



TRIBUNALE DI LATINA
I SEZIONE CIVILE

G.I. dott.ssa Mariella FACCHINI
R.G. 2407/2016

Promossa da:

- rappresentati e difesi dall'Avv. Fabio D'Acunto con studio in Aprilia (LT) in Via delle Margherite n. 121.

Contro:

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

L'incarico

All'udienza del 16 novembre 2017, il sottoscritto Geometra Aldo Manno iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Latina al n 2474, veniva incaricato dal Giudice Istruttore Dott.ssa Mariella Facchini, quale C.T.U. al fine di rispondere ai quesiti posti necessari per risolvere la controversia.

Il sottoscritto, dopo aver giurato, assumeva l'incarico con il compito di rispondere ai seguenti quesiti posti dall'ill.mo Magistrato:

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



- a) Verifichi il CTU la completezza della documentazione ipo-catastale in atti e riscontri l'appartenenza degli immobili oggetto di causa alle parti ed al *de cuius*, indichi le formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte sui beni prima della trascrizione della domanda di divisione;
- b) Descriva gli immobili e ne indichi la situazione urbanistico-edilizia, nonché la destinazione d'uso;
- c) Predisponga progetto di divisione degli immobili secondo le quote di legge e, nel caso di indivisibilità, ne indichi i motivi, con la quantificazione delle eventuali somme dovute a conguaglio, in caso in cui le parti chiedessero l'assegnazione per intero.

Tenti, il CTU, la conciliazione tra le parti, ove possibile.

Per l'espletamento dell'incarico il Giudice Istruttore assegnava al CTU il termine del 16.05.2018 per l'invio tramite pec, o raccomandata a/r del pre-elaborato ai procuratori delle Parti. Le stesse avranno termine sino all'11.06.2018 per trasmettere, tramite pec le loro osservazioni al CTU. Al CTU il termine del 28.06.2018 per il deposito della Relazione Peritale con le osservazioni delle parti e con le proprie conclusioni.

CIÒ PREMESSO

Il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione contenuta nei fascicoli di causa, sentite le Parti nel tentativo di risolvere bonariamente la presente controversia, non avendo avuto seguito nel tentativo di conciliazione, procede alla stesura della Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Come comunicato alle parti, il giorno 31.01.2018, il sottoscritto si è recato in Pantelleria (TP) presso gli immobili oggetto di causa il giorno 07.03.2018 in località denominata "Contrada Madonna delle Grazie", eseguito l'accesso ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando lo stato dei luoghi ed effettuando i rilievi metrici e fotografici di rito.

RISPOSTE AI QUESITI

- a) *Verifichi il CTU la completezza della documentazione ipo-catastale in atti e riscontri l'appartenenza degli immobili oggetto di causa alle parti ed al de cuius, indichi le formalità pregiudizievoli trascritte o iscritte sui beni prima della trascrizione della domanda di divisione.*

Dalla disamina degli atti di causa, la documentazione risulta completa; è presente inoltre la certificazione notarile sottoscritta dalla dott.ssa ROSA DORSA, Notaio in Albano Laziale (RM), aggiornata a tutto il 17 febbraio 2017 nella quale si elencano le intestazioni degli immobili siti in Pantelleria

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



Giuseppe nato a Pantelleria (TP) il 04.01.1970, SILVIA Angela nata a Pantelleria (TP) il 11.01.1967. Il Sottoscritto CTU inoltre, ha eseguito una ulteriore ispezione ipocatastale al fine di verificare eventuali formalità pregiudiziali gravanti sui beni oggetto del presente contenzioso.

Dalle risultanze ipocatastali sui beni non risultano formalità nel periodo precedente alla trascrizione della domanda di divisione (Allegato n. 4 – Ispezione Ipotecaria).

b) *Descriva gli immobili e ne indichi la situazione urbanistico-edilizia, nonché la destinazione d'uso.*

ELENCO DEGLI IMMOBILI – QUADRO CATASTALE

In esito agli accertamenti catastali presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto di causa risultano così censiti:

BENE n. 1 – “Dammuso”

| CATASTO FABBRICATI - UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI PANTELLERIA (Codice G315) | | | | | | | | | |
|---|-----------------|--------|------------|-----|---------------------|-------------------------|----------------------|---------|---|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | ALTRE INFORMAZIONI |
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo |
| 1 | | 32 | 247 | | | In corso di costruzione | | | CONTRADA MADONNA DELLE GRAZIE snc, Piano T |
| | | | | | | | | | variazione del 28/08/2009 Prot. n. TP0200193 IN ATTI DAL 28/08/2009 - Verifica stato attuale |
| <u>SITUAZIONE INTESTATI AL 22.01.2018</u> | | | | | | | | | |
| N. | DATI ANAGRAFICI | | | | | CODICE FISCALE | | | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | | | | | | | Proprietà per 1/4 |
| 2 | | | | | | | | | Proprietà per 1/4 |
| 3 | | | | | | | | | Proprietà per 1/4 |
| 4 | | | | | | | | | Proprietà per 1/4 |

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



BENE n. 2, 3, 4, 5, 6, 7 – TERRENI AGRICOLI

| CATASTO TERRENI - UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI PANTELLERIA (Codice G315) | | | | | | | | | | | |
|---|--------|------------|---------------------|--------|------------|-----|----|----------|------------|--------------------|---|
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
| BENE | Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | | Reddito | | Dati derivanti da |
| | | | | | ha | are | ca | mq | Dominicale | Agrario | |
| 2 | 32 | 246 | SEMINATIVO | 1 | | 71 | 00 | 7 100,00 | € 12,83 | € 5,50 | Impianto meccanografico del 02/08/1977 |
| 3 | 43 | 10 | VIGNETO | 3 | | 59 | 40 | 5 940,00 | € 62,89 | € 26,08 | FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. 246875 in atti dal 10/110/2002 (n. 31,1/1984) |
| 4 | 44 | 265 | VIGNETO | 3 | | 24 | 30 | 2 430,00 | € 15,69 | € 10,04 | FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. 246875 in atti dal 10/110/2002 (n. 31,1/1984) |
| 5 | 44 | 381 | VIGNETO | 3 | | 14 | 00 | 1 400,00 | € 9,04 | € 5,78 | FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. 246875 in atti dal 10/110/2002 (n. 31,1/1984) |
| 6 | 44 | 382 | VIGNETO | 3 | | 13 | 10 | 1 310,00 | € 8,46 | € 5,41 | FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. 246875 in atti dal 10/110/2002 (n. 31,1/1984) |
| 7 | 44 | 383 | VIGNETO | 3 | | 12 | 80 | 1 280,00 | € 8,26 | € 5,29 | FRAZIONAMENTO del 01/01/1984 protocollo n. 246875 in atti dal 10/110/2002 (n. 31,1/1984) |
| 8 | 44 | 384 | VIGNETO | 3 | | 12 | 40 | 1 240,00 | € 8,01 | € 5,12 | Tabella di variazione del 13/04/2005 protocollo n. 246875 in atti dal 10/102005 (n. 53040,1/2005) |

SITUAZIONE INTESTATI AL 22.01.2018

| n. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|-----------------------|
| 1 | | | Proprietà per 1/4 |
| 2 | | | Proprietà per 1/4 |
| 3 | | | Proprietà per 1/4 |
| 4 | | | Proprietà per 1/4 |

Dati derivanti da denuncia di successione del 29/04/2009 protocollo n. TP0188172 in atti dal 13.12.2013 Registrazione presso l'Ufficio del Registro sede in Latina: Volume 9990 n. 208 del 03.02.2010; Voltura n. 59748/10 IST 188121/2013 (n. 13518.1/2013).

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



Abitazione censita presso il Catasto fabbricati del Comune di Pantelleria nel Foglio n. 32 Particella n. 247. Trattasi di alloggio per abitazione rurale composto da due corpi di fabbrica. Dalle ricerche eseguite presso il Comune di Pantelleria, non risultano documenti attestanti la regolarità edilizia. Lo stesso risulta edificato, con ogni probabilità, intorno agli anni 1920, ovvero prima dell'entrata in vigore della Legge 1150 del 1942 periodo anteriore all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici ed attuativi (P.R.G.). L'accesso all'immobile è garantito unicamente da un passaggio pedonale posto sul confine lato nord. Il terreno di sedime dello stabile rurale risulta in pendenza, ingombro in alcuni casi, da pietrame di natura lavica che impedisce il passaggio in maniera agevole. Sul lato nord del fabbricato, è presente un filare di uva, apparentemente coltivata e ben curata. Il fabbricato "dammuso", edificato "in appoggio" ad un terrapieno, si presenta **in stato di totale abbandono**, completamente occupato all'esterno da piante infestanti. Al momento del sopralluogo l'accesso all'interno dello stabile si è presentato non agevole in quanto il fabbricato essendo vetusto, era ingombro da materiali danneggiati e in fase di distacco. La tipologia edilizia del fabbricato, come si evince dalle fotografie e quella denominata "Dammuso", ovvero il tipico fabbricato rurale dell'isola di Pantelleria. Detto immobile è composto da una struttura portante muraria del tipo "pesante" (Allegato n. 2 – rilievo *dammuso*), con spessore di circa ml 1,20 per le tamponature perimetrali ed i muri di spina. Il paramento murario esterno, è stato eseguito con conci e blocchi di pietra lavica scura, montati ad "*opus incertum*". La pietra lavica è largamente utilizzata come materiale da costruzione in quanto unico materiale reperibile sull'isola. Gli ambienti interni sono rifiniti con intonaco civile e lisciati con grassello di calce. I soffitti sono del tipo "*volta a crociera*" o "*volta a botte*", appoggiati staticamente sui muri portanti. L'estradosso dei soffitti, esternamente rappresentati da una cupola lievemente ribassata sono rifiniti con uno strato di malta mescolata a bitume e "*cocciopesto*", come si evince dal rilievo fotografico, legante utilizzato per impermeabilizzare il fabbricato. Le acque meteoriche sono regimentate da delle canalette eseguite in opera, quindi prive di tubazioni e gronde in lamiera o rame. I pavimenti si presentano danneggiati e distaccati.

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it

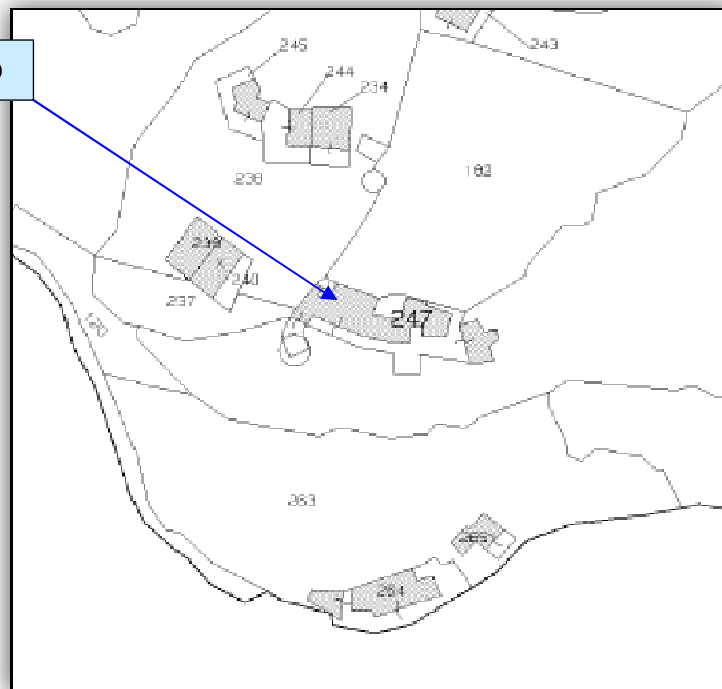


Immobile in oggetto



VISTA AEREA

Immobile in oggetto



STRALCIO CATASTALE

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



La destinazione d'uso del fabbricato in oggetto è quella di civile abitazione, tuttavia dalle risultanze catastali lo stesso risulta in corso di costruzione. Il fabbricato rurale è inserito in un contesto agricolo, ubicato all'esterno del perimetro degli insediamenti urbanizzati. Come si può desumere dal Certificato di destinazione urbanistica (Allegato n. 4), la zona su cui insiste l'immobile è sottoposta a salvaguardia paesaggistica, faunistica e di interesse comunitario, nonchè vincoli di carattere idrogeologico ed aeroportuale.

| DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA | | | |
|---|---------|-----------------|---|
| Foglio n. 32 Particella 247 | | | |
| LEGENDA VINCOLI | | | |
| per 100% | in Zona | V1497-39 | Zona soggetta ai Vincoli della Soprintendenza |
| per 100% | in Zona | V_IDRO | Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 |
| per 100% | in Zona | H3+E1a | <p>H3:ZONA "H3" D.Dir. n°572 del 3 luglio 2007 sulla G. U. R. S. n° 36/2007, modificato con D. Dir. _ 834-5/10/07:Zone H3</p> <p>La previsione di deroga al divieto di edificabilità di cui all'alt. 15, lettera "e" della L.R. 78/76 e s. m.i. è da disattendere; Gli indici edificatori dei terreni ricadenti in dette zone potranno essere trasferiti alle porzioni dei fondi contigue ed esterni alle zone H3. In tale zone sono consentiti purché nelle aree di intervento non siano presenti habitat di cui all'allegato della direttiva 92/43 CEE, gli ampliamenti degli edifici rurali esistenti che risultino includibili nella categoria tipologica "dammuso" così come definita dall'art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. Il volume utile dell'ampliamento non potrà essere maggiore di quello esistente e dovrà essere rispettato l'indice di edificabilità fondiario di 0,02 Inc/mq. Sottozona "E1a" Aree agricole in ambito di tutela. Comprende le parti del territorio dell'isola classificati dal P.T.P. come ambiti di Tutela Orientata (TO) nn. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10-1 1-12-13-14-15-16-45-46-47-17-1 8-19-20-21-22-23-24-25-26. Sono consentite tutte le attività previste nelle norme dal P.T.P. indicati per i singoli ambiti (art. 8 N.T.A. del P.T.P.), vigono quindi le limitazioni di cui al medesimo, nonché quelli derivanti dall'applicazione del Regolamento della Riserva, limitatamente alle aree ricadenti nella stessa. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ed edilizio sono vietate le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti non finalizzati alla realizzazione dei soli servizi che possono essere assentiti, fatta eccezione nella fascia di rispetto della costa e nella zona di Riserva, qualora le dimensioni dello stesso non eccedono quelle minime richieste dalle esigenze d'uso e dal rispetto delle norme igienico-sanitarie e di superamento delle barriere architettoniche, ed altresì debbono essere proporzionati all'entità edilizia esistente, e comunque non eccedenti la cubatura consentita dall'indice di edificazione di zona. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e recupero dell'edilizia esistente; interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con Preclusione ed apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelli esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia. Nella zona compresa nella fascia di rispetto della costa e del Lago, come delimitate dal P.T.P. nella tavola 19, sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione. Gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel verde agricolo. D. Dir. n. 572 del 3 luglio 2007</p> |

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



| | | | |
|----------|---------|-------------------|---|
| | | | pubblicato sulla G. U. R. S. 11° 36/2007, modificato con D.Dir. 834-5/10/07. |
| per 100% | in Zona | PTP_TO: 16 | <p>PTP_TO_I :AMBITI TERRITORIALI DEL PAESAGGIO NATURALE</p> <p>Piano Territoriale Paesistico – Ambiti territoriali del paesaggio naturale da sottoporre al regime della Tutela classificati come 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 45,46, 47: Sono compatibili con le finalità di tutela dei suddetti ambiti le attività: forestale, culturale-scientifica, didattico-ricreative. Sono consentiti:</p> <p>a. interventi volti alla difesa del suolo e a mantenere la situazione idro-geomorfologica e il permanere delle condizioni esistenti di equilibrio dinamico dei versanti e del litorale con esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;</p> <p>b. interventi atti ad assicurare la conservazione e la ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente naturale'</p> <p>c. rimboschimenti solo per motivate esigenze di difesa idrogeologica e facendo ricorso all'essenze legnose dei climax locali;</p> <p>d. il ripopolamento o altri interventi di gestione faunistica. L'esercizio venatorio può essere vietato per favorire il riequilibrio delle popolazioni faunistiche;</p> <p>e. interventi mirati alla salvaguardia dagli incendi purché gli interventi di tipo strutturale siano limitati a quelli strettamente necessari;</p> <p>f. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di recupero dell'edilizia esistente; gli interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con l'esclusione dell'apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelle esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia.</p> <p>Nell'ambito 6 si possono espletare attività didattico ricreative ivi compresa la manutenzione di manto erboso spontaneo purché non implicino modificazioni biologiche ed ambientali;</p> <p>g. la realizzazione di impianti di servizi a rete purché sotterranei e con il ripristino dei luoghi e del manto vegetale;</p> <p>h. l'apposizione di cartelli per la segnaletica secondo i modelli e le dimensioni previsti dai decreti dell'Assessore per il Territorio e l'Ambiente del 23.5.1988 e del 3.2.1990.</p> <p>i. è consentita nell'ambito 16 l'attività della cava esistente nei limiti dell'autorizzazione e con l'obbligo di procedere al recupero ambientale e paesistico anche durante la fase di scavo.</p> <p><u>Non è consentito:</u></p> <p>l. installare tralicci, antenne e strutture similari; abbandonare rifiuti o predisporre posti di raccolta degli stessi o realizzare impianti di smaltimento rifiuti;</p> <p>m. asportare, raccogliere o manomettere formazioni geologiche, rocce o fossili salvo che per la ricerca scientifica, ad esclusione di limitati prelievi finalizzati alla ricerca scientifica preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza;</p> <p>n. eseguire opere che alterano la morfologia del terreno e che distruggono o danneggiano la vegetazione.</p> <p>Nell'ambito 5 sono vietati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le nuove edificazioni e gli interventi di trasformazione urbanistica entro la fascia dei trecento metri dalla battigia; - scariche di rifiuti di qualsiasi genere, di acque reflue; - i prelievi di acque eccetto che per la ricerca scientifica; - la caccia come previsto dal D.A. n. 16/21 del 1988. <p>Giusto art.. 44 delle norme del P.T.P. negli ambiti sottoposti a regime di Tutela Orientata possono essere realizzati limitati ampliamenti dei "DAMMUSI" esistenti, esclusivamente</p> |

Studio Tecnico

| | | | |
|----------|---------|-----------------|---|
| | | | finalizzati alla creazione di piccoli servizi igienici; nelle aree che ricadono nelle fasce di rispetto di cui all'art. 48 (fascia del lago e della costa), e invece escluso qualsiasi ampliamento. |
| per 100% | in Zona | V_AEREO | Vincolo aeroportuale |
| per 100% | in Zona | Hab_6220 | Hab_6220*:HABITAT DI INTERESSE COMUNITARIO COINVOLTO 6220. Percorsi substeppici di graminacee e piante della Thero-Bracliypodietea (p. sporadica). 3170* - Stagni temporanei mediterranei (non cartografabili). Segnalata dal punto di vista cartografico la presenza di Habitat Naturali di Interesse Comunitario giusta tavola EG4: "Tipi di Habitat naturali di interesse comunitario di cui all'allegato I della Dir. 92/43/CEE del 21/05/92" allegata allo studio Ecologico Territoriale a supporto della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale del PRG. |
| per 100% | in Zona | SIC_ZPS2 | Sito di Importanza Comunitaria |

L'aspetto urbanistico della costruzione, inoltre, è vincolato dalle Norme Tecniche di Attuazione contenute nel Piano Regolatore Generale. La tipologia edilizia del bene, risulta tutelata dalla *Soprintendenza dei beni storici*, per cui non è consentita la demolizione. Il *Capitolo XI* delle Norme Tecniche di Attuazione, nel caso in esame prevede la *ristrutturazione, il risanamento conservativo e/o il restauro*. L'articolo *n. 48 delle N.T.A.* infatti, disciplina tutti gli interventi previsti nel capitolo dello Strumento Attuativo. L'intervento di ristrutturazione o risanamento conservativo inoltre, è soggetto alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A), ai ss. e per gli effetti della Legge 122/2010 e Legge Regionale 5/4/2011 n. 5. Inoltre, se tale intervento edilizio dovesse comportare il mutamento della "sagoma" e/o comunque una mutazione del volume originario, ciò sarebbe sottoposto al "parere" della Soprintendenza dei Beni Ambientali.

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



BENE n. 2 - "TERRENO AGRICOLO" – (Foglio 32 Particella n. 246 - località Santa Maria delle Grazie)

Appezzamento di terreno in oggetto



VISTA AEREA

Appezzamento di terreno in oggetto



STRALCIO CATASTALE

Catasto Terreni – Foglio n. 32 Particella n. 246 sup. mq 7.100,00

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



Trattasi di terreno agricolo confinante con la particella n. 247, come si evince dalle foto (allegato n.1), l'appezzamento di terreno non è disposto in piano, sviluppa la sua superficie di mq 7.100,00 in pendenza seguendo il profilo della zona collinare. Non si presenta agevole ai fini della eventuale coltivazione in quanto sono presenti diversi gradoni, alcuni dei quali sono rappresentati da "macere" in pietrame per il contenimento dei vari "terrazzamenti". Il terreno al momento del sopralluogo si presentava privo di qualsivoglia opera di manutenzione, risultava occupato da erbe infestanti e "fichi d'india" .

| DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA | | | |
|---|---------|-------------------|--|
| Foglio n. 32 Particella 246 | | | |
| LEGENDA VINCOLI | | | |
| per 100% | in Zona | V1497-39 | Zona soggetta ai Vincoli della Soprintendenza |
| per 100% | in Zona | V_IDRO | Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 |
| per 100% | in Zona | H3+E1a | Indice max. edificabile 0,02 mc/mq. Il volume in ampliamento non potrà essere maggiore di quello esistente |
| per 100% | in Zona | PTP_TO: 16 | Ambiti territoriali del paesaggio naturale da sottoporre in regime di tutela |
| per 100% | in Zona | V_AEREO | Vincolo aeroportuale |
| per 100% | in Zona | Hab_6220 | Habitat di interesse comunitario coinvolto |
| per 100% | in Zona | SIC_ZPS2 | Sito di Importanza Comunitaria |

BENE n. 3 - "TERRENO AGRICOLO" – (Foglio 43 Particella n. 10 - località Santa Maria delle Grazie).

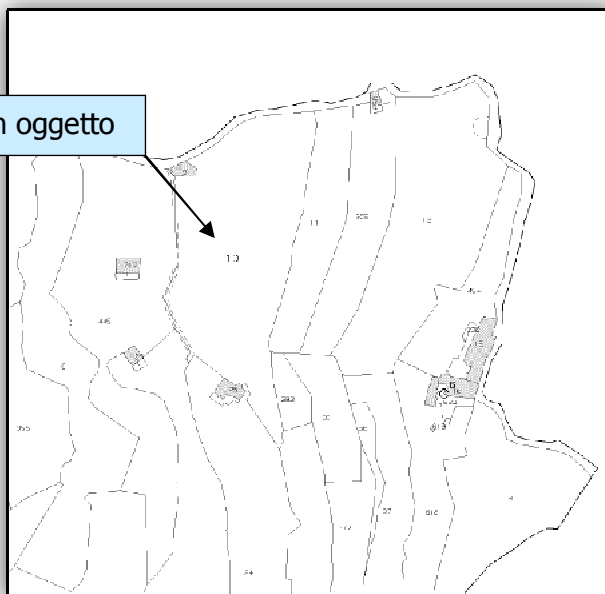


VISTA AEREA

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it

Appezzamento di terreno in oggetto



STRALCIO CATASTALE

Catasto Terreni - Foglio n. 43 Particella n. 10 sup. mq 5.940,00

Trattasi di terreno agricolo avente forma irregolare, confinante sul lato nord, con un fabbricato in pietra “dammuso”, censito al Catasto Urbano con la particella n. 9, ed una stradina di campagna denominata “circonvallazione panoramica”. Non risulta accesso diretto dal fronte strada. Sul lato est confina con le particelle n. 11 - 292 – 613, sul lato ovest il bene confina con le particelle 24 – 27 – 445, il confine della particella è rappresentato da muri in blocchi informi di pietra locale (tipo “*macera*”) come si evince dalle foto (allegato n.1). L’appezzamento di terreno è disposto in piano, sviluppa la sua superficie di mq 5.940,00. Ai fini dell’eventuale utilizzo agricolo, il bene non risulta utilizzabile in maniera agevole, in quanto sullo stesso insistono numerose piante di medio fusto, rocce affioranti e una vegetazione omogenea tipo “macchia mediterranea” con presenza puntuale di piante “*ficus-indica*”. Dalle indagini eseguite sul posto in merito alla potenzialità produttiva del terreno, è emerso che lo stesso si presta alla coltivazione di uva e olivo o capperi, vegetazione tipica del luogo. Per lo sfruttamento ottimale del bene, è consigliabile eseguire un’accurata manutenzione mediante l’eliminazione sistematica delle piante infestanti ed eseguire uno “*scotico*” superficiale al fine di rendere il terreno agevole alla lavorazione.

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



| DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA PARTICELLA | | | |
|--|---------|-------------------|---|
| Foglio n. 43 Particella 10 | | | |
| LEGENDA VINCOLI | | | |
| per 100% | in Zona | V1497-39 | Zona soggetta ai Vincoli della Soprintendenza |
| per 100% | in Zona | E1 | <p>Comprende le parti del territorio dell'isola classificati dal P.T.P. come ambiti di Tutela Orientata (TO) nn. 1-2-3-4-5-6-7-8- 9-10-1 1-12-I3-14-15-16-45-46-47-17-I 8-19-20-21-22-23-24-25-26. Sono consentite tutte le attività previste nelle norme dal P.T.P. indicati per i singoli ambiti (art. 8 N.T.A. del P.T.P.), vigono quindi le limitazioni di cui al medesimo, nonché quelli derivanti dall'applicazione del Regolamento della Riserva, limitatamente alle aree ricadenti nella stessa. Per quanto riguarda l'aspetto urbanistico ed edilizio sono vietate le nuove costruzioni, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti non finalizzati alla realizzazione dei soli servizi che possono essere assentiti, fatta eccezione nella fascia di rispetto della costa e nella zona di Riserva, qualora le dimensioni dello stesso non eccedono quelle minime richieste dalle esigenze d'uso e dal rispetto delle norme igienico-sanitarie e di superamento delle barriere architettoniche, ed altresì debbono essere proporzionati all'entità edilizia esistente, e comunque non eccedenti la cubatura consentita dall'indice di edificazione di zona. Sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e recupero dell'edilizia esistente; interventi di manutenzione e di sistemazione della viabilità e dei percorsi esistenti con Preclusione ed apertura di nuove strade e piste, della modifica di quelli esistenti e di qualsiasi altra trasformazione urbanistica ed edilizia. Nella zona compresa nella fascia di rispetto della costa e del Lago, come delimitate dal P.T.P. nella tavola 19, sono consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di ristrutturazione. Gli eventuali ampliamenti devono restare nell'ambito della volumetria massima consentita nel verde agricolo.</p> <p>D. Dir. n. 572 del 3 luglio 2007 pubblicato sulla G. U. R. S. 11° 36/2007, modificato con D.Dir. 834-5/10/07.</p> <p>Zone E - Aree agricole:</p> <p>a. Nelle Zone classificate dal Piano coirre E 1, Ela ed Elb, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto d., la nuova edificazione, anche a scopo residenziale e gli ampliamenti, dell'edificato esistente sono consentiti esclusivamente se funzionale alla conduzione del fondo agricolo, e nel rispetto dei seguenti indici fondiari. (i.f.) 0,03 mc/mq se esterne al perimetro dei SIC e della ZPS; 0,02 mc/mq se ricadenti nel perimetro dei SIC e della ZPS;</p> |
| per 100% | in Zona | PTP_MO: 67 | <p>Ambiti territoriali del paesaggio con insediamenti rurali da sottoporre al regime della modificazione classificati come Ambiti 61-62-63-64-65-66-67. Sono consentiti interventi finalizzati al mantenimento dell'attività agricola, allo sviluppo dell'insediamento rurale ed al mantenimento dei caratteri e delle forme dell'insediamento.</p> <p>a. formazione di nuovi impianti agricoli (coltivazioni); recupero e ristrutturazione degli esistenti;</p> <p>b. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, adeguamenti igienici, statici e tecnologici, recupero anche con ampliamento dei volumi degli edifici esistenti;</p> <p>c. interventi di trasformazione d'uso tese a favorire l'agriturismo o comunque attività compatibili con le finalità agro rurali dell'area;</p> <p>d. le nuove costruzioni agricole nel rispetto della normativa vigente;</p> <p>e. le urbanizzazioni, la costruzione di nuovi edifici ed attrezzature ove previste dal P.R.G.;</p> <p>f. tutti gli interventi ammessi debbono effettuarsi nel rispetto dei caratteri, architettonici e delle tipologie edilizie tradizionali, delle preesistenze rurali;</p> <p>g. la nuova viabilità necessaria all'espansione del centro rurale deve uniformarsi alle caratteristiche morfologiche del suolo e garantire i caratteri dell'insediamento sparso e della tipologia edilizia tradizionale. I nuovi interventi, previsti dal P.R.G., dovranno essere attuati attraverso piani attuativi e progetti esecutivi da sottoporre a parere</p> |

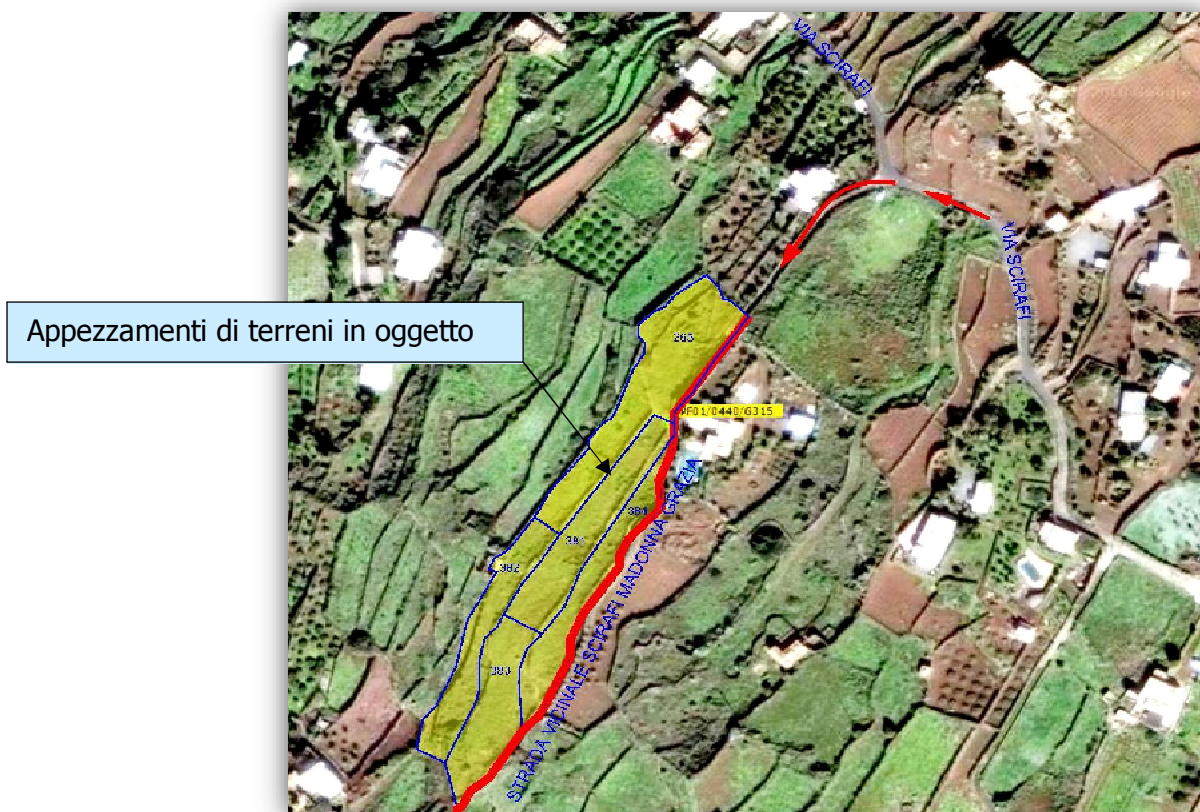
Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



| | | | |
|----------|---------|-----------------|--|
| | | | della competente Soprintendenza. |
| per 100% | in Zona | V_AEREO | Vincolo aeroportuale |
| per 100% | in Zona | SIC_ZPS2 | (Sito di Importanza Comunitaria) ITA010020-AREA COSTIERA, FALESIE E BAGNO DELL'ACQUA e Area ZPS (Zona di Protezione Speciale) ITA010030-ISOLA DI PANTELLERIA ED AREA MARINA CIRCOSTANTE, di cui al D.M. dell'Ambiente del 3/4/2000 e succ. pubblicato sul GURS del 13/12/2000 ai sensi delle Direttive Comunitarie del Consiglio 79/409/CEE del 2/4/1979 concernente la "conservazione degli uccelli selvatici" e 92/43/CEE del 21/05/1992 relativa alla "conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche", soggetta alla disciplina di cui all'art.5 del D.P.R.357/97 e s.m.i., come recepito in Sicilia con D.A. Territorio e Ambiente n.55 del 30/03/07 e L.R. 13/07, secondo le descrizioni e prescrizioni di cui al D.R.S. 572/07 e s.m.i. che approva il P.R.G. di Pantelleria ai sensi dell'art.5 del D.P.R.357/97. - l'immobile ricade all'interno de11'Ente Parco Nazionale Isola di Pantelleria, giusto Decreto del Presidente della Repubblica del 28 luglio 2016,pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n° 235 del 07/ 10/2016. - Si precisa che Pantelleria, come disposto dall'art. 83 del DPR 380/01, e_ considerata zona a bassa sismicità (categoria IV). Giusta nota del Genio Civile, prot. 2184 del 08/02/08, avente per oggetto "Deposito art. 17 L. 64/74 per i Comuni Siciliani a bassa sismicità. - Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni. |

BENE n. 4 – 5 – 6 – 7 - 8 “LOTTI DI TERRENO AGRICOLO” – (Foglio 44 Particelle n. 265, 381, 382, 383, 384 - località Vicinale Scirafi).



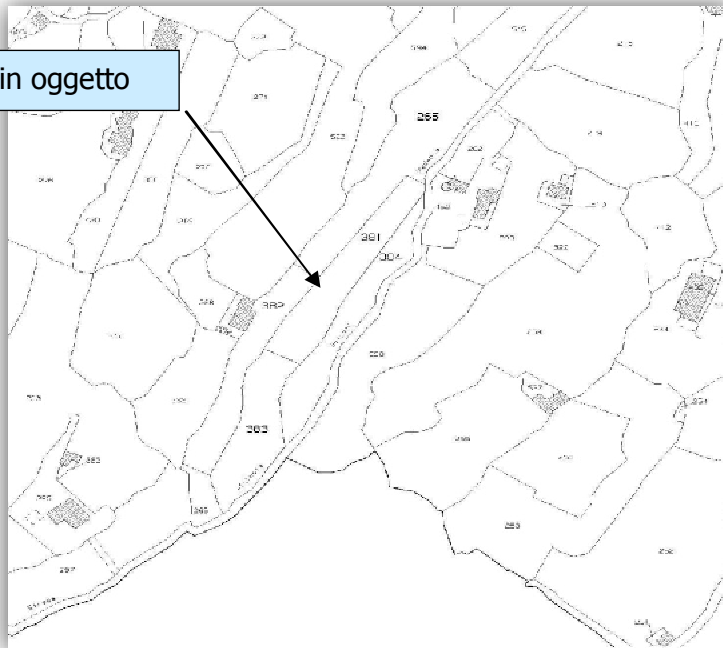
VISTA AEREA

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
 P. IVA 02751710597
 aldo.manno@geopec.it



Appezziamenti di terreni in oggetto



**STRALCIO CATASTALE
CATASTO TERRENI - Foglio n. 44**

Particelle:

265 (mq 2.430,00)

381 (mq 1.400,00)

382 (mq 1.310,00)

383 (mq 1.280,00)

384 (mq 1.240,00)

Trattasi di cinque appezzamenti di terreno agricolo contigui, aventi forma irregolare. Le particelle 265 – 381 – 384 – 383 confinano sul lato est con una strada di campagna denominata “vicinale Scirafa”, costituita da materiale tipo acciottolato e battuto in materiale arido. Il piano viabile risulta carrabile con auto e mezzi leggeri. Le particelle 265, 382 confinano sul lato ovest con terreni di altra proprietà censiti con le particelle 594 – 523 – 366 nel Catasto Terreni e particella n. 562 “graffata” nel Catasto Fabbricati. Sul lato sud le particelle n. 382 e 383 confinano con un appezzamento di proprietà di terzi ovvero la particella n. 266. Il confine stradale delle particelle 383 è rappresentato da un muro in blocchi informi di pietra locale (tipo “macera”) come si evince dalle foto (allegato n.1). L’appezzamento di terreno presenta una planarità irregolare, con una leggera livelletta sulla direzione ovest. Lo stesso è disposto su piani non collegati tra loro in quanto terreno agricolo del tipo collinare. La somma delle superfici particelle di terreno n. 265-381-382-383-384 sviluppa mq 7.660,00 (ha 07 a 66 ca 00). Il bene in oggetto è orientato a Nord-Est/Sud-Ovest. Ai fini dell’eventuale utilizzazione agricola, il bene si presta alla coltivazione di essenze autoctone quali “cappero”, “ulivo” o “vite”. Il terreno di coltivo tuttavia, per essere utilizzato ai fini produttivi, necessita di lavori di manutenzione con l’ausilio di mezzi meccanici, in quanto risultano presenti numerose piante arboree di medio fusto, rocce

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



affioranti e vegetazione omogenea tipo "macchia mediterranea" con presenza più o meno diffusa di "figus-indica". La destinazione urbanistica del bene, risulta gravata da vincoli di natura faunistica, paesaggistica ed aeroportuale. Tuttavia, i beni in oggetto ricadono nella zona interessata dal S.I.C. (*Sito di Interesse Comunitario*), che prevede, nel caso di eventuali nuove costruzioni "tipo Dammuso", un lotto con superficie minima di mq 6.000 e distacchi sulle fasce stradali di ml 20,00. Inoltre l'eventuale edificazione seppur strumentale ai fini della conduzione del fondo, non risulterebbe idonea per un eventuale intervento edilizio tipo residenziale.

c) *Predisponga progetto di divisione degli immobili secondo le quote di legge e, nel caso di indivisibilità, ne indichi i motivi, con la quantificazione delle eventuali somme dovute a conguaglio, in caso in cui le parti chiedessero l'assegnazione per intero.*

DIVISIONE DEI BENI

Nel caso di successione legittima, le quote ereditarie nel caso di assenza di testamento sono:

➤ **Per più di tre figli la divisione dei beni va disposta in parti uguali dell'intera eredità.**

Nel caso del presente contenzioso, il sig. _____, in virtù del testamento pubblico da egli sottoscritto il 19 Gennaio 2005, alla presenza del Dott. FALESSI Alvaro Notaio in Priverno (LT), disponeva che ...eventuali altri beni o diritti di cui dovessi essere titolare al momento dell'apertura della mia successione, fossero divisi fra i signori

Essendo quattro gli eredi, la parte da assegnare ad ogni erede corrisponde ad 1/4 della massa ereditaria ubicata in Pantelleria, come disposto dal Testamento.

In esito agli accertamenti eseguiti dal sottoscritto CTU, la divisione dei beni in parti uguali non risulta possibile, in quanto la massa ereditaria è rappresentata da un immobile per abitazione da ristrutturare, avente valore sensibilmente superiore agli altri cespiti costituiti da sette appezzamenti di terreno con forma irregolare, superfici non omogenee, per i quali l'eventuale frazionamento risulterebbe non idoneo ai fini della divisione.

Il CTU procede alla stima dei cespiti al fine di dividere la massa ereditaria e procedere alla compensazione del valore per i quattro eredi.

Studio Tecnico



VALUTAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE RURALE - IL DAMMUSO

Comune: PANTELLERIA (TP)
Frazione: Madonna delle Grazie
Dati catastali: Fg. 32, Part. 247

Il criterio adottato per la stima dell'immobile "Dammuso" sarà quello di *Trasformazione*, valutando il più probabile valore di mercato del cespite totalmente ristrutturato, considerando altresì la vetustà, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, al netto delle spese da sostenere per ristrutturazione, la progettazione, escluso il conteggio degli oneri concessori, in quanto gli stessi sono desunti in relazione ai valori comunicati periodicamente dalla regione e dall'Ente Municipale in funzione all'andamento demografico ed edilizio nella zona. I costi da dedurre all'immobile per la ristrutturazione ed adeguamento dell'immobile, vanno considerati a fabbricato finito, agibile e dotato di autonomia funzionale. Per tale intervento, le norme tecniche d'attuazione, nella zona interessata dall'intervento, prevedono il recupero edilizio, la ristrutturazione ed il restauro conservativo.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso

Il "**dammuso**" oggetto della stima, si presta ad essere diviso in n. 3 unità residenziali (Allegato n. 2).

I costi da sostenere per rendere abitabile i tre alloggi residenziali saranno:

- a) *Lavori di ristrutturazione (Allegato n. 3 – Computo Metrico Estimativo)* = € 197.774,00;
 b) *Progettazione, Direzione Lavori, variazione catastale:* circa € 20.000,00

Totale € 217.774,00

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie interna netta - SIN

| CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE | Sup. lorda | Percentuale | Sup. comm. |
|---|------------|-------------|---------------|
| INTERNO 1 (9,12+16,01+11,10+10,67+6,04+16,31) | 69,25 | 100% | 69,25 |
| INTERNO 2 (6,01+10,35+7,84+9,10+14,51) | 47,81 | 100% | 47,81 |
| INTERNO 3 (9,45+5,06+8,64) | 23,15 | 100% | 23,15 |
| DEPOSITO ATTREZZI | 13,39 | 25% | 3,35 |
| Superficie commerciale totale, m² | | | 143,56 |

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ. € 2 200,00

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
 P. IVA 02751710597
 aldo.manno@geopec.it



| COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI | Valore |
|---|-------------|
| TIPOLOGIA EDILIZIA - TIPICA DEL LUOGO "DAMMUSO" | 1,04 |
| QUALITÀ DELL'EDIFICIO - D'epoca | 1,05 |
| LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato | 1,00 |
| ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche | 1,20 |
| ORIENTAMENTO PREVALENTE - Ovest | 0,95 |
| LUMINOSITÀ - Luminosità minore della norma | 0,95 |
| DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario | 1,00 |
| FINITURA - Ordinaria | 1,00 |
| EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D | 1,00 |
| IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo | 1,05 |
| IMPIANTO CITOFOONICO - Senza citofono | 0,98 |
| IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale | 1,03 |
| IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare | 1,00 |
| SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in legno | 1,00 |
| FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica | 1,00 |
| PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica | 1,00 |
| PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio | 0,98 |
| ARREDAMENTO - Senza arredamento | 1,00 |
| Coefficiente globale | 1,23 |

Valore dell'immobile ristrutturato: [$\text{€}/\text{mq } 2.200,00 \times 1,23 \times \text{mq } 143,56 = \text{€ } 388.472,36$]

Valore di mercato = Valore Immobile € 388.472,36 - Spese da sostenere € 217.774,00

VALORE DI MERCATO DEL BENE N. 1 (arrotondato) = € 170.700,00

VALUTAZIONE E STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

STIMA DEI TERRENI:

Si riportano i valori medi al mq desunti dall'*Osservatorio Immobiliare dell'Agencia delle Entrate* riferito ai "VALORI AGRICOLI MEDI" (V.A.M.) della Provincia di Trapani: REGIONE AGRARIA n. 3 – ISOLA DI PANTELLERIA, Comune di Pantelleria:

Vigneto = €/ha = 45.000,00; **€/mq 4,50;**

Seminativo = €/ha = 10.000,00; **€/mq 1,00**

Valore medio di mercato dei terreni agricoli zona Santa Maria delle Grazie:

Terreno agricolo = €/mq 8,00.

Per cui:

Valore del terreno agricolo con qualità "vigneto": $1/2 \times (\text{€/mq } 4,50 + \text{€/mq } 8,00) = \text{€/mq } 6,25;$

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



Valore del terreno agricolo con qualità "seminativo": $1/2 \times (\text{€/mq } 1,00 + \text{€/mq } 8,00) = \text{€/mq } 4,50$;

STIMA DEI BENI n. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8

| DATI IDENTIFICATIVI | | | Qualità | CL | SUPERFICIE | prezzo €/mq | IMPORTO |
|------------------------|--------|------------|------------|----|------------|-------------|---------------------|
| BENE n° | Foglio | Particella | | | | | |
| 2 | 32 | 246 | SEMINATIVO | 1 | 7 100,00 | € 4,50 | € 31 950,00 |
| 3 | 43 | 10 | VIGNETO | 3 | 5 940,00 | € 6,25 | € 37 125,00 |
| 4 | 44 | 265 | VIGNETO | 3 | 2 430,00 | € 6,25 | € 15 187,50 |
| 5 | 44 | 381 | VIGNETO | 3 | 1 400,00 | € 6,25 | € 8 750,00 |
| 6 | 44 | 382 | VIGNETO | 3 | 1 310,00 | € 6,25 | € 8 187,50 |
| 7 | 44 | 383 | VIGNETO | 3 | 1 280,00 | € 6,25 | € 8 000,00 |
| 8 | 44 | 384 | VIGNETO | 3 | 1 240,00 | € 6,25 | € 7 750,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | | | | € 116 950,00 |

VALORE DELLA MASSA EREDITARIA:

Valore del fabbricato "Dammuso"- BENE n. 1 = € 170.700,00

Valore dei terreni agricoli: BENI n. 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 - 8 = € 116 950,00

| |
|---|
| TOTALE MASSA EREDITARIA = € 287.650,00 |
| Valore per ogni Erede $1/4 \times € 287.124,00 = € 71.912,50$ |

DIVISIONE DEI BENI

DIVISIONE TESTAMENTARIA

| EREDE | BENE n. | Valore cespite | |
|---------------|-------------------|---------------------|--|
| Erede n. 1 | 1 | € 170.700,00 | euro centosettantamilasettecento/00 |
| Erede n. 2 | 2 | € 31.950,00 | euro trentunomilanovecentocinquanta/00 |
| Erede n. 3 | 3 | € 37.125,00 | euro trentasettemilacentoventicinque/00 |
| Erede n. 4 | 4 – 5 – 6 – 7 - 8 | € 47.875,00 | euro quarantasettemilaottocentostantacinque/00 |
| TOTALE | | € 287.650,00 | euro duecentottantasettemilaseicentocinquanta/00 |

Per la suddivisione l'erede n. 1 deve conferire a conguaglio:

SOMME A CONGUAGLIO = € 170.700,00 - € 71.912,50 = € 98.787,50 da suddividere:

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



| EREDE | BENE n. | Somma a conguaglio | |
|---------------|-------------------|--------------------|--|
| Erede n. 2 | 2 | € 39.962,50 | euro trentanovemilanovecentosessantadue/50 |
| Erede n. 3 | 3 | € 34.787,50 | euro trentaquattromilasettecentottantasette/50 |
| Erede n. 4 | 4 – 5 – 6 – 7 – 8 | € 24.037,50 | euro ventiquattromilatrentasette/50 |
| TOTALE | | € 98.787,50 | euro novantottomilasettecentottantasette/50 |

Per cui:

Erede n. 2 (terreno - F. 32 P.IIa 246):

Bene n. 2 = € 31.950,00 + conguaglio € 39.962,50 = € 71.912,50;

Erede n. 3 (terreno - F. 43 P.IIa 10):

Bene n. 3 = € 37.125,00 + conguaglio € 34.787,50 = € 71.912,50;

Erede n. 4 (terreno - F. 44 P.IIe 265 – 381 – 382 – 383 - 384):

Bene n. 4 = € 15.187,50 +

Bene n. 5 = € 8.750,00 +

Bene n. 6 = € 8.187,50 +

Bene n. 7 = € 8.000,00 +

Bene n. 8 = € 7.750,00

Totale € 47.875,00 + conguaglio € 24.037,50 = € 71.912,50;

Il Consulente Tecnico d'Ufficio trasmette alle parti costituite la presente relazione provvisoria redatta in risposta ai quesiti posti. Resta in attesa delle eventuali osservazioni provenienti dalle parti.

Latina, 16.05.2018

Il CTU

Geom. Aldo Manno



Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it

Sommario

- Risposta ai quesiti _____ Pag. 2
- Elenco immobili – quadro catastale _____ Pag. 3
- Descrizione immobili _____ Pag. 5
- Bene n.1 – il “Dammuso” _____ Pag. 5
- Bene n.2 – il Terreno agricolo F. 32 Part. 246 _____ Pag.11
- Bene n.3 – il Terreno agricolo F. 43 Part. 10 _____ Pag.12
- Bene n.4, 5, 6, 7, 8 – il Terreno agricolo F. 44 Part. I.le 265, 381, 382, 383, 384 _____ Pag.15
- Valutazione e stima del bene n.1 - Dammuso _____ Pag.18
- Valutazione e stima dei terreni agricoli _____ Pag.19
- Divisione dei beni _____ Pag.20

Allegati:

1. Rilievo fotografico;
2. Rilievo “Dammuso” e ipotesi di ristrutturazione;
3. Computo Metrico Estimativo ristrutturazione dammuso;
4. Certificati di destinazione urbanistica;
5. Estratti di mappa e visure catastali;
6. Visure Ipcatastali

Studio Tecnico

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it



➤ RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Entro i termini stabiliti dal Magistrato, al CTU sono pervenute a mezzo pec le osservazioni della Parte Attrice. Nessuna osservazione è stata formulata dalla Parte Convenuta.

Per quanto riguarda la *Parte Attrice*, richiede l'opportunità di accorpere al bene n. 1 - il *Dammuso*, il bene n. 2, ovvero l'appezzamento di terreno agricolo censito presso l'Agenzia del Territorio di Pantelleria nel Foglio 32 Particella n. 246 di superficie di mq 7.100,00, in quanto lo stesso, nell'eventuale futura vendita del "dammuso", sarebbe la superficie di "corte esclusiva" a servizio del fabbricato evitando la costituzione di ulteriori servitù finalizzate al godimento del bene.

Il sottoscritto CTU, ritenendo opportuna tale considerazione, procede a riformulare il progetto di divisione dei beni oggetto della presente Perizia Tecnica.

DIVISIONE DEI BENI

DIVISIONE TESTAMENTARIA

| EREDE | BENE n. | Valore cespite | |
|---------------|-----------|---------------------|--|
| Erede n. 1 | 1 - 2 | € 202.650,00 | euro duecentoduemilaseicentocinquanta/00 |
| Erede n. 2 | 3 | € 37.125,00 | euro trentasettemilacentoventicinque/00 |
| Erede n. 3 | 4 - 5 | € 23.937,50 | euro ventitremilanovecentotrentasette/50 |
| Erede n. 4 | 6 - 7 - 8 | € 23.937,00 | euro ventitremilanovecentotrentasette/00 |
| TOTALE | | € 287.650,00 | euro duecentottantasettemilaseicentocinquanta/00 |

[Per la suddivisione l'eredità n. 1 deve conferire a conguaglio:](#)

SOMME A CONGUAGLIO = € 202.650,00 - € 71.912,50 = **€ 130.737,50** da suddividere:

| EREDE | BENE n. | Somma a conguaglio | |
|-------------------|-----------|---------------------|--|
| Erede n. 2 | 3 | € 34.787,50 | euro trentaquattromilasettecentottantasette/50 |
| Erede n. 3 | 4 - 5 | € 47.975,00 | euro quarantasettemilanovecentosettantacinque/00 |
| Erede n. 4 | 6 - 7 - 8 | € 47.975,00 | euro quarantasettemilanovecentosettantacinque/00 |
| TOTALE | | € 130.737,50 | euro centotrentamilasettecentotrentasette/50 |

Studio Tecnico



Per cui:**Erede n. 1:** (bene 1 Dammuso + terreno agricolo - F. 32 P.IIa 246):

Bene n. 1 = € 170.700,00 + € 31.950,00 = € **202.650,00**

Erede n. 2: (terreno agricolo - F. 43 P.IIa 10):

Bene n. 2 = € **37.125,00** + conguaglio € **34.787,50** = € **71.912,50**;

Erede n. 3: (terreni agricoli - F. 44 P.IIa 265 - 381):

Bene n. 3 = € **23.937,50** + conguaglio € **47.975,00** = € **71.912,50**;

Erede n. 4 (terreni agricoli - F. 44 P.IIe 382 – 383 - 384):

Bene n. 6 = € 8.187,50 +

Bene n. 7 = € 8.000,00 +

Bene n. 8 = € 7.750,00

Totale € **23.937,50** + + conguaglio € **47.975,00** = € **71.912,50**.

Latina, 20.06.2018

II CTU

Geom. Aldo Manno

**Studio Tecnico**

Via dei Piceni, 41 04100 Latina
P. IVA 02751710597
aldo.manno@geopec.it