] a, deceduta [redacted];

- a [redacted] succedevano [redacted], [redacted], [redacted]
 [redacted], [redacted] a [redacted] e [redacted]

(i suddetti nominativi venivano desunti dalle notifiche inviate dall'attrice non essendo stata redatta la dichiarazione di successione);

- a [redacted] succedevano [redacted] a e [redacted]
 [redacted] (i suddetti nominativi venivano desunti dalle notifiche



- inviata dall'attrice non essendo stata redatta la dichiarazione di successione);
- a [redacted] succedevano [redacted] e [redacted] [redacted] (attrici), quindi per decesso di [redacted] su subentravano, per rappresentazione, i nipoti [redacted] e [redacted] (le dichiarazioni di successione sono state redatte, fatta eccezione del terreno posto in Norcia, foglio 74, part. n. 37 e catastalmente alcuni beni sono ancora intestati al de cuius);
 - a [redacted] succedevano [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] e [redacted] (la dichiarazione di successione e le relative volture sono state eseguite ad eccezione del terreno posto in Norcia, foglio n. 74 part. n. 37);
 - a [redacted] succedevano [redacted] e [redacted] (i suddetti nominativi venivano desunti da altra dichiarazione di successione che contiene beni diversi da quelli oggetto di causa);
 - a [redacted] succedeva [redacted] e (il suddetto nominativo veniva desunto dalla notifica inviata dall'attrice non essendo stata redatta la dichiarazione di successione);
 - ad [redacted] succedevano [redacted] [redacted] e [redacted] (la dichiarazione di successione è stata redatta ad eccezione del terreno posto in Norcia, foglio n. 74 part. n. 37. Catastalmente i beni sono ancora intestati alla de cuius).

Logicamente le dichiarazioni di successioni da integrare e/o rettificare o da presentare dovranno contenere anche i terreni siti in Cascia censiti al foglio n. 23 particelle nn. 125-128 e 79, accreditati alla massa solamente a seguito

del presente accertamento.

Tutti i suesposti accertamenti e deduzioni, scaturiti da approfondite ricerche presso i pubblici Uffici del Catasto, della Conservatoria, dell'Archivio di Stato di Perugia e dei Comuni di Cascia e Norcia, nonché dagli atti di causa, venivano riassunti in un tabulato (allegato "D"), il quale rappresenta anche un valido documento per redigere il piano di riparto delle somme da devolvere ai singoli partecipanti alla successione della Sig.ra [REDACTED], una volta esperita la vendita dei beni a pubblico incanto.

Tale procedura dovrà necessariamente attivarsi nella considerazione che la massa è indivisibile in rapporto al numero degli aventi diritto⁽¹⁾.

Per allineare le sopradette inesattezze e/o manchevolezze, relative a beni non dichiarati, diritti indivisi non corrispondenti, etc., occorrerà procedere alle rettifiche ed integrazioni delle dichiarazioni di successione dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] alla presentazione delle dichiarazioni di successione di [REDACTED] e [REDACTED], nonché alla redazione delle relative volture catastali.

Descrizione dei beni

La massa immobiliare è costituita da terreni agricoli in massima parte prossimi alla frazione di Avendita del comune di Cascia, da altro rateo ubicato nel Pian Grande della frazione di Castelluccio di Norcia e da porzioni di fabbricati con relative corti di pertinenza, comuni ed esclusive, poste entro sempre l'abitato della frazione di Avendita di Cascia.

¹ Si specifica che in detto allegato le colonne denominate "Unità immobiliare 1" e "Unità immobiliare 2" individuano, la prima i beni che appartenevano alla de cuius in piena proprietà e la seconda gli immobili (terreno in Norcia, foglio 74, part. n. 37) di cui la stessa vantava diritti indivisi pari a 3/288 (1/96).



I fabbricati sono costituiti l'uno da un edificio cielo-terra, oramai diruto (fotografie n. 1 e 2), un tempo utilizzato a rimessa - stalla, oggi impraticabile, l'altro da porzione abitativa, su due livelli (piano terra e primo) ricadente entro edificio di più ampie dimensioni, che contiene ulteriori unità appartenenti a terzi soggetti (fotografie dalla n. 3 alla 15).

Quest'ultimo bene si compone, internamente, di soggiorno, cucina, dispensa e ripostiglio al piano terra e di due camere, bagno e ballatoio al piano primo; una scala interna, posizionata nel soggiorno, consente la comunicazione tra i due livelli di piano (fotografie dalla n. 16 alla 26).

Lo stato conservativo può definirsi discreto e ciò in virtù di eseguiti lavori di ristrutturazione e consolidamento statico, approntati in virtù delle disposizioni della legge post terremoto dell'anno 1980 (sisma dell'anno 1979).

Le opere edili sono state autorizzate con concessione amministrativa n. 279/84 del 14.12.1984 e successiva variante n. 80/87 del 27.03.1987 e rispetto a tali autorizzazioni si è constatata l'avvenuta, illegittima, realizzazione di una finestra nello spazio destinato a ballatoio / disimpegno del piano primo e di conseguenza detta difformità, che costituisce un onere a carico del futuro proprietario, dovrà essere sanata con costi a carico della massa, in questo momento preventivati in **€ 1.500,00 (millecinquecento)**.

In complessivo la superficie interna dell'unità, calcolata in ossequio alle disposizioni impartite dalla legge 392/1978 (equo canone), ammonta a

metri quadrati 81,58.

La dispensa e il ripostiglio del piano terra non sono dotati di finestre; l'impianto di riscaldamento, a elementi radianti, è stato realizzato, ma non è



distaccato dal fabbricato, in esclusiva proprietà della massa, individuabile in catasto con la particella **n. 455 del foglio 21**, esteso per mq. 100,00.

Sia su detto ultimo appezzamento, che sugli spazi condominiali, sono stati costruiti tre piccoli fabbricati di tipo accessorio, non regolamentari amministrativamente, che dovranno essere rimossi dagli attuali siti, in quanto non sanabili; i costi per la demolizione possono indicarsi in complessivi €. **2.000,00**, comprendendo in detta cifra anche eventuali spese tecniche.

L'altro edificio, come prima accennato, è rappresentato da un rudere quasi totalmente crollato, che in origine si estendeva per una superficie lorda di mq. 35,00 circa, il quale è dotato di un piccolo antistante spazio di pertinenza adibito a passaggio per l'accesso al fabbricato medesimo e ad altro, limitrofo, di proprietà di terzi.

Stante l'attuale situazione statica in cui versa, non è possibile prevedere un intervento edilizio di recupero, economicamente sconsigliabile per gli alti costi e, di conseguenza, all'attualità, è ipotizzabile solamente il recupero dei volumi, i quali potranno essere riutilizzati per l'innalzamento di un nuovo fabbricato; la stima, pertanto, valuterà tale possibilità edificatoria, detratte le spese correlate alla demolizione delle murature ancora in essere.

I terreni agricoli sono costituiti essenzialmente da pascoli, boschi e pascoli arborati, con presenza di qualche seminativo, tutti posti nel territorio della frazione di Avendita, fatta eccezione dell'appezzamento sito nel comune di Norcia, fraz. Castelluccio (foglio 74, part. n. 37), del quale si è ampiamente trattato.

Gli stessi sono dislocati in territori montani, difficilmente raggiungibili con



normali autovetture, e sono ubicati ai vocaboli Piega Legna, Mitino, Madonna di Viezzo, Capo Colle, Colonna etc..

Il loro valore economico è assai limitato, voglia, appunto, per la dislocazione territoriale e soluzione di continuità dei singoli ratei, che per la progressiva e costante emigrazione dei nativi, portati ad occupazioni più redditizie.

Il terreno di maggior rilievo, sotto il profilo del valore unitario, è quello posto in Norcia, fraz. Castelluccio, coltivato a lenticchia, ma la quota di diritto appartenente alla massa è irrilevante essendo pari ad 1,04% dell'intero appezzamento, che come visto copre una superficie complessiva di mq. 5.790,00 (quota parte da dividere tra tutti gli coeredi mq. 60,00 circa).

Dall'acquisita certificazione catastale (allegato "E") è possibile trarre i seguenti dati:

- terreni boschivi e pascolivi	mq. 37.270,00
- terreni seminativi	mq. 12.130,00
- corti di pertinenza	mq. 100,00
- terreno seminativo coltivato a lenticchie	mq. 5.790,00

Stima dei beni e formazione delle quote

Considerati tutti i sovresposti argomenti, è possibile attribuire i valori unitari appresso esposti, per stima comparativa dei prezzi tipici di mercato, determinati in base all'esperienza professionale dello scrivente, ai prontuari forniti dall'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio e alle informazioni assunte da tecnici del settore operanti in zona.

Detti valori unitari, adeguati ai singoli cespiti, in considerazione delle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuno di essi, sono riferiti alla data di apertura della successione di [REDACTED], avvenuta nell'anno 2000.

Valori unitari

- fabbricato di tipo rurale
(valore al netto delle spese di demolizione) €. 4.000,00
- porzione di fabbricato abitativo
al metro quadrato di superficie utile €. 800,00
- terreni boschivi e pascolivi
al metro quadrato €. 0,15
- seminativi
al metro quadrato €. 0,50
- seminativo del Castelluccio
al metro quadrato €. 1,00
- corti di pertinenza
(valore ricompreso nel bene principale da cui dipendono) €. 0,00

La stima espressa per la porzione del fabbricato abitativo considera anche il valore dei proporzionali diritti di comproprietà degli spazi condominiali e dell'area di pertinenza di proprietà esclusiva, allibrata nel comune di Cascia, foglio 21, part. n. 455, estesa per mq. 100,00.

Il valore complessivo può essere determinato:

- fabbricato di tipo rurale €. 4.000,00
- porzione di fabbricato abitativo



mq. 81,58 x € 800,00	€ 65.264,00
- terreni boschivi e pascolivi	
mq. 37.270,00 x € 0,15	€ 5.590,50
- terreni seminativi	
mq. 12.130,00 x € 0,50	€ 6.065,00
- terreno seminativo del Castelluccio	
mq. 5.790,00 x € 1,00 : 96	€ <u>60,31</u>
	parziale € 80.979,81
- a detrarre per gli incombenti a carico della massa, quindi dell'assegnatario dei beni	
(€ 1.500,00 + € 700,00 + € 2.000,00)	€ <u>4.200,00</u>
	Rimangono € 76.779,81

arrotondato ad euro 77.000,00

(settantasettemila/00)

Detta ultima cifra andrà ripartita in base alla "Tabella diritti dei partecipanti" presente nell'allegato lettera "D", ove è riportato il calcolo percentuale delle singole quote a ciascuno appartenenti.

In ogni caso i valori proposti in detta tabella, sono riprodotti in calce a detta Consulenza, sotto la voce "**Diritti dei partecipanti**".

Dal risultato della suddetta tabella è facilmente intuibile che i beni immobiliari non possono essere assegnati in natura, data la pluralità dei partecipanti e del preponderante valore della porzione ad uso abitativo, la quale a sua volta costituisce un immobile non divisibile.

Ciò stante, come prima illustrato, la massa dovrà essere posta in vendita a

pubblico incanto.

Descrizione dei beni per la formazione del bando di vendita

Complesso di beni immobiliari posti nei comuni di Norcia e Cascia, costituito da:

- a. piena proprietà di porzione di fabbricato abitativo, con annesso rateo di terreno distaccato di tipo pertinenziale, esteso di mq. 100,00, ubicata nel comune di Cascia, fraz. Avendita, sviluppata di due piani fuori terra, composta da soggiorno, cucina, dispensa, ripostiglio e scala, al piano terra e da due camere, bagno e ballatoio di disimpegno al piano primo, distinta nel catasto fabbricati del predetto Comune al **foglio 4, part. n. 490 sub. 1, catg. A/3, cl. 2, vani 6, della rendita di € 278,89** (porzione abitativa) e nel catasto terreni al **foglio 21, part. n. 455, qualità seminativo arborato, cl. 1, Ha. 0.01.00, R.D. € 0,21 R.A. € 0,26** (rateo pertinenziale);
- b. piena proprietà di rudere di fabbricato già adibito a magazzino - stalla, con annesso spazio di pertinenza, posto nel comune di Cascia, fraz. Avendita, allibrato nel catasto fabbricati al **foglio 4, part. n. 486, di qualità unità collabente**, senza consistenza e rendita e nel **catasto terreni al foglio n. 21, part. n. 486 di qualità ente urbano di ha 0.00.57**;
- c. piena proprietà di terreni agricoli montani, seminativi, boschivi e pascoli, vocaboli Piega Legna, Mitino, Madonna di Viezzo, Capo Colle, Colonna, estesi per mq. 47.410, allibrati nel catasto terreni al **foglio 23, partt. n. 72 - 73 - 79 - 113 - 114 - 125 - 128 - 141 - 143 - 188 - 190 - 193 e 199, foglio 24, partt. n. 85 - 144 - 145 - 165 - 190 e 191 e foglio**



33 part. n. 26, di Ha. 4.74.10, R.D. € 34,31, R.A. € 24,29;

d. piena proprietà di terreno agricolo seminativo, ubicato nel comune di Norcia, della superficie di mq. 1.990,00, allibrato nel catasto terreni al foglio 156, part. n. 500, di Ha. 0.19.90, seminativo, cl. 2, R.D. € 3,08, R.A. € 4,11;

e. diritti indivisi pari a 5040/483840 (1/96) di rateo di terreno seminativo sito in Norcia, fraz. Castelluccio, esteso per mq. 5.790, allibrato nel catasto terreni al foglio 74, part. n. 37, di qualità seminativo, cl. 4, Ha. 0.57.90, R.D. € 4,49, R.A. € 2,39;

il tutto confinante con strade per più lati, spazi condominiali per più lati,

[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED],
[REDACTED], salvo se altri.

Valore del compendio immobiliare € 77.000,00.

la consulenza prosegue alla pagina successiva