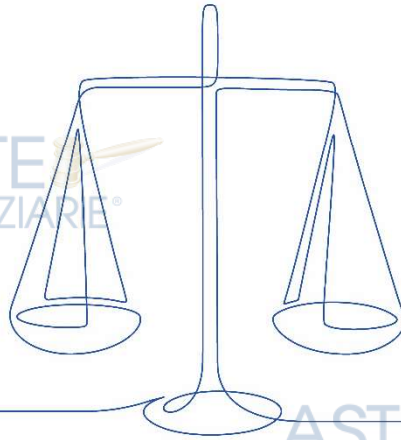




TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Sezione Civile

Contenzioso Civile n. 4896 / 2023 R.G.

Giudice: Dott.ssa Annachiara Di Paolo

FINO 2 SECURITISATION SRL

contro:

[Redacted area]

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

Indice

Premessa.....	3
Attività tecniche espletate.....	4
Quesiti	4
QUESITO N. 1: <i>Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica</i>	5
Difformità Catastali.....	17
Difformità Edilizie ed Urbanistiche	18
QUESITO N. 2 : <i>Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro</i>	18
2.1 - Stima dei beni.....	18
2.2 – Progetto di divisione	26
Quesito N. 3 : <i>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</i>	31
Conclusioni.....	31
Trasmissione Relazione alle parti.....	32
Osservazioni	32
ALLEGATI	32

Premessa

All'Udienza del 11.7.2024 il Giudice Istruttore, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, ha nominato lo scrivente **Ing. Dario Michele Pontolillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Potenza con il n. 2989, Consulente Tecnico d'Ufficio nel giudizio di divisione n. 4896/2023 R.G. promosso da FINO 2 SECURITISATION SRL (CF= 099966400963) con l'Avv. Tommaso Ruccia, contro [REDACTED] (CF=[REDACTED]) e [REDACTED] (CF=GFGRGR68R12A669X).

In data 2.10.2024 il sottoscritto depositava ritualmente il giuramento e all'Udienza del 3.10.2024 il G.I. gli conferiva l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio.

Oggetto del giudizio di divisione R.G. n. 4896/2023 sono i seguenti immobili pignorati nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 promossa dal creditore procedente FINO 2 SECURITISATION SRL con la mandataria DO VALUE SPA in danno di [REDACTED]:

- 1) Opificio industriale sito in Montemilone (PZ) nel NCEU al fg. 23 p.lla 765, sub. 1, cat. D/1 per la quota di proprietà di 1/2;
- 2) Fabbricato in corso di costruzione sito in Montemilone (PZ) nel NCEU al fg. 23 p.lla 765, sub. 2, cat. F/3 per la quota di proprietà di 1/2;
- 3) Fabbricato in corso di costruzione sito in Montemilone (PZ) nel NCEU al fg. 23, p.lla 765, sub. 3, cat. F/3 per la quota di proprietà di 1/2;
- 4) Opificio industriale sito in Montemilone (PZ) nel NCEU al fg. 23, p.lla 766 sub. 1, cat. D/1 per la quota di proprietà superficiaria di 1/2.

I beni 1-2-3 appartengono per la restante quota di proprietà di 1/2 a [REDACTED].

Il bene 4 appartiene per la restante quota di proprietà superficiaria di 1/2 a [REDACTED]

Dalla CTU espletata nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 rinviene che i beni pignorati sono in disponibilità della società [REDACTED], di cui il Sig. [REDACTED] ha dichiarato, in sede di sopralluogo, di essere amministratore unico.

Poiché i beni sono in comproprietà, il GE con ordinanza del 05.10.23 ha disposto procedersi con il giudizio di divisione.

Attività tecniche espletate

A seguito dell'incarico ricevuto, lo scrivente CTU dava inizio alle operazioni peritali mediante l'acquisizione di documentazione e dati (visure - planimetrie - mappe - e quant'altro occorrente per l'espletamento dell'incarico) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali; procedeva altresì alla consultazione degli atti del fascicolo della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021, cui è stato autorizzato in sede di nomina dal G.I., in particolare della CTU espletata e datata 2.9.2023.

Di concerto con il Custode Giudiziario nominato per la Procedura Immobiliare di cui sopra Avv. Carmela Nolè, autorizzata a coadiuvare il CTU per le operazioni di accesso agli immobili, veniva fissata, a mezzo PEC del 13.1.2025 inviata alle parti, la data del sopralluogo e inizio delle operazioni peritali per il giorno 19 gennaio 2025.

Quindi in data 19 gennaio 2025 veniva effettuato l'accesso ai luoghi in presenza del comproprietario non esecutato Sig. [REDACTED] e, contestualmente, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali/sopralluogo mediante l'acquisizione di tutta la necessaria documentazione fotografica ed al rilievo geometrico dei beni oggetto del presente giudizio civile (rif. Verbale *Allegato n. 2*). In sede di sopralluogo, la parte intervenuta dichiarava di non voler procedere alla nomina di CTP.

Quesiti

I quesiti posti dal G.I., desunti dall'incarico conferito all'Udienza del 13.6.2024 al CTU precedentemente nominato (poi revocato all'udienza del 13.7.2024), sono i seguenti:

- 1. Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica;*
- 2. Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro;*
- 3. 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.*

QUESITO N. 1: Descriva dettagliatamente i beni oggetto di causa e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica

I beni sono ubicati nella zona P.I.P. del Comune di Montemilone (PZ), a sud-ovest dell'abitato ad una quota di circa 320 mt s.l.m., dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria quali strade pubbliche pavimentate, elettricità, fognature, acqua potabile, linee telefoniche ecc. ecc.

L'**accesso** al compendio avviene comodamente:

- **sul lato nord** direttamente dalla strada pubblica che costituisce la viabilità interna della zona P.I.P., mediante n. 2 accessi carrabili posti ciascuno alle 2 estremità della recinzione del compendio che costeggia la succitata strada, di cui quello a nord-ovest dotato di cancello metallico scorrevole e quello a nord-est di cancello metallico a doppio battente;
- **sul lato sud** sempre dalla strada pubblica della viabilità interna della zona P.I.P., ma con successivo passaggio sulla p.lla 631 di proprietà del Comune di Montemilone; anche sul lato sud del compendio sono presenti i corrispondenti n. 2 accessi carrabili posti ciascuno alle 2 estremità della recinzione, di cui quello a sud-ovest dotato di cancello metallico scorrevole e quello a sud-est di cancello metallico a doppio battente.

Il compendio, quindi, NON è intercluso.

Lungo tutto il suo perimetro il compendio è provvisto di recinzione metallica su cordolo in cls.

Esso confina a nord con la strada pubblica della viabilità interna della zona PIP, a sud e ad ovest con la p.lla 631 di proprietà del Comune di Montemilone, mentre ad est confina con le p.lle 495 e 465 di proprietà di terzi.

I beni ricadono sulle p.lle 765 e 766 del Foglio 23, per una superficie complessiva di mq 2.978, di cui:

- mq 1.494 della p.lla 765 in piena proprietà dei convenuti per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno
- mq 1.484 della p.lla 766 concessi dal Comune di Montemilone per la sola proprietà superficiaria, in pari quota di $\frac{1}{2}$.

Per quanto sopra il capannone industriale risulta eseguito in parte su terreno in piena proprietà dei convenuti (U.I. p.lla 765 sub. 1) ed in parte su terreno col diritto della sola proprietà superficiaria (U.I. p.lla 766 sub.1).

Allo spigolo ovest del complesso, nell'area di pertinenza dell'opificio di cui alla p.lla 766, è ubicato un piccolo fabbricato (cabina Enel) indentificato con la p.lla 582 (Fig.1), di proprietà di terzi ed avente accesso autonomo dall'esterno della recinzione.

All'atto del sopralluogo del 19.1.2025 il capannone industriale si presentava in disuso, tuttavia con la presenza all'interno di macchinari ed attrezzature.

Il complesso in esame è un opificio industriale, evidentemente in passato destinato alla produzione di apparecchiature elettromeccaniche, composto dalle seguenti U.I.:

1. **n. 1 capannone industriale** costituito dall'unione tra l'U.I. allibrata al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 1, Piano Terra, cat. D/1**, in Zona PIP snc, (di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno) e quella individuata al NCEU al **Foglio 23 p.lla 766 sub. 1, Piano Terra, cat. D/1**, in Zona PIP snc (di cui i convenuti ne detengono invece la proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, mentre il Comune di Montemilone è il proprietario in quota 1/1 del terreno);
2. **n. 1 U.I. in corso di costruzione** allibrato al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 2, Piano Terra, cat. F/3**, in Zona PIP snc (di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno);
3. **n. 1 U.I. in corso di costruzione** allibrato al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 3, Piano 1°** (erroneamente riportato negli atti catastali al Piano Terra), **cat. F/3**, in Zona PIP snc (di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno);
4. le part.lle 765 e 766 (con cui l'opificio è rappresentato sulla mappa catastale del C.T.) sono graffate alle aree circostanti che ne costituiscono le corti comuni di entrambe; in particolare, dall'Elaborato Planimetrico depositato agli atti del NCEU, risulta che:
 - la part. **765 sub. 4** (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno) è bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 della part. 765 ed anche al sub. 1 della part. 766
 - la part. **766 sub. 2** (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la proprietà superficiaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, mentre il Comune di Montemilone è il proprietario in quota 1/1 del terreno) è bene comune non censibile al sub. 1 della part. 766 ed anche ai sub. 1-2-3 della part. 765

Quindi tutte le aree circostanti i corpi di fabbrica sono comuni a tutte le U.I. oggetto di causa.

Nel seguito si riportano l'estratto di mappa catastale, nonché la sovrapposizione con ortofoto relativa all'area interessata.

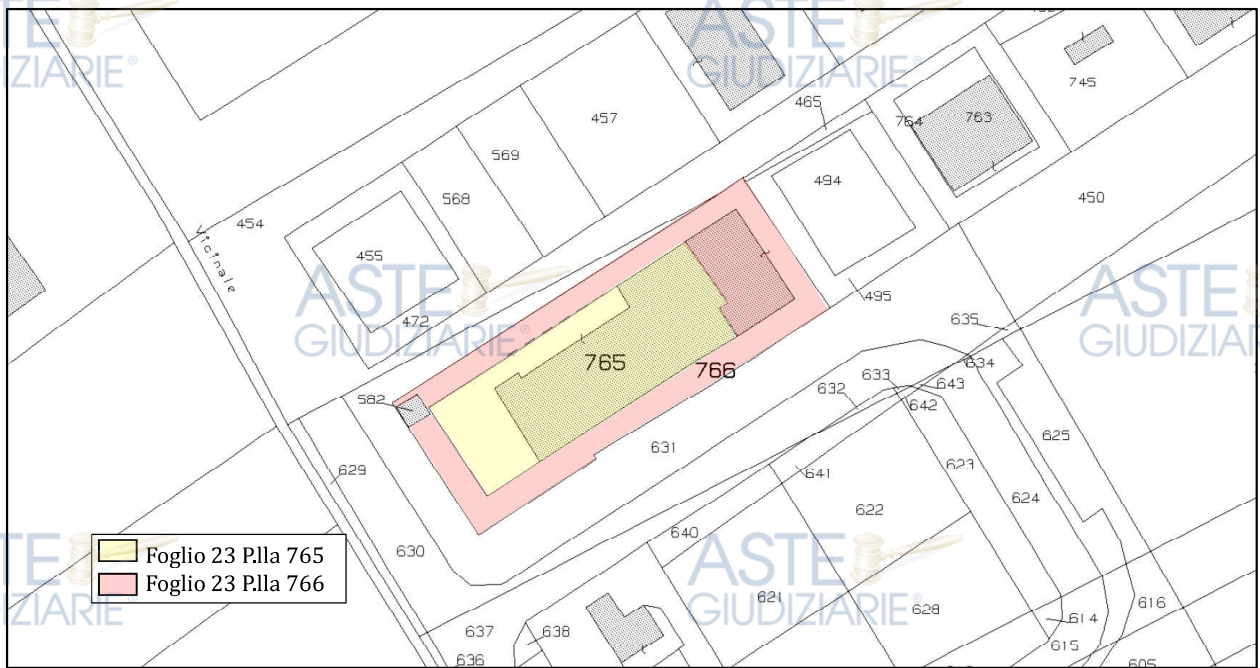
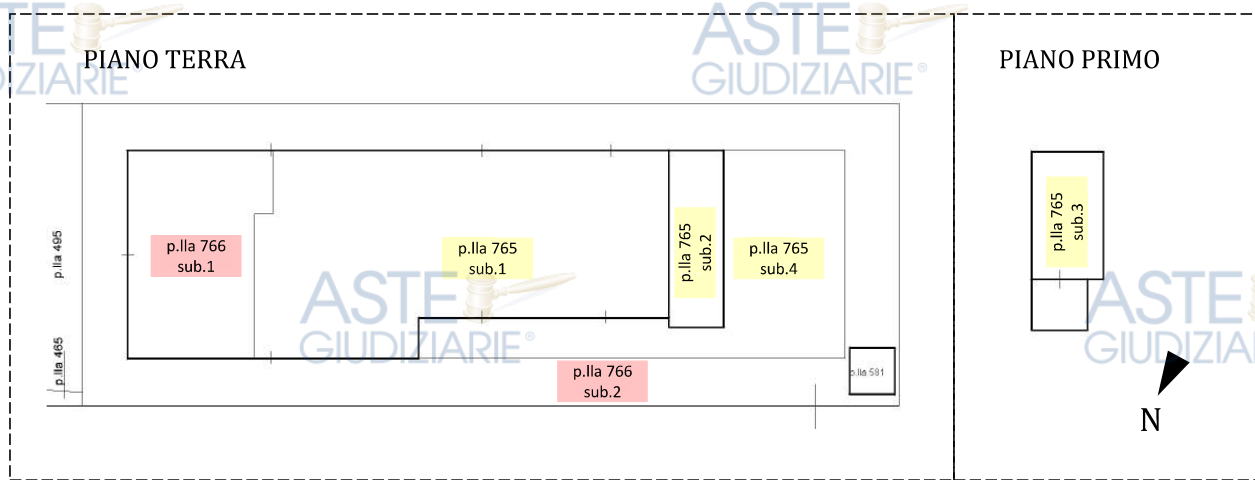


Figura 1 - Estratto di mappa catastale Foglio 23 con indicazione delle Particelle 765 e 766



Figura 2 - Sovrapposizione ortofoto-mappa catastale - Indicazione del compendio (NCEU foglio 23 p.lle 765 e 766) - Fonte: Portale RSDI



Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTEMILONE		23	765	303661	12/09/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	MONTEMILONE ZONA PIP	SNC	T			OPIFICIO ELETTROMECCANICO GRAFFATO ALLA PARTICELLA 766 SUB 1
2	MONTEMILONE ZONA PIP	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
3	MONTEMILONE ZONA PIP	SNC	T			UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE
4	MONTEMILONE ZONA PIP		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB 1, 2 E 3 E P.LLA 766 SUB 1 (PIAZZALE)

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MONTEMILONE		23	766	303661	12/09/2011

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	MONTEMILONE ZONA PIP	NSC	T			OPIFICIO ELETTROMECCANICO GRAFFATO ALLA PARTICELLA 765 SUB 1
2	MONTEMILONE ZONA PIP		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE AL SUB 1 E P.LLA 765 SUB 1, 2 E 3 (PIAZZALE)

Figura 3 - Planimetria generale del compendio (NCEU F. 23 p.lle 765 e 766) ed elenco subalterni - Fonte: Elaborato planimetrico estratto da Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali. Nota: l'U.I. in corso di costruzione allibato al NCEU F. 23 p.lla 765 sub. 3 risulta erroneamente riportato negli atti catastali al Piano Terra.

Più in dettaglio:

a) il **capannone industriale** costituito dalla fusione delle n. 2 U.I. allibrate al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 1 e p.lla 766 sub. 1, Piano Terra**, ha le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** fabbricato di n. 1 solo piano fuori terra, in muratura portante in c.a. e copertura a due falde realizzata con pannelli sandwich su struttura metallica, poggiati su capriate reticolari metalliche;
- **Altezza utile:** variabile tra mt 4,90 e mt 6,30 in colmo; in corrispondenza dell'intradosso delle capriate metalliche l'altezza è di mt 3,78
- **Composizione interna:**

- la gran parte della superficie interna è destinata a “zona lavorazione”, mentre verso la parete a ovest sono ubicati gli spazi a ufficio (delimitati da pareti metalliche e vetri) e servizi igienici; a protezione degli ingressi posti sul lato nord-ovest del fabbricato è presente una tettoia in acciaio con copertura in lamiera (la cui superficie, ai fini della stima, viene considerata area comune pertinenziale).

- **Superficie netta utile interna:** calpestabili **mq 1.179,56**
- **Superficie lorda interna:** **mq 1.231,40**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 1181** di cui:
 - **mq 898** su area in piena proprietà
 - **mq 283** su area in proprietà superficiaria
- **Esposizione:**
 - l'orientamento est-ovest del fabbricato è buono, con ottimo soleggiamento ed illuminazione;
- **Stato di manutenzione:**
 - complessivamente il fabbricato risulta in buono stato di manutenzione e conservazione;
- **Caratteristiche interne:**
 - pareti tinteggiate con idropittura;
 - pavimento in battuto di cemento industriale;
 - finestre in ferro e vetri fissi;
 - porte d'ingresso in ferro: n. 7 carrabili e n. 1 pedonale;
 - porte interne dei servizi igienici: in legno tamburato
 - dotazioni servizi igienici: W.C., bidet, lavandino e doccia;
 - pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica;
- **Caratteristiche degli impianti presenti:**
 - Impianto idrico-sanitario;
 - Impianto di video-sorveglianza, non funzionante;
 - Impianto elettrico, a norma dotato di interruttore magnetotermico;
 - Impianto di campanello d'ingresso
 - Impianto di riscaldamento: **assente**.

Si riportano nel seguito le planimetrie catastali relative alle due Unità Immobiliari NCEU **Foglio 23 p.lla 765 sub. 1 e p.lla 766 sub. 1, Piano Terra** che costituiscono il capannone industriale.

PLANIMETRIA CATASTALE F. 23 p.lla 765 sub.1 (CAPANNONE INDUSTRI.)



PLANIMETRIA CATASTALE F. 23 p.lla 766 sub.1 (CAPANNONE INDUSTRI.)

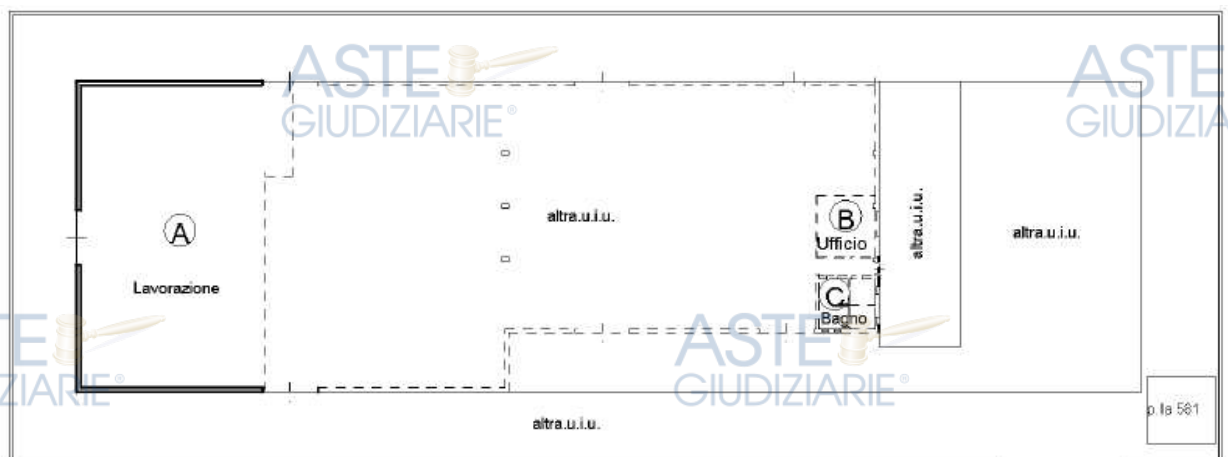


Figura 4 – Planimetrie catastali delle Unità Immobiliari che costituiscono il capannone industriale

Nel seguito si riportano le planimetrie dello stato reale del capannone industriale rilevato.

Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO TERRA - OPIFICIO

Stato reale rilevato

Comune di Montemilone - Foglio 23, P.lla 765 Sub. 1 e P.lla 766 Sub.1

ASTE
GIUDIZIARIE®

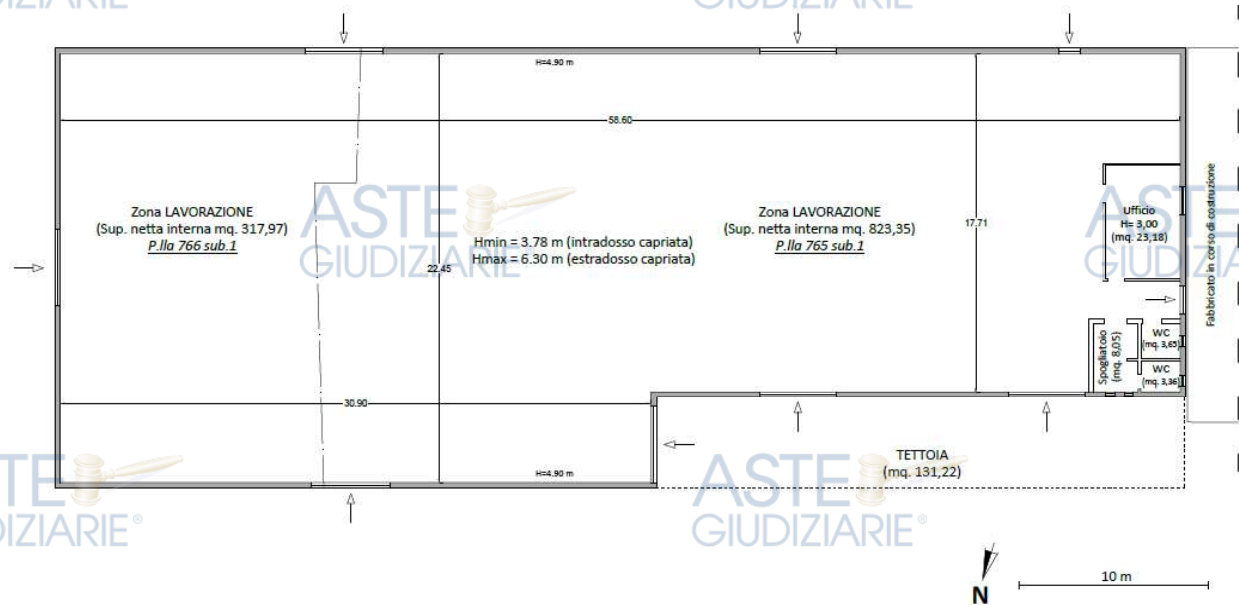


Figura 5 - Planimetria stato reale rilevato - Opificio: F.23 P.lla 765 sub.1 e P.lla 766 sub.1

Di seguito si riportano inoltre alcune fotografie dello stato reale dei luoghi realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 19.1.2025.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cancello sud est – vista esterna



Cancello sud est – vista interna



Cancello nord est – vista esterna



Cancello nord est – vista interna



ESTERNO CAPANNONE INDUSTRIALE

Vista parete nord – tettoia



Vista parete nord



Vista pareti est (a sx) e sud (a dx)



Vista pareti sud (a sx) ed est (a dx)



Vista parete sud



Vista fabbricato in costruzione adiacente a parete ovest



INTERNO CAPANNONE INDUSTRIALE

Area uffici



Area lavorazioni



b) l' **U.I. in corso di costruzione** allibrata al NCEU al **Foglio 23 p.la 765 sub. 2, Piano Terra**, ha le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** ubicata in un fabbricato a n. 2 piani fuori terra (realizzato in aderenza alla parete ovest del capannone industriale di cui al precedente punto a), a struttura portante intelaiata in c.a. gettato in opera, solai latero-cementizi e scala di collegamento dei due livelli in c.a.;
- **NOTA:** il fabbricato è in corso di costruzione e alla data del sopralluogo risultano realizzati solo i lavori strutturali (fondazioni, pilastri con scala interna e solai di interpiano e di copertura), privo di murature e tamponature esterne, di tramezzature interne, di qualsiasi impianto, né di infissi esterni e interni
- **Destinazione d'uso da progetto:** dalla CTU espletata nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 rinviene che il piano terra è destinato ad uffici, magazzino e servizi igienici;
- **Altezza utile:** mt 3,00
- **Superficie lorda al rustico:** **mq 117,60**
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 35**
- **Esposizione:**
 - l'orientamento nord-sud è buono, con buon soleggiamento ed illuminazione per gran parte della giornata sulle 3 pareti non in aderenza al capannone industriale;
- **Stato di manutenzione:**
 - le strutture portanti al rustico risultano in buono stato di conservazione;

c) l' **U.I. in corso di costruzione** allibrata al NCEU al **Foglio 23 p.la 765 sub. 3, Piano 1°** (erroneamente riportato negli atti catastali al Piano Terra), ha le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche strutturali:** ubicata in un fabbricato a n. 2 piani fuori terra (realizzato in aderenza alla parete ovest del capannone industriale di cui al precedente punto a), a struttura portante intelaiata in c.a. gettato in opera, solai latero-cementizi e scala di collegamento dei due livelli in c.a.;
- **NOTA:** il fabbricato è in corso di costruzione e alla data del sopralluogo risultano realizzati solo i lavori strutturali (fondazioni, pilastri con scala interna e solai di interpiano e di copertura), privo di murature e tamponature esterne, di tramezzature interne, di qualsiasi impianto, né di infissi esterni e interni

- **Destinazione d'uso da progetto:** dalla CTU espletata nell'ambito della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 rinviene che il piano 1° è destinato ad alloggio per il custode;
- **Altezza utile:** mt 3,00
- **Superficie lorda al rustico:** mq 141,20 (di cui mq 33,10 di terrazzo)
- **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): mq 35
- **Esposizione:**
 - l'orientamento nord-sud è buono, con buon soleggiamento ed illuminazione per gran parte della giornata sulle 3 pareti non in aderenza al capannone industriale;
- **Stato di manutenzione:**
 - le strutture portanti al rustico risultano in buono stato di conservazione.

Nel seguito si riportano le planimetrie dello stato reale delle U.I. in corso di costruzione b) e c) di cui sopra. Le planimetrie in formato ordinario sono allegate alla presente.



Figura 6 – Planimetria stato reale rilevato – Fabbricato in corso di costruzione: F.23 P.Illa 765 sub.2 (PT) e sub.3 (P1°)

Di seguito si riportano inoltre alcune fotografie dello stato reale del fabbricato in corso di costruzione realizzate dallo scrivente in occasione del sopralluogo effettuato in data 19.1.2025.



d) le **aree pertinentenziali comuni** allibrate:

- al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 4** (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 della part. 765 ed anche al sub. 1 della part. 766:
 - **superficie netta piazzale: mq 347,00**
 - **Superficie netta tettoia: mq 131,22**
 - **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 48**
- al NCEU al **Foglio 23 p.lla 766 sub. 2** (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la proprietà superficaria per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, mentre il Comune di Montemilone è il proprietario in quota 1/1 del terreno), bene comune non censibile al sub. 1 della part. 766 ed anche ai sub. 1-2-3 della part. 765
 - **superficie netta: mq 1.151,00**
 - **Superficie commerciale** (calcolata in conformità a quanto previsto dal D.P.R. 138/98): **mq 98**

Entrambe le aree comuni pertinentziali, come si evince dalle fotografie acquisite in fase di sopralluogo sopra riportate, risultano pavimentate ed in buono stato di manutenzione.

Si riporta infine una planimetria d'insieme esplicativa del complesso con indicazione delle superfici lorde.

PLANIMETRIA D'INSIEME - PIANO TERRA

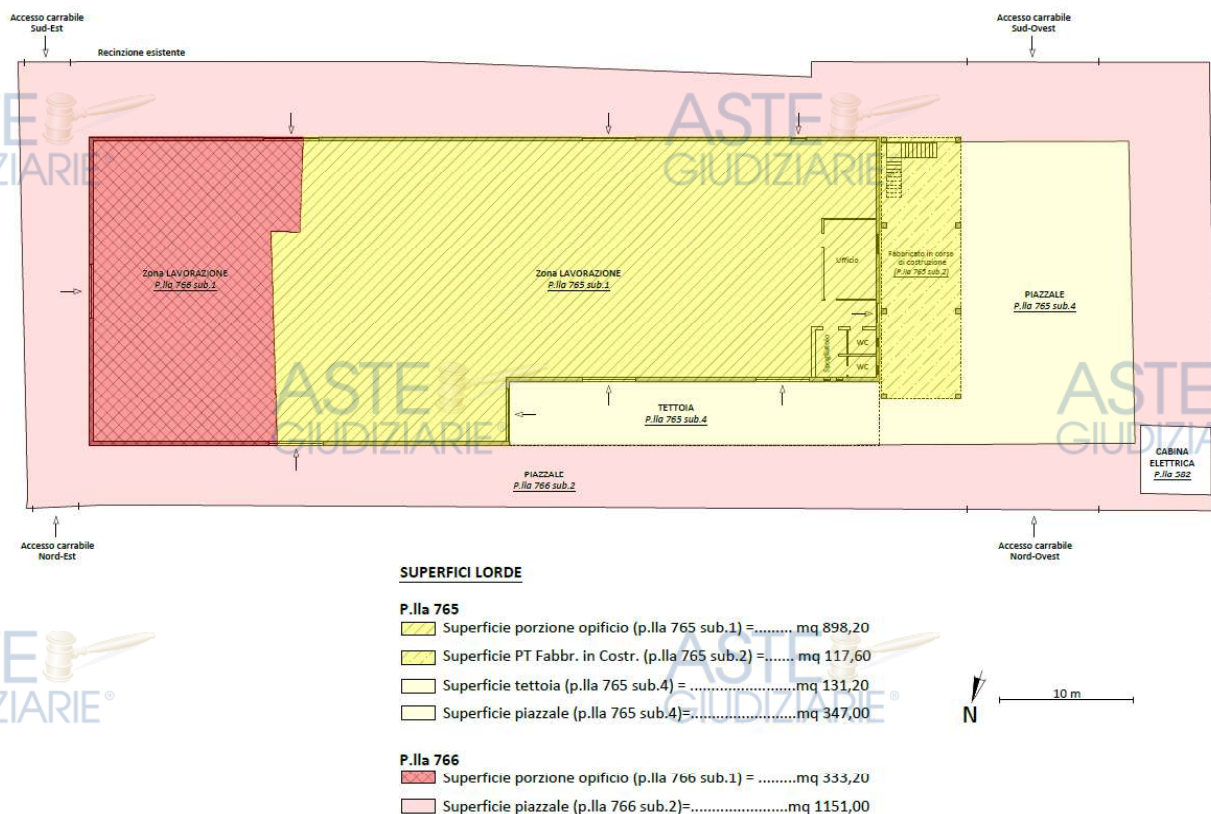


Figura 7 - Planimetria d'insieme

Difformità Catastali

Premesso che i Quesiti posti dal G.I. non riguardano l'accertamento della conformità catastale del compendio, **ai soli fini delle detrazioni dal valore di stima dei beni** di cui al successivo paragrafo 2.1, si conferma quanto riportato nella CTU espletata e datata 2.9.2023 agli atti del fascicolo della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 circa la quantificazione del costo per l'eliminazione delle difformità catastali pari ad € 1.000,00.



Difficoltà Edilizie ed Urbanistiche

Premesso che i Quesiti posti dal G.I. non riguardano l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica del compendio, **ai soli fini delle detrazioni dal valore di stima dei beni** di cui al successivo paragrafo 2.1, si conferma quanto riportato nella CTU espletata e datata 2.9.2023 agli atti del fascicolo della procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021 circa la quantificazione del **costo per l'eliminazione delle difficoltà urbanistiche pari ad € 2.086,00.**



QUESITO N. 2 : *Predisponga con riguardo all'attuale valore di mercato un progetto di comoda divisione con eventuali conguagli in denaro*

2.1 - Stima dei beni

In considerazione del tempo trascorso e delle variate condizioni di mercato rispetto alla data della CTU agli atti del fascicolo della Procedura Immobiliare R.G.E. n. 47/2021, ma soprattutto per la determinazione dei **valori unitari a mq lordo (non commerciale) dei singoli beni** del cespite (non desumibili dalla stessa CTU), **necessari per la predisposizione del progetto di divisione** di cui al successivo punto 2.2., si procede alla stima dell'attuale valore di mercato dei beni, precisando che:

1 - la stima della porzione del capannone industriale edificato su terreni in diritto di superficie (U.I. di cui al Foglio 23, p.lla 766, sub. 1) è stata calcolata secondo le disposizioni della Legge n. 448/98 e ss.mm.ii., assumendo il valore commerciale del terreno pari al **15%** del valore commerciale del fabbricato (rif. Linee Guida Formez PA - "Cessione in proprietà di Aree Peep/Pip concesse con diritto di superficie e i diritto di proprietà vincolata e rimozione dei vincoli gravanti su tali aree");

2 - la stima delle U.I. in corso di costruzione (Foglio 23, p.lla 765 sub 2 e sub. 3) è stata effettuata applicando il coefficiente correttivo di riduzione **0,30** al prezzo a mq stimato per i fabbricati ultimati della zona con destinazione "Magazzini" per il Piano Terra e di "Abitazioni di tipo economico" per il Piano 1°.



Calcolo delle superfici

La determinazione delle superfici commerciali delle u.i. è stata effettuata tenendo conto di quanto stabilito dal D.P.R. 138/98 - All. C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" applicando per il caso in specie i seguenti coefficienti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici pareti in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% dei balconi, terrazze e simili scoperti fino a mq 25, e 10% per la parte eccedente;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola Unità Immobiliare.

Determinazione del prezzo di mercato

La ricerca del **prezzo di mercato** è stata effettuata con il metodo della stima parametrica considerando sia i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, sia lo stato di fatto e di conservazione dei beni oggetto di causa in ordine a:

- Stato locativo;
- Piano;
- Stato di conservazione;
- Luminosità;
- Esposizione e vista;
- Vetustà.

a) - Capannone industriale costituito dalla fusione delle n. 2 U.I. allibrate al NCEU al Foglio 23 p.lla 765 sub. 1 e p.lla 766 sub. 1, Piano Terra:

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, la **superficie commerciale** calcolata risulta:

Elemento	Superficie lorda (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra, porzione in piena proprietà (F. 23 P.lla 765 Sub.1)	898,20	1,00	898,20
Piano Terra, porzione in proprietà superficiaria (F. 23 P.lla 766 Sub.1): mq commerciali x 0,85 (rif. riduzione del 15% di cui al precedente punto 1)	333,20	0,85	283,22
TOTALE (mq)	1.231,40	-	1.181,42

Determinazione del prezzo di mercato

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: MONTEMILONE

Fascia/zona: Periferica/VIA TANGORRA - C.DA DIFENSOLA

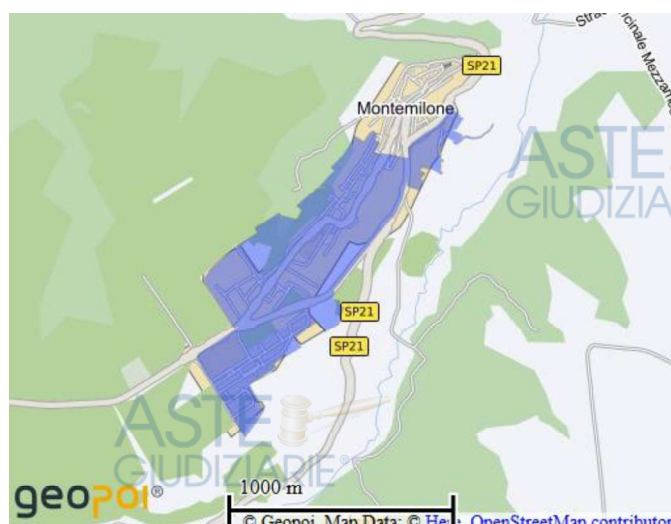
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	200	300	L	0,6	0,9	L
Laboratori	NORMALE	250	350	L	0,7	1	L



Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “D1/Periferica” del Comune di Montemilone (PZ), aggiornato al primo semestre 2024, si assume:

$$V_m = \text{€/mq } 250,00$$

compreso nel range dei valori indicati per “capannoni tipici”.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene

- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Trattandosi di opificio, non si considera alcun coefficiente di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{opificio} = C \times V_{m-opificio} \times K = mq \ 1.181,42 \times \frac{€}{mq} 250,00 \times 1,00 = € \ 295.355,00$$

di cui, ai fini del progetto di divisione presentato al successivo par. 2.2, risulta utile distinguere la quota parte in piena proprietà (p.lla 765 sub.1) e la quota parte in proprietà superficiaria (p.lla 766 sub.1):

$$V_{opificio, piena prop.} = C_{piena prop.} \times V_{m-opificio} \times K = mq \ 898,20 \times \frac{€}{mq} 250,00 \times 1,00 = € \ 224.550,00$$

$$V_{opificio, prop. superf.} = C_{prop. superf.} \times V_{m-opificio} \times K = mq \ 283,22 \times \frac{€}{mq} 250,00 \times 1,00 = € \ 70.805,00$$

b) - U.I. in corso di costruzione allibrata al NCEU al Foglio 23 p.lla 765 sub. 2, Piano Terra:

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, la **superficie commerciale** calcolata risulta:

Elemento	Superficie lorda (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale (mq)
Piano Terra, in progetto "magazzino" (F. 23 P.lla 765 Sub.2) <i>mq commerciali x 0,30 (rif. riduzione del 70% di cui al precedente punto 2)</i>	117,60	0,30	35,28
TOTALE			35,28

Determinazione del prezzo di mercato

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: MONTEMILONE

Fascia/zona: Periferia/VIA TANGORRA - C.DA DIFENSOLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	OTTIMO	610	710	L	2	2,5	L
Magazzini	NORMALE	210	230	L	0,6	0,7	L
Negozi	NORMALE	400	600	L	1,3	2	L

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “D1/Periferica” del Comune di Montemilone (PZ), aggiornato al primo semestre 2024, si assume:

$$V_m = \text{€/mq } 220,00$$

compreso nel range dei valori indicati per “magazzini”.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Trattandosi di magazzino (oltre che di struttura al rustico in corso di costruzione), non si considera alcun coefficiente di merito, applicabili soltanto alle abitazioni, e pertanto si assume:

$$K = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{magazz.PT} = C \times V_{m-magazz.} \times K = mq \ 35,28 \times \frac{\text{€}}{mq} 220,00 \times 1,00 = \text{€ } 7.761,60$$

c) - U.I. in corso di costruzione allibrata al NCEU al **Foglio 23 p.lla 765 sub. 3, Piano Piano 1°** (erroneamente riportato negli atti catastali al Piano Terra):

A seguito dei rilievi geometrici effettuati, la **superficie commerciale** calcolata risulta:

Elemento	Superficie lorda (mq)	Coefficiente riduttivo	Superficie commerciale (mq)
Piano Primo, in progetto "abitazione del custode" (F. 23 P.lla 765 Sub.3)-Interno <i>mq commerciali x 0,30 (rif. riduzione del 70% di cui al precedente punto 2)</i>	108,10	0,30	32,43
Piano Primo, in progetto "abitazione del custode" (F. 23 P.lla 765 Sub.3)-Terrazzo <i>mq commerciali x 0,30 (rif. riduzione del 70% di cui al precedente punto 2) x 0,30 (riduzione per terrazzo)</i>	33,10	(0,30 x 0,30)= 0,09	2,98
TOTALE			35,41

Determinazione del prezzo di mercato

Si riporta nel seguito, per la zona di riferimento, la quotazione immobiliare aggiornata:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: POTENZA

Comune: MONTMILONE

Fascia/zona: Periferica/VIA TANGORRA - C.DA DIFENSOLA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	650	L	1,9	2,3	L
Abitazioni civili	Ottimo	650	770	L	2,1	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	435	L	1,2	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	205	270	L	0,7	1	L
Box	NORMALE	205	270	L	0,7	1	L

Per i valori di vendita per mq lordo commerciale, dalle quotazioni O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate della zona “D1/Periferica” del Comune di Montemilone (PZ), aggiornato al primo semestre 2024, si assume:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 380,00$$

compreso nel range dei valori indicati per “**abitazioni di tipo economico**”.

Il più probabile valore di mercato con stima parametrica si ottiene dalla formula:

$$V = C \times V_m \times K$$

dove:

- V è il più probabile valore di mercato del bene
- C è la consistenza del bene espressa in mq ragguagliati (**superficie commerciale**)
- V_m è il valore medio di mercato
- K è il coefficiente unico di merito

Trattandosi di struttura al rustico in corso di costruzione, non si considera alcun coefficiente di merito e pertanto si assume:

$$K = 1,00$$

Si ottiene quindi:

$$V_{\text{abitaz.P1}} = C \times V_m \times K = \text{mq } 35,41 \times \frac{\text{€}}{\text{mq}} 380,00 \times 1,00 = \text{€ } 13.455,80$$

d.1) – area pertinenziale comune allibrata al NCEU al **Foglio 23 p.la 765 sub.**

4 (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno), bene comune non censibile ai sub. 1-2-3 della part. 765 ed anche al sub. 1 della part. 766.

La superficie lorda totale St risulta pari a:

$$St = \text{Sup. piazzale} + \text{Sup. tettoia} = 347,00 + 131,20 = \textbf{478,20 mq}$$

Si considera il coefficiente di riduzione 0,10 applicato al V_m/mq del capannone industriale, quindi:

$$V_{\text{corte in piena proprietà}} = St \times V_{m-\text{opificio}} \times \text{Coeff. rid.} = mq \ 478,20 \times \frac{\text{€}}{mq} 250,00 \times 0,10$$

$$= \text{€ } 11.955,00$$

d.2) - area pertinenziale comune allibrata al NCEU al Foglio 23 p.lla 766 sub.

2 (ricadente su area di cui i convenuti ne detengono la proprietà superficiaria per la quota di ½ ciascuno, mentre il Comune di Montemilone è il proprietario in quota 1/1 del terreno), bene comune non censibile al sub. 1 della part. 766 ed anche ai sub. 1-2-3 della part. 765:

La superficie lorda totale St risulta pari a **1.151,00 mq**

Si considera il coefficiente di riduzione **0,085** (= 0,10 x 0,85 - rif. riduzione del 15% di cui al precedente punto 1) applicato al V_m/mq del capannone industriale, quindi:

$$V_{\text{corte in proprietà superfic.}} = St \times V_{m-\text{opificio}} \times \text{Coeff. rid.}$$

$$= mq \ 1.151,00 \times \frac{\text{€}}{mq} 250,00 \times 0,085 = \text{€ } 24.458,75$$

Si riporta nel seguito la sintesi delle stime effettuate per i singoli immobili del compendio:

Immobili	Valore attuale stimato
a)- Capannone industriale F. 23 p.lla 765 sub 1 P.T. in piena proprietà (€ 224.550,00) + F. 23 p.lla 766 sub. 1 - P.T. in proprietà superficiaria (€ 70.805,00)	€ 295.355,00
b) - U.I. in corso di costruzione F.23 p.lla 765 sub. 2 - P.T.	€ 7.761,60
c) - U.I. in corso di costruzione F.23 p.lla 765 sub. 3 - P.1°	€ 13.455,80
d.1) - area pertinenziale comune F.23 p.lla 765 sub. 4 in piena proprietà	€ 11.955,00
d.2) - area pertinenziale comune F.23 p.lla 766 sub. 2 in proprietà superficiaria	€ 24.458,75
TOTALE	€ 352.986,15

Sono stati inoltre detratti i costi di cui al Quesito n. 1 relativi a:

Eliminazione difformità catastali	€ 1.000,00
Eliminazione difformità edilizie	€ 2.086,00
TOTALE COSTI A DETRARRE	€ 3.086,00

Si ottiene pertanto:

Valore di mercato attuale al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica:

$$€ 352.986,15 - € 3.086,00 = € 349.900,15$$

Valore di mercato attuale in C.T.
€ 349.900,00

***NOTA:** trattandosi di stima del valore di mercato esclusivamente ai fini del presente giudizio di divisione, in questa sede non si applica alcuna riduzione in ordine alle differenze esistenti tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata. La riduzione potrà essere applicata al Lotto oggetto di vendita nell'ambito del prosieguo della procedura espropriativa.*

2.2 - Progetto di divisione

Lo scopo del presente Progetto di divisione è quello di assegnare ad ogni proprietario dei beni o porzioni di beni che rispettino il valore venale delle corrispondenti quote di proprietà, avendo cura di cercare di formare delle unità organiche ed autonomamente fruibili, evitando che la divisione apporti una diminuzione del valore dei beni stessi, ma che trovino nella formazione delle quote, una sistemazione razionale.

I beni sono divisibili mediante la formazione di n. 2 distinti lotti denominati **LOTTO A** e **LOTTO B** secondo la rappresentazione grafica riportata nella planimetria allegata (*Allegato n. 6*) la cui materiale separazione è comodamente realizzabile con:

- l'esecuzione di una recinzione e di una parete divisoria comuni (costo stimato € **7.000,00** da ripartire equamente tra i due lotti);
- l'allacciamento del Lotto A alla rete idrica, elettrica e fognante (costo stimato € **3.000,00** a carico del solo lotto A).

I suddetti costi, dei quali si è tenuto conto in sede di formazione dei lotti, sono stati determinati utilizzando il vigente Prezzario Regione Basilicata 2024 ed i prezzi attuali dei fornitori dei servizi.

Per quanto sopra, il sottoscritto CTU propone all'Ill.mo G.I. il seguente Progetto di divisione.

Come si riscontra al punto 2.1 "Stima dei beni" della presente relazione il valore di mercato attuale del cespite comune è pari ad € 349.900,00 da cui, detratti i costi per la materiale divisione dei lotti pari ad € 10.000,00, si perviene a:

$$€ 349.900,00 - € 10.000,00 = € 339.900,00$$

Pertanto il valore della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno da assegnare ad ogni lotto sarà il seguente:

$$\text{LOTTO A: } € 339.900,00 / 2 = € 169.950,00$$

$$\text{LOTTO B: } € 339.900,00 / 2 = € 169.950,00$$

Per procedere alla formazione analitica dei lotti è necessario propedeuticamente determinare, come sopra detto al precedente punto 2.1, i valori unitari a mq lordo (non commerciale) dei singoli beni di cui è costituito il cespite, il cui calcolo è riportato nella tabella che segue, in cui i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica sono stati ripartiti come sopra specificato tra i lotti A e B:

Procedimento R.G. n. 4896/2023

Calcolo dei valori unitari al mq lordo (non commerciale)					
Elemento di stima	Identificativo catastale	Tipologia	Valore di mercato attuale stimato	Superficie lorda (non commerciale)	Valore di mercato attuale unitario
			[€] a	[mq] b	[€/mq] c=a/b
A (piena propr.)	F.23 P.IIa 765 sub.1	Capannone industriale in piena proprietà	224.550,00 €	898,20	250,00
A (propr. superfic.)	F.23 P.IIa 766 sub.1	Capannone industriale in propr. superficiaria	70.805,00 €	333,20	212,50
B	F.23 P.IIa 765 sub.2	U.I. in corso di costruzione PT	7.761,60 €	117,60	66,00
C	F.23 P.IIa 765 sub.3	U.I. in corso di costruzione P1*	13.455,80 €	141,20	95,30
D.1	F.23 P.IIa 765 sub.4	Corte comune b.c.n.c. in piena proprietà	11.955,00 €	478,20	25,00
D.2	F.23 P.IIa 766 sub.2	Corte comune b.c.n.c. in proprietà superficiaria	24.458,75 €	1151,00	21,25
TOTALE VALORE DI STIMA			352.986,15 €		
Costi di regolarizzazione catastale e urbanistica			- 3.086,00 €		
Costi di materiale divisione dei lotti			- 10.000,00 €		
VALORE DI MERCATO ATTUALE in C.T. (al netto dei costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica e dei costi per la materiale divisione dei lotti)			339.900,00 €		

Tabella 1 - Calcolo dei valori unitari al mq lordo (non commerciale)

Nel seguito si riportano le tabelle di formazione analitica dei Lotti A e B, con i relativi conguagli, e un estratto della planimetria del progetto di divisione (*Allegato n.6*):

Procedimento R.G. n. 4896/2023

LOTTO A									
N.	Elemento di stima	Identificativo catastale	Tipologia	Intero	Parziale	Superficie lorda (non commerciale) [mq]	Valore di mercato attuale unitario [€/mq]	Valore attuale di mercato [€]	Note
						b	c	d=b x c	
1	A (propr. superfic.)	F.23 P.IIa 766 sub.1	Capannone industriale in propr. superficiaria	Intero		333,20	212,50	70.805,00 €	
2	A (piena propr.)	F.23 P.IIa 765 sub.1	Capannone industriale in piena proprietà		Porzione	389,18	250,00	97.295,00 €	Da frazionare
3	D.1	F.23 P.IIa 765 sub.4	Corte comune b.c.n.c. in piena proprietà (tettoia)		Porzione	14,26	25,00	356,50 €	Da frazionare
4	D.2	F.23 P.IIa 766 sub.2	Corte comune b.c.n.c. in proprietà superficiaria		Porzione	499,18	21,25	10.607,58 €	Da frazionare
Costo per l'eliminazione delle difformità catastali ed edilizie (50 % di € 3.086,00)								1.543,00 €	
Costo per l'esecuzione di parete divisoria e recinzioni, in ragione del 50 % di € 7.000,00								3.500,00 €	
Costo per allacciamenti idrico, fognario ed elettrico								3.000,00 €	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO A in C.T.								171.021,00 €	
CONGUAGLIO A DARE AL LOTTO B								1.071,00 €	
Torna la quota 1/2 di €								169.950,00 €	

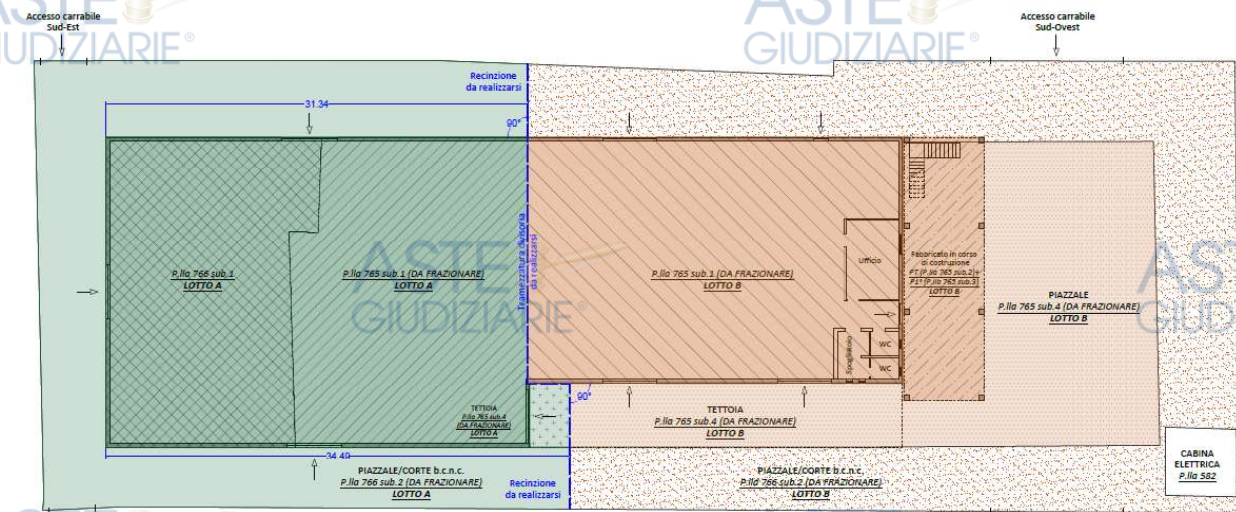
Tabella 2 - Formazione del Lotto A

LOTTO B									
N.	Elemento di stima	Identificativo catastale	Tipologia	Intero	Parziale	Superficie lorda (non commerciale) [mq]	Valore di mercato attuale unitario [€/mq]	Valore attuale di mercato [€]	Note
						b	c	d=b x c	
	or.)	F.23 P.IIa 765 sub.1	Capannone industriale in piena proprietà		Porzione	509,02	250,00	127.255,00 €	Da frazionare
		F.23 P.IIa 765 sub.2	U.I. in corso di costruzione PT	Intero		117,60	66,00	7.761,60 €	
		F.23 P.IIa 765 sub.3	U.I. in corso di costruzione P1*	Intero		141,20	95,30	13.455,80 €	
4	D.1	F.23 P.IIa 765 sub.4	Corte comune b.c.n.c. in piena proprietà (tettoia + piazzale)		Porzione	463,94	25,00	11.598,50 €	Da frazionare
5	D.2	F.23 P.IIa 766 sub.2	Corte comune b.c.n.c. in proprietà superficiaria		Porzione	651,82	21,25	13.851,17 €	Da frazionare
Costo per l'eliminazione delle difformità catastali ed edilizie-urbanistiche (50 % di € 3.086,00)								1.543,00 €	
Costo per l'esecuzione di parete divisoria e recinzioni, in ragione del 50 % di € 7.000,00								3.500,00 €	
TOTALE VALORE DI MERCATO LOTTO B in C.T.								168.879,00 €	
CONGUAGLIO AD AVERE DAL LOTTO A								1.071,00 €	
Torna la quota 1/2 di €								169.950,00 €	

Tabella 3 - Formazione del Lotto B

Procedimento R.G. n. 4896/2023

PLANIMETRIA PROGETTO DI DIVISIONE



SUPERFICI LORDE LOTTO A

- Superficie porzione opificio (p.llo 766 sub.1) =mq 333,20
- Superficie porzione opificio (p.llo 765 sub.1) - DA FRAZIONARE =mq 389,18
- Superficie tettoia (p.llo 765 sub.4) - DA FRAZIONARE =mq 14,26
- Superficie piazzale/corte (p.llo 766 sub.2) - DA FRAZIONARE =mq 499,18

SUPERFICI LORDE LOTTO B

- Superficie U.I. in corso di costruzione PT (p.llo 765 sub.2) =mq 117,60
- Superficie U.I. in corso di costruzione P1* (p.llo 765 sub.3) =mq 141,20
- Superficie porzione opificio (p.llo 765 sub.1) - DA FRAZIONARE =mq 509,02
- Superficie tettoia + piazzale/corte (p.llo 765 sub.4) - DA FRAZIONARE =mq 463,94
- Superficie piazzale/corte (p.llo 766 sub.2) - DA FRAZIONARE =mq 651,82

Quesito N. 3 : 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

Come precisato al quesito 2), i beni sono comodamente divisibili.

Conclusioni

Il sottoscritto CTU, Ing. Dario Michele Pontolillo, per le valutazioni di merito dell'Ill.mo Giudice, conclude che:

- 1 – i beni sono divisibili in n. 2 Lotti denominati LOTTO A e LOTTO B
- 2 – il valore attuale di mercato dei beni, al netto dei costi di regolarizzazione catastale, urbanistica e di materiale divisione dei lotti, è pari ad **€ 339.900,00**;
- 3 – ciascun Lotto è perciò del valore di **€ 169.950,00**, con conguaglio a dare del Lotto A al Lotto B di € 1.071,00 e, quindi, con corrispondente uguale conguaglio ad avere di € 1.071,00 del Lotto B dal Lotto A;
- 4 – il Progetto di divisione è analiticamente e graficamente riportato nei prospetti e nella planimetria dell'*Allegato n.6*;
5. i 2 Lotti NON sono interclusi alla pubblica via;
- 6 – per la formale separazione dei 2 lotti è necessario procedere alla variazione catastale al NCEU mediante il frazionamento dell'U.I. identificata al Foglio 23, p.lla 765 sub. 1 e delle corti comuni, il cui costo è pari ad **€ 2.957,00** come da dettaglio che segue:

COSTI PER LA <u>FORMALE</u> DIVISIONE DEI LOTTI	
Diritti catastali	
Diritti catastali: Frazionamento U.I. F. 23 p.lla 765 sub.1: n. 2 planimetria x € 70,00 =	€ 140,00
Diritti catastali: Frazionamento di n.2 corti comuni: n. 2 x 2 = 4 x € 70,00 =	€ 280,00
Onorario pratica catastale = € 2.000,00	
+ Inarcassa (4% su € 2.000,00)= € 80,00	
+ IVA (22% su € 2.080,00) = € 457,60	€ 2.537,00
TOTALE in c.t.= € 2.537,00	
TOTALE COSTO PRATICA DI FRAZIONAMENTO AL NCEU	€ 2.957,00

Trasmissione Relazione alle parti

Il sottoscritto C.T.U., ai sensi dell'art. 195 c.p.c., ha proceduto a trasmettere la bozza della presente relazione peritale a tutte le parti entro il termine del 17.2.2025 fissato dall'Ill.mo G.I. (Allegato n. 7)

Osservazioni

Premesso che nella bozza di relazione trasmessa alle parti veniva precisato che:

*“- qualora entro il termine del 28.2.2025 nessuna delle parti formuli delle osservazioni, la presente relazione peritale dovrà intendersi quale quella definitiva;
- qualora entro il termine del 28.2.2025 vengano formulate osservazioni sulla presente relazione peritale, il sottoscritto C.T.U. redigerà apposita relazione ad integrazione della presente, nella quale saranno opportunamente allegate le osservazioni delle parti ed effettuate le conseguenti valutazioni.”*

e considerato che nei suddetti termini **non sono pervenute osservazioni dalle parti**, la presente costituisce la relazione peritale definitiva.

Potenza, lì 14/03/2025

Il C.T.U.

Ing. Dario Michele Pontolillo

ALLEGATI

1. Nomina del 11.7.2024 e conferimento incarico del 3.10.2024
2. Verbale di sopralluogo ed inizio operazioni peritali del 19.1.2025
3. Visure Catasto Terreni e NCEU
4. Planimetrie Catastali, Elaborati planimetrici ed estratto di mappa
5. Planimetrie stato di fatto
6. Progetto di divisione: prospetti e planimetria
7. Ricevute di invio bozza alle parti.