

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA
Terza Sezione Civile

R.G. n. 420/2024

DoValue S.p.A. per BCC 2021 NPLS S.r.l.

Avv. Malizia Roberto

Contro

████████████████████

e

████████████████████

Avv. De Marco Luca

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

G.E. dott.ssa Sara Fioroni
C.T.U. ott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati



Indice della consulenza tecnica d'ufficio

1. Nomina e quesito	pag. 3
2. Operazioni peritali	pag. 3
3. Individuazione catastale dei beni oggetto di giudizio di divisione	pag. 4
4. Titolo di proprietà degli immobili oggetto di divisione	pag. 6
5. Stato di possesso degli immobili	pag. 8
6. Formalità, vincoli e oneri	pag. 8
6.1 Formalità contro/favore opponibili	pag. 8
6.2 Formalità non opponibili all'acquirente	pag.10
7. Verifiche condominiali	pag.14
8. Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni	pag.15
9. Descrizione analitica dei beni oggetto di giudizio di divisione	pag.18
10. Criterio di valutazione e valutazione dei beni oggetto a giudizio di divisione	pag.31
11. Sulla comoda divisibilità dei beni del compendio immobiliare	pag.40
12. Quota di diritto	pag.40
13. Quota di fatto	pag.41
14. Elenco allegati	pag.43
15. Conclusioni	pag.43



1. Nomina e quesito

La sottoscritta dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati, con studio in via del Tordo n. 14 – Perugia iscritta all'Ordine dei Dottori Agronomi della provincia di Perugia al numero di timbro 371 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Perugia al numero di ruolo 334, veniva nominata C.T.U. dal G.E. dott.ssa Sara Fioroni con provvedimento di nomina del 07.03.2024 nella causa n. 420/2024 R.G. DoValue S.p.A. per BCC 2021 NPLS S.r.l. contro [REDACTED] e [REDACTED].

Il quesito che è stato posto al C.T.U. così recita:

- 1. Occorre che il perito estimatore nominato nella procedura esecutiva n. 10/2019 R.G.E.I. provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti comproprietari relativamente ai beni oggetto di pignoramento, nonché a verificare altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente e ad aggiornare la relazione di stima comprendente la stima dell'intero bene"*

Preso atto del quesito la scrivente, considerato che i sopralluoghi presso i beni vennero eseguiti nel settembre del 2019 nell'ambito del procedura esecutiva n. 10/2022 R. G., ha ritenuto di dover effettuare un nuovo sopralluogo per constatarne lo stato di fatto.

2. Operazioni peritali

La data dell'inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo, fissato per il 26.04.2024 ore 10.00, veniva comunicato alle parti in data 08.04.2024 con lettera raccomandata.

Nonostante la raccomandata non venisse ritirata dal Signor [REDACTED], la scrivente riusciva comunque a rintracciare il signor [REDACTED], e per le vie brevi comunicava allo stesso la data del sopralluogo.

In data 26.04.2024 alle ore 10.00 si è proceduto al effettuare il sopralluogo alla presenza, per il Signor [REDACTED] dell'ing. [REDACTED] con delega scritta ed del comproprietario Signor [REDACTED]. Il sopralluogo ha interessato tutte le unità immobiliari di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] (vedi verbale



del sopralluogo), si è iniziato dai beni ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 Tavernelle per terminare con l'immobile sito in via della Resistenza 132 Tavernelle.

In base ai due sopralluoghi e agli accessi effettuati presso gli Uffici: Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Panicale, dell' Agenzia delle Entrate ufficio Territoriale di Perugia, dell' Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Perugia – Territorio – Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare, si è ora in grado di redigere la presente relazione tecnica estimativa che ha come oggetto i beni eseguiti.

L'udienza della procedura è stata rinviata al 27.07.2024.

3. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI GIUDIZIO DI DIVISIONE

I beni oggetto risultano identificati come segue:

A) Edificio di via Federico Garcia Lorca n. 11

Beni intestati catastalmente a [REDACTED] usufruttuaria, [REDACTED] proprietà, [REDACTED] proprietà, [REDACTED] usufruttuario

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

1) Garage bene ubicato in via Federico Garcia Lorca, **Fg. 66 part.564 sub 2, P.S1, cat. C/6, Cl. 1, cons. 29 mq, superf. catas. 37 mq e rendita € 37,44** (alleg. n. 1 e 2).

2) Magazzino bene ubicato in via Federico Garcia Lorca, Fg. 66 part.564 sub 3, P.S1, cat. C/2, Cl. 4, cons. 86 mq, superf. catas. 85 mq e rendita € 142,13 (alleg. n. 3 e 4).

3) Magazzino bene ubicato in via Federico Garcia Lorca, Fg. 66 part.564 sub 4, P.S1, cat. C/2, Cl. 3, cons. 59 mq, superf. catas. 109 mq e rendita € 82,27 (alleg. n. 5 e 6).

4) Appartamento bene ubicato in via Federico Garcia Lorca, Fg. 66 part.564 sub 5, P.1, cat. A/2, Cl. 5, cons. 7 vani, superf. catas. 138 mq e rendita € 451,90 (alleg. n. 7 e 8).

5) Appartamento bene ubicato in via Federico Garcia Lorca, Fg. 66 part.564 sub 6, P. 1-2, cat. A/2, Cl. 5, cons. 7,5 vani, superf. catas. 216 mq e rendita € 484,18 (alleg. n. 9 e 10).

Beni condominiali

Fg 66 part. 564 sub 1, B.C.N.C. (alleg. n. 11, 12 e 13).

C.T. Fg. 66 part.564 Ente Urbano – superficie catastale 0.08.50 Ha (alleg. n. 14 e 15).



Irregolarità catastali rilevate

Intestatari non aggiornati, è necessario presentare una voltura che dia atto della morte dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] e che quindi intesti le unità immobiliari di cui i sub 2, 3,4, 5 e 6 part. 564 Fg 66 ai Signori [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i diritti di ½.

Planimetrie dei subalterni 2, 3 e 4 della part. 564 non sono conformi allo stato dei luoghi e pertanto andranno presentate delle denunce di variazione che però potranno essere fatte solo a seguito della regolarizzazione edilizia degli immobili di cui si dirà nel paragrafo che seguirà.

Dovrebbe essere presentata una D.V. per i B.C.N.C. che dovrebbe comprendere non solo la corte pertinenziale, l'atrio, il vano scala, ma anche la C.T.

Inoltre **devono essere accatastati due vani (fondi)** ora non presenti in nessuna planimetria giacente presso l'Agenzia delle Entrate e ubicati al piano interrato

I due fondi, rilevati e restituiti dalla scrivente già nel 2019 e presenti della consulenza tecnica d'ufficio relativa alla esecuzione immobiliare n. 10/2019, dovrebbero essere accatastati con due distinte Denunce di Variazione collegando il primo fondo con i beni censiti con l'attuale sub 3 in quanto, all'interno del locale censito con detto subalterno, vi è l'unico accesso al primo fondo, mentre l'altro locale, con accesso dal vano scala condominiale, potrebbe essere unito ai subalterno 6.

B) Immobile viale della Resistenza 132

Bene intestato catastalmente a [REDACTED] proprietà 1/6, [REDACTED] proprietà 1/6 e [REDACTED] proprietà per 4/6

6) **Immobile** ubicato in viale della Resistenza, Fg. 68 part. 457 sub 25, P. 5, cat. A/3, Cl. 4, cons. 3 vani, superf. catas. 67 mq e rendita € 151,84 (alleg. n. 16 e 17).

Beni condominiali

C.T. comune di Panicale

Fg. 68 part 457 Ente Urbano, superf. 0.11.80 Ha (alleg. n. 18).



Fg. 68 part. 711 Ente urbano, superf. 0.38.30 (alleg. n. 19 e 20).

Irregolarità rilevate

Intestatori non aggiornati, è necessario presentare una voltura per aggiornare gli intestatari ed i diritti di proprietà che, rispetto alle successioni ereditarie trascritte, identificano i proprietari ed i relativi diritti come segue: [REDACTED] proprietario per i diritti di 5/6 e [REDACTED] proprietario per i diritti di 1/6, inoltre è da rilevare che l'unità immobiliare è assentita come soffitta quindi catastalmente dovrebbe essere accatastata come tale come C/2 e non può essere accatastata in categoria A/3, **fatto salvo la presentazione di una SCIA in sanatoria con variazione di destinazione d'uso.**

Planimetrie del subalterno 25 della part. 457 Fg 68 conforme.

4. Titolo di proprietà degli immobili oggetto di divisione

I titoli di provenienza dei beni oggetto di procedura sono i seguenti:

BENI A) C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Il terreno C.T. Fg. 66 part. 564 di 850 mq sul quale verrà edificato l'edificio di cui i beni fanno parte, è pervenuto ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per il diritto di usufrutto di $\frac{1}{2}$ con reciproco diritto di accrescimento, [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per il diritto della nuda proprietà di $\frac{1}{2}$ per scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autenticata dal dott. Mario Donati Guerrieri, notaio in Perugia, in data 10.12.1982 rep. 169880/42160, registrato a Perugia il 30.12.1982 e trascritta a Perugia il 06.01.1983 al n. 180 Reg. part. da [REDACTED] [REDACTED].

Alla morte della Signora [REDACTED], avvenuta in data 27.09.2005, il suo usufrutto per diritto di accrescimento è passato al Signor [REDACTED] che divenne l'unico usufruttuario fino alla sua morte avvenuta il 18.05.2009. In tale data si estingueva il diritto di usufrutto consolidandosi alla nuda proprietà pro quota in capo ai Signori [REDACTED] [REDACTED].



BENE B) C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25

Antecedentemente il ventennio, l'immobile di cui sopra era di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ acquisito in virtù dell'atto a rogito dott. Mario Donati Guerrieri, notaio in Perugia, del 06.12.1969 rep.89658 e trascritto a Perugia il 22.01.1970 al n. 680 reg. part..

Alla morte della Signora [REDACTED], avvenuta il 27.09.2005, venne presentata la denuncia di successione devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 27.09.2006 al n.74 vol. 1114 e trascritta a Perugia il 03.02.2007 al n. 2433 Reg. part. (questa denuncia sostituisce quella presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 19.05.2006 al n. 70 vol. 1104 e trascritta al n. 12937 Reg. part. del 24.06.2006). I diritti della de cuius pari ad $\frac{1}{2}$, vennero devoluti al coniuge [REDACTED] ed ai figli, [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno **per il diritto di $\frac{1}{6}$** . L'eredità della Signora [REDACTED] venne accettata dagli eredi con atto pubblico di Accettazione Tacita di Eredità a rogito dott. Filippo Duranti, notaio in Perugia, del 01.06.2006 rep. 49329/15616 trascritto a Perugia al n. 4549 del 18.03.2015.

Successivamente in morte di [REDACTED], deceduto il 18.05.2009, i diritti spettanti allo stesso e pari a complessivamente a $\frac{4}{6}$ vennero acquisiti per successione testamentaria. Il testamento di tipo olografo venne pubblicato dal dott. Filippo Duranti notaio in Perugia rep. 53504/18514, registrato a Perugia il 22.06.2009 al n. 10030 **e non trascritto. Con la denuncia di successione**, presentata all'Ufficio del Registro di Perugia il 09.03.2011 al n. 541 vol. 9990/11 e trascritta a Perugia al n. 9516 Reg. part. del 27.05.2011, furono devoluti **i diritti di $\frac{4}{6}$ al figlio [REDACTED]. Non risultano trascritti atti di accettazione di Eredità fatti dagli eredi in morte di [REDACTED].**

Da quanto sopra e per quanto riportato nelle trascrizioni, il **Signor [REDACTED] è proprietario di $\frac{5}{6}$ dell'unità immobiliare identificata al C.F. al Fg. 68 part. 457 sub 25 ed il Signor [REDACTED] è proprietario per i diritti di $\frac{1}{6}$.**



5. Stato di possesso degli immobili

BENI A) C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Le unità immobiliari di cui i sub 2, 3, 4 **part. 564** Fg 66 sono occupate dal Signor [REDACTED] [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo) comproprietario non esecutato delle sopra elencate unità immobiliari.

L'appartamento di cui il sub 6 **part. 564** Fg 66 è occupato dal Signor [REDACTED] (vedi verbale di sopralluogo) come bene residenziale

L'appartamento di cui il sub 5 **part. 564** Fg 66 è libero da vincoli locativi, alla data del sopralluogo era privo di utenze, completamente arredato ed a disposizione del Signor [REDACTED] che ha qui la propria residenza.

BENE B) C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25

Bene libero da vincoli locativi (vedi verbale di sopralluogo).

Quanto sottoscritto nei verbali di sopralluoghi, è comunque stato riscontrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Perugia che, a seguito della richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazioni e/o comodati registrati, formalizzata con il numero prot. 67033/2019, ha attestato, con nota prot. 67033/2024, l'assenza di contratti di locazione/comodati (alleg. n. 21),

6. Formalità, vincoli e oneri

6.1 Formalità contro/favore opponibili

Formalità che gravano sui beni A) C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 Proprietà diritti di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] e diritti di $\frac{1}{2}$ di [REDACTED] e sul bene B) C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25 diritti di proprietà di $\frac{5}{6}$ di [REDACTED] e diritti di proprietà di $\frac{1}{6}$ di [REDACTED] come meglio specificato:

Trascrizione n. 2440 Reg. part. del 18.02.1983 - **CONVENZIONE EDILIZIA** a favore e contro il Comune di Panicale e del signor [REDACTED], precedente proprietario della rata di terreno **part. n. 564 Fg. 66** oltre ad altri soggetti, relativa alla scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal dott. Mario Duranti Guerrieri, notaio in Perugia, in data



10.12.1982 rep. 169843, in data 18.12.1982, in data 18.12.1982 rep.170076, e registrata a Perugia al n. 651 il 09.02.1983. Con tale atto, al fine di ottenere l'autorizzazione del Comune a lottizzare dei terreni siti in loc. La Piaggia ricadenti in zona C1 del P.R.G., i proprietari dei terreni si obbligavano a provvedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria quali: costruzione strada, fognature per acque bianche e nere con fosse Himoff, rete idrica, rete di illuminazione pubblica e privata, passi carrabili, rete telefonica, ecc.

- n. 1957 Reg. part. del 03.02.2011 **COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE** (integrato e rettificato in data 08.02.2011 al n. 2170 Reg. part.) a favore dei Signori [REDACTED] e [REDACTED], coniugi per matrimonio con effetti civili celebrato in Piegaro il 28.10.1990, e a carico di [REDACTED], atto a rogito dott. Filippo Duranti, notaio in Perugia, del 18.01.2011 rep. 55290/19776. In questo atto i coniugi costituivano un fondo matrimoniale, ai sensi dell'art. 167 del C.C. e ss, con amministrazione congiunta (art. 169 c.c.) che avrebbe dovuto cessare con la maggiore età dei figli senza alcuna autorizzazione giudiziale, tale autorizzazione rimane necessaria in presenza di figlio minori, per quanto non previsto nell'atto si fa riferimento alla disciplina dettata dal C.C.. Dal certificato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di Panicale si è verificato che ambedue i figli dei signori [REDACTED] e [REDACTED] sono maggiorenni. Il fondo patrimoniale gravava comunque **sui diritti di 1/2 della nuda proprietà di [REDACTED] [REDACTED]** (comproprietario non esecutato) e sui seguenti beni **C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 2, 4 e 6 e C.T. Fg. 66 part. 564.**

n. 1634 Reg. part. del 03.02.2015 **SEQUESTO PREVENTIVO (ex art 321 c.p.p.)** a favore dell'Erario dello Stato **a carico di [REDACTED] sui diritti di 1/2 dei seguenti beni C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e diritti di 1/6 su C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25** oltre maggior consistenza, in virtù di atto giudiziario Tribunale di Perugia notificato il 08.01.2015 rep. n. 5723/2013. Il sequestro preventivo è stato autorizzato fino alla concorrenza di € 773.471,24.



Documenti correlati:

Annotazione n. 2746 del 21.07.2021 REVOCA DEL SEQUESTO PREVENTIVO.

Trascrizione n. 1289 Reg. part. del 09.02.1968 - **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** a favore e carico dell'unità immobiliare identificata al **C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25** e dei futuri condomini dell' edificio condominiale costruito su rate di terreno allora identificate al **C.T. Fg. 68 partt. 457, 458 e 222** atto a rogito dott. Mario Donati Guerrieri, notaio in Perugia, del 26.01.1968 rep. 80292, registrato a Perugia il 01.02.1968 al n. 569.

6.2 Formalità non opponibili all'acquirente nell'ambito esecutivo

Trascrizione contro

A) Trascrizioni che gravano sui beni di via Federico Garcia Lorca, n. 11 - Tavernelle - Comune di Panicale Fg. 66 part 564 su tutti i sub 1, 2, 3,4 5 e 6 a tutto il 05.04.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

n. 6571 Reg. part. del 27.04.2015 **PIGNORAMENTO** a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Città della Pieve **contro** ██████████ ██████████ comproprietario **per i diritti di ½** sui seguenti immobili censiti al **catasto terreni** (rilevato errore in realtà è catasto fabbricati) al **Fg. 66 part. 564 sub 1, sub 3 e sub 5 e diritti di ½ di** ██████████ su immobile posto nel comune di Panicale censito al **catasto terreni** (rilevato errore in realtà i beni sono censiti al catasto fabbricati) al Fg 68 part. 457 sub 25 in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Perugia il 10.03.2015 rep. 1562/2015.

n. 1233 Reg. part. del 22.01.2019 **PIGNORAMENTO** a favore BCC Umbria Credito Cooperativo Soc. Coop. **Contro** ██████████ per i diritti di ½ sui seguenti immobili **Comune di Panicale C.F. Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, C.T. Fg. 66 part. 564** e C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25 (**errati i diritti che non sono ½ ma 5/6**) in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari il 14.12.2018 rep. 6000/2018.

A carico dei beni esecutati gravano le seguenti iscrizioni contro a tutto il 05.04.2024



presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

n. 6574 Reg part. del 06.10.2003 **IPOTECA LEGALE a carico del Signor [REDACTED] (padre dell'esecutato)** a favore della SO.RI.T S.p.A. con sede in Foligno su richiesta esattoriale del 08.09.2003 rep. 2564 per complessivi € 7.722,48 di cui per capitale € 3.861,24 e gravanti sugli immobili identificati al **C.F. comune di Panicale:**

Fg. 68 part 457 sub 25 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà

Fg. 66 part. 564 sub 2, 3, 4, 5 e 6 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di usufrutto

C.T. Fg. 66 part 564 per i diritti di $\frac{1}{2}$ di usufrutto,

oltre ad altri beni non compresi in questo giudizio di divisione.

n. 7669 Reg. part. del 19.09.2005 **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a favore della SO.RI.T. S.p.A: con sede in Foligno a carico di [REDACTED] comproprietario, atto emesso dalla SO.RI.T. S.p.A. Servizio riscossioni tributi Conc. di Perugia il 14.09.2005 rep. 36767 per complessivi € 27.375,62 di cui € 13.687,81 per capitale. L'ipoteca grava sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] per i diritti di $\frac{1}{2}$ **C.F. Comune di**

Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, C.T. Fg. 66 part. 564, oltre ad altre consistenze

n. 7899 Reg. part. del 24.09.2005 **IPOTECA LEGALE**, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, a favore della SO.RI.T. S.p.A. con sede in Foligno a carico di [REDACTED], atto emesso dalla Servizio Riscossioni tributi Conc. di Perugia il 14.09.2005 rep. 33947 per complessivi € 4.420,52 di cui € 2.210,26 per capitale. L'ipoteca grava sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] per i **diritti di $\frac{1}{2}$ di nuda proprietà C.F. comune di Panicale Fg. 66 part.**

564 sub 2, 3, 4, 5 e 6.

n. 6527 Reg. part. del 08.11.2010 **IPOTECA LEGALE**, ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99, a favore EQUITALIA S.p.A. con sede in Foligno a carico di [REDACTED] (comproprietario non esecutato), atto emesso dalla EQUITALIA UMBRIA S.p.A. il 04.11.2010 rep. 67105 per complessivi € 41.164,12 di cui € 20.582,06 per capitale. L'ipoteca grava sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] comproprietario **per i diritti di nuda proprietà pari a $\frac{1}{2}$ C.F. comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 2, 3, 4, 5 e 6 e C.T. Fg. 66 part. 564 e**



diritti di 1/60 (diritti errati i diritti di [REDACTED] sono paria a 1/6) comune di Panicale C.F. Fg. 68 part. 457 sub 25 oltre ad altre consistenze.

n. 3322 Reg. part. del 21.11.2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Città della Pieve a carico di [REDACTED] comproprietario, ipoteca deriva dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia il 21.11.2013 rep. 2280/2014 a carico di [REDACTED] per un importo complessivo di € 52.000,00 di cui € 26.093,65 per sorte, sui seguenti immobili **per i diritti di ½ di piena proprietà su C.F. comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 3, 5 e diritti di ½ di piena proprietà** (diritti errati i diritti sono pari ad 1/6) comune di Panicale C.F. Fg. 68 part. 457 sub 25.

n. 4270 Reg. part. del 26.11.2018 **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. Con sede in Città della Pieve a carico di [REDACTED] derivante da Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Perugia in data 21.12.2017 rep. 1966/201 per un valore complessivo di € 11.000,00 di cui per sorte € 7.254,00 Sui seguenti immobili **C.F. comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6 e C.T. comune di Panicale Fg. 66 part. 564** .

B) Trascrizioni che gravano sui beni di via della Resistenza n. 132- Tavernelle - Comune di Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25 a tutto il 05.04.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

n. 6571 Reg. part. del 27.04.2015 **PIGNORAMENTO** a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. Con sede in Città della Pieve **contro** [REDACTED] [REDACTED] comproprietario **per i diritti di ½** sui seguenti immobili censiti al **comune di Panicale catasto terreni** (rilevato errore in realtà è catasto fabbricati) **al Fg. 66 part. 564 sub 1, sub 3 e sub 5 e diritti di ½ di** [REDACTED] **su immobile posto nel comune di Panicale censito al catasto terreni** (rilevati errori in realtà l'immobile è censito al catasto fabbricati e soprattutto i diritti di proprietà sono pari a 1/6) **al Fg 68 part. 457 sub 25** in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Perugia il 10.03.2015 rep. 1562/2015

n. 4367 Reg. part. del 12.03.2018 **(in rettifica del pignoramento trascritto al n. 6571 del 27.04.2015)** a favore di Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede



in Città del Pieve a carico di [REDACTED] comproprietario in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari di Perugia il 25.08.2017 il rep. 118/2015 (la nuova trascrizione viene effettuata per dispositivo del GE per la restrizione dei diritti di proprietà del pignoramento trascritto al n. 6571/2015, si aggiorna la denominazione della Banca ora BCC Umbria Credito Cooperativo Soc. Coop.). Il pignoramento grava quindi sui **diritti di 1/6 di [REDACTED]** sull'immobile identificato **al Comune di Panicale C.F. FG. 68 part. 457 sub 25**

n. 1233 Reg. part. del 22.01.2019 **PIGNORAMENTO** a favore BCC Umbria Credito Cooperativo Soc. Coop. Contro [REDACTED] **per i diritti di 1/2** sui seguenti immobili Comune di Panicale C.F. Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6, C.T. Fg. 66 part. 564 **e diritti di 1/2 (errati i diritti che non sono 1/2 ma 5/6) C.F. comune di Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25** in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari il 14.12.2018 rep. 6000/2018.

n. 8447 Reg. part. del 25.06.2020 **PIGNORAMENTO** a favore Banca Centro Credito cooperativo Toscana Umbria Soc. Coop. Contro [REDACTED] **per i diritti di 5/6** sui seguenti immobili **C.F. comune di Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25** in virtù dell'atto giudiziario notificato dagli Ufficiali Giudiziari il 05.06.2020 rep. 1516/2020.

A **carico di detti beni gravano le seguenti iscrizioni** contro a tutto il 05.05.2024 presso l'Agenzia delle Entrate, Uff. provinciale di Perugia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare:

n. 6574 Reg part. del 06.10.2003 **IPOTECA LEGALE a carico del Signor [REDACTED] (padre dell'esecutato)** a favore della SO.RI.T S.p.A. con sede in Foligno su richiesta esattoriale del 08.09.2003 rep. 2564 per complessivi € 7.722,48 di cui per capitale € 3.861,24 e gravanti sugli immobili identificati al C.F. comune di Panicale:

Fg. 68 part 457 sub 25 per i diritti di 1/2 di piena proprietà

Fg. 66 part. 564 sub 2, 3, 4, 5 e 6 per i diritti di 1/2 di usufrutto

C.T. Fg. 66 part 564 per i diritti di 1/2 di usufrutto,

oltre ad altri beni non compresi in questa procedura.

n. 6527 Reg. part. del 08.11. 2010 **IPOTECA LEGALE** ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.Lgs 46/99 a



favore EQUITALIA S.p.A. con sede in Foligno a carico di [REDACTED] (comproprietario non esecutato) , atto emesso dalla EQUITALIA UMBRIA S.p.A. il 04.11.2010 rep. 67105 per complessivi € 41.164,12 di cui € 20.582,06 per capitale. L'ipoteca grava sui seguenti immobili di proprietà di [REDACTED] **per i diritti di nuda proprietà pari a ½ C.F. comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 2, 3, 4, 5 e 6 e C.T. Fg. 66 part. 564 e diritti di 1/60 (diritti errati i diritti sono pari ad 1/6) comune di Panicale C.F. Fg. 68 part. 457 sub 25** oltre ad altre consistenze.

n. 3322 Reg. part. del 21.11.2014 **IPOTECA GIUDIZIALE** a favore Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. con sede in Città della Pieve a carico di [REDACTED] comproprietario, ipoteca deriva dal decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Perugia il 21.11.2013 rep. 2280/2014 a carico di [REDACTED] per un valore complessivo di € 52.000,00 di cui per capitale € 26.093,65 sui seguenti immobili per i diritti di ½ di piena proprietà ½ C.F. comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 3, 5 e C.T. Fg. 66 part. 564 e **diritti di ½ di piena proprietà** (diritti errati i diritti sono pari ad 1/6) **comune di Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25.**

7. Verifiche condominiali

BENI A) C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

Condominio non costituito

BENE B) C.F. Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25

Sull'edificio plurifamiliare risulta costituito un condominio denominato "Palazzo Romano" ubicato in frazione Tavernelle del comune di Panicale, è presente un Regolamento di tipo Contrattuale trascritto a Perugia Trascrizione n. 1289 Reg. part. del 09.02.1968 .

L'Amministratore attualmente in carica è il dott. Cacciamani Matteo I millesimi relativi alla proprietà esecutata sono i seguenti:

quote dei millesimi generali 6,467/1000,

quote millesimi della scala 17,700/1000

quote millesimi ascensore 19,408/1000



quote millesimi riscald.manut. 12,450/1000.

L'Amministratore ha informato che gli importi condominiali scaduti e non pagati dai documenti contabili ammontano complessivamente a € 4.603.42 riferiti agli arretrati a saldo rate fino aprile 2023 . Il bilancio di esercizio di questo condominio scade il 30 di aprile di ogni anno in quanto il condominio ha il riscaldamento centralizzato. In ultimo l'Amministratore riferisce che sono previste spese straordinarie ma ad oggi non risultano deliberate.

8. Verifica regolarità edilizia e urbanistica

I titoli abilitativi con i quali sono stati realizzati gli edifici, di cui i beni del presente giudizio di divisione fanno parte, sono di seguito elencati:

BENI A) C.F. Comune di Panicale Fg. 66 part. 564 sub 1, 2, 3, 4, 5 e 6

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 6332 del 04.12.1986 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] avente come oggetto la costruzione di un nuovo fabbricato in loc. Tavernelle, via G. Lorca (lottizzazione Le Piagge) su rata di terreno C.T. Fg. 66 part. 564 (alleg. n. 26).
- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 150 del 26.09.1988 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] avente come oggetto la costruzione di un fabbricato residenziale variante 1°, bene sito in loc. Tavernelle, via G. Lorca su rata di terreno censito al C.T. Fg. 66 part. 564 (alleg. n.27).
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 838/1990 del 02.04.1992 intestata [REDACTED] e [REDACTED] avente per oggetto la costruzione di un fabbricato per civile abitazione su terreni identificati al C.T. al Fg 66 part. n. 564, variante alle concessioni n. 6332 del 04.12.1986 e n. 150 del 26.09.1988 (alleg. n.28).
- Autorizzazione n. 4435 del 21.10.1989 (pratica n. 21/89) intestata a [REDACTED] e [REDACTED] avente come oggetto la sopraelevazione del muretto di confine sul lato del proprio lotto (C.T. Fg. 66 part. 564) ed un passaggio pedonale e installazione di un carrimano (alleg. n. 29).



- Autorizzazione n. 6681 del 13.12.1990 (pratica n. 20/89) intestata a [REDACTED] e [REDACTED] avente come oggetto la delimitazione del lotto di terreno di proprietà, censito al C.T. Fg. 66 part. 564, con recinzione metallica (alleg. n. 30)
- Concessione per eseguire attività edilizia n. 3233 del 12.11.1991 intestata a [REDACTED] e [REDACTED] avente come oggetto la realizzazione di un muro di contenimento sul proprio lotto identificato al C.T. Fg. 66 part. 564 (alleg. n. 31).

Il Comune di Panicale ha rilasciato il certificato di agibilità pratica n. 19 del 24.06.1993 relativamente al fabbricato edificato su rata di terreno identificata al C.T. Fg. 66 part 564 di via G. Lorca composto da: tre piani, 2 appartamenti n. 17 vani utili e 14 accessori (alleg. n. 32).

Dal confronto tra lo stato di fatto ed i grafici di progetto di cui la Concessione n. 838/1990 , sono emerse delle difformità che di seguito si elencano:

1. sono stati realizzati due fondi al piano interrato,
2. al piano seminterrato è stata realizzata una dispensa con accesso dal locale cucina (cucina inserita nell'identificativo catastale C.F. Fg. 66 part. 564 sub 4) di cui al punto seguente presumibilmente utilizzando un'intercapedine preesistente comunque interrata,
3. al piano seminterrato lo studio, ufficio e bagno (attuale identificazione C.F. Fg. 66 part. 564 sub 4) hanno variato la loro destinazione d'uso essendo stati trasformati in un appartamento diviso in: soggiorno, camera, cucina, disimpegno e bagno, così come i locali al piano secondo (attuale identificazione C.F. Fg. 66 part. 564 sub 6 Piano 2°) che sono stati assentiti come ufficio e studio (concessione 838/1990) attualmente sono stati trasformati in locali residenziali collegati all'abitazione sottostante a mezzo scala interna,
4. aumento delle unità residenziali nell'edificio che sono passati da due, come riportato nel certificato di agibilità, a tre



5. realizzazione di due wc sempre al piano seminterrato,
6. realizzazione della finestra più larga sul prospetto OVEST del piano seminterrato relativa al fondo (attuale identificazione C.F. Fg. 66 part. 564 sub 3 Piano seminterrato).

I due fondi realizzati al piano interrato così come la piccola dispensa di cui ai punti 1 e 2 dovranno essere oggetto di un'attenta verifica circa l'eventuale, anche se minimo, ampliamento della S.U.C. rispetto a quella assentita sull'edificio (nella C.E. n. 180/1988 viene dichiarato un volume di progetto pari a 1.200/mc) in quanto il volume residuo sulla rata di terreno, data la destinazione urbanistica attuale del lotto in base al P.R.G. ovvero B₀, potrebbe rendere non scontata la sanatoria.

La presenza della difformità di cui il punto 5, si configurava all'epoca della realizzazione come intervento di edilizia libera ai sensi della L.R. 1/2015 art. 118 lettera e di cui all'art. 7 comma 1 lettera g. e quindi **questa difformità non costituisce abuso in quanto realizzate e antecedentemente alla Sentenza della Corte Costituzionale 68/2018 e comunque attualmente soggetta solo ad una comunicazione.**

Le altre opere difformi ai grafici progettuali e sopra elencate ai punti dal 3, 4 al 6 sono sanabili ai sensi dell'art. 154 della L.R. n. 1/2015 con la presentazione di una SCIA in sanatoria. Una volta sanati gli abusi di cui i punti 3 e 4 dovranno essere ripresentate le agibilità delle unità immobiliare interessate.

BENE B) Comune di Panicale Fg. 68 part. 457 sub 25

L'edificio condominiale è stato realizzato con:

Nulla osta n. 228 del 29.01.1966 intestato a [REDACTED] per essere autorizzata a costruire un fabbricato urbano (alleg. n. 32).

Sono state rintracciate a carico dell'edificio di viale della Resistenza 132 di Tavernelle due ulteriori pratiche edilizie:

D.I.A. prot. 4686 del 18.05.2000 relativa ad opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo dei frontalini dei terrazzi dell'edificio(alleg. n. 33).



D.I.A n. 13585 del 20.09.2006 relativa ad opere di manutenzione straordinaria dell'impianto termico condominiale ed installazione di una canna fumaria esterna sul fabbricato residenziale plurifamiliare denominato "Palazzo Romano" situato in Tavernelle viale della Resistenza n. 132 (alleg. n. 34).

Il Comune di Panicale ha rilasciato l'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ n. 228 del 09.08.1967 che fa riferimento alla conformità dell'edificio realizzato rispetto al progetto approvato di cui al nulla osta n. 228 del 29.01.1966 (alleg. n. 35).

Dai grafici di progetto del nulla osta 228/66 si evince che l'edificio al quinto piano era destinato a sottotetto praticabile ovvero a soffitta e quindi la sua destinazione attuale dovrà essere oggetto a sanatoria a cui dovrà seguire la richiesta di agibilità.

Considerando che già nell'edificio è stata concessa la variazione di destinazione d'uso relativamente al piano in oggetto per altre unità immobiliari, si ritiene che per l'immobile potrà essere ottenuto il cambio di destinazione d'uso in sanatoria **ai sensi dell'art. 156 comma 1 lettera a) e b) della L.R. 1/2015** essendo comunque rispettate le condizioni igieniche e sanitarie e le altezze dei solai previsti appunto dall'art. 156 della L.R. n. 1/2015.

In data 08.04.2024 prot. n. 5.928 la scrivente inviava a mezzo PEC una richiesta accesso atti per avere un riscontro sull'eventuale presentazione di pratiche edilizie dal 2019 (anno della presentazione della relazione tecnica d'ufficio nella procedura esecutiva n. 10/2019) ad oggi sugli edifici di via Federico Garcia Lorda n. 11 e via della Resistenza n. 132 di Tavernelle. L'Ufficio Edilizia del comune di Panicale in data 12.04.2024, da verifiche effettuate, con PEC prot. progressivo n. 21802/2024 ha risposto che non sono state presentate pratiche su tali immobili per il periodo richiesto (alleg. m. 22).

9. Descrizione analitica dei beni oggetto di giudizio di divisione

Si procederà ora alla descrizione analitica degli oggetto di causa.

Per i criteri di calcolo della superficie commerciale, non essendo più in vigore la norma UNI 10750/2005 in quanto sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011 che però non riporta più i criteri da adottare per il calcolo delle superfici commerciali, si utilizzeranno le



modalità di computato dettate dal D.P.R. n. 138/98 allegato C nel modo specificato che risultano peraltro non particolarmente dissimili da quanto stabilito anche dalla Camera di Commercio di Perugia in merito ai criteri di calcolo della superficie convenzionale vendibile:

1. 100 % della superficie calpestabile,
2. 100% della superficie delle pareti portanti e non portanti fino ad un massimo di 50 cm di spessore,
3. Pertinenze esclusive ad ornamento dell'unità immobiliare come ad esempio: balconi, terrazzi, ecc. qualora comunicanti con vani principali o vani accessori nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq e nella misura del 10 % per la quota eccedente

Edificio in via delle Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale

L'edificio residenziale, costituito sostanzialmente da tre unità immobiliari oltre un garage e diversi accessori, è inserito un contesto residenziale a basso indice di edificabilità, prossimo al centro storico di Tavernelle e prossimo ad ogni servizio sia di tipo pubblico che privato oltre a diversi tipi di negozi.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni 80, si eleva di due piani fuori terra oltre i piani seminterrato e interrato (foto n. 1, 2, 3).

L'edificio ha le seguenti caratteristiche strutturali: fondazioni continua, struttura mista in muratura e c.a. al primo livello, struttura portante muraria in elevazione in blocchetti tipo Leca Sol, solai in laterizio, copertura in parte piana ed in parte a più falde con diverse pendenze, manto di copertura in coppi, pareti murarie esterne intonacate e non tinteggiate.

L'edificio è allacciato alla rete fognaria pubblica e alla rete idrica comunale.

Beni condominiali

Le parti condominiali sono costituiti dalla corte pertinenziale, dall'atrio, dal vano scala e dal locale centrale termica dove sono installate due caldaie che servono gli



appartamenti.

Si accede alla corte pertinenziale condominiale dell'edificio dalla via pubblica. Detta corte, di 830 mq catastali, è completamente recintata. L'ingresso si ha a mezzo di un cancello carrabile scorrevole in acciaio ed uno pedonale sempre in acciaio verniciato. La recinzione è stata realizzata quasi ovunque con muretti con sovrastanti ringhiera in acciaio, in minima parte con un semplice muretto realizzato con blocchetti tipo Leca Sol. La corte è pavimentata in parte con lastre di cemento e ghiaio e parte è sistemata a giardino (foto n. 3).

L'accesso all'atrio condominiale può avvenire o direttamente dalla corte condominiale o dal garage-fondo.

La scala condominiale ha: le pareti intonacate e tinteggiate, i gradini delle rampe sono rivestiti in marmo così come i pianerottoli, il parapetto è in muratura con corrimano in legno. L'atrio dell'edificio ha pavimento in marmo, la porta d'accesso è in legno massello con inserti in vetro, l'impianto elettrico è sottotraccia (foto n. 4).

Completa la proprietà condominiale il locale C.T. con accesso dal lato nord dell'edificio.

Confini parti condominiali: via pubblica, strada comunale, [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED], s.a.

Segue la descrizione delle unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare oggetto di divisione, verrà indicata non solo l'attuale destinazione d'uso, ma dichiarata anche quella assentita con la concessione 838/90.

A) **Appartamento** identificata al C.F. del comune di Panicale al Fg. 68 part. 564 sub 5

L'unità immobiliare è divisa in:

zona giorno con: ingresso, cucina, soggiorno oltre due balconi e zona notte con disimpegno, tre camere e due bagni oltre un balcone ed un terrazzo.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono: pavimento in monocottura, battiscopa in legno, infissi e finestre in legno con vetro camera, serrande in pvc, soglie delle finestre in granito, porte in legno, portoncino d'ingresso in legno. Le pareti servite



dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle, è inoltre presente nel soggiorno un camino (foto n. 5, 6, 7, 8 e 9).

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è provvisto di interruttori magnetotermici.

L'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è presente l'impianto citofono ed un interfono.

L'impianto di riscaldamento ha la caldaia a gas metano installata al piano seminterrato nel locale C.T. con ingresso dalla corte pertinenziale condominiale. Gli elementi radianti sono in alluminio.

L'unità immobiliare ha due bagni ambedue realizzati nella zona notte.

Il primo bagno ha: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,10 mt, infisso finestra e porta in legno, serrande in pvc, impianto elettrico e idrico-sanitario sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidè, lavabo e vasca. Gli igienici sono in porcellana standard.

Il secondo bagno è privo di finestra esterna ed ha le seguenti caratteristiche: pavimento e pareti rivestite, per un'altezza di circa 2,00 ml, in piastrelle in monocottura, porta in legno, impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento sottotraccia. Gli igienici sono costituiti da: wc, bidet, lavabo e cabina doccia, gli igienici sono in porcellana standard (foto n. 10).

Sono presenti un terrazzo con accesso dal bagno e tre balconi due con accesso dalla zona giorno ed il terzo da una delle camere. Il terrazzo ed i tre balconi hanno la pavimentazione in gress da esterni e il parapetto in muratura con sovrastante corrimano in acciaio verniciato.

Le finiture dell'unità immobiliare sono ordinarie, lo stato di manutenzione può essere definito mediocre in quanto sono necessari interventi di manutenzione.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità è libera da vincoli locativi ed è nella piena disponibilità del Signor [REDACTED].



Confini: parti condominiale, proprietà residua [REDACTED] e [REDACTED],
s.a..

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni in sede di sopralluogo fatte nel 2019 a campione.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici raggugliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguglio	Super. Nette raggugliate mq
primo	Ingresso	4,40	1	4,40
primo	cucina	8,90	1	8,90
primo	Pranzo - Soggiorno	34,23	1	34,23
primo	disimpegno	6,15	1	6,15
primo	camera	11,98	1	11,98
primo	camera	16,64	1	16,64
primo	camera	18,95	1	18,95
primo	bagno	7,16	1	7,16
primo	bagno	7,65	1	7,65
primo	Terrazzo e tre balconi	16,45	0,30	4,94

Super. netta dell'appartamento del P. primo è 116,06 mq e superficie dei terrazzo-balconi di 16,45 mq.

Altezza 2,80 mt.

Superficie netta raggugliata 121 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi,
138,44 mq circa che si arrotondano a 138 mq.

B) **GARAGE** Piano seminterrato C.F. Foglio 66 particella 564 sub 2

Si accede al garage dal prospetto nord dell'edificio.

Il garage presenta: il pavimento in monocottura, le pareti non sono state intonacate.

L'impianto elettrico, con fili a vista, non è a norma. La porta d'accesso è di tipo



basculante in lamiera d'acciaio zincata , il locale è privo di finestra (foto n. 11). All'interno del locale è stato realizzato un piccolo wc con gli attacchi per la lavatrice (foto n. 13).

Il garage è libero da vincoli locativi ed è attualmente occupato dal Signor [REDACTED]. Finiture e stato di manutenzione mediocre.

Confini: parti condominiali, proprietà residua [REDACTED], s.

a. Altezza del garage 2,70 mt e del locale wc 2,60.

Superficie utile del garage e wc circa 32,57mq. Superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, **42,00 mq.**

C) Locali accessori: Stato di Fatto FONDO (assentito GARAGE) e stato di fatto LOCALE RUSTICO (assentita lavanderia/stireria) Piano seminterrato C.F. Fg. 66 part. 564 sub 3

Garage/Fondo

L'accesso al garage, **più propriamente fondo, non ha un ingresso autonomo esterno** può avvenire o dall'adiacente locale garage o dal vano scala condominiale, Il locale ha: il pavimento in monocottura, le pareti non intonacate, infisso e finestra in legno, porta d'accesso alle scale condominiali in legno. L'impianto elettrico, con fili a vista, non è a norma e l'impianto idrico è presente.

Nel fondo è presente un camino rifinito al grezzo. Parte della primitiva superficie del fondo è stata occupata dal vano scala che scende al piano interrato con accesso dalla scala condominiale e da un piccolo wc con accesso dal locale rustico adiacente (foto n. 14) .

Il fondo è privo di vincoli locativi ed è attualmente occupato dal Signor [REDACTED]. Finiture e stato di manutenzione mediocre.

Confini: parti condominiali, proprietà residua [REDACTED], s.

a..

Altezza dei locale 2,70 mt

Superficie utile del fondo circa 23,00 mq. Superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, **29,00 mq.**



Lavanderia e stieria/ locale rustico

L'ingresso al locale si ha dall'atrio condominiale. Il locale è ampio, molto luminoso per la presenza di due finestre. Da questo locale si accede al fondo del piano interrato a mezzo di rampa con struttura d'acciaio e ad un piccolo wc. Il locale presenta un lungo bancone in muratura con sovrastante piano in legno che nasconde una zona servita destinata a cucina. Le finiture sono discrete: pavimento in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate, infissi e finestre in legno con vetro camera, porte in legno, impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e citofonico sottotraccia. Il riscaldamento è garantito da un ventilconvettore e da un camino (foto n. 15 e 16). Stato di manutenzione discreto. È presente ovvero predisposto un piccolo locale uso wc al momento privo di sanitari.

FONDO

Con accesso dal locale rustico, si accede a un ulteriore locale uso fondo al piano interrato. Il locale è al grezzo ovvero ha: il pavimento in battuto di cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico con fili a vista (foto n. 17).

Il rustico ed il fondo sono privi di vincoli locativi ed sono attualmente occupati dal Signor [REDACTED] (comproprietario non esecutato). Finiture e stato di manutenzione buono per il locale rustico, mediocre il fondo.

Confini: parti condominiali, proprietà residua [REDACTED], s. a..

Altezza del locale lavanderia/rustico 2,70 mt e del fondo 2,10 mt.

Superficie utile del rustico, wc, vano scala circa 42.30 mq superficie utile fondo 20 mq circa. Superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98, **del rustico e wc pari a circa 52 mq e del fondo circa 28 mq.**

D) Appartamento C.F. Fg. 68 part. 564 sub 6

Questa unità immobiliare è assentita come appartamento al piano primo e come studio e uffici piano secondo, ma tutta l'u.i. è stata accatastata come A/2 ed è attualmente



utilizzata come appartamento.

L'unità immobiliare si presenta divisa:

il piano primo: ingresso, soggiorno cucina, disimpegno, ripostiglio, bagno e vano scale oltre due balconi (foto n. 18, 19 e 20),

il piano secondo mansardato: disimpegno, tre locali, un bagno e 4 terrazzi (foto n. 22, 23 e 24).

I due piani sono collegati tra loro da una scala interna (foto n. 25). L'accesso ai locali ufficio del piano secondo è possibile anche dal vano scala condominiale, attualmente i locali del secondo piano vengono destinati ad uso residenziale.

Le caratteristiche intrinseche dell'u.i. sono: pareti intonacate e tinteggiate pavimenti in monocottura, battiscopa in legno, infissi e finestre in legno con vetro camera, serrande in pvc, soglie delle finestre in granito, porte in legno, portoncino d'ingresso in legno. Nel soggiorno del piano primo è presente un camino.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è provvisto di interruttori magnetotermici, l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia, è presente l'impianto citofono ed un interfono.

L'impianto di riscaldamento ha la caldaia a gas metano installata al piano seminterrato nel locale C.T. con ingresso dalla corte pertinenziale condominiale. Gli elementi radianti sono in alluminio.

Ci sono due bagni nell'immobile uno a piano e sono ambedue finestrati.

Il bagno del piano primo ha igienici costituiti da wc, bidè, lavabo e cabina doccia. Gli igienici sono in porcellana standard (foto n. 21).

Il bagno del secondo piano ha gli igienici sono costituiti da: wc, bidet, lavabo e cabina doccia in muratura. Gli igienici sono in porcellana standard.

Al piano primo sono presenti due balconi con accesso uno dal soggiorno e l'altro dalla camera ed un terrazzo con accesso dal bagno, al piano secondo ci sono quattro ampi terrazzi a livello che svolgono la funzione di lastrico solare per il piano sottostante. Il terrazzi ed i balconi hanno la pavimentazione in gress da esterni e il parapetto in muratura con



sovrastante corrimano in acciaio verniciato, una buona parte della pavimentazione dei terrazzi del secondo piano è sconnessa (foto n. 26 e 27).

Le finiture dell'unità immobiliare sono ordinarie mentre lo stato di manutenzione può essere definito discreto, fatto salvo lo stato di parte dei terrazzi del piano secondo.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità immobiliare, così come descritta, costituisce la residenza del Signor [REDACTED]
[REDACTED]

Confini: parti condominiale, proprietà residua [REDACTED],
s. a..

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate mq
primo	ingresso -pranzo- soggiorno	36,69	1	36,69
primo	disimpegno	9,50	1	9,50
Primo	cucina	10,56	1	10,56
primo	ripostiglio	1,1	1	1,1
primo	camera	16,35	1	16,35
primo	bagno	5,90	1	5,90
secondo	studio/camera	19,38	1	19,38
secondo	studio/camera	17,05	1	17,05
secondo	ufficio/soggiorno	30,55	1	30,55
secondo	Disimpegno, vano scale	12,10	1	12,10
secondo	bagno	4,65	1	4,65
primo	Terrazzo e tre balconi	20,00	0,30	6,00
secondo	4 terrazzi	142	0,30/0,10	15,30

Super. nette unità immobiliare: del primo piano 80,10 mq, del secondo piano 83,73 mq e



dei terrazzi-balconi di 162 mq.

Altezza del piano primo 2,80 mt, altezza del piano secondo min. 1,70 e mass.3,30 mt.

Superficie netta ragguagliata 185,13 mq circa.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi,
circa 94 mq al piano primo e circa 116 mq al secondo piano.

FONDO

Con accesso dal vano scale condominiale si scende al piano interrato dove è stato realizzato un fondo (locale non accatastato). Il locale è al grezzo ovvero ha: il pavimento in battuto di cemento, pareti non intonacate, impianto elettrico con fili a vista (foto n. 28).

Il fondo è privo di vincoli locativi ed è attualmente occupato dal Signor [REDACTED]
[REDACTED]. Finiture e stato di manutenzione mediocre.

Confini: parti condominiali, proprietà residua [REDACTED], s.
a..

Altezza del fondo 1,93 mt.

Superficie utile fondo 26,80 mq circa. Superficie commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98,
circa 34 mq

E) UNITÀ IMMOBILIARE C.F. Fg. 68 part. 564 sub 4

APPARTAMENTO al piano seminterrato

Questa unità immobiliare è stata assentita come studio e uffici, è stata accatastata come C/2 ovvero magazzino ed è attualmente utilizzata come appartamento.

L'unità immobiliare si presenta divisa in: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio camera e bagno.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono: pareti intonacate e tinteggiate pavimento in monocottura, battiscopa in legno, infissi e finestre in legno con vetro camera, serrande in pvc, soglie delle finestre in granito, porte in legno, portoncino d'ingresso in legno (foto n. 29, 30, 31, 32 e 33). Nel soggiorno è presente un camino ed



una stufa al pellet.

L'impianto elettrico, idrico-sanitario, citofono e interfono sono sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento ha la caldaia a gas metano installata al piano seminterrato nel locale C.T. con ingresso dalla corte pertinenziale condominiale. Gli elementi radianti, ove presenti, sono in alluminio, ventilconvettore in soggiorno.

Ampio bagno con finestra, igienici costituiti da: wc, bidè, lavabo e cabina doccia in muratura. Gli igienici sono in porcellana standard (foto n. 34).

Le finiture dell'unità immobiliare sono ordinarie mentre lo stato di manutenzione può essere definito discreto.

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..

L'unità è priva di vincoli locativi e attualmente è nella piena disponibilità del Signor

██████████.

Confini: parti condominiale, proprietà residua ██████████,

s. a..

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni a campione effettuate nel 2019.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate mq
seminterrato	ingresso - soggiorno	25,85	1	25,85
seminterrato	disimpegno	9,54	1	9,54
seminterrato	cucina	13,69	1	13,69
seminterrato	ripostiglio	0,88	1	0,88
seminterrato	camera	12,18	1	12,18
seminterrato	bagno	7,22	1	7,22

Super. netta dell'immobile è 69,36 mq.

Altezza dei locali 3,10 mt.



Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **circa 91 mq.**

I Beni condominiali di tutte le unità immobiliari sopra descritte sono costituiti da una corte pertinenziale di superficie catastale di 850 mq, l'atrio, il vano scala e la C.T. con ingresso dal lato nord dell'edificio.

Confini parti condominiali: via pubblica, strada comunale, [REDACTED]

[REDACTED], s.a.

F) **Unità immobiliare ad utilizzata come abitazione accatastata in A/3, assentita come soffitte, ubicata in un EDIFICIO condominiale in VIALE DELLA RESISTENZA132 – TAVERNELLE - PANICALE.** Edificio residenziale pluripiano condominiale costituito da tre corpi scale, prossimo al centro di Tavernelle e vicino ad ogni servizio sia di tipo pubblico che privato oltre a diversi tipi di negozi.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni 60, si eleva di 5 piani fuori terra oltre i piani seminterrato e interrato, è complessivamente composto da 54 unità immobiliari residenziali, 6 unità di attività varie oltre garage e cantine.

L'edificio ha le seguenti caratteristiche strutturali: struttura reticolare con pilastri e travi in c.a., solai in c.a., copertura a più falde, manto di copertura in marsigliese, pareti esterne laterizi faccia a vista.

L'edificio è allacciato alla rete fognaria pubblica e alla rete idrica comunale.

Le superfici condominiali sono costituite da: una corte pertinenziale, vani scala e un locale centrale termica che serve tutti gli appartamenti dell'edificio.

L'accesso ai corpi scala avviene dalla corte condominiale, ogni scala è dotata di ascensore che arriva fino al piano quarto.

La scala condominiale ha: le pareti intonacate e tinteggiate, i gradini delle rampe sono rivestiti in marmo, il pavimento dei pianerottoli sono in marmettoni, la ringhiera ed il corrimano sono in acciaio, la porta d'ingresso della scala è in acciaio verniciati e vetro, l'impianto elettrico è sottotraccia, impianto citofonico presente (foto n. 35 e 36).



UNITÀ IMMOBILIARE C.F. Fg. 68 part. 457 sub 25

Stato d'uso e catastale APPARTAMENTO, stato assentito Soffitte - piano quinto

Questa unità immobiliare è stata assentita come sottotetto/soffitta, ma è stata accatastata come A/3 ovvero abitazione di tipo economico ed è utilizzata come abitazione.

Pertanto si dovrà provvedere alla sanatoria dell'u.i. con cambio di destinazione d'uso in quanto sussistono le condizioni per effettuare questa variazione di destinazione.

L'unità immobiliare si presenta divisa in: ingresso, disimpegno, ripostiglio, cucina, bagno ed ampio locale.

Le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare sono: pareti intonacate e tinteggiate pavimento parte in marmette e parte in monocottura, battiscopa in marmo, infissi e finestre in legno con vetro semplice, serrande in pvc, porte in legno, portoncino d'ingresso in legno, parete delle cucine rivestite con piastrelle in ceramica. (foto n. 37, 38 e 39).

L'impianto elettrico non è a norma. e l'impianto idrico-sanitario è sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, gli elementi radianti sono in alluminio, è presente un impianto citofonico.

Il bagno ha: pavimento e pareti rivestite in piastrelle di ceramica per un'altezza di circa 1,35 mt, infisso finestra e porta in legno, serrande in pvc, impianto elettrico e idrico-sanitario sottotraccia, scaldabagno con serbatoio d'accumulo d'acqua, Gli igienici sono costituiti da: wc, bidè, lavabo e vasca. Il bagno attualmente si presenta con opere di manutenzione sospese (foto n. 40).

Le finiture dell'unità immobiliare sono molto mediocri mentre lo stato di manutenzione può essere definito cattivo. Sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (foto n. 41 e 42).

L'immobile non ha l'attestazione di prestazione energetica redatta ai sensi del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 e succ. mod..



L'unità è priva di vincoli locativi ed è nella piena disponibilità del Signor ██████████

Confini: parti condominiale, ██████████ s. a..

Le superfici dei locali sono state determinate a seguito di misurazioni fatte durante il sopralluogo.

Superfici nette dei locali destinati ad uso residenziale e superfici ragguagliate:

Piano	Destinazione funzionale	Superficie netta mq	Coefficienti di ragguaglio	Super. Nette ragguagliate mq
seminterrato	ingresso - disimpegno	14,31	1	14,31
Primo	cucina	9,67	1	9,67
primo	ripostiglio	3,50	1	2,50
primo	locale polivalente	24,30	1	24,30
primo	bagno	5,36	1	5,36

Super. netta dell'immobile è 57,14 mq.

Altezza massima 2,90 mt e minima 1,45 mt.

Superficie Commerciale, ai sensi del D.P.R. 138/98 al lordo dei muri portanti e dei tramezzi, **circa 64 mq.**

10. Criterio di valutazione e valutazione dei beni oggetto a giudizio di divisione

In questo paragrafo si procederà ad attribuire a tutti gli immobili, oggetto di valutazione e precedentemente descritti, **il più probabile valore di mercato, tenuto conto dello scopo specifico della stima, riferito alla data del presente lavoro estimativo.**

Nella determinazione del valore la scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare come procedimento di base quello comparativo.

Determinazione importi di stima

Per poter determinare i valori unitari di stima, utilizzati per esprimere un giudizio di valore, sono state esperite indagini per individuare immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli in esame da utilizzare come comparabili. Tali indagini hanno portato a rintracciare dei valori storici riportati in trascrizioni di atti di compravendita degli ultimi 24/48 mesi presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Provinciale di Perugia – Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare, un atto proviene da un'aggiudicazione in asta giudiziaria.

Di seguito si riportano le trascrizioni recenti rintracciate della zona che sono state prese come comparabili:

1° comparabile V. Neruda Tavernelle Trasc. 7114/2023 Reg. part.

2° comparabile v. Garibaldi, Tavernelle Trasc. 12892/2023 Reg. part.

3° comparabile Viale della Resistenza 132 – Tavernelle Trasc. 2059/2024 Reg. part.

4° comparabile v. Federico Garcia Lorca – Tavernelle Trasc. n. 6785/2019

Si sono inoltre consultate fonti indirette pubblicistiche di settore come quello della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia per i comuni vicini a Panicale, gli Asking Price della zona che, seppure diano un'indicazione unilaterale del mercato che può non coincidere con il prezzo di vendita, però costituiscono i soli valori trasparenti facilmente rintracciabili e difficilmente lontani dal valore di vendita. Pertanto nell'impossibilità di avere una banca dati disponibile, quindi nella difficoltà di reperire un adeguato numero di atti di compravendita da cui ricavare i prezzi di mercato di immobili che appartengano allo stesso segmento di mercato dei beni da valutare, sembra accettabile sul piano logico, utilizzare una serie di informazioni eterogenee tra le quali rientrano anche gli Asking Price. La scrivente infatti ritiene che in presenza di eccesso d'offerta per avere un quadro coerente ed attendibile del mercato di riferimento è importante non solo avere delle informazioni relative a prezzi di limitati atti di compravendita, ma avere un'ampiezza ovvero una consistenza e una diversificazione delle fonti informative.

Sulla base di quanto precisato, tenuto conto sia dello scopo della stima che dell'attuale mercato immobiliare di Panicale, individuato il parametro tecnico-comparativo (mq) e definite le superfici commerciali dei beni da stimare così come esplicitate nel paragrafo che precede, si procederà ora alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.



Si precisa che, seppure le superfici siano ottenute da misurazioni effettuate in sede di sopralluogo, **la vendita dei beni deve intendersi a corpo e non a misura.**

Nelle valutazioni dei singoli beni s'intende compresa il valore della quota parte dei proporzionali diritti sui beni condominiali costituiti dalla corte pertinenziale dell'edificio, l'atrio, il vano scale e il locale centrale termica.

Per la valutazione delle entità che costituiscono gli immobili oggetto di questo giudizio di divisione si è tenuto in considerazioni:

- il grado di finitura degli interni,
- il grado di manutenzione,
- l'ubicazione ed il contesto urbanistico,
- ogni caratteristica estrinseca ed intrinseca relazionata.

Da quanto sopra così si stima:

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere A, B, C** e comprendenti la piena proprietà un'unità immobiliare al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, garage, locali accessori ovvero fondo e rustico al piano seminterrato, un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Appartamento Fg. 66 part.564 sub 5, P.1, cat. A/2

Garage Fg. 66 part.564 sub 2, P.S1, cat. C/6,

Locali Accessori (fondo e locale rustico) Fg. 66 part.564 sub 3, P.S1, C/2

Fondo P. interrato, con accesso dal locale rustico non accatastato

VALUTAZIONE

Appartamento

138 mq x € 700,00/mq =	€	96.600,00
------------------------	---	-----------

Garage

42 mq x € 350,00/mq =	€	14.700,00
-----------------------	---	-----------



Loc. accessorio: Fondo

29 mq x € 350,00/mq =	€	10.150,00
-----------------------	---	-----------

Loc. accessorio: Lavanderia/locale rustico

52 mq x € 600,00/mq =	€	31.200,00
-----------------------	---	-----------

Fondo seminterrato non accatastato

28 mq x € 200,00/mq =	€	5.600,00
-----------------------	---	----------

Totale valore dei beni	€	158.250,00
-------------------------------	----------	-------------------

Detrazione**SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate nei beni sopra valutati:**

Si riscontra una variazione nei prospetti per una finestra nel fondo più ampia di quella presente nei grafici progettuali assentiti, la realizzazione di due wc, la realizzazione di un fondo nel piano interrato. La determinazione del contributo a titolo di oblazione per il rilascio del permesso in sanatoria, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 4, sono stati definiti in via presuntiva pari a € 600,00 a cui devono essere aggiunti i costi per la sanatoria del fondo del piano interrato che andrebbero conteggiati solo a seguito della definizione della SUC in ampliamento (anche se minima). Il calcolo degli oneri, di questo fondo al piano interrato a titolo di oblazione, di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, sommano a € 1.589,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di Panicale **all'attualità**) oltre, in questo caso, al costo di costruzione in misura doppia ovvero pari al 10% del costo di costruzione stimato in via cautelativa pari a € 1.000,00. Pertanto, il costo della pratica edilizia comprensiva SCIA in sanatoria del pagamento a titolo di oblazione si stima possa essere determinato complessivamente pari a € 3.189,00

Costi per regolarizzare urbanisticamente il lotto	€	3.189,00
Costi tecnici	€	1.500,00
Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dei beni di cui le lettere A, B e C	€	4.689,00



Accatastamento del fondo del piano interrato come accessorio complementare del locale lav./rustico

Diritti catastali	€	50,00
Spese tecniche pratica	€	900,00
Totali detrazioni	€	5.639,00

Da cui:

Totale valore dei beni	€	158.250,00
Detrazioni	€	5.639,00
Valore di stima dell'intero	€	152.611,00

Beni descritti al paragr. 9 **alla lettera D** e comprendenti la piena proprietà un'unità immobiliare di tipo residenziale al piano primo collegata con scala interna al piano secondo mansardato quest'ultimo costituito da tre vani e accessori aventi destinazione assentita uffici/studi, un fondo al piano interrato non accatastato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

APPARTAMENTO C.F. Fg. 68 part. 564 sub 6

Fondo con accesso dalle scale condominiali non accatastato

VALUTAZIONE

Appartamento primo

94 mq x € 750,00/mq = € 70.500,00

Studio/uffici secondo piano

116 mq x € 600,00/mq = € 69.600,00

Fondo seminterrato non accatastato

34 mq x € 200,00/mq = € 6.800,00

Totale valore dell'intero € **146.900,00**

Detrazione



SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate su questi beni:

Variatione di destinazione d'uso dell'intero piano secondo da studio-ufficio a residenziale **senza opere** oltre la realizzazione di un fondo al piano interrato. La determinazione del contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione per il rilascio del permesso in sanatoria per la variazione di destinazione d'uso senza opere, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, sono stati definiti in via presuntiva dando atto che solo il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia sommano a € 3.072,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di Panicale **all'attualità**). I costi per la sanatoria del fondo del piano interrato andrebbero conteggiati solo a seguito della definizione della SUC in ampliamento(anche se minima). Il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di questo fondo al piano interrato, a titolo di oblazione in misura doppia sommano a € 1.930,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di Panicale **all'attualità**) oltre, in questo caso, al costo di costruzione in misura doppia ovvero pari al 10% del costo di costruzione quest'ultimo verrà definito in via cautelativa pari a € 1.000,00. Pertanto il costo della pratica edilizia comprensiva del pagamento a titolo di oblazione in via cautelativa si stima possa essere determinato complessivamente pari a circa € 6.002,00, da cui:

Costi per regolarizzare urbanisticamente il lotto	€	6.002,00
Costi tecnici	€	1.500,00
Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dei beni di cui le lettere D	€	7.502,00

Accatastamento del fondo come accessorio indiretto dell'unità residenziale

Diritti catastali	€	50,00
Spese tecniche pratica	€	900,00
Totali detrazioni	€	8.452,00

Da cui:



Totale valore dei beni	€	146.900,00
Detrazioni	€	8.452,00
Valore di stima dell'intero	€	138.448,00

Beni descritti al paragr. 9 **alla lettera E** comprendenti la piena proprietà un'unità immobiliare avente destinazione d'uso attuale residenziale ubicata al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza composto da tre vani oltre accessori assentita come ufficio/studio e accatastata come C/2 oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Immobile Fg. 66 part.564 sub 4, categ. C/2

VALUTAZIONE

Studio-Ufficio

91 mq x € 600,00/mq = € 54.600,00

Valore del bene € 54.600,00

Detrazione

SCIA in Sanatoria art. 154 L.R.1 per le difformità riscontrate:

Variazione di destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare del piano seminterrato da studio-ufficio a residenziale effettuata con opere di modesta entità con incremento di un'unità immobiliare residenziale nell'edificio rispetto a quanto risulta dall'agibilità. La determinazione del contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione per il rilascio del permesso in sanatoria sono state definite in via presuntiva, ai sensi dell'art. 154 L.R. 1/2015 comma 2, dando atto che solo il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia sommano a € 2.410,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di Panicale all'attualità) oltre in questo caso al costo di costruzione delle opere peraltro minime relative alla variazione di destinazione pari al 10% del costo di costruzione quest'ultimo



verrà definito in via cautelativa pari a € 1.000,00 comprensivo dell'eventuale sanatoria del locale intercapedine utilizzata come dispensa/ripostiglio. Pertanto il costo della pratica edilizia comprensiva del pagamento a titolo di oblazione in via cautelativa complessiva si stima possa essere determinato complessivamente pari a € 3.410,00, da cui:

Costi per regolarizzare urbanisticamente il lotto	€	3.410,00
Costi tecnici	€	1.500,00
Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dei beni di cui le lettere E	€	4.910,00

Denuncia di variazione catastale:

Diritti catastali	€	50,00
Costi tecnici pratica	€	900,00

Totali detrazioni € **5.860,00**

Da cui:

Valore del bene	€	54.600,00
Detrazioni	€	5.860,00

Valore di stima dell'intero € **48.740,00**

Beni descritti al paragr. 9 **alla lettera F** comprendenti la piena proprietà un'unità immobiliare mansardata assentita come soffitta, accatastata come A/3 e usata come appartamento ubicata al quinto piano di un edificio condominiale oltre i diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Fg. 68 part. 457 sub 25, P. 5,

64 mq x € 500,00/mq = € 32.000,00

Valore del bene € **32.000,00**

Detrazione



SCIA in Sanatoria art. 156 L.R.1/2015 per le difformità riscontrate in questo lotto:

Variazione di destinazione d'uso dell'intera unità immobiliare del piano quinto da soffitta a residenziale **senza opere**. La determinazione del contributo di costruzione in misura doppia a titolo di oblazione per il rilascio del permesso in sanatoria sono state definite in via presuntiva dando atto che solo il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia sommano a € 1.695,00 (definiti in base ai valori unitari degli oneri concessori di urbanizzazione specifici del comune di Panicale **all'attualità**) oltre in teoria al contributo sul costo di costruzione da computo metrico per le opere specifiche per la variazione di destinazione pari al 10% e diritti vari.

La scrivente ritiene che tali opere, per rendere residenziale l'unità immobiliare, risalgano all'epoca della costruzione dell'edificio in quanto, nel mod. 5 della scheda di accertamento e classamento dell'Ufficio Tecnico Erariale eseguito il 02.10.1968 prot. 527/1968, l'unità veniva accatastata in A/3 e veniva riscontrato l'impianto di riscaldamento, ma veniva comunque dichiarata soffitta perché assentita urbanisticamente come tale. Questo fa ritenere che non furono mai eseguite opere specifiche per il cambio di destinazione quindi, per la sottoscritta, gli oneri sul costo di costruzione non sono dovuti da cui:

Costi per regolarizzare urbanisticamente	€	1.695,00
Costi tecnici	€	1.500,00

Totale costi per la regolarizzazione edilizia/urbanistica dei beni di cui le lettere F

Totali detrazioni	€	3.195,00
--------------------------	----------	-----------------

Da cui:

Valore del bene	€	32.000,00
-----------------	---	-----------

Detrazioni	€	3.195,00
------------	---	----------

Valore di stima dell'intero	€	28.805,00
------------------------------------	----------	------------------

Valore del compendio immobiliare di proprietà di [REDACTED] e [REDACTED]	€	368.604,00
--	----------	-------------------



11. Sulla comoda divisibilità dei beni del compendio immobiliare

I beni che sono stati sopra stimati risultano in comproprietà tra I [REDACTED] ed il proprio fratello [REDACTED]. Gli stessi risultano condividere per la quota di diritto di $\frac{1}{2}$ ciascuno, vedi gli atti di provenienza, l'intero edificio di via Federico Garcia Lorca n. 11 Tavernelle Panicale, mentre l'unità immobiliare di via della Resistenza 132, Tavernelle Panicale risulta di [REDACTED] per la quota di diritto pari ad $\frac{5}{6}$ e di $\frac{1}{6}$ in capo a [REDACTED].

Dovendomi esprimere sulla comoda divisibilità degli immobili, la scrivente ritiene che detti beni possano essere divisi comodamente in quote di fatto che rappresentano le rispettive quote di diritto.

12. Quota di diritto dei comproprietari

Il compendio immobiliare oggetto al presente giudizio di divisione è composto da un edificio residenziale sito in via Federico Garcia Lorca n. 11 Tavernelle, costituito da tre unità immobiliari oltre un garage e diversi accessori dei quali i Signori [REDACTED] a [REDACTED] sono comproprietari ciascuno per i diritti di $\frac{1}{2}$ oltre una unità immobiliare ubicata al quinto piano di un edificio condominiale via della Resistenza 132 Tavernelle di cui [REDACTED] è proprietario dei diritti di $\frac{5}{6}$ e [REDACTED] è proprietario dei diritti di $\frac{1}{6}$. Segue la determinazione delle quote di diritto

Immobili	Valore dell'intero	Quota di diritto [REDACTED]	Quota di diritto [REDACTED]
Edificio V. Federico Garcia Lorca, 11 Tavernelle	339.799,00	169.899,50	169.899,50
u.i. via della Resistenza n. 312 Tavernelle	28.805,00	24.004,17	4.800,83
	368.604,00	193.903,67	174.700,33

Le quote di diritto così si arrotondano:



Quota di diritto di [REDACTED] € 193.904,00

Quota di diritto di [REDACTED] e 174.700,00

13. Quota di fatto

Lo scopo del presente giudizio di divisione è quello di convertire il diritto di comproprietà indivisa di immobili in diritto di proprietà esclusiva procedendo ad una divisione in natura dei beni (ex art. 1114 c.c.).

È fondamentale nei giudizi di divisione, prima di ogni cosa, verificare se gli immobili oggetto di comunione siano comodamente divisibili e, per comodamente divisibili, si intende che la loro divisione in natura, in parti corrispondenti alle quote di diritto dei condividenti, non comporti un pregiudizio economico delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero. È inoltre necessario verificare che detta divisione avvenga, se possibile, senza oneri aggiuntivi o con limitati oneri per la separazione degli enti costituenti il compendio, che venga assicurata l'autonomia e funzionalità delle parti e che l'eventuale conguaglio sia di entità limitata.

Ciò detto la sottoscritta formula la seguente ipotesi di divisione che coniuga in modo positivo quanto sopra esplicitato:

LOTTO N. 1

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere A, B, C** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale comprendenti un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, un garage, locali accessori ovvero fondo e rustico al piano seminterrato, un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Appartamento Fg. 66 part.564 sub 5, P.1, cat. A/2, **Garage** Fg. 66 part.564 sub 2, P.S1, cat. C/6, **Locali Accessori (fondo e locale rustico)** Fg. 66 part.564 sub 3, P.S1, C/2



Fondo P. interrato, con accesso dal locale rustico non accatastato

Valore dei beni A, B e C € 152.611,00

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere F** piena proprietà di un immobile ubicato in via della Resistenza n. 132 – Tavernelle – Panicale costituito da un'unità immobiliare mansardata assentita come soffitta, accatastata come A/3 e usata come appartamento ubicata al quinto piano di un edificio condominiale oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Fg. 68 part. 457 sub 25, P. 5,

Valore dei beni F € 28.805,00

VALORE DEL LOTTO n. 1 (Quota di fatto) € 181.416,00

Quota di diritto € 193.904,00

Conguaglio in avere € 12.488,00

LOTTO N. 2

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere D** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale costituiti da un immobiliare di tipo residenziale al piano primo collegato con scala interna al piano secondo mansardato quest'ultimo costituito da tre vani e accessori aventi destinazione assentita uffici/studi, un fondo al piano interrato non accatastato oltre di comproprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

C.F. Fg. 68 part. 564 sub 6

Fondo con accesso dalle scale condominiali non accatastato

Valore del immobile D 138.448,00



Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere E** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale un'unità immobiliare un'unità immobiliare avente destinazione d'uso attuale residenziale ubicata al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza composto da tre vani oltre accessori assentita come ufficio/studio e accatastata come C/2 oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Immobile Fg. 66 part.564 sub 4, categ. C/2

Valore dei beni E	€ 48.740,00
VALORE DEL LOTTO n. 2 (Quota di fatto)	€ 187.188,00
Quota di diritto	€ 174.700,00
Conguaglio in dare	€ 12.488,00

14. ALLEGATI

Elenco allegati:

Verbale di sopralluogo del 09.09.2019

Restituzione del rilevamento dello stato di fatto effettuato in data 12.09.2019 piante dell'edificio piani seminterrato e interrato C.F. Fg. 66 part. 564

Allegati catastali da 1 al 20

Allegato n. 21 attestato dell'AdE

Allegato n. 22 Attestazione dell'Ufficio edilizia del comune di Panicale

Allegati da 26 36 Edilizi

15. CONCLUSIONI

Nella presente relazione tecnica di stima si è proceduto alla individuazione, alla descrizione ed alla valutazione del compendio immobiliare di proprietà dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] ciascuno della quota di diritto di ½ degli immobili costituiti da un edificio ubicato in via Federico Garcia Lorca n. 11 Tavernelle – Panicale



Valore dell'edificio	€ 339.799,00
e per i diritti di 5/6 e 1/6 rispettivamente di [REDACTED] e [REDACTED] di un'unità immobiliare ubicata in via della Resistenza 132 Tavrenelle – Panicale	
Valore dell'unità immobiliare	€ 28.805,00
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO	€ 368.604,00
Valore della quota di diritto di [REDACTED]	€ 193.904,00
Valore della quota di diritto di [REDACTED]	€ 174.700,00

I beni del compendio sono comodamente divisibili.

la scrivente ha formulato un'ipotesi di divisione che non comporta un pregiudizio economico delle singole porzioni rispetto al valore dell'intero, non risulta avere oneri aggiuntivi per la separazione degli enti costituenti il compendio, assicurata autonomia e funzionalità alle parti e ha un conguaglio di entità ritenuta accettabile.

L'ipotesi di divisione prevede:

LOTTO N.1

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere A, B, C** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale comprendenti un appartamento al piano primo di un edificio di maggiore consistenza, un garage, locali accessori ovvero fondo e rustico al piano seminterrato, un fondo al piano interrato oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Appartamento Fg. 66 part.564 sub 5, P.1, cat. A/2, **Garage** Fg. 66 part.564 sub 2, P.S1, cat. C/6, **Locali Accessori (fondo e locale rustico)** Fg. 66 part.564 sub 3, P.S1, C/2

Fondo P. interrato, con accesso dal locale rustico non accatastato

Valore dei beni A, B e C **€ 152.611,00**



Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere F** piena proprietà di un immobile ubicato in via della Resistenza n. 132 – Tavernelle – Panicale costituito da un'unità immobiliare mansardata assentita come soffitta, accatastata come A/3 e usata come appartamento ubicata al quinto piano di un edificio condominiale oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Fg. 68 part. 457 sub 25, P. 5,

Valore dei beni F	€ 28.805,00
Valore dei beni F	€ 28.805,00
VALORE DEL LOTTO n. 1 (Quota di fatto)	€ 181.416,00
Quota di diritto	€ 193.904,00
Conguaglio in avere	€ 12.488,00

LOTTO N. 2

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere D** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale costituiti da un immobiliare di tipo residenziale al piano primo collegato con scala interna al piano secondo mansardato quest'ultimo costituito da tre vani e accessori aventi destinazione assentita uffici/studi, un fondo al piano interrato non accatastato oltre di comproprietà i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C. .

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

C.F. Fg. 68 part. 564 sub 6

Fondo con accesso dalle scale condominiali non accatastato

Valore dei beni D	€ 138.446,00
--------------------------	---------------------

Beni descritti al paragr. 9 **alle lettere E** piena proprietà di immobili ubicati in via Federico



Garcia Lorca n. 11 – Tavernelle – Panicale un'unità immobiliare avente destinazione d'uso attuale residenziale ubicata al piano seminterrato di un edificio di maggiore consistenza composto da tre vani oltre accessori assentita come ufficio/studio e accatastata come C/2 oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti, spazi, impianti comuni dell'edificio ai sensi degli artt. 1117 e seguenti del C.C.

I beni sono identificabili catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati - Comune di Panicale

Immobile Fg. 66 part.564 sub 4, categ. C/2

Valore dei beni E	€ 48.740,00
VALORE DEL LOTTO n. 2 (Quota di fatto)	€ 187.188,00
Quota di diritto	€ 174.700,00
Conguaglio in dare	€ 12.488,00

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia 23.05.2024

Il C.T.U.

dott.ssa. agr. Maria Teresa Pegiati

