



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

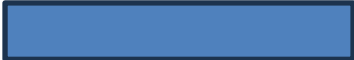
Sezione Civile


Giudice: Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

Oggetto: Giudizio divisionale endoesecutivo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D' UFFICIO

CONTENZIOSO: R.G. 69/1997

	Parti:	
		(Creditore)

		(Esecutato)

IL C.T.U.

Arch. Gaetano Iannini

Prossima Udienza: 02/10/2024



INDICE DEGLI ARGOMENTI TRATTATI IN PERIZIA

PARTE PRIMA

- Conferimento incarico e giuramento.
- Quesiti.

PARTE SECONDA

- Premessa.
- Risposta ai quesiti.

PARTE TERZA

- Osservazioni di parte attrice.
- Osservazioni di parte convenuta.

PARTE QUARTA

- Risposta alle osservazioni di parte attrice.
- Risposta alle osservazioni di parte convenuta.

PARTE QUINTA

- Conclusioni.
- Allegati.

Oggetto:

Giudizio di divisione dei beni oggetto d'esecuzione immobiliare, sezione civile Reg. Gen. 69/1997 innanzi al G.I. Giuliana Santa Trotta del Tribunale di Lagonegro, tra:

Creditore:

Esecutato:



IMMOBILI SITI IN ROCCANOVA (PZ)

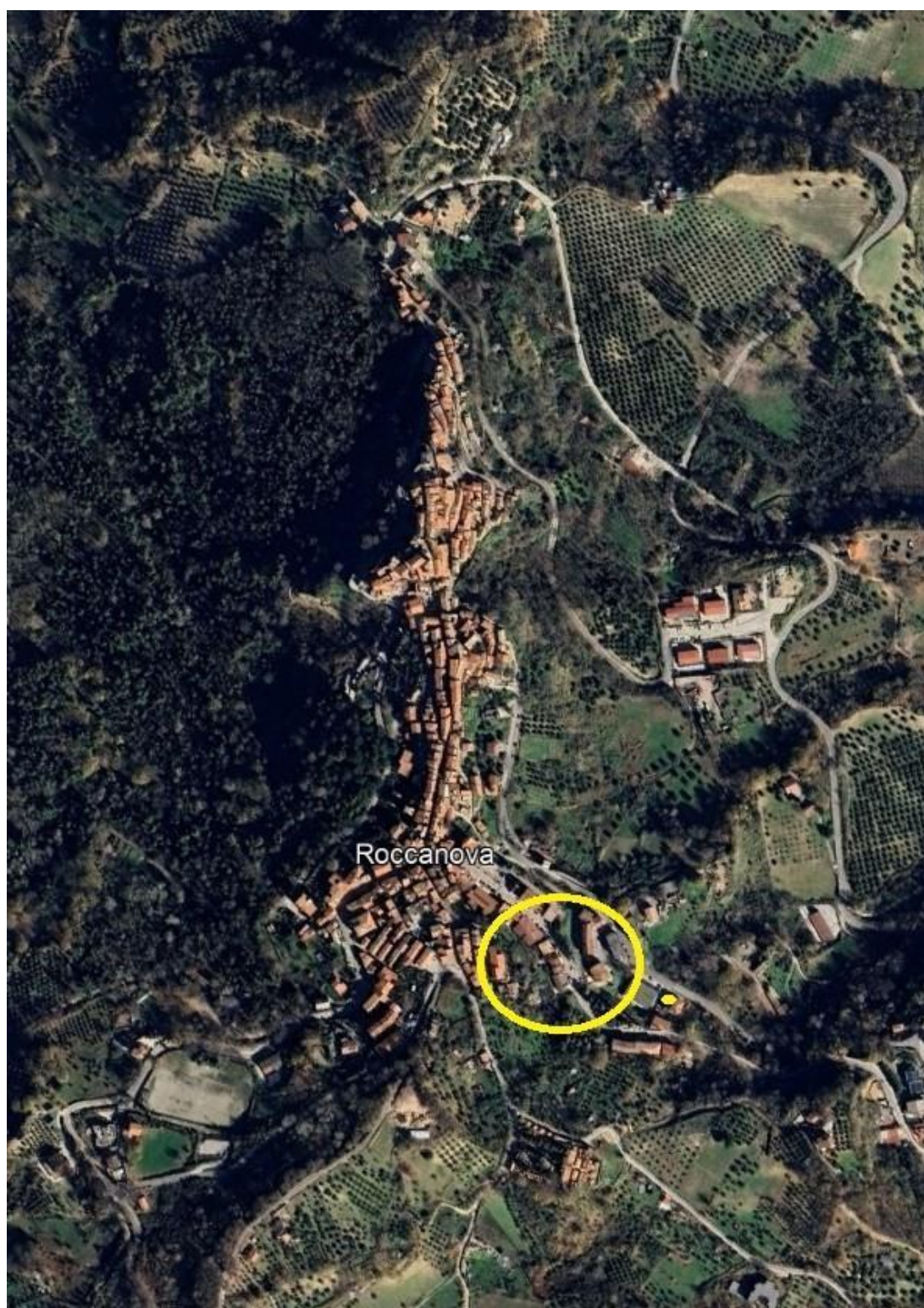


Fig.1_ Foto Aerea Comune di Roccanova (Pz) con indicazione dei beni oggetto di divisione



PARTE PRIMA

Conferimento incarico e giuramento:

Con nomina a consulente del **23/01/2024** prestato giuramento in data **02/02/2024**, il sottoscritto arch. Gaetano Iannini con studio in via Salvo d'Acquisto n° 2 di Maratea, veniva nominato Consulente tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione n. 69/1997 R.G. pendente presso il Tribunale di Lagonegro. All'udienza del 23/01/2024, il Giudice ha conferito l'incarico con i seguenti quesiti:

- 1) esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il C.T.U., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;*
- 2) descriva dettagliatamente i beni stessi, completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, e ne dia 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 i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata;*
- 5) determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l'uso esclusivo;*
- 6) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.”;*



PARTE SECONDA

Premessa:

Il giorno 11 luglio 2024 alle ore 11:00 il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa per dare inizio alle operazioni peritali. **(All. A)** Giunto sui luoghi ho rinvenuto la presenza del sig. Ciminelli Antonio quale Direttore dell'I.V.G. e i [redacted] quale occupante del fabbricato indicato al lotto B, [redacted] in qualità di incaricato per i lotti A-C e E, e la [redacted] quale occupante del lotto D.

Alla presenza, ognuno per l'immobile di suo interesse, il sottoscritto, ha proceduto all'ispezione dei luoghi eseguendo rilievi metrici, grafici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione. **(All. B)**

Al termine di ogni accesso ai beni sopraindicati, è stato redatto da parte del Direttore I.V.G. verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti. Tale sopralluogo è stato indispensabile per verificare la possibile divisione da eseguire sull'intero compendio immobiliare.

Risposta ai quesiti:

Eseguite le opportune indagini peritali, esaminati gli atti del procedimento, e assunte tutte le informazioni del caso, lo scrivente C.T.U. espone qui di seguito le risultanze del proprio lavoro.

Quesito n.1

“esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, individui il C.T.U., con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;”

Gli immobili oggetto di consulenza ubicati nel Comune di Roccanova (Pz) sono individuati in catasto **(All. C)** al foglio di mappa n. 29, particella:





1. **n. 202** subalterno **4**, categoria C/2 Classe 3 Consistenza mq. 90 Superficie catastale mq. 96 Rendita € 79,02, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 38 Piano T;

In ditta:

a)







[redacted]
[redacted] per la quota di 275/1000;



- b) 
 per la quota di 450/1000;
- c) 
 per la quota di 275/1000.







2. **n. 202** subalterno **5**, categoria C/2 Classe 3 Consistenza mq. 109 Superficie catastale mq. 124 Rendita € 95,70, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 40 Piano T;

In ditta:

- a) 
 per la quota di 275/1000;
- b) 
 per la quota di 450/1000;
- c) 
 per la quota di 275/1000.







3. **n. 202** subalterno **7**, categoria A/2 Classe 2 Consistenza 8 vani Superficie catastale mq. 195 Rendita € 388,38, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 36 Piano 2 int. 3;

In ditta:

- a) 
 per la quota di 275/1000;
- b) 
 per la quota di 450/1000;
- c) 
 per la quota di 275/1000.

4. **n. 202** subalterno **8**, categoria A/2 Classe 2 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale mq. 165 Rendita € 315,56, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 36 Piano 3 int. 5;







In ditta:



- a) 
 per la quota di 275/1000;
- b) 
 per la quota di 450/1000;
- c) 
 per la quota di 275/1000.






5. **n. 199** subalterno **4**, categoria A/3 Classe 3 Consistenza 4 vani Superficie catastale mq. 79 Rendita € 150,81, indirizzo Via Vittorio Emanuele n. 36 Piano 2 int. 4;






In ditta:

- d) 
 per la quota di 167/1000;
- e) 
 per la quota di 666/1000;
- f) 
 per la quota di 167/1000.

Si precisa che, tra i succitati intestatari con Atto di divisione redatto dal Notaio 
 in data 07/03/1975 repertorio n. 911 raccolta n. 463 e trascritto a
Potenza in data 21/03/1975 nn. 3259/2908 (All. D) si scaturisce quanto segue:

- Le unità immobiliari individuate con **particelle numero 199 subalterno 4, particella 202 subalterno 7 (piano 2°) subalterno 8 (piano 3°)** sono state acquistate in favore dei coniugi:

- a) 
 per la quota di 1/2;
- b) 
per la quota di 1/2;

- Le unità immobiliari individuate con particelle 202 subalterno 4 e 5 ubicate al piano terra e destinate a depositi e garage, 
 e 
 acquisiscono in proprietà in parti uguali la “giusta metà del locale ubicato al piano terra di mq. 200 circa”, mentre l’altra metà è stata acquistata dal  Il rogito di divisione parla esclusivamente di metà ma non stabilisce e riporta la localizzazione delle unità



attribuite, per tale motivo il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare l'intero piano terra attribuendo le quote di 1/4 ai rispettivi [redacted] e [redacted] e la restante quota di 1/2 al [redacted]

Quesito n.2

“descrive dettagliatamente i beni stessi, completi degli esatti confini e dei dati catastali più recenti, e ne dia rappresentazione grafica e fotografica;

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

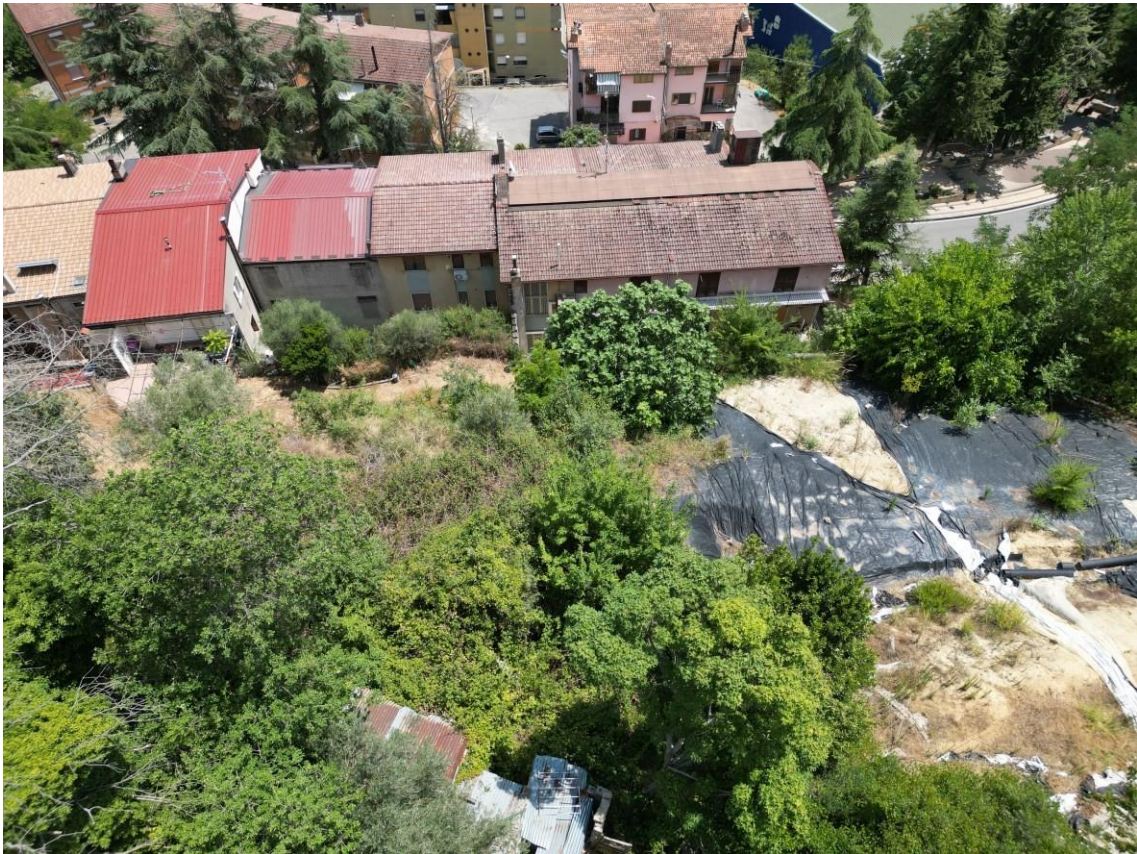
Gli immobili oggetto di procedura si trovano all'interno di un più ampio fabbricato sito nel Comune di Roccanova (Pz) via Vittorio Emanuele n. civici 36/38/40.

L'intero fabbricato dai documenti prodotti dall'Utc è stato realizzato dai [redacted] [redacted] lo stesso è stato assentito con Licenza Edilizia prot. 642 del 15/03/1973 e successiva richiesta di Condonò edilizio ai sensi della legge 47/85 presentata in data 31/12/1986 al numero prot. 4435 consistenti nell'ampliamento della parte di fabbricato. In data 07/01/2000 il Responsabile dell'Ufficio rilasciava la Concessione Edilizia in Sanatoria n.22. **(All. E)**

Trattasi di un fabbricato destinato prevalentemente a civile abitazione e costituito da un piano terra destinato a garage e depositi e da due piani sopraelevati e mansarda destinati ad appartamenti per civile abitazione. La tipologia dell'immobile è tipica degli alloggi residenziali. Il fabbricato è caratterizzato da una struttura in cemento armato e solai in laterocemento e copertura sempre in c.a. a due falde inclinate. Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco civile e successiva pittura di colori tenui, ad eccezione del piano terra che è rivestito in marmo. L'accesso al fabbricato e alle unità immobiliari oggetto di divisione avviene dal Corso Vittorio Emanuele.



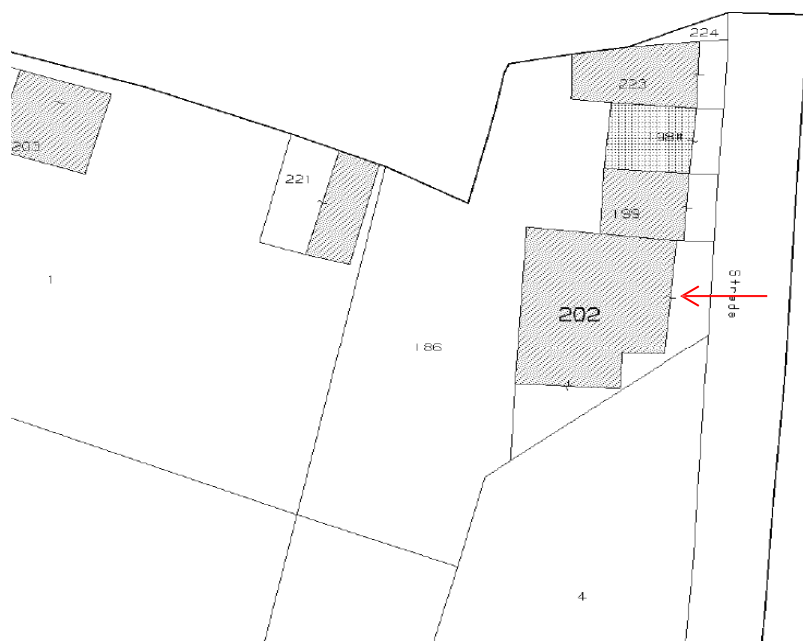




LOTTO A

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 4

Descrizione catastale dell'immobile: Immobile sito nel Comune di Roccanova (Codice:H426) Provincia di Potenza in via Vittorio Emanuele n.38 Piano Terra, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **29** particella **202** subalterno **4** categoria C/2 classe 3 consistenza mq. 90 superficie catastale mq. 96 rendita € 79,02.



Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a deposito garage è composta di un unico vano e accessori posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito alla via Vittorio Emanuele n. 38 nel Comune di Roccanova (Pz).

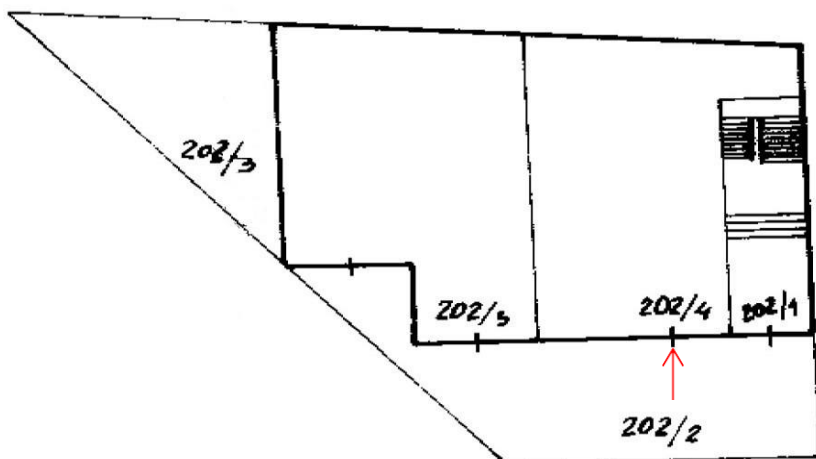
L'accesso all'unità avviene dalla via sopraindicata. L'unità è composta di un unico vano destinato a deposito e garage, inoltre è presente un locale destinato a centrale termica, un vano destinato a deposito con piccolo w.c. e attraverso una scala in acciaio si accede a un deposito realizzato su soppalco. Nella parte posteriore in prosecuzione all'unità immobiliare è stata rinvenuta una cantina all'interno di una grotta. (n.b. si fa presente che la stessa ricade su altra particella non oggetto di divisione).

L'altezza interna dell'unità è pari a mt. 4,63 mentre l'altezza della grotta è pari a mt. 3,20/2,00. La superficie netta è di circa mq. 80,00 cui vanno aggiunti circa mq. 21,50 di vani accessori e mq. 54,00 di cantina, quest'ultima non oggetto di valutazione.



Allo stato attuale, sia internamente sia esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo sia manutentivo. Le pareti interne sono intonacate, la superficie calpestabile è pavimentata, mentre esternamente le pareti sono rivestite di elementi di marmo. L'accesso all'unità avviene mediante una porta garage di ferro.

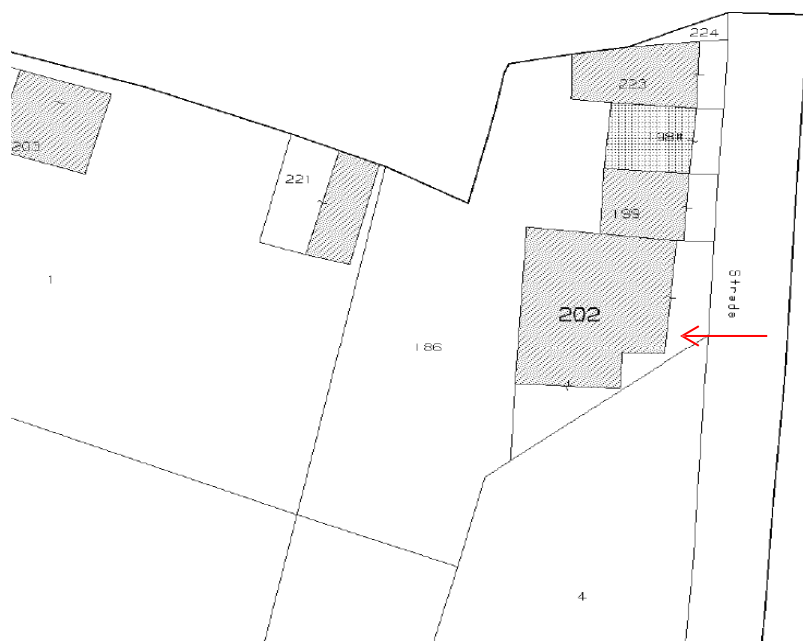
Confini: L'unità sub 4 ubicata al piano terra confina a sud con il sub 5, a ovest con la particella 186, a nord con bcnc sub 1 e a est con bcnc sub 2.



LOTTO B

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 5

Descrizione catastale dell'immobile: Immobile sito nel Comune di Roccanova (Codice:H426) Provincia di Potenza in via Vittorio Emanuele n.40 Piano Terra, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **29** particella **202** subalterno **5** categoria C/2 classe 3 consistenza mq. 109 superficie catastale mq. 124 rendita € 95,70.



Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a deposito garage è composta di un unico vano e accessori posto al piano terra di un più ampio fabbricato sito alla via Vittorio Emanuele n. 40 nel Comune di Roccanova (Pz).

L'accesso all'unità avviene dalla via sopraindicata. L'unità è composta di un unico vano destinato a deposito e garage, inoltre è presente un piccolo w.c. e attraverso una scala in acciaio si accede a un deposito realizzato su soppalco.

L'altezza interna dell'unità è pari a mt. 4,60

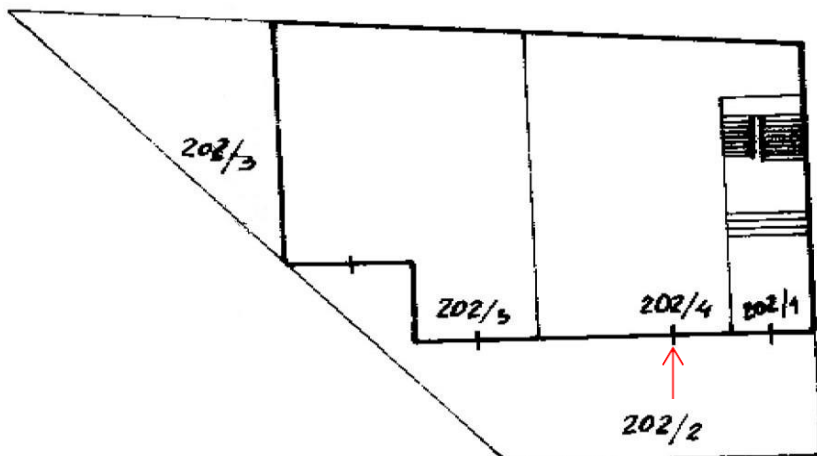
La superficie netta è di circa mq. 105,00 cui vanno aggiunti circa mq. 1,50 di vano w.c. e mq. 14,00 di deposito realizzato sul soppalco.

Allo stato attuale, sia internamente sia esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo sia manutentivo. Le pareti interne sono intonacate,



la superficie calpestabile è pavimentata, mentre esternamente le pareti sono rivestite di elementi di marmo. L'accesso all'unità avviene mediante due porte garage di ferro.

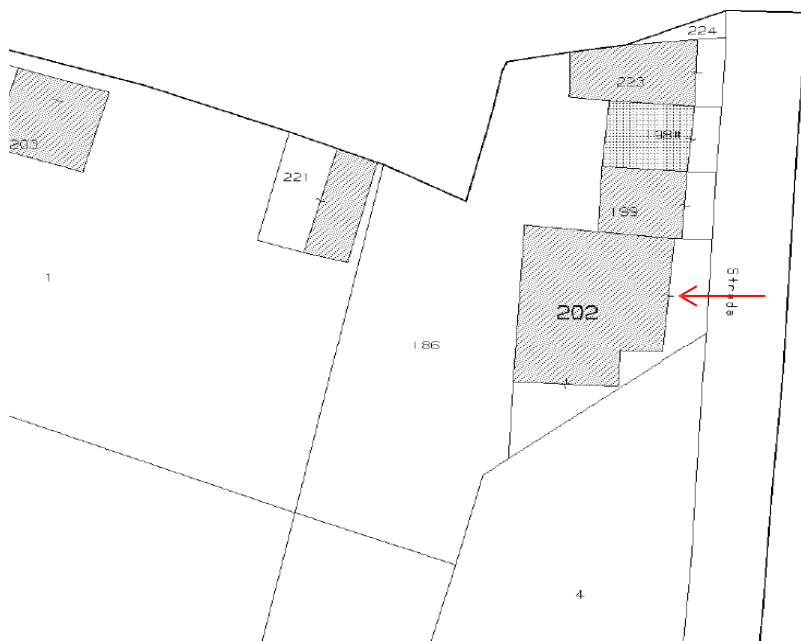
Confini: L'unità sub 5 ubicata al piano terra confina a sud con bcnc sub 3, a ovest con la particella 186, a nord con sub 4 e a est con bcnc sub 2.



LOTTO C

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 7

Descrizione catastale dell'immobile: Immobile sito nel Comune di Roccanova (Codice:H426) Provincia di Potenza in via Vittorio Emanuele n.36 Interno 3 Piano 2, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **29** particella **202** subalterno **7** categoria A/2 classe 2 consistenza 8 vani superficie catastale mq. 195 rendita € 388,38.



Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di sei vani e accessori posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Vittorio Emanuele n. 36 nel Comune di Roccanova (Pz).

L'alloggio è composto di un ingresso disimpegno, uno studio, una cucina con piccolo ripostiglio, una sala da pranzo, due bagni e tre vani letto. Sono presenti inoltre, un balcone con affaccio su via Vittorio Emanuele ubicato nel vano sala da pranzo, un balconcino accessibile dal disimpegno e sul prospetto posteriore è presente un unico balcone di lunghezza per tutta l'unità.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a mt. 3,05.

La superficie netta è di circa mq. 164,00 cui vanno aggiunti circa mq. 24,75 di balconi.

Allo stato attuale, sia internamente sia esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo sia manutentivo. Per quanto riguarda le

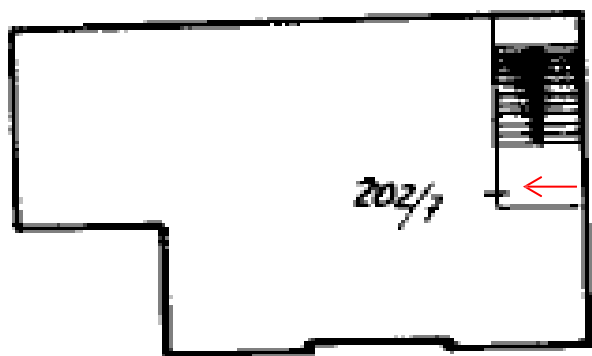


caratteristiche interne, l'immobile è provvisto d'impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con terminali a parete in ghisa.

Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in marmo e in parte ceramica.

Lo stato manutentivo complessivamente è buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

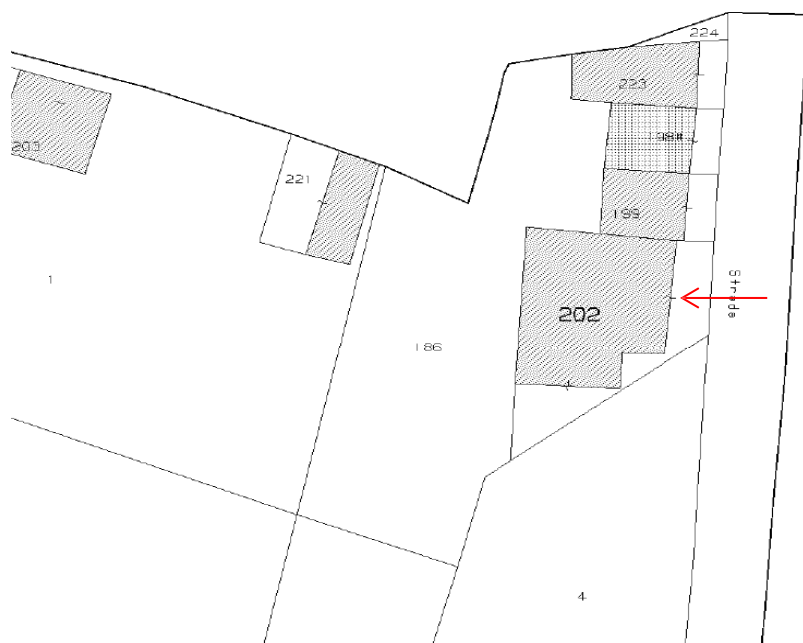
Confini: L'accesso all'unità avviene mediante una scala condominiale accessibile dal Corso Vittorio Emanuele. L'unità sub 7 ubicata al piano secondo confina a nord con particella 199 sub 4.



LOTTO D

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 8

Descrizione catastale dell'immobile: Immobile sito nel Comune di Roccanova (Codice:H426) Provincia di Potenza in via Vittorio Emanuele n.36 Interno 5 Piano 3, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **29** particella **202** subalterno **8** categoria A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani superficie catastale mq. 165 rendita € 315,56.



Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a uso ufficio è composta di cinque vani e accessori posto al piano mansarda di un più ampio fabbricato sito alla via Vittorio Emanuele n. 36 nel Comune di Roccanova (Pz).

L'alloggio è composto di un ingresso disimpegno, cinque vani destinati a ufficio e due bagni, inoltre sul prospetto posteriore è presente un unico balcone di lunghezza per tutta l'unità, mentre sul prospetto anteriore sono presenti due balconcini.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a mt. 2,81.

La superficie netta è di circa mq. 142,00 cui vanno aggiunti circa mq. 19,75 di balconi.

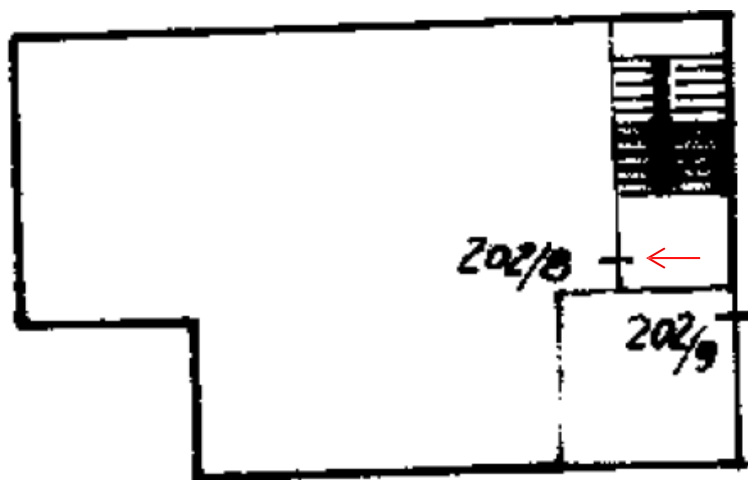
Allo stato attuale, sia internamente sia esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo sia manutentivo. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto d'impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con terminali a parete in ghisa.



Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in marmo e in parte ceramica.

Lo stato manutentivo complessivamente è buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

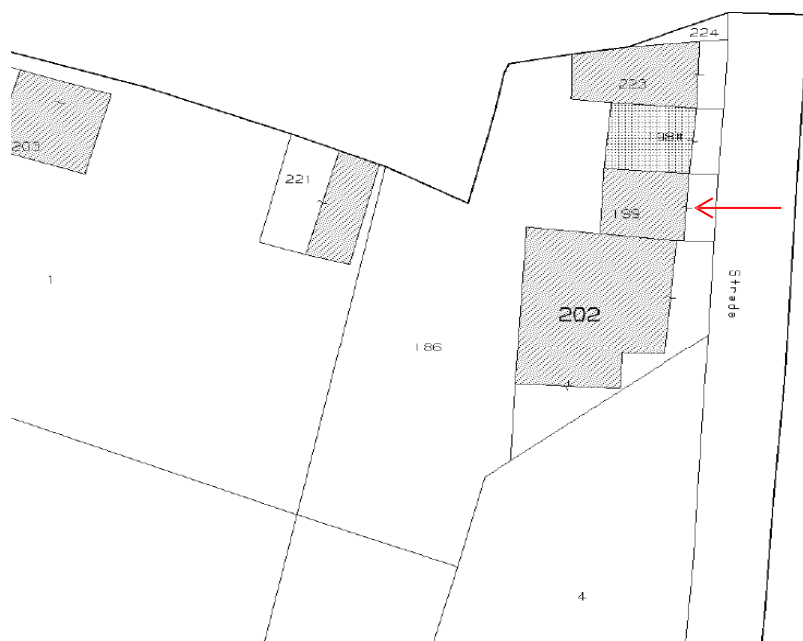
Confini: L'accesso all'unità avviene mediante una scala condominiale accessibile dal Corso Vittorio Emanuele. L'unità sub 8 ubicata al piano terzo confina a nord con particella 199 sub 5.



LOTTO E

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 199 subalterno 4

Descrizione catastale dell'immobile: Immobile sito nel Comune di Roccanova (Codice:H426) Provincia di Potenza in via Vittorio Emanuele n.36 Interno 4 Piano 2, è riportato al N.C.E.U. al foglio di mappa n. **29** particella **199** subalterno **4** categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale mq. 79 rendita € 150,81.



Descrizione dell'immobile: L'unità immobiliare adibita a uso abitazione di tipo civile è composta di tre vani e accessori posto al piano secondo di un più ampio fabbricato sito alla via Vittorio Emanuele n. 36 nel Comune di Roccanova (Pz).

L'alloggio è composto di un ingresso disimpegno, una cucina, una sala da pranzo, un vano letto e un bagno. E' presente inoltre, un balcone con affaccio su via Vittorio Emanuele ubicato nel vano cucina.

L'altezza interna dell'appartamento è unica ed è pari a mt. 3,05.

La superficie netta è di circa mq. 65,00 cui vanno aggiunti circa mq. 3,45 del balcone.

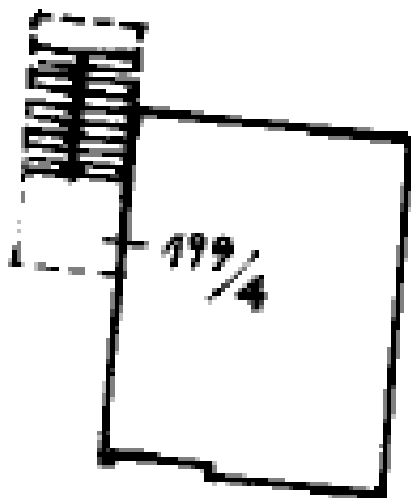
Allo stato attuale, sia internamente sia esternamente, l'unità immobiliare presenta discrete condizioni sia sotto l'aspetto conservativo sia manutentivo. Per quanto riguarda le caratteristiche interne, l'immobile è provvisto d'impianto idrico ed elettrico, parimenti è dotato di impianto di riscaldamento con terminali a parete in ghisa.



Gli infissi esterni sono in legno del tipo tradizionale con tapparelle avvolgibili in pvc, le porte interne in legno. I pavimenti e rivestimenti sono in marmo e in parte ceramica.

Lo stato manutentivo complessivamente è buono, con normale abitabilità e gli impianti sono a norma sebbene non sia stato possibile recuperare le relative dichiarazioni di conformità.

Confini: L'accesso all'unità avviene mediante una scala condominiale accessibile dal Corso Vittorio Emanuele. L'unità sub 4 ubicata al piano secondo confina a sud con particella 202 sub 7.



Quesito n.3

“predisponga un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro”

Il sottoscritto, dopo un’attenta analisi degli immobili oggetto di perizia lo scrivente ha verificato e accertato che gli stessi non sono comodamente divisibili.

Quesito n.4

“ove i beni non siano comodamente divisibili, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità e determini il loro attuale valore di mercato, chiarendo dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata”

Il sottoscritto C.t.u. ritiene che gli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, non siano comodamente divisibile in quanto, il frazionamento sarebbe oneroso senza nessuna logica commerciale, sia sotto il profilo tecnico che urbanistico.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto considera che i beni in narrativa, per quanto sopra riportati, per caratteristiche e tipologia costruttiva, esprimano la massima fungibilità ed appetibilità commerciale nell’attuale consistenza e stato di fatto in cui si trovano.

Determinazione del valore di mercato

E’ doveroso evidenziare che è possibile dividere la massa comodamente in più lotti. Per l’esplicitazione del quesito di cui innanzi, è necessario sviluppare una stima di tutti beni ricadenti nella massa per eseguire la divisione delle quote, attribuendo eventuali conguagli, pertanto si procederà alla stima di ogni singolo bene. Per la valutazione dei beni è opportuno precisare che i prezzi di vendita dichiarati negli atti pubblici scaturiscono dalle valutazioni automatiche in base alle rendite catastali degli immobili; tali valori oscillano, mediamente con una maggiorazione contenuta al massimo del 2% del valore determinato ai fini della tassazione; le valutazioni di mercato più attendibili sono quelle fornite dall’O.M.I dell’Agenzia delle Entrate secondo semestre anno 2023. **(All. F)**



LOTTO A

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 4

a) Superficie coperta complessiva:

- Vano deposito/garage con grotta posto al piano terra mq. 116,00

b) Superficie commerciale:

Piano Terra:

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. 105,44
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. 11,00
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. --,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

superficie vani principale e vani accessori diretti	(100 %)	mq. 105,44
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(50%)	mq. 5,50
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento		mq. --,--

Totale della superficie omogeneizzata: mq. 110,94

c) Valore commerciale: O.M.I. valore normale unitario €/mq. 320,00 (valore max) **BOX**

d) Adeguamenti: Opere di ripristino realizzate senza titolo edilizio. € 5.000,00

Valore di mercato= mq. 110,94 x €/mq. 320,00= € 35.500,80 – 5.000,00(oneri)= € 30.500,80

Totale Lotto A: € 30.500,80 (Trentamilaquattrocento/80)



LOTTO B

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 5

a) Superficie coperta complessiva:

- Vano deposito/garage con grotta posto al piano terra mq. 147,85

b) Superficie commerciale:

Piano Terra:

superficie vani principale e vani accessori diretti mq. 126,83

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio mq. 21,02

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento mq. --,--

Piano Terra con coefficienti ridotti in %:

superficie vani principale e vani accessori diretti (100 %) **mq. 126,83**

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio (50%) **mq. 10,51**

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento **mq. --,--**

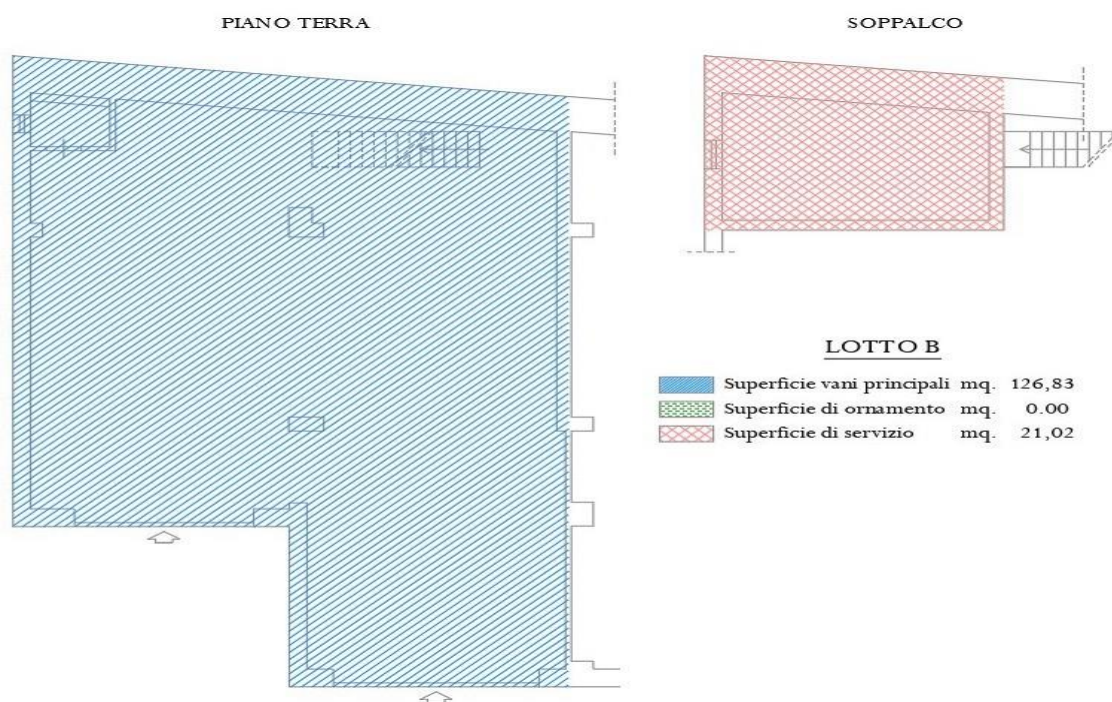
Totale della superficie omogeneizzata: mq. 137,34

c) Valore commerciale: O.M.I. valore normale unitario €/mq. 320,00 (valore max) **BOX**

d) Adeguamenti: Opere di ripristino realizzate senza titolo edilizio. € **5.000,00**

Valore di mercato= mq. 137,34 x €/mq. 320,00= € 43.948,80 – 5.000,00(oneri)= € 38.948,80

Totale Lotto B: € 38.948,80 (Trentottomilanovecentoquarantotto/80)



LOTTO CImmobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 7**a) Superficie coperta complessiva:**

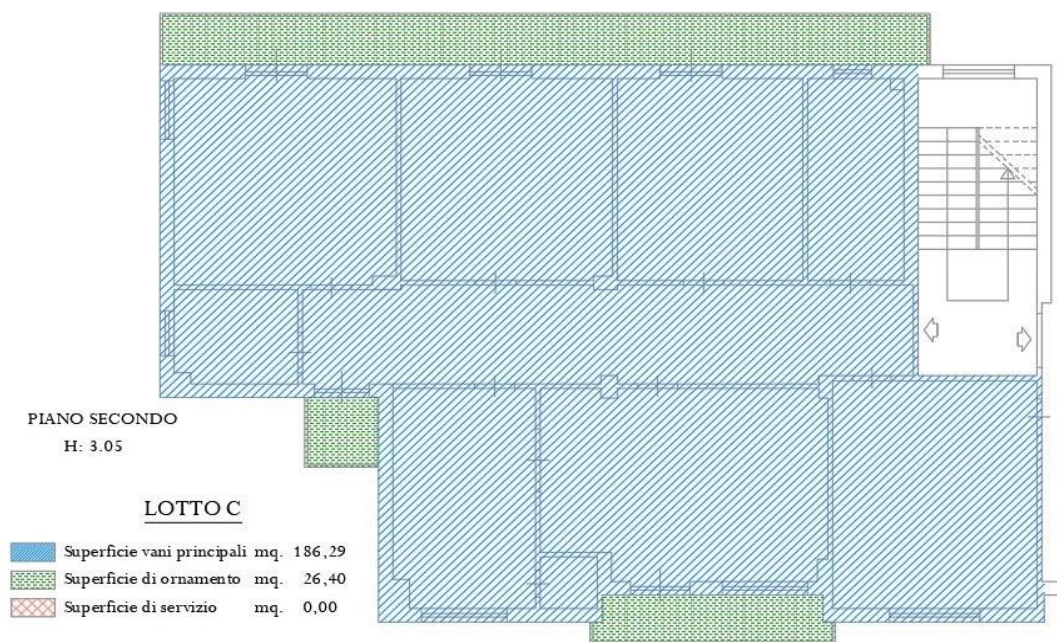
- Appartamento piano secondo mq. 212,80

b) Superficie commerciale:*Piano Secondo:*

superficie vani principale e vani accessori diretti mq. 186,29

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio mq. --,--

superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento mq. 26,40

*Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:*superficie vani principale e vani accessori diretti (100 %) **mq. 186,29**superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio (50%) **mq. --,--**superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento (30%) **mq. 7,92****Totale della superficie omogeneizzata: mq. 194,21****c) Valore commerciale: O.M.I.** valore normale unitario €/mq. 560,00 (valore max)**d) Adeguamenti:** Regolarizzazione catastale **€ 1.000,00****e) Coefficiente correttivo:** ampiezza e luminosità degli ambienti **1.30****Valore di mercato= mq. 194,21 x €/mq. 560,00= € 108.757,60-1.000,00(oneri)= 107.757,60****x 1.30= € 140.084,88****Totale Lotto C: € 140.084,88**

LOTTO D

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 202 subalterno 8

a) Superficie coperta complessiva:

- Locali Uffici piano terzo mq. 191,30

b) Superficie commerciale:

Piano Terzo:

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. 166,07
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. 25,23

Piano Terzo con coefficienti ridotti in %:

superficie vani principale e vani accessori diretti	(100 %)	mq. 166,07
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(50%)	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	(30%)	mq. 7,57

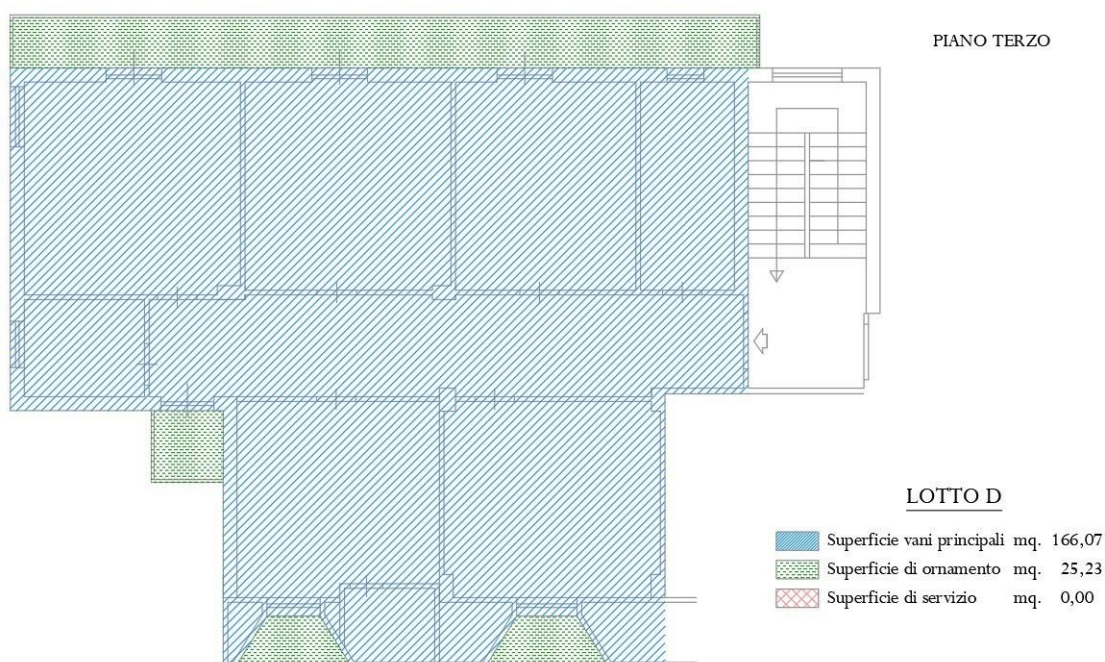
Totale della superficie omogeneizzata: mq. 173,64

c) Valore commerciale: O.M.I. valore normale unitario €/mq. 560,00 (valore max)

d) Adeguamenti: Regularizzazione catastale € 1.000,00

Valore di mercato= mq. 173,64 x €/mq. 560,00= € 97.238,40-1.000,00 (oneri)= 96.238,40

Totale Lotto D: € 96.238,40 (Novantaseimiladuecentotrenotto/40)



LOTTO E

Immobile distinto in catasto al foglio n. 29 particella 199 subalterno 4

a) Superficie coperta complessiva:

- Appartamento piano secondo mq. 81,36

b) Superficie commerciale:

Piano Secondo:

superficie vani principale e vani accessori diretti	mq. 77,80
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	mq. 3,56

Piano Secondo con coefficienti ridotti in %:

superficie vani principale e vani accessori diretti	(100 %)	mq. 77,80
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di servizio	(50%)	mq. --,--
superficie omogeneizzata pertinenza di uso esclusivo di ornamento	(30%)	mq. 1,06

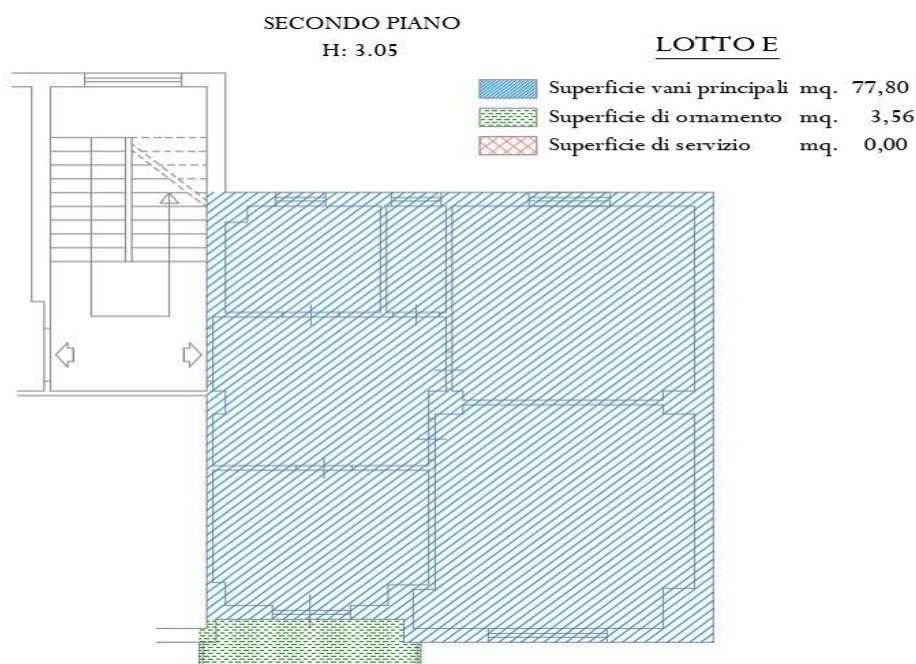
Totale della superficie omogeneizzata: mq. 78,86

c) Valore commerciale: O.M.I. valore normale unitario €/mq. 560,00 (valore max)

d) Adeguamenti: Regolarizzazione catastale **€ 1.000,00**

Valore di mercato= mq. 78,86 x €/mq. 560,00= € 44.161,60-1.000,00 (oneri)= 43.161,60

Totale Lotto E: € 43.161,60 (Quarantatremilacentosessantuno/60)



SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI LOTTI:

LOTTO A “Deposito/Garage”	piano terra	€ 30.500,80
LOTTO B “Deposito/Garage”	piano terra	€ 38.948,80
Totale:		€ 69.449,60



SCHEMA RIEPILOGATIVO QUOTE DI PROPRIETA' LOTTO A e B



- quota 25 %
- quota 25 %
- quota 50 %



PROGETTO DI DIVISIONE N. 1

Totale Massa:		€ 69.449,60
Quota di proprietà	[redacted] quota 25 %	€ 17.362,40
Quota di proprietà	[redacted] quota 25 %	€ 17.362,40
Quota di proprietà	[redacted] quota 50 %	€ 34.724,80

La presente ipotesi di divisione prevede l'attribuzione del Lotto B [redacted] e l'attribuzione del Lotto A [redacted] che con successivo progetto di divisione si attribuiranno l'intero bene.

Considerato che, il valore del lotto B è pari a € 38.94,80 e la quota di proprietà del [redacted] è pari a € 34.724,80, quest'ultimo dovrà VERSARE [redacted] a cifra di € 4.224,00.

Schema riepilogativo:

LOTTO A	50 %	[redacted] + conguaglio economico di € 2.112,00;
	50 %	[redacted] + conguaglio economico di € 2.112,00;
LOTTO B	100 %	[redacted] conguaglio economico di € 4.224,00;

PROGETTO DI DIVISIONE N. 2

Totale Massa:		€ 69.449,60
Quota di proprietà	[redacted] quota 25 %	€ 17.362,40
Quota di proprietà	[redacted] quota 25 %	€ 17.362,40
Quota di proprietà	[redacted] quota 50 %	€ 34.724,80

La presente ipotesi di divisione prevede l'attribuzione del Lotto A al sig. [redacted] e l'attribuzione del Lotto B ai sigg. [redacted] che con successivo progetto di divisione si attribuiranno l'intero bene.

Considerato che, il valore del lotto A è pari a € 30.500,80 e la quota di proprietà del sig. [redacted] è pari a € 34.724,80, quest'ultimo dovrà RICEVERE dai sigg. [redacted] a cifra di € 4.224,00.

Schema riepilogativo:

LOTTO A	100 %	[redacted] + conguaglio economico di € 4.224,00;
LOTTO B	50 %	[redacted] - conguaglio economico di € 2.112,00;
	50 %	[redacted] - conguaglio economico di € 2.112,00;



SCHEMA RIEPILOGATIVO DEI LOTTI:

LOTTO C “Appartamento	piano secondo	€ 140.084,88
LOTTO D “Locali uffici	piano terzo	€ 96.238,40
LOTTO E “Appartamento	piano secondo	€ 43.161,60
Totale:		€ 279.484,88



SCHEMA RIEPILOGATIVO QUOTE DI PROPRIETA' LOTTO C – D- E



quota 50 %

quota 50 %



PROGETTO DI DIVISIONE N.1

Totale Massa:		€ 279.484,88
Quota di proprietà	[REDACTED]	quota 50 % € 139.742,44
Quota di proprietà	[REDACTED]	quota 50 % € 139.742,44

La presente ipotesi di divisione, prevede l'attribuzione del Lotto C [REDACTED]
e l'attribuzione dei Lotti D e E [REDACTED]

Considerato che, il valore del lotto C è pari a € 140.084,88 e la quota di proprietà del sig. [REDACTED] è pari a € 139.742,44, il [REDACTED] dovrà VERSARE alla sig.ra [REDACTED] la cifra di € 342,44.

Schema riepilogativo:

LOTTO C	100 %	[REDACTED]	- conguaglio economico € 342,44;
LOTTO D - E	100 %	[REDACTED]	+ conguaglio economico € 342,44.

PROGETTO DI DIVISIONE N.2

Quota di proprietà [REDACTED] pari a € 139.742,44.

La presente ipotesi di divisione, prevede l'attribuzione dei Lotti D e E [REDACTED]
[REDACTED] e l'attribuzione del Lotto C [REDACTED]

Considerato che, il valore dei lotti D e E è pari a € 139.400,00 e la quota di proprietà del sig. [REDACTED] è pari a € 139.742,44, il [REDACTED] dovrà RICEVERE dalla sig.ra [REDACTED] la cifra di € 342,44.

Schema riepilogativo:




LOTTO C	100 %	[REDACTED]	- conguaglio economico € 342,44.
LOTTO D - E	100 %	[REDACTED]	+ conguaglio economico € 342,44;



Quesito n.5

“determini il corrispettivo del godimento degli immobili da parte dei condividenti che ne abbiano avuto l’uso esclusivo”.

Come verificato durante il sopralluogo, gli immobili sono di uso esclusivo come segue:

- **Lotto A:** 100 % 
- **Lotto B:** 100 % 
- **Lotto C:** 100 % Oliverio con regolare contratto di locazione;
- **Lotto D:** 100% I.v.g.;
- **Lotto E:** 100 % 

Quesito n.6

“rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e succ. mod.”

Le indagini effettuate presso il Comune di Roccanova (Pz) e da rilievi metrici sul posto hanno evidenziato che il fabbricato non è conforme dal punto di vista urbanistico, in quanto sono state rilevate delle lievi variazioni consistenti nella traslazione delle aperture esterne al piano secondo e mansarda (lotto C-D-E) e nella realizzazione di un soppalco nei locali garage al piano terra (lotto A – B).

Inoltre, dalle planimetrie del rilievo dello stato di fatto e le planimetrie catastali, si è riscontrata la non conformità delle stesse, in quanto sono state rilevate lievi variazioni consistenti nella traslazione delle aperture esterne al piano secondo e mansarda (lotto C-D-E) e nella realizzazione di un soppalco nei locali garage al piano terra (lotto A – B).



Allegati:

- (All. A) Verbale sopralluogo 11 luglio 2024;
- (All. B) Documentazione Fotografica;
- (All. C) Visure catastali storiche;
- (All. D) Atto di Donazione anno 1975;
- (All. E) Titoli edilizi;
- (All. F) Valori O.M.I.;
- (All. G) Estratto di mappa F. 29 Comune di Roccanova (Pz);
- (All. H) Planimetrie catastali;
- (All. I) Grafico stato rilevato unità;
- (All. J) Grafico superficie complessiva;
- (All. K) Grafico superficie commerciale;

Maratea, li 05/08/2024

Il CTU

Arch. IANNINI Gaetano

