

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PRIMA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE FINALE

PROCEDIMENTO N. 902/2019 R.G.

promosso da

[REDACTED]
(GIUDIZIARIE)

contro

[REDACTED]

Giudice Istruttore

Dott.ssa Tiziana Drago

Consulente Tecnico d'ufficio

Arch. Romina Perri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA
Giudizio di divisione immobiliare ex art. 600 e segg. cpc
PROCEDIMENTO N. 902/2019 R.G.

promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Istruttore

dott.ssa Tiziana Drago

La sottoscritta arch. Romina Perri, nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe, ha trasmesso nei termini la Relazione preliminare alle parti.

Nessuna osservazione è pervenuta nei termini stabiliti.

Pertanto, di seguito si riporta integralmente l'elaborato già inviato alle parti, da intendersi quale **Relazione finale**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Romina Perri - via Lupardini, 2 - 89121- Reggio Calabria
Tel e Fax 0965 652118 Cell. 329 9486248e-mail rominaperri@libero.it – pec: rperri@oappc-rc.it

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

PRIMA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PRELIMINARE

PROCEDIMENTO N. 902/2019 R.G.

promosso da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Istruttore

Dott.ssa Tiziana Drago

Consulente Tecnico d'ufficio

Arch. Romina Perri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI REGGIO CALABRIA

Giudizio di divisione immobiliare ex art. 600 e segg. cpc

PROCEDIMENTO N. 902/2019 R.G.

promosso da

[REDACTED] l.

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice Istruttore

dott.ssa Tiziana Drago

PREMESSA

La sottoscritta arch. Romina Perri è stata nominata C.T.U. nel procedimento in epigrafe dal Giudice Istruttore dott.ssa Tiziana Drago all'udienza del 22 maggio 2019, disponendo i seguenti quesiti: *“Esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, il consulente*

1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota;

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

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

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

5) rilevi se gli immobili presentino, o meno, i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della L. 28.2.85 n. 47 e succ. modif.”

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

L’inizio delle operazioni peritali, è stato fissato all’udienza del 26/06/2019, per il giorno 16/07/2019 alle ore 10,00 sui luoghi oggetto di causa, siti nel Comune di San Lorenzo (RC) in località Arcinà.

In tale sede nessuno era presente per le parti, pertanto la sottoscritta ha proceduto ad una ricognizione dello stato dei luoghi eseguendo rilievo fotografico.

In data 28/10/2019 la sottoscritta ha eseguito una seconda visita di sopralluogo sui luoghi oggetto di causa al fine di individuare le porzioni di terreno occupate da terzi e oggetto di usucapione.

RISPOSTE AI QUESITI

1. Individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota.

Il compendio immobiliare oggetto di divisione è costituito da un terreno, con entro stanti fabbricati rurali, che si estende per mq **13.951**, sito nel **Comune di San Lorenzo in località Arcinà**.



Fig. 1

Il diritto della nuda proprietà dei beni oggetto di divisione è pervenuta, in ragione di un terzo ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED], con Testamento Olografo del *de cuius*
[REDACTED] e deceduto
[REDACTED]), pubblicato in data [REDACTED] con verbale del

██████████, notaio in Reggio Calabria, e registrato il

La coniuge del de cuius ██████████, restava usufruttuaria.

Per la predetta successione testamentaria è stata presentata denuncia ██████████.

In data ██████████, con atto di pignoramento trascritto il ██████████ la Conservatoria dei RR.II. di Reggio Calabria, registro ██████████, registro generale ██████████, ad istanza della ██████████, si è proceduto al pignoramento immobiliare in danno ██████████, della quota pari ad 1/3 del diritto di proprietà dei beni in oggetto.

In data 8/02/1998 è deceduta la ██████████ e, pertanto, l'usufrutto si è estinto.

In data 22/11/2004 è deceduto il ██████████, lasciando quali eredi la ██████████ e la figlia ██████████

Pertanto, il terreno attualmente risulta appartenere a:

- ██████████) per una quota pari ad 2/6;
- ██████████ per una quota pari ad 2/6;
- ██████████ per una quota pari ad 1/6.
- ██████████ per una quota pari ad 1/6.

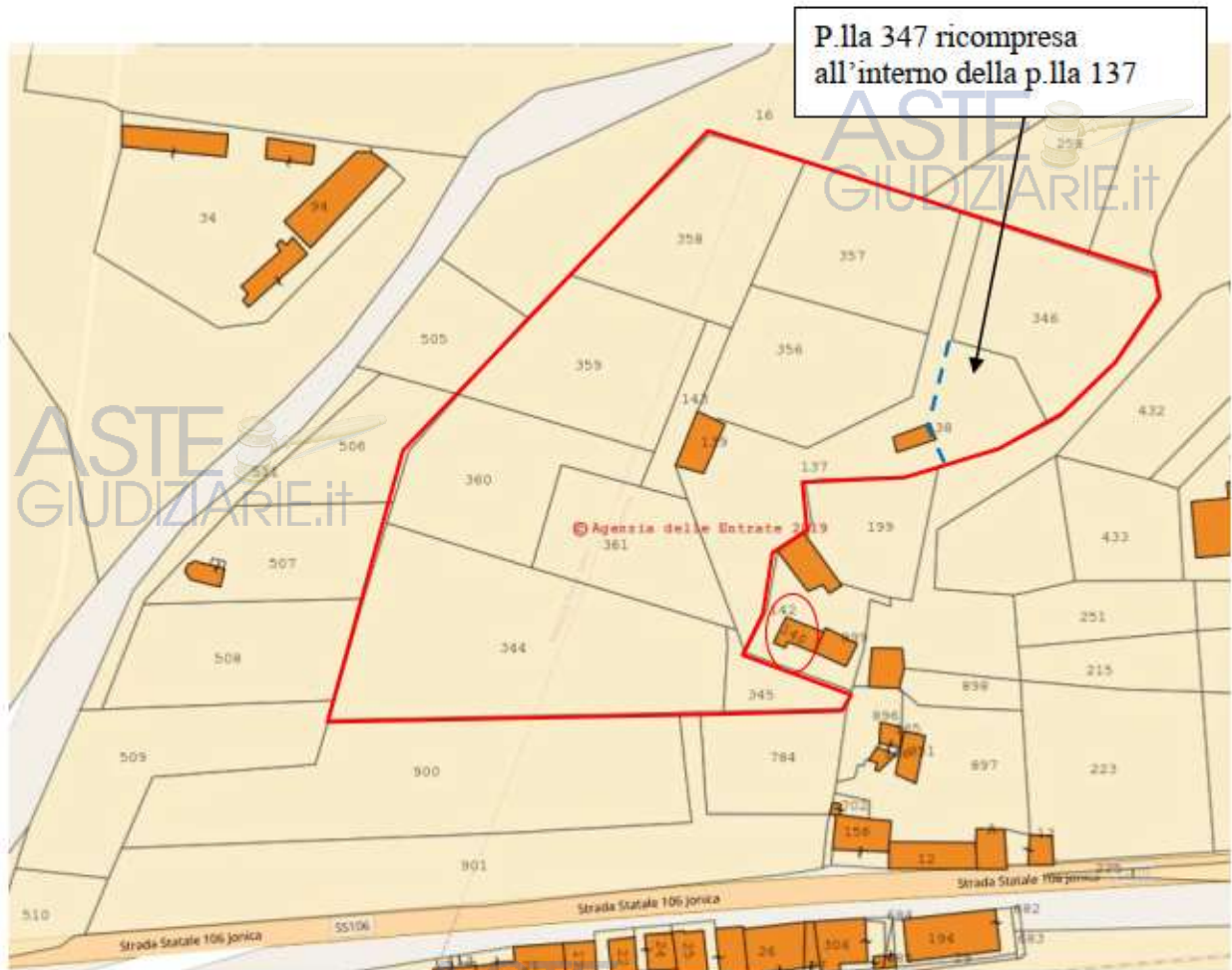


Fig. 2

Si evidenzia che la p.lla 347 di mq 410, originata dal frazionamento n. 886, non è rappresentata graficamente sulla mappa catastale attuale. Tuttavia da una precedente mappa catastale (fig. 3) risulta che i confini della p.lla 347 sono quelli individuati nella Fig.2 con tratteggio azzurro; essa ricade all'interno della porzione di terreno oggi individuata in mappa con il numero 137 (fig. 2).

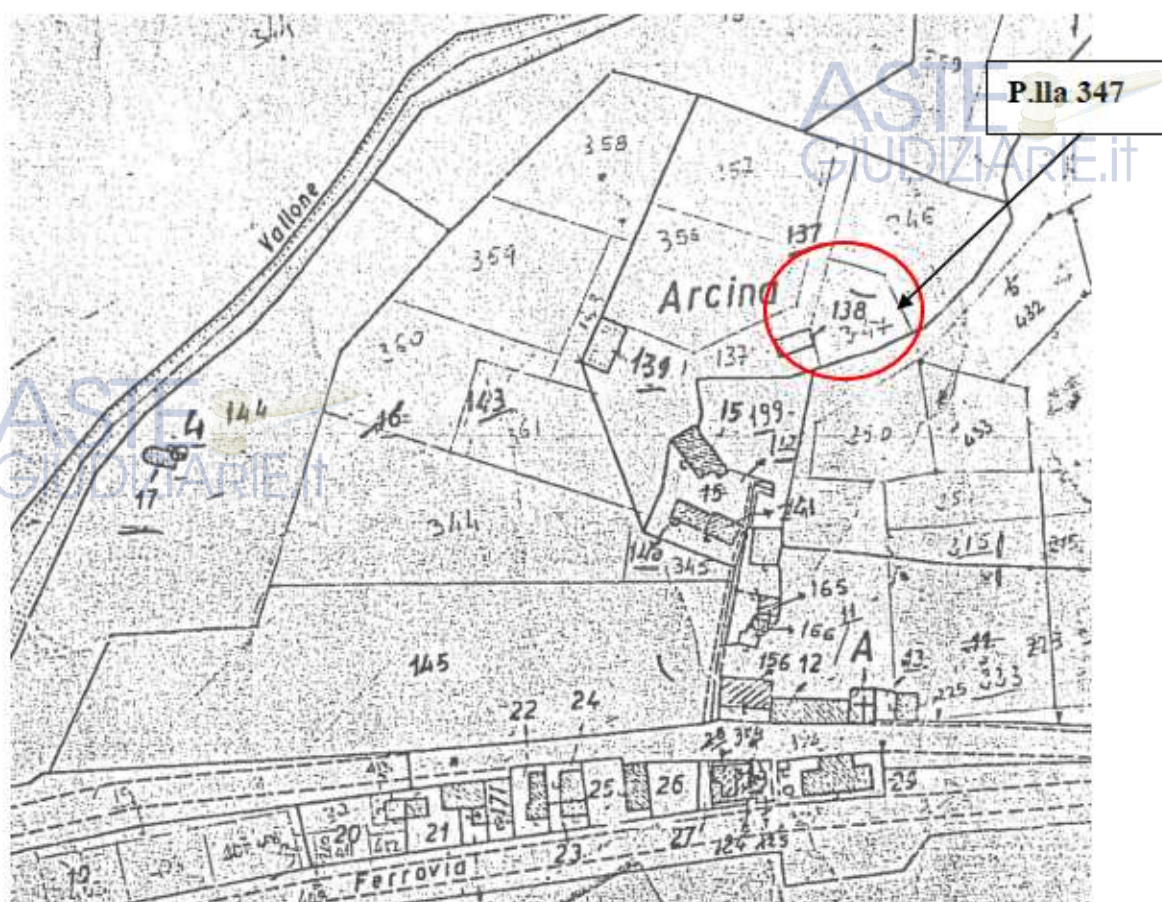


Fig.3 Mappa catastale originaria

Fanno parte, inoltre, del compendio:

1) La quota pari ad $\frac{1}{2}$ della vasca così individuata:

NCT di Reggio Calabria Comune di San Lorenzo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dom.	Agr.
62	138	Pascolo	2		00	37	€ 0,02	€ 0,01

Intestata a:

[Redacted Name]

[Redacted Name] o

[Redacted Name]

Proprietà 1/2

Comproprietario

Usufrutto 1/3

2) La quota pari a $\frac{1}{4}$ della vasca così individuata:

NCT di Reggio Calabria Comune di San Lorenzo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dom.	Agr.
62	139	Pascolo	2	00	88		€ 0,04	€ 0,01

Intestata a:

[REDACTED]	Proprietà 1/4
[REDACTED]	Comproprietario
[REDACTED]	
[REDACTED]	
[REDACTED]	Usufrutto 1/3

3) La quota pari a 1/3 di proprietà dei ruderi di un fabbricato rurale (p.lla 142), così individuata:

NCT di Reggio Calabria Comune di San Lorenzo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dom.	Agr.
62	142	Area rurale		03	80			

Intestata a:

[REDACTED]	Comproprietario
[REDACTED]	Comproprietario
[REDACTED]	Comproprietario
[REDACTED]	Usufrutto 1/3

N.B. La particella 142 individua un'area che circonda più fabbricati rurali, di cui uno solo (p.lla 140) è oggetto di divisione.

4) La quota pari a ¼ di proprietà di una noria (p.lla 17) ubicata su un terreno di proprietà di terzi (p.lla 507) così individuata:

NCT di Reggio Calabria Comune di San Lorenzo

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dom.	Agr.
62	17	Fabb Rurale			00	40		

Intestata a:

[REDACTED]
[REDACTED] n
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] o
[REDACTED]

Proprietà per 2/16
Proprietà per 1/16
Proprietà per 1/16
Proprietà 4/16

Comproprietario
Usufrutto 1/3

Nello schema che segue sono indicate le sopraelencate particelle.

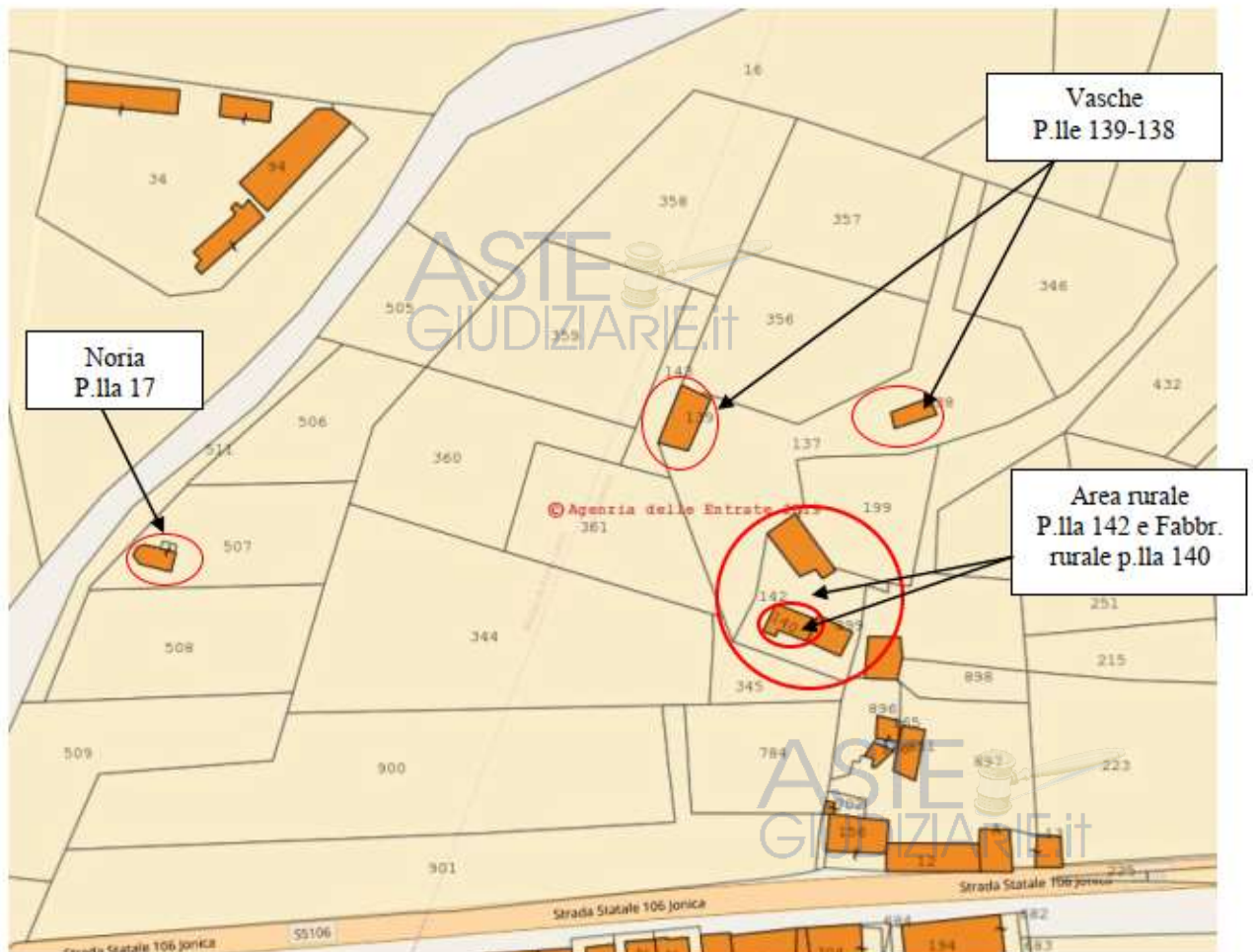


Fig. 4

Il terreno, avente destinazione edificatoria, dista pochi chilometri dal centro del Comune di San Lorenzo Marina e dal Comune di Melito Di Porto Salvo, ed è ubicato nelle immediate vicinanze della Strada Statale Ionica, dalla quale ha accesso mediante una strada interpoderale che conduce direttamente al fondo.

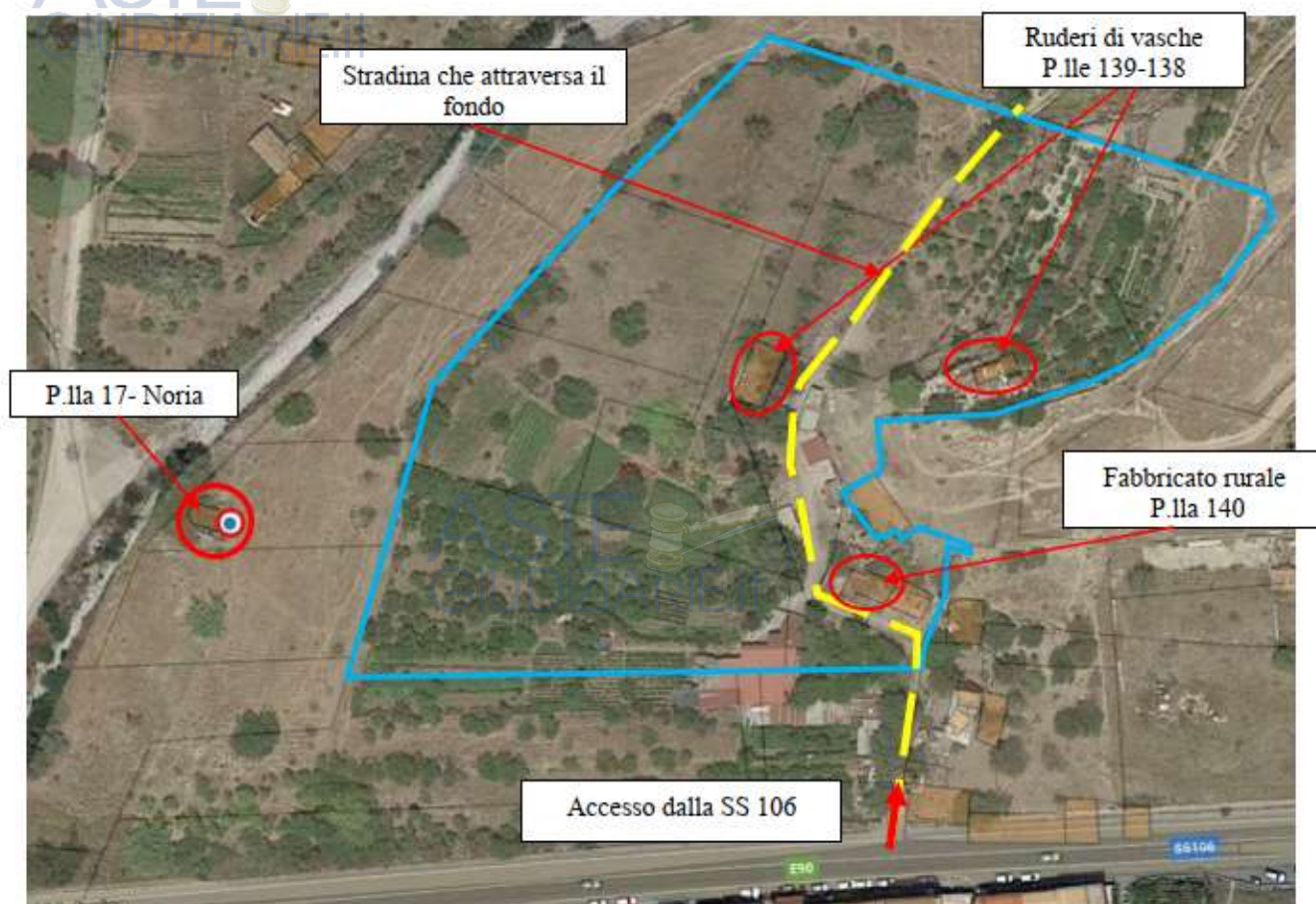


Fig. 5

Il fondo è attraversato da una stradina in terra battuta, ha forma irregolare e si estende per la maggior parte in leggero declivio, mentre per la restante parte presenta un'accentuata pendenza (p.lle 346-347-137-138) che rende difficoltosa la sua

percorribilità.

E'sostanzialmente incolto, nonostante la presenza di qualche albero di ulivo e da frutto; in più zone è visibile la presenza di vegetazione spontanea.

Il fondo è materialmente confinato a Nord mediante un muro in pietra che lo separa dalla proprietà di terzi, dove è ubicato il pozzo (noria) contraddistinto dalla p.lla 17 di cui i condividenti sono proprietari in ragione di $\frac{1}{4}$ indiviso.

Recinzioni, realizzate con fil di ferro, delimitano porzioni per le quali sono pendenti giudizi di usucapione.

Più precisamente:

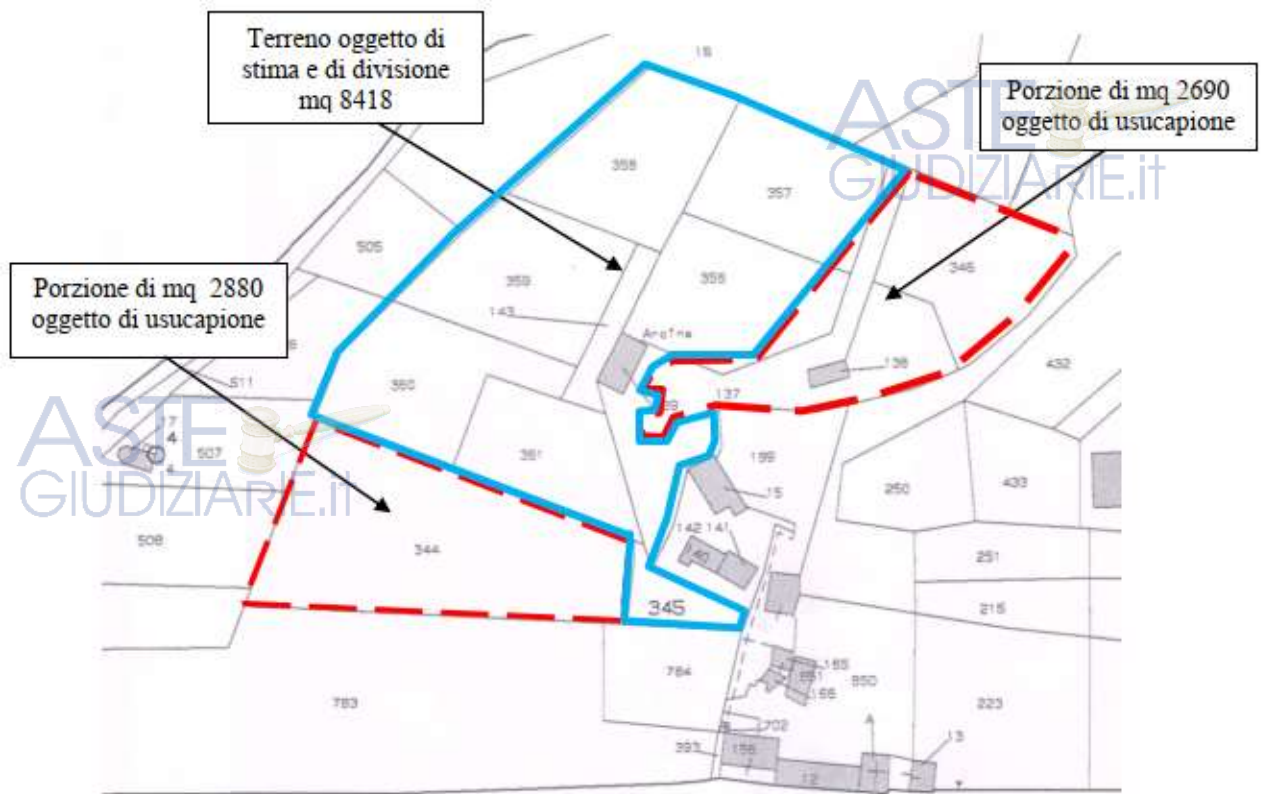
- 1) **Atto di citazione** del 24/02/2016 a favore di [REDACTED] e residente a San Lorenzo, frazione Marina, [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], per i terreni individuati al Catasto Terreni di RC al fg di mappa 62 con le neoformate particelle n. 866 – 868 - 870 (ex particelle n. 137/b – 356/b - 357/b) della superficie complessiva di mq. 1403, attribuite con istanza presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Reggio Calabria (ex Ufficio del Catasto) protocollo n. 99637/2015, nonché con le particelle intere n. 138 e 346 della superficie catastale di mq. 1287. **La superficie complessiva dell'appezzamento di terreno occupato è di mq**

2690.

2) **Atto di citazione per riconoscimento di acquisto di diritto di proprietà per intervenuta usucapione ordinaria del 22/12/2016 a favore di [REDACTED] e residente a [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], per il terreno individuato in Catasto Terreni di Reggio Calabria dalla p.lla 344 del foglio di mappa 62, di mq 2880.**

Dette porzioni (individuate nella Fig. 6 con il colore rosso e nella tabella di seguito riportata), così come disposto dal G.I. saranno espunte dalla dividenda massa.

Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie	
					ha	are ca mq
Terreno oggetto di usucapione	62	137/b	Particella neoformata			835
	62	347	Pascolo	2	04 10	410
	62	356/b	Particella neoformata			8
	62	357/b	Particella neoformata			150
	62	138	Pascolo	2	00 37	37
	62	346	Pascolo	2	12 50	1250
	Sommano					2690
	62	344	Agrumeto	1	28 80	2880
	Sommano in totale					5570



- Fig. 6-

In definitiva il terreno oggetto di divisione, ha una superficie complessiva di **mq 8418** ed è indicato in rosso nello schema che segue) e su di esso insistono:

- un fabbricato rurale (particella 140), in stato di abbandono,
- un rudere di una vasca (particella 139) in comproprietà con terzi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Arch. Romina Perri - via Lupardini, 2 - 89121- Reggio Calabria
Tel e Fax 0965 652118 - Cell. 329 9486248e-mail rominaperri@libero.it – pec: rperri@oappc-rc.it

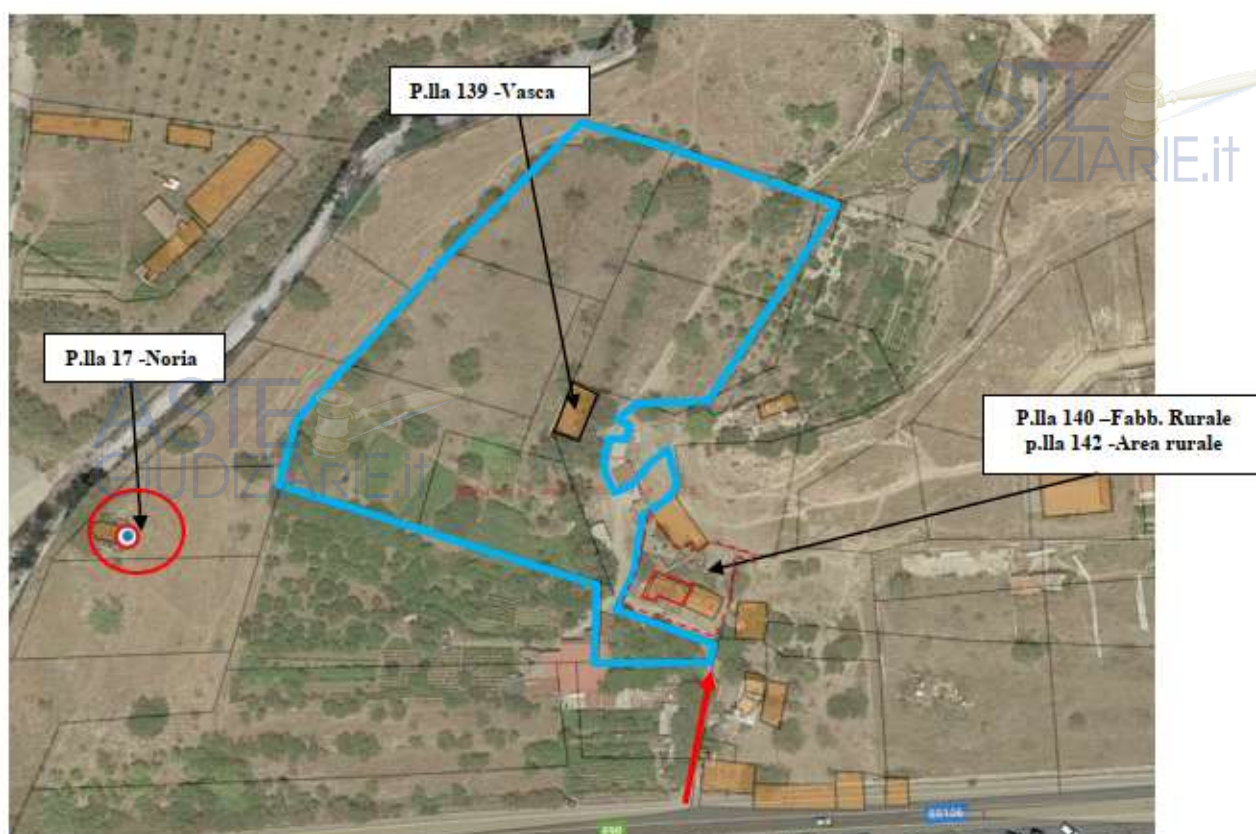


Fig.7

Descrizione	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Superficie	
					ha	are	ca	mq	
Terreno oggetto di valutazione e divisione	62	345	Agrumeto	1		02	50	250	
	62	140	Fabbr				56	56	
	62	143	Agrumeto	1		02	30	230	
	62	358	Agrumeto	1		12	50	1250	
	62	359	Agrumeto	1		13	90	1390	
	62	360	Agrumeto	1		11	90	1190	
	62	361	Agrumeto	1		10	20	1020	
	62	137/a	Pascolo	2			15	10	675
			Particella neoformata						
	62	356/a	Pascolo	2			13	05	1297
			Particella neoformata						
	62	357/a	Pascolo	2			12	10	1060
			Particella neoformata						
	Sommano							8418	

Destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di San Lorenzo in data 29/08/2019 (All. 3), dal P.R.G. vigente, approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dipartimento Urbanistica della Regione Calabria n. 633, assunto il 28/06/2004 e, n.10289 del 1/07/2004 del registro dei Decreti dei Dirigenti della Regione Calabria, si evince che le aree site nel Comune di San Lorenzo, individuate al N.C.T. al foglio di mappa 62, hanno la seguente destinazione urbanistica: **Particelle 346-356-357-358-359-360-361-143 e 344:**

“ZONA D2- Attività produttive commerciali”

Art. 59 delle N.T.A. In questa zona è consentita la costruzione di edifici ad uso commerciale, depositi e magazzini di merci e relativi uffici. In tali zone il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo urbanistico applicando i seguenti indici:

If= 2,00 mc/mq;

Df= m 20,00 da fabbricati non appartenenti al medesimo complesso;

Dc= m 10,00;

DDs= m 10,00;

H= 12,50 m;

P= 3 (escluso interrato o seminterrato con altezza fuori terra massimo m 1,00 ed attici); Rc = 40%;

Le strade private ad uso pubblico non potranno avere larghezza inferiore a m 7,00 e dovranno essere alberate. Dovrà essere lasciata una superficie pari al 15% di quella territoriale adibita a spazi verdi e parcheggi; gli edifici dovranno avere un parcheggio privato pari a mq 15 ogni 100 mc di costruzione. Le restanti aree scoperte private dovranno essere debitamente sistemate a verde. E' ammessa, per ogni intervento, la realizzazione di un

Arch. Romina Perri - via Lupardini, 2 - 89121- Reggio Calabria
Tel e Fax 0965 652118 - Cell. 329 9486248e-mail rominaperri@libero.it – pec: rperri@oappc-rc.it

alloggio annesso, della superficie utile abitabile di mq 95 per titolare dell'azienda o per eventuale custode.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particelle 140-142-345 e 347:

“ZONA B2.3-Residenziale di completamento nuclei”;

Art. 52 delle N.T.A.:.... In tale zona sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione degli immobili esistenti, demolizione e ricostruzione. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenze, uffici e studi professionali, negozi e laboratori, attività culturali e ricreative.

Gli indici edilizi sono:

If= 1,50 mc/mq;

Df= m 10,00;

Dc= m 5,00;

H= 7,50 m;

Rc = 40% della superficie;

Hp= m 2,70 (residenze), m 3,20 (esercizi commerciali, ecc.)

Parcheggi= 10 mq/100mc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particelle 137-138 e 139:

**Parte in “ZONA B2.3-Residenziale di completamento nuclei” e
parte in “ZONA D2 Attività Produttive Commerciali.**

Particella 17:

“ZONA E- Agricola”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

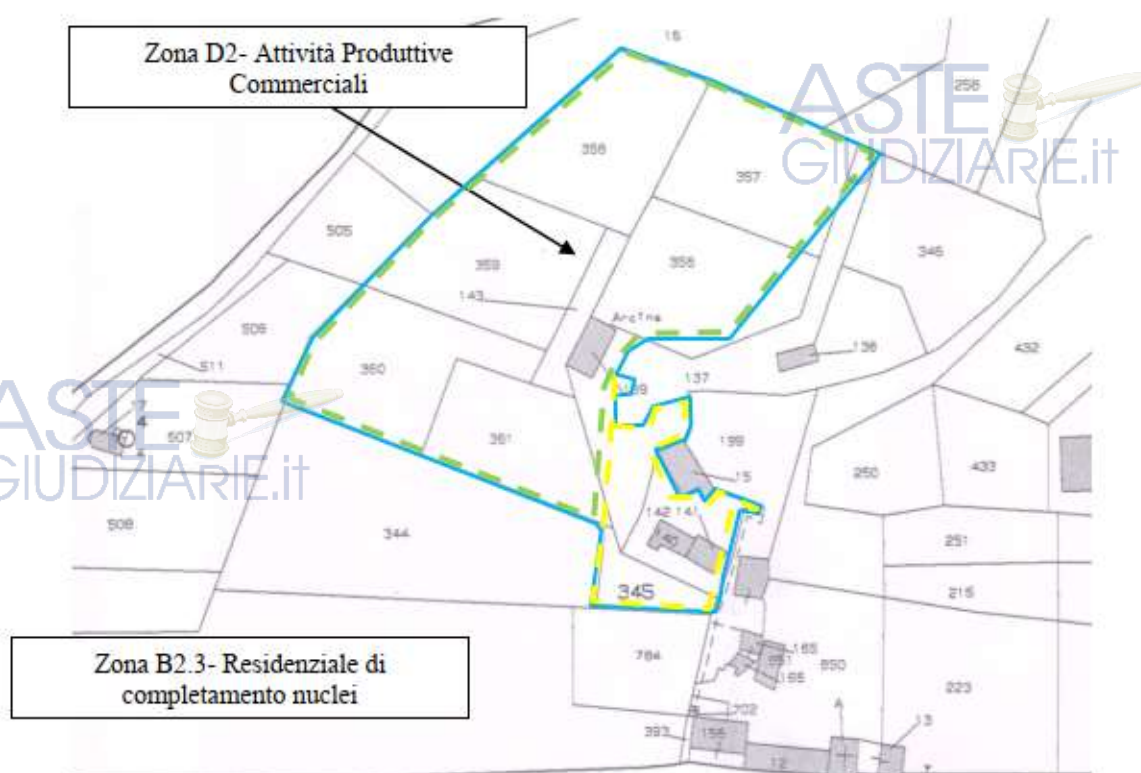


Fig. 8 -Sovrapposizione stralcio PRG con estratto di mappa

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;

Considerata l'attuale conformazione ed estensione del fondo si ritiene che esso possa essere comodamente divisibile con la formazione di tre singoli lotti per come rappresentati nello schema che segue (fig. 9).

A tal proposito si precisa che per gli eredi di [REDACTED]
[REDACTED] il progetto divisionale prevede
un'unica quota indivisa.

I tre lotti saranno di seguito denominati con le lettere A-B-C e
sono così costituiti:

- **Lotto A:** p.lle 357/a-356/a-137/a e 140 (fabbricato rurale), di complessivi mq **2813** (indicato in giallo nello schema che segue);
- **Lotto B:** p.lle 358-359/a e 143/a di complessivi mq **2450** (indicato in azzurro nello schema che segue);
- **Lotto C:** p.lle 360/a – 361/a 359/b di complessivi mq **2460** (indicato in verde nello schema che segue).

Nella formazione dei lotti si è provveduto ad individuare la strada d'accesso, che non potrà avere larghezza inferiore a m 7,00, considerata la destinazione d'uso di ogni singolo lotto (Attività produttive e commerciali).

Pertanto, rimarranno comuni e indivise ed attribuite in ragione di 1/3 per ciascuna quota, una porzione di terreno di complessivi mq 695 (individuata in rosso nello schema che segue) costituita dall'intera p.lla 345 e da porzioni delle p.lle 143-360-361-137/a.

Si è evidenzia che, per rendere i lotti paramenti funzionali per la loro attuale destinazione urbanistica, sarà necessario eseguire dei frazionamenti catastali.

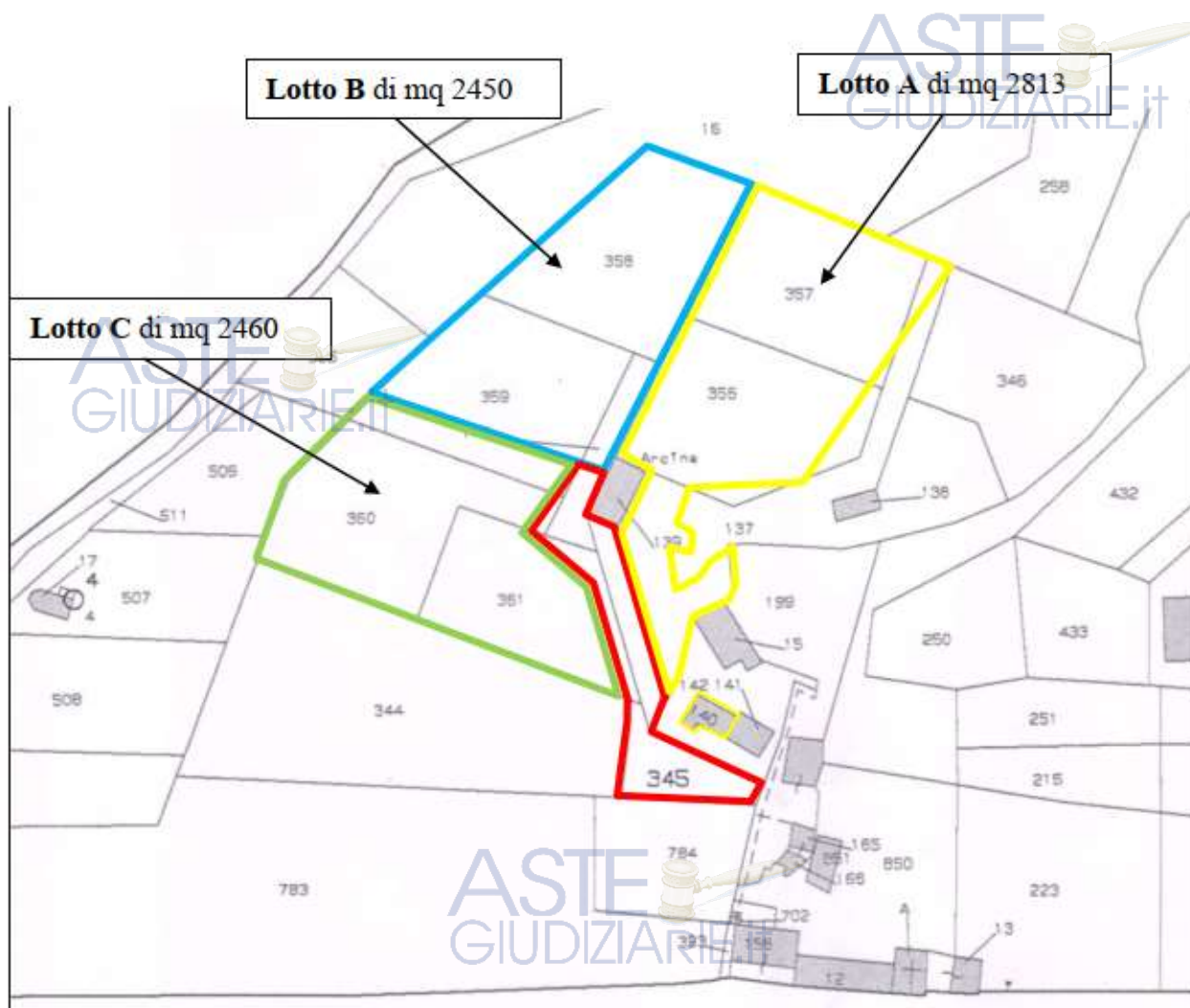


Fig. 9 – Schema progetto divisionale

Stima

I terreni oggetto di stima, nella quasi totalità, sono destinati dal PRG a zona D2 (Attività Produttive Commerciali), e solo in piccola parte in zona B2.3 (Residenziale di completamento periferica).

In particolare, ricadono in zona B2.3:

- la p.lla 345, che presenta forma irregolare con estensione modesta e nel progetto divisionale è stata destinata a strada d'accesso;
- una porzione della p.lla 137/a di modestissima dimensione anch'essa destinata in parte a strada d'accesso.

Pertanto, non si è ritenuto adottare valori differenziati fra la Zona D2 e la Zona B2.3.

I valori unitari sono stati differenziati, solo con riferimento al lotto A (di superficie maggiore), in quanto esso presenta una giacitura meno pianeggiante rispetto ai lotti B e C, e la porzione della 137/a costituisce di fatto una zona di passaggio per il lotto stesso.

Per la stima dei terreni sarà utilizzato il metodo del valore dell'incidenza dell'area sul valore del bene trasformato.

Tale procedimento viene applicato allorché sussiste una potenzialità economica del cespite da valutare, nel senso che è economicamente conveniente procedere alla relativa trasformazione

in luogo di mantenerlo nelle sue attuali condizioni.

Per un'area fabbricabile, la cui trasformazione consiste nella costruzione di un fabbricato, il suo valore VA è dato da:

$VA = \text{Trasf} * I_a$ dove:

Vtrasf è il valore del bene trasformato (valore area + valore fabbricato) ossia quello che avrà il fabbricato finito al momento in cui sarà vendibile o sfruttabile per gli usi ai quali è destinato.

Per il calcolo del valore del bene trasformato bisogna prima di tutto stabilire la consistenza del fabbricato realizzabile nel lotto in esame (*destinato ad insediamenti produttivi*), in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

A tal proposito, è opportuno precisare che in sede di stima le operazioni di calcolo della presunta consistenza del fabbricato edificabile non possono che essere puramente indicative. Esse, infatti, sono finalizzate esclusivamente al conseguimento di un giudizio di stima che il perito, anche sulla base della propria esperienza, ritiene congruo e che, in ogni caso, è da intendersi a corpo e non a misura. D'altro canto, la determinazione dell'esatta consistenza del fabbricato edificabile richiederebbe una specifica attività di progettazione, un confronto con gli uffici preposti al rilascio degli atti autorizzativi e, quindi, un grado di approfondimento che, evidentemente, non può essere raggiunto nell'ambito di un procedimento estimativo come quello in

questione.

Il più probabile valore di mercato valore del bene trasformato sarà determinato in funzione dell'indice di fabbricabilità fondiaria che *per la Zona D2 è pari a 2 mc/mq.*

Procedendo al calcolo e considerando un singolo lotto di circa mq 2500 si ha:

*Volumetria edificabile (max fuori terra)=sup. lotto (mq)*Iff =*

$$2500 \text{ mq} \times 2 \text{ mc/mq} = 5000 \text{ mc}$$

Superficie lorda totale di pavimento = 5000 mc/4 mt = 1250 mq

Per quanto riguarda il valore di mercato del fabbricato trasformato *Vtrasf*, in seguito agli accertamenti condotti presso agenzie operanti nel settore immobiliare è emerso che il mercato immobiliare relativo alla destinazione d'uso dell'immobile che si potrà realizzare nella zona in questione (*fabbricati ad uso commerciale, depositi e magazzini di merci e relativi uffici*), è sostanzialmente inesistente, e non ci sono, pertanto, concreti elementi cui fare riferimento.

Il più probabile valore di mercato sarà, quindi, stimato sulla base dei valori suggeriti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che, per la zona in questione e per immobili non nuovi, fornisce valori che variano da:

- per laboratori €/mq 335,00 a €/mq 475,00;
- per uffici €/mq 600,00 a €/mq 870,00;

Atteso il periodo di crisi nel settore edilizio che si protrae da più anni, si stima un valore medio di **€/mq 600,00**.

Pertanto, si ottiene che la stima del valore del bene trasformato a nuovo è:

$$V_{trasf} = 1250 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 750.000,00}$$

Per la stima del costo di trasformazione (C_{trasf}), ossia della presumibile spesa da sostenere per il complesso delle azioni necessarie alla realizzazione del fabbricato, si dovrà tener conto delle seguenti voci:

- spese tecniche di progetto, direzione lavori, collaudo, accatastamento, ecc.;
- oneri e contributi urbanistici;
- costi delle opere edili per la costruzione del nuovo edificio;
- sistemazione della corte annessa;
- spese generali e utile di impresa.

Nella fattispecie, trattandosi di immobile con destinazione a carattere commerciale, si stima un costo di trasformazione per unità di superficie di **€ 550,00 €/mq**.

Conseguentemente si stima un costo di trasformazione complessivo pari a:

$$C_{trasf} = 1250 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{in c.t. € 687.500,00}$$

Il valore dell'area edificabile risulta, quindi:

$$VA = (VTrasf - Ctrasf) = € 750.000,00 - € 687.500,00 = € 62.500,00$$

ossia, un valore di €/mq 50,00

Alla luce delle osservazioni che precedono si stimano congrui i
valori di cui alla tabella che segue.

LOTTI	P.Illa	Destinazione Urbanistica	Superficie catastale mq	Valore unitario €/mq	Valore Complessivo €
A	357/a	D2	1.202	40	€ 48.080,00
	356/a	D2	1.155	40	€ 46.200,00
	137/a	D2-B2.3	400	40	€ 16.000,00
	140 (fabb. Rurale)	B2.3	56	a corpo	€ 15.000,00
	Sommano		2.813		€ 125.280,00
B	358	D2	1.250	50	€ 62.500,00
	359/a	D2	1.000	50	€ 50.000,00
	143/a	D2	200	50	€ 10.000,00
	sommano		2.450		€ 122.500,00
C	360/a	D2	1.160	50	€ 58.000,00
	361/a	D2	910	50	€ 45.500,00
	359/b	D2	390	50	€ 19.500,00
	sommano		2.460		€ 123.000,00
Superficie da destinare a strada	143/b	D2	30	50	€ 1.500,00
	360/b	D2	30	50	€ 1.500,00
	361/b	D2	110	50	€ 5.500,00
	345	B2.3	250	50	€ 12.500,00
	137/a	D2-B2.3	275	50	€ 13.750,00
			695		€ 34.750,00
Superficie complessiva			8.418	Valore complessivo	€ 405.530,00

I valori stimati sono da intendersi a corpo e non a misura

PROGETTO DIVISIONALE

Il progetto prevede la formazione di tre quote ciascuna di valore pari ad 1/3 dell'intero da assegnare a:

- [REDACTED] (esecutata) quota pari ad 1/3
- [REDACTED] quota pari ad 1/3
- [REDACTED] (eredi [REDACTED] in ragione di 1/6 ciascuno) quota pari ad 1/3.

Ciascuna quota avrà il valore di:

$$€ 405.530,00/3 = € 135.176,67$$

	QUOTA 1	
1	Lotto A: costituito da una porzione di terreno di complessivi mq 2813 individuato dalle p.lle 357/a-356/a-137/a e 140 (fabbricato rurale) del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 125.280,00
2	Quota in ragione di 1/3 comune e indivisa di una porzione di terreno destinata a strada, di circa mq 695 , costituita dall'intera p.lla 345 e da porzioni delle p.lle 143 -360 -361 -137/a del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 11.583,33
	Valore degli immobili assegnati	€ 136.863,33
	Sommano	
	Valore quota da assegnare	€ 135.176,67
	Conguaglio in denaro dare	€ 1.686,67

	QUOTA 2	
1	Lotto B: costituito da una porzione di terreno di complessivi mq 2450 individuato dalle p.lle 358-359/a e 143/a del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 122.500,00
2	Quota in ragione di 1/3 comune e indivisa di una porzione di terreno destinata a strada, di circa mq 695, costituita dall'intera p.la 345 e da porzioni delle p.lle 143 -360 -361 -137/a del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 11.583,33
	Valore degli immobili assegnati	€ 134.083,33
	Sommano	
	Valore quota da assegnare	€ 135.176,67
	Conguaglio in denaro avere	-€ 1.093,33

	QUOTA 3	
1	Lotto C: costituito da una porzione di terreno di complessivi mq 2460 individuato dalle p.lle 360/a – 361/a -359/b del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 123.000,00
2	Quota in ragione di 1/3 comune e indivisa di una porzione di terreno destinata a strada, di circa mq 695, costituita dall'intera p.la 345 e da porzioni delle p.lle 143 -360 -361 -137/a del foglio di mappa 62 del Comune di San Lorenzo	€ 11.583,33
	Valore degli immobili assegnati	€ 134.583,33
	Sommano	
	Valore quota da assegnare	€ 135.176,67
	Conguaglio in denaro avere	-€ 593,33

Si rammenta che, le p.lle 139, 142 e 17 (vasche, norie e ruderi di fabbricati rurali) non sono state contemplate nel progetto divisionale, in quanto risultano in comproprietà anche con soggetti terzi.

E' utile rilevare, che in caso di approvazione del progetto divisionale proposto, **sarà necessario eseguire** quanto segue:

- frazionamenti catastali (necessari per rendere i lotti paramenti funzionali per la loro attuale destinazione urbanistica).
- allineamenti catastali (vulture etc).

Con la presente che si compone di n° 27 pagine dattiloscritte oltre n° 5 allegati, la sottoscritta ritiene di avere adempiuto all'incarico conferitole e resta in attesa di eventuali osservazioni delle parti.

Il tutto è inviato alle parti a mezzo posta elettronica.

**Il C.T.U.
Arch. Romina Perri**

Si allegano:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale aggiornata;
3. Certificato di destinazione urbanistica aggiornato;
4. Valori OMI;
5. Schema Progetto divisionale.