



PREMESSA

Con provvedimento del Giudice Dottor Andrea Giuliani, il sottoscritto Geom. Valentina Velieri - con studio in Spoleto, via Francesca Morvillo n.41, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 5297 - veniva nominata, in data 02/11/2023, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia di cui all'oggetto.

In data 16/02/2024 veniva fissata l'udienza per il giuramento del CTU ove lo stesso si impegnava a redigere apposita Relazione Tecnica per rispondere ai quesiti posti, in sede di udienza, dal Signor Giudice.

Si riporta detto "quesito":

"letti ed esaminati atti e documenti di causa, eseguito ogni accertamento, descriva e valuti il CTU l'immobile oggetto di causa e tutte le iscrizioni e/o gravami esistenti sul bene in questione. Accerti e verifichi la divisibilità o meno dell'immobile in caso positivo, individui e descriva i lotti in cui risulta possibile dividere tale immobile in base alle quote di rispettiva proprietà. In caso di accertata indivisibilità, accerti e determini il CTU il valore attuale dell'intero compendio ed il valore delle quote attribuibili a ciascun comproprietario"



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Esaminati i fascicoli, il giorno 11 marzo 2024, alle ore 10:30, la scrivente - presso il proprio studio professionale, e più precisamente locato nel Comune di SPOLETO, alla via Francesca Morvillo n°41, iniziava le operazioni peritali inerenti la Causa Civile iscritta nel R.G. al n. 2430 del 2022 del Tribunale Civile di Spoleto.

Sul posto, oltre allo scrivente CTU, erano presenti:

- Geom. _____ (C.T.P. di parte attrice);
- Avv. _____ (Avv. Parte attrice).

Alla presenza delle figure sopra indicate, lo scrivente C.T.U. dava lettura - del "**quesito**" posto dal Signor Giudice.

Letti i quesiti, il C.T.P. e l'Avvocato illustrano la situazione e le ragioni per le quali si chiede lo scioglimento delle comproprietà.

Alle ore 11:10, si ritenevano concluse le operazioni peritali relative alla giornata e le stesse venivano rinviate presso i luoghi di causa per il giorno 26 marzo 2024 alle ore 10:00.



Il giorno 26 del mese di marzo 2024, alle ore 10:00, presso lo stato dei luoghi oggetto di contenzioso e più precisamente locati nel Comune di MARSCIANO viale della Repubblica n°40, sono proseguite le operazioni peritali inerenti la causa.

Sul posto, oltre allo scrivente CTU, erano presenti:

- Geom. _____, (C.T.P. di parte attrice);
- Ing. _____.

Alla presenza delle figure sopra riportate è stata presa visione dello stato dei luoghi oggetto di contenzioso. Lo scrivente CTU, all'incontro, aveva portato con sé le planimetrie catastali, estratte dal sito delle Agenzie delle Entrate.

Le stesse sono state utilizzate per la visione dei luoghi ed effettuare il confronto tra quanto rilevato in situ.

Con il confronto di tale materiale si è potuto riscontrare qualche piccola differenza, nello specifico, nel soggiorno del piano terra sono presenti degli scalini per accedere dall'esterno che non sono riportati nelle planimetrie catastali; è stata chiusa la porta d'accesso al ripostiglio posto al piano primo, mentre risulta aperta nelle planimetrie catastali; in un locale posto al piano secondo con destinazione "soffitta" è stato realizzato un bagno.

Durante il sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico di quanto visionato, sono state prese alcune misure dimensionali dell'abitazione a supporto di quanto visionato, non è stato possibile accedere e di



conseguenza visionare il ripostiglio del piano prima per la motivazione di cui sopra.

In merito agli annessi, visto lo stato di conservazione e le precarie condizioni di sicurezza, si è deciso di prenderne visione senza effettuale alcun rilievo geometrico.

Alle ore 11:00, si ritenevano concluse le operazioni peritali relative alla giornata e le stesse venivano rinviate dopo il reperimento del materiale fornito dagli archivi del Comune di Marsciano, se necessario.

Il CTU, in data 19/09/2024 si recava presso i competenti uffici del Comune di Marsciano per visionare i titoli abilitativi, ritrovati tramite apposita richiesta di accesso agli atti, presentati riguardo gli immobili oggetto di contenzioso.

Dalle ricerche effettuate risultano i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n.2113 del 21/10/1986 per progetto di ristrutturazione interna e intonaco su fabbricato rurale con la seguente prescrizione "Il corpo di fabbrica principale non dovrà essere né intonacato né tinteggiato. Una eventuale futura richiesta potrà essere autorizzata soltanto se tale richiesta viene fatta dall'intera proprietà del fabbricato principale" (titolo riguardante l'abitazione).;
- Concessione Edilizia n.1294 del 17/07/1990 per il rifacimento del tetto (titolo riguardante l'abitazione).

Si estraeva copia del materiale fornito dall'amministrazione.

Per gli immobili destinati ad annessi non sono stati ritrovati titoli edilizi e non è trovato riscontro della loro edificazione nelle foto storiche risalente agli anni 1954-56, la stessa non di facile lettura, viene allegata.





RELAZIONE

Dopo disamina della documentazione del Contenzioso, degli elementi acquisiti in sede di operazioni peritali, dei documenti acquisiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Marsciano, si procede a rispondere al "quesito" posto dal Signor Giudice.

"letti ed esaminati atti e documenti di causa, eseguito ogni accertamento, descriva e valuti il CTU l'immobile oggetto di causa e tutte le iscrizioni e/o gravami esistenti sul bene in questione. Accerti e verifichi la divisibilità o meno dell'immobile in caso positivo, individui e descriva i lotti in cui risulta possibile dividere tale immobile in base alle quote di rispettiva proprietà. In caso di accertata indivisibilità, accerti e determini il CTU il valore attuale dell'intero compendio ed il valore delle quote attribuibili a ciascun comproprietario"

Gli immobili, oggetto di contenzioso, risultano essere: una porzione di un edificio bifamigliare e numero 2 annessi indipendenti circondati da corte privata, il tutto sito nella periferia della città di Marsciano e più precisamente lungo viale della Repubblica al n. 40, la zona dista circa 11 km dal centro della città.



Estratto Planimetria Catastale Foglio 39 Particella 828 del Comune di MARSCIANO



L'immobile, con destinazione di civile abitazione, è una porzione di un edificio bifamigliare, la quale presenta una parte su tre livelli fuori terra e un'altra su due livelli fuori terra.

L'immobile risulta identificato al N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Marsciano al Foglio 39 particella 91 Subalterno 1.

La struttura portante in muratura, presenta diversi materiali costruttivi frutto della sua edificazione spontanea nel tempo. Troviamo una porzione in tufo, una porzione in muratura mista e una parte in mattoni. I solai di alcune stanze del piano terra sono in acciaio e voltine, alcuni sono in legno, il resto sono in sap e tavelloni. La porzione con tre livelli fuori terra ha una copertura a padiglione che è stata oggetto di rifacimento recentemente, mentre l'altra porzione ha una copertura piana.

Nelle facciate sono presenti delle porzioni intonacate in cattivissimo stato di conservazione/manutenzione.

L'abitazione insiste su corte privata (B.C.N.C.) in comune con gli altri immobili di proprietà, ha più punti d'ingresso, nello specifico ne troviamo uno nel salone (con infisso in alluminio e vetro), uno nel vano scala (con infisso in alluminio e vetro) e uno nel locale ingresso (con infisso in legno).

Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, sono in alcune aperture sono presenti persiane in legno, nei locali della soffitta sono presenti scuri interni in legno.

Pavimenti e rivestimenti sono di più tipologie.



E' presente l'impianto di riscaldamento con termosifoni in quasi tutti i locali alimentato con caldaia di recente installazione, sia il piano terra che il piano primo è fornito di camino. L'impianto elettrico è presente ma in cattivo stato di conservazione.

Alcune stanze sono interessate da copiose infiltrazioni di acque meteoriche.

Al primo livello (piano terra) la proprietà è così composta, ingresso, ripostiglio, w.c., disimpegno, pranzo, cucina e soggiorno, una scala interna collega i tre piani. Al secondo livello troviamo n.4 camere da letto, n. 2 disimpegni, un bagno, un ripostiglio (attualmente non accessibile in quanto è stata murata la porta d'accesso) e n. 2 terrazzi.

Al terzo livello troviamo la soffitta composta da 4 vani di diverse dimensioni, in uno di questi è stato ricavato un bagno.



Foto 3 - soggiorno



Foto 4 - cucina

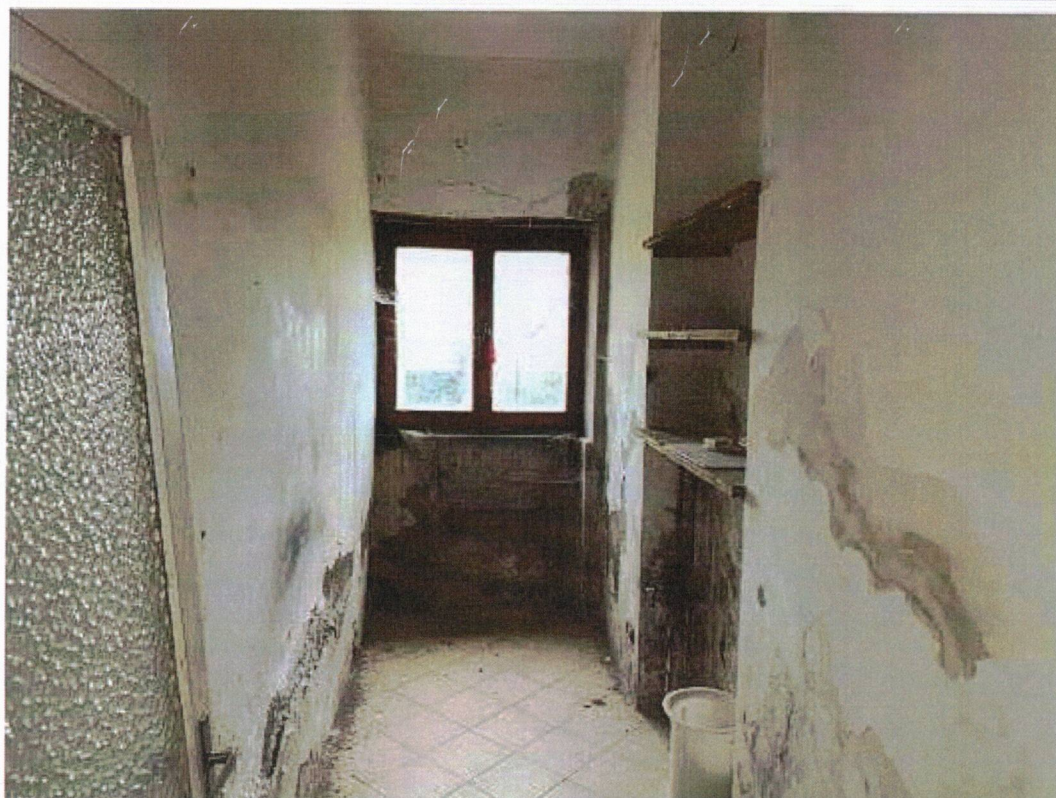


Foto 7 – ripostiglio



Foto 8 – bagno piano terra



Foto 11 –stanza al piano primo priva di termosifoni ma con camino

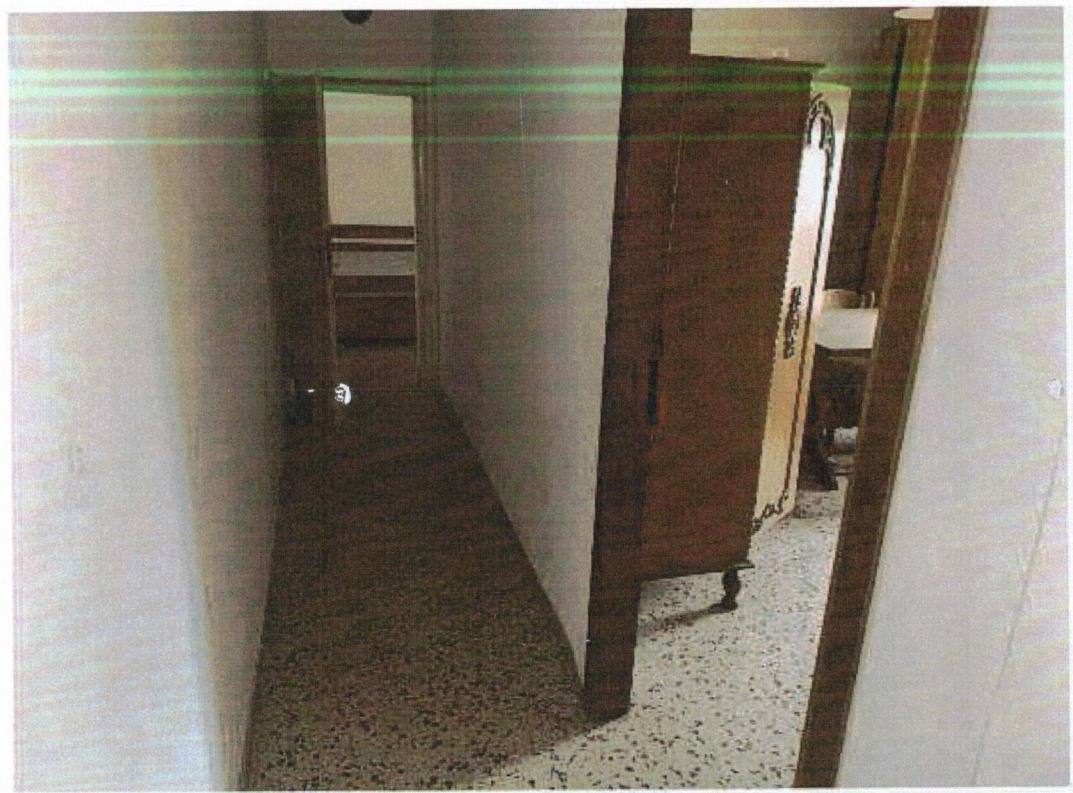


Foto 12 –disimpegno p.1



Foto 13 - camera

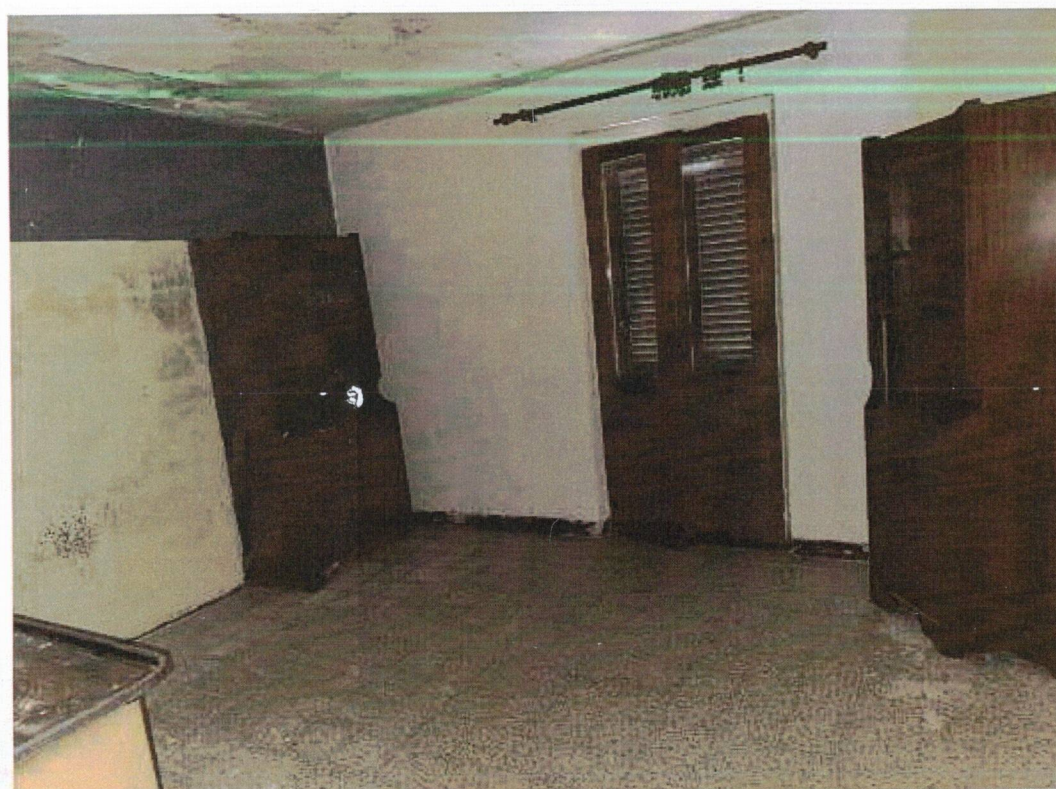


Foto 14 - camera



Foto 19 -locale soffitta



Foto 20 -locale soffitta



Foto 21 -bagno soffitta

136.11.4.001/12/03/202



In merito all'immobile destinato a locale di fondo/rimessa attrezzi, censito al N.C.E.U. al Foglio 39 Particella 828 Subalterni 3 e 4, trattasi di edificio su unico livello fuori terra, realizzato con due tipologie costruttive differenti. La porzione con altezza maggiore risulta avente copertura in legno e coppi, struttura verticale in muratura di mattoni, una zona è puntellata per le pessime condizioni dello stato conservativo. La porzione più bassa ha copertura in travi varesi e tavelloni, la struttura verticale in tufi. Internamente è suddivisa in più locali con diverse dimensioni e diverse destinazioni. L'edificio è privo di finiture e d'impianti.

Si riportano alcune foto dell'immobile scattate dallo scrivente in sede di operazioni peritali:



Foto 22 – prospetto laterale



Il terzo corpo di fabbrica riguarda un piccolo edificio destinato a pertinenza, censito al N.C.E.U. al Foglio 39 Particella 828 Subalterno 2, è costituito da un fondo e un ripostiglio aventi ingressi indipendenti e non comunicanti tra di loro. La struttura verticale è in muratura, la copertura ad unica falda è posticcia e in cattive condizioni, l'immobile è privo di finiture.



Foto 29 –pertinenza



Sono state effettuate delle Visure Storiche per immobile dalle quali si deduce che le quote di proprietà sono le medesime per tutti i beni, e precisamente:

- proprietà 2/3
- proprietà 1/3

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia è emerso quanto segue

nel catasto fabbricati

- **Al Foglio 39, particella 91 sub 1, p.T-1-2, cat. A/2 (già cat. A/3), classe 3, consistenza vani 10,5, superficie catastale totale mq.223, superficie totale escluse aree scoperte mq.220, rendita euro 704,96;**

(censita con tali dati giusta:

- *Denuncia di Variazione n.53224.1/2013 del 22.11.2013 – prot. n.PG0240742 – per Variazione di Classamento (da A/3 ad A/2);*
- *Denuncia di Accatastamento (in A/3) n.8520.1/2012 del 27.11.2012 – prot. n.PG0345643);*

- **Foglio 39, particella 828 sub 2, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.15, superficie catastale totale mq.19, rendita euro 50,35;**
- **Foglio 39, particella 828 sub 3, p.T, cat. C/6, classe 3, consistenza mq.62, superficie catastale totale mq.70, rendita euro 96,06;**
- **Foglio 39, particella 828 sub 4, p.T, cat. C/2, classe 3, consistenza mq.86, superficie catastale totale mq.93, rendita euro 288,70;**

(e tutte le suddette unità censite con tali dati giusta:



Storia dei Passaggi Ipotecari

(1)

Dal 25.12.1997 al 6.7.2005

Di proprietà di:

- _____, nat _____ il _____
- _____, nat _____ il _____,
- _____, nat _____ il _____

in ragione di 1/3 ciascuno di piena proprietà, beni personali di ognuno;

per essere ad essi pervenuti giusta la seguente successione:

- n.7602 del 20.5.2000 – Successione devoluta per Legge

Certificato di Denunciata Successione presentato all'Ufficio del Registro di Perugia l'11.6.1998 – Den.3 – Vol.918

A favore dell:

- _____ nat _____ il _____

e dei figli:

- _____, nat _____ il _____;
- _____, nat a _____ il _____

in parti uguali;

Contro:

- _____, nat a _____ il _____

decedut _____

a) – Diritti di 1/2 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al



- Foglio 40, particella 121, di mq.15.
- b) - Diritti di piena proprietà** su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al
 - **Foglio 39, particella 89, di mq.650;**
 - **Foglio 39, particella 90, di mq.848;**
 - **Foglio 39, particella 91 sub 1, senza superficie.**

N.B.: Non risultano trascritti atti di accettazione di eredità.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 25.12.1997 al 6.7.2005 – Non più gravanti

- **n.11542 del 27.7.2001 – Pignoramento Immobiliare – Cancellato con Annotamento di Cancellazione Totale n.775 del 3.4.2002**
- **n.14152 del 15.9.2001 – Domanda Giudiziale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1220 del 23.5.2002**

Iscrizioni Ipotecarie – Dal 25.12.1997 al 6.7.2005 – Non più gravanti

- **n.1964 del 16.4.1999 – Ipoteca in Rinnovazione della Precedente Originaria n.1103 del 1979 – Prescritta e non rinnovata**
- **n.130 del 12.1.2000 – Ipoteca Volontaria – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1644 del 30.4.2003**
- **n.1537 del 22.3.2002 – Ipoteca Legale – Prescritta e non rinnovata**
- **n.1426 dell'11.3.2003 – Ipoteca Volontaria – (Magione – Non gravava) – Prescritta e non rinnovata**
- **n.3394 del 12.5.2004 – Ipoteca Legale – Prescritta e non rinnovata**

PUBBLICAZIONE IN DATA 12/07/2005 N. 14152 DEL 15/09/2001



(2)

Dal 7.7.2005 al 24.9.2007

Di proprietà di:

- _____, nat. a _____ il _____;
- _____, nat. a _____ il _____;
- _____, nat. a _____ il _____;

In ragione di 1/3 ciascuna di piena proprietà, beni personali di ognuno;

per essere ad esse pervenuti giusta il seguente atto:

- **n.13641 del 7.7.2005 – Donazione Accettata – Valore degli immobili donati Euro 15.000,00**

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. _____ Notaio in PERUGIA, del 13.6.2005 – Rep.102258 – Racc.28150

A favore dell/_____:

- _____, nat. _____ il _____

Contro:

- _____, nat. _____, _____

La quota di 1/3 di comproprietà di cui il donante è titolare sul seguente immobile posto in Comune di MARSCIANO, Località San Valentino della Collina, in fregio alla strada Marscianese, comprendente:

- appezzamento di terreno con sovrastante porzione su due livelli oltre al sottotetto di fabbricato rurale, con annesso agricolo ad uso rimessa attrezzi, il tutto in avanzato stato di degrado e della superficie

DIPARTIMENTO REGIONALE DI PERUGIA - 7444-40-400640060-0066600047-7



A favore di:

- SO.RI.T. Spa con sede il FOLIGNO – P.I.: 017582500544 – domicilio ipotecario eletto: Foligno, Viale XVI Giugno n.44/D;

Contro:

- _____, nat a _____, il _____,

b) – Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al

- **Foglio 39, particelle 91 sub 1-89-90;**
- Foglio 85, particella 31;

b) – Diritti di 1/6 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 40, particella 121, di mq.15.

- **N.B. Gli immobili erano stati già donati dal signor _____ alla _____ con formalità n. 13641 del 7.7.2005.**

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 20.9.2024.

- **n.7091 del 1.9.2005 – Ipoteca Volontaria – (Magione) – Non grava**
- **n.3857 del 17.5.2006 – Ipoteca Legale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.2771 del 31.5.2013**
- **n.245 del 10.1.2007 – Ipoteca Legale** di Euro 38.657,74 di cui Euro 19.328,87 per sorte



Atto Pubblico Amministrativo emesso dal Servizio Riscossione Tributi –
Concessione per la Provincia di Perugia con sede in Foligno in data
11.12.006 – Rep.45483

A favore di:

- SO.R.I.T. Spa con sede il FOLIGNO – P.I.: 017582500544 – domicilio ipotecario eletto: Foligno, Viale XVI Giugno n.44/D;

Contro:

- _____, nato a _____ i _____

b) – Diritti di 1/3 di piena proprietà su immobili posti in Comune di MARSCIANO, censiti nel catasto terreni al

- **Foglio 39, particelle 91 sub 1-89-90;**

- Foglio 85, particella 31;

b) – Diritti di 1/6 di piena proprietà su terreno posto in Comune di MARSCIANO, censito nel catasto terreni al

- Foglio 40, particella 121, di mq.15.

- **N.B. Gli Immobili erano stati già donati dal signor _____ alla _____ con formalità n. 13641 del 7.7.2005.**

N.B.: NON risultano annotazioni a margine a tutto il 20.9.2024.

- n.3552 del 21.4.2007 – Ipoteca Legale – Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.3160 del 5.6.2007



(3)

Dal 25.9.2007 al 1.5.2013

Di proprietà di:

- _____, nato a _____ il _____;
- _____, nato a _____ il _____, quale bene personale;
- _____, nato a _____ il _____, in _____

in ragione di 1/3 ciascuna di piena proprietà;

per essere ad esse pervenuti giusta il seguente atto:

- n.17468 del 25.9.2007 – Cessione per Euro 12.500,00 già prima d'ora pagati e quietanzati in atto

Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata dal Dott. _____
 _____, Notaio in PERUGIA, in data 24.9.2007 – Rep.111017 –
 Racc.32446

A favore di:

- _____, nato a _____ il _____ in _____

Contro:

- _____, nato a _____ il _____;

La quota di 1/3 di comproprietà di cui l'alienante è titolare sul seguente immobile posto in Comune di MARSCIANO, Località San Valentino della Collina, in fregio alla strada Marscianese, comprendente:



- appezzamento di terreno on sovrastante porzione su due livelli oltre al sottotetto di fabbricato rurale, con annesso agricolo ad uso rimessa attrezzi, il tutto in avanzato stato di degrado e della superficie complessiva, al lordo del sedime di detti fabbricati, di mq.1.498; il tutto censito nel catasto terreni al
- **Foglio 39, particella 89, di mq.650;**
- **Foglio 39, particella 90, di mq.848, fabbricato rurale;**
- **Foglio 39, particella 91 sub 1, porzione di fabbricato rurale (senza superficie).**

La quota di comproprietà alienata è pervenuta alla venditrice donante per atto a rogito Dott. Giuseppe BRUNELLI, Notaio in PERUGIA, del 13.6.2005 – Rep.102258 – Racc.28150 – trascritto a Perugia il 7.7.2005 al n.13641 di formalità.

Certificato di Destinazione Urbanistica n.151/2007, rilasciato dal Comune di Marsciano in data 26.6.2007, allegato a presente atto sotto la lettera A.

Gli immobili suddetti sono stati costruiti in epoca anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non sono state effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il rilascio di licenze o concessioni edilizie.

Liberi da gravami, ad eccezione delle seguenti iscrizioni:

- n.1537 del 22.3.2002 – (Ipoteca Legale – **Prescritta e non rinnovata**);
- n.3394 del 12.5.2004 – (Ipoteca Legale – **Prescritta e non rinnovata**);



- n.6746 del 17.8.2005 – (Ipoteca Legale – **Accesa a tutto il 20.9.2024**);
- n.3857 del 17.5.2006 – (Ipoteca Legale – **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.2771 del 31.5.2013**);
- n.245 del 10.1.2007 – (Ipoteca Legale – **Accesa a tutto il 20.9.2024**);

che si lasciano sussistere senza alcun obbligo in merito a carico della venditrice, dichiarando le parti di averne tenuto conto ai fini della determinazione del corrispettivo di vendita.

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 25.9.2007 al 1.5.2013 – Non risultano

Iscrizioni Ipotecarie:

- n.9426 del 22.10.2007 – Ipoteca Legale – **Cancellata con Annotamento di Cancellazione Totale n.1377 dell'11.4.2013**

- n.5036 del 18.8.2009 – **Ipoteca Giudiziale** di Euro 35.00,00 di cui Euro 25.300,00 per sorte di Decreto Ingiuntivo n.1496/2009 emesso in data 8.6.2009 dal Tribunale Civile di Perugia

A favore di:

- CASSA DI RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA Spa con sede in FABRIANO – P.I.: 00077790426 – domicilio ipotecario eletto: in PERUGIA, Via Scarlatti n.37, presso l'Avv. _____

Contro:

- _____, nat. a _____ il _____, in _____
_____;
- _____, nat. a _____ il _____, in _____



(4)

Dal 2.5.2013 al 26.6.2016

Di proprietà di:

- _____, nato a _____ il _____, in _____, in ragione di 1/3 di piena proprietà;
- _____, nato a _____ il _____, in ragione di 1/3 di usufrutto;
- _____, nato a _____ il _____, in ragione di 1/3 di piena proprietà e 1/3 di nuda proprietà;

per essere ad esse pervenuti giusta il seguente atto:

- n.7553 del 2.5.2013 – Compravendita per Euro 50.000,00 corrisposti come segue:
- quanto ad Euro 10.000,00 pagati contestualmente all'atto e quietanzati;
- quanto al saldo di Euro 40.000,00 la compratrice si obbliga a pagarli, senza interessi aggiunti, in quattro rate di euro 10.000,00 ciascuna, alle scadenze del 31 dicembre 2013 – 30 giugno 2014 – 31 dicembre 2014 e 30 giugno 2015, mediante bonifici bancari;
- le parti convengono che il rilascio della documentazione bancaria attestante l'avvenuto pagamento costituirà quietanza liberatoria senza necessità di ulteriori formalità tra esse;

Atto Notarile Pubblico a rogito Dott. _____, Notaio in PERUGIA, in data 4.4.2013 – Rep.4751 – Racc.3771

Firma: Dr. VITTORE VAI PATRIZIA F. - Mod. 001 - 002 - 003 - 004 - 005 - 006 - 007 - 008 - 009 - 010 - 011 - 012 - 013 - 014 - 015 - 016 - 017 - 018 - 019 - 020 - 021 - 022 - 023 - 024 - 025 - 026 - 027 - 028 - 029 - 030 - 031 - 032 - 033 - 034 - 035 - 036 - 037 - 038 - 039 - 040 - 041 - 042 - 043 - 044 - 045 - 046 - 047 - 048 - 049 - 050 - 051 - 052 - 053 - 054 - 055 - 056 - 057 - 058 - 059 - 060 - 061 - 062 - 063 - 064 - 065 - 066 - 067 - 068 - 069 - 070 - 071 - 072 - 073 - 074 - 075 - 076 - 077 - 078 - 079 - 080 - 081 - 082 - 083 - 084 - 085 - 086 - 087 - 088 - 089 - 090 - 091 - 092 - 093 - 094 - 095 - 096 - 097 - 098 - 099 - 100



effettuate opere per la cui esecuzione sarebbe stato necessario il rilascio di licenze o concessioni edilizie.

Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 2.5.2013 al 26.6.2016 – Non risultano

(5)

Dal 27.6.2016 al 20.9.2024

Di proprietà di:

- _____, nata a _____ il _____, in _____

in ragione di 1/3 di piena proprietà;

- _____ nata a _____ il _____, in ragione di 2/3

di piena proprietà;

per essere ad esse pervenuti in virtù di ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà in morte di _____, che era nata a Marsciano il _____ deceduta il _____

Trascrizioni Pregiudizievoli – Dal 27.6.2016 al 20.9.2024 – Cancellate

- **n.9416 del 4.6.2018 – Pignoramento Immobiliare – (Magione) – Non grava**

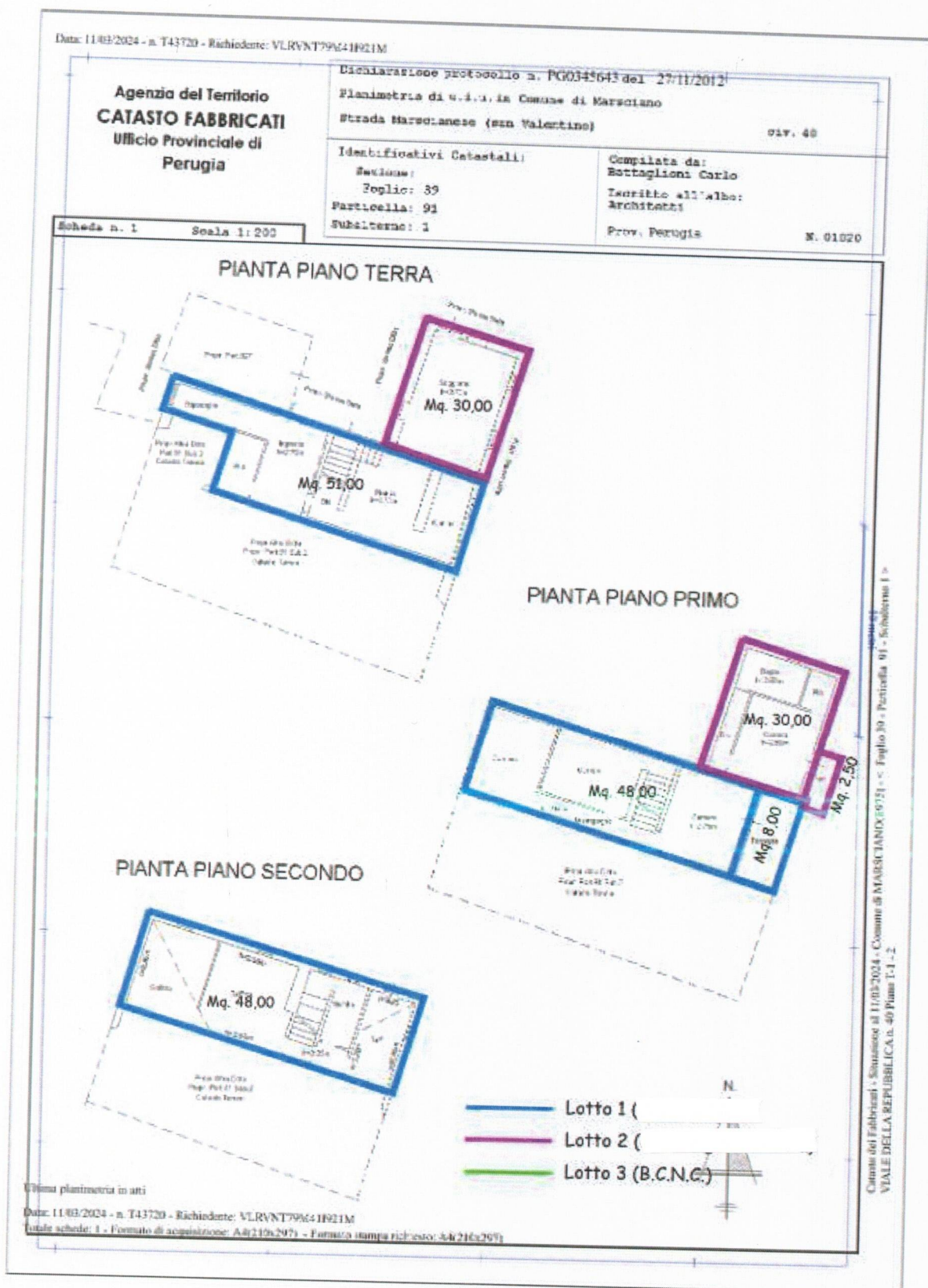
- **n.12415 del 28.8.2020 – Domanda Giudiziale per Divisione Giudiziale –**

Cancellata con Annotamento di Cancellazione n.5179 del 18.11.2022

Iscrizioni Ipotecarie – Dal 27.6.2016 al 20.9.2024 – Non risultano



IPOTESI DI DIVISIBILITA' DEL BENE



Firmata Dal: VLRVNT79641F921M - Firmata Per: ANGIARDI ROCCO A. NICOLA S. Cod. Fisc. 7444400-400640000-006440000743



Data: 11/03/2024 - n. T43724 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012

Planimetria di u.i.o. in Comune di Marsciano

Località San Valentino

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sessione:
Foglio: 39
Particella: 828
Subalterno: 2

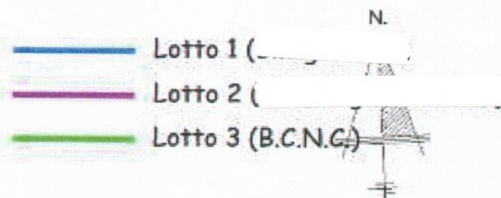
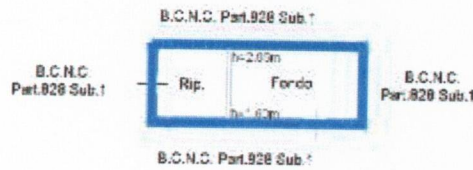
Compilata da:
Battaglioni Carlo
Iscritta all'albo:
Architetti

Prov. Perugia

N. 01020

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43724 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PS) - c. Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 2 - VIALE DELLA REPUBBLICA Piano 1



Data: 11/03/2024 - n. T43725 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Marsciano

Località: San Valentino

oiv. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 828
Subalterno: 3

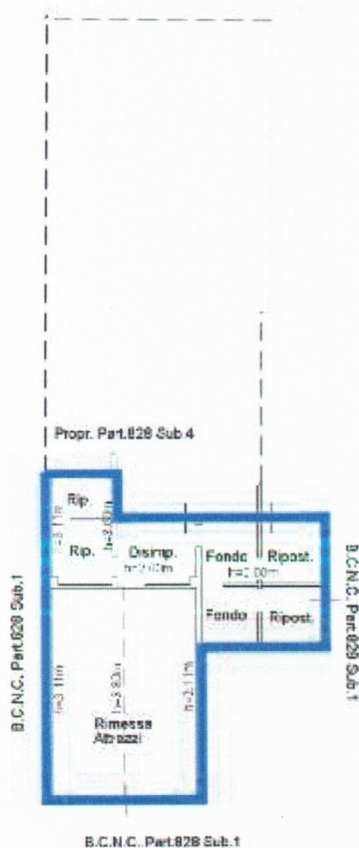
Compilata da:
Battaglioni Carlo
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Perugia

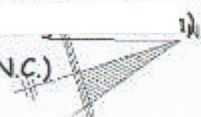
N. 01020

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



- Lotto 1 ()
- Lotto 2
- Lotto 3 (B.C.N.C.)



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43725 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizioni: A4(210x297) - Formato stampa richieste: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PS) - c. Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 3 - VIALE DELLA REPUBBLICA Piano T



Data: 11/03/2024 - n. T43726 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0349179 del 29/11/2012

Planimetria di u.i.v. in Comune di Marsciano

Località San Valentino

civ. 40

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 39
Particella: 828
Subalterno: 4

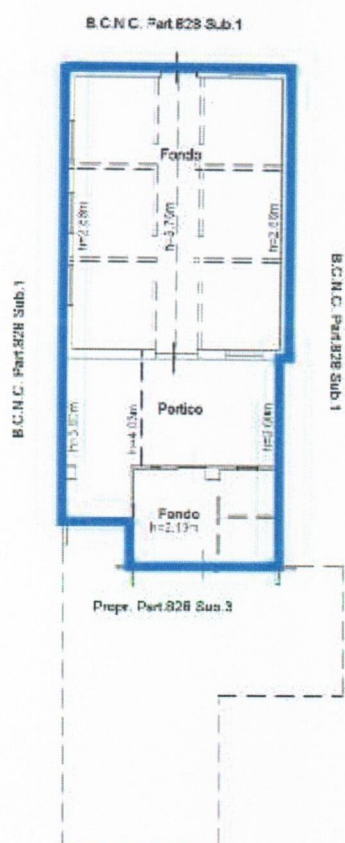
Compilata da:
Battagioni Carlo
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Perugia

N. 01020

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Sinascione al 11/03/2024 - Comune di MARSCIANO(PG) - Foglio 39 - Particella 828 - Subalterno 4 - VIALE DELLA REPUBBLICA, Piano T

Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T43726 - Richiedente: VLRVNT79M411921M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (richiesto): A4(210x297)



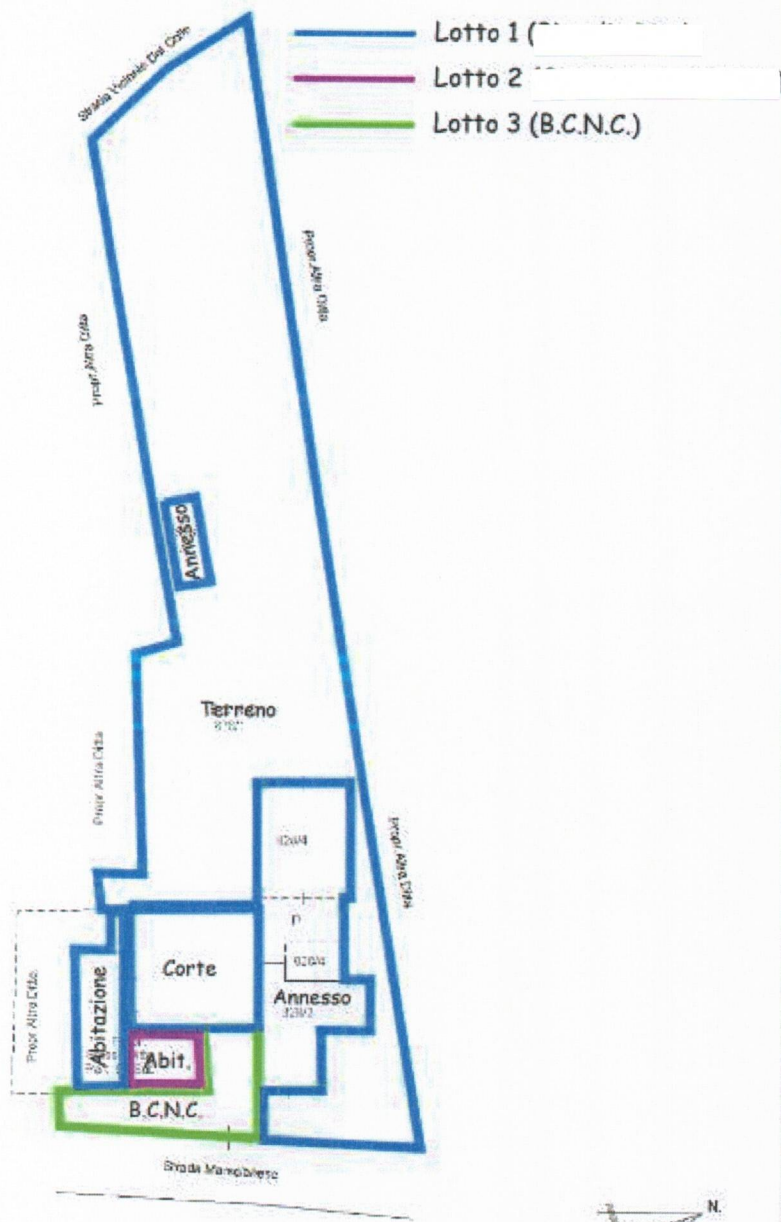
Data: 11/03/2024 - n. T32765 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Battaglioni Carlo
Iscritto all'albo:	Architetti
Prov. Perugia	N. 01020

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia

Comune di Marsciano	Protocollo n. PG0349183 del 29/11/2012
Sezione: Foglio: 39 Particella: 928	Tipo Mappale n. 345697 del 27/11/2012
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 11/03/2024 - n. T32765 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa (del resto): A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 11/03/2024 - Comune di MARSCHIANO(PS) - < Foglio 39 Particella 928 >



VALORE IMMOBILI

LOTTO 1 -

Abitazione: mq 111 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 33.300,00

Annesso Sub. 2: mq 4,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 1.200,00

Annesso Sub. 3: mq 15,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 4.500,00

Annesso Sub. 4: mq 25,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 7.500,00

Giardino: mq 9,00 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 2.700,00

Area agricola mq 973,00 x €/mq 0,22 = € 214,06

Totale Lotto 1 € 49.414,06

LOTTO 2 - (

Abitazione: mq 60 (superficie convenzionale) x €/mq 300 = € 18.000,00

Totale Lotto 2 € 18.000,00

Si precisa che tale valore risulta essere al 'netto delle spese' necessarie per il frazionamento dei beni.

Vista l'impossibilità di creare due lotti che corrispondano economicamente alle percentuali di proprietà (1/3 e 2/3), l'_____ dovrà provvedere alle spese necessarie per frazionare l'edificio residenziale, sia per quanto concerne le spese tecniche che le opere murarie e la creazione del nuovo B.C.N.C..



OSSERVAZIONI ALLA RELAZIONE

A seguito della relazione peritale in bozza alle parti, sono pervenute delle osservazioni da parte del CTP Geom. _____, si puntualizza quanto segue:

Punto 1: In riferimento alla presenza di un bagno nel piano secondo, non è necessario ne richiedere una sanatoria, ne presentare accertamenti di conformità, è possibile ripristinare lo stato dei luoghi rimuovendo i sanitari e le altre piccole difformità.

Punto 2: Si è pensato alla messa in opera di una scala a chiocciola per ridurre al minimo le spese e gli spazi d'ingombro. Gli immobili comunque per essere utilizzati necessitano di opere di ristrutturazione e pertanto le modifiche indicate non incidono sulla fattibilità.

Punto 3: Il taglio da effettuare nel solaio ha dimensioni inferiori a mq 1,5 , di conseguenza rientra tra gli interventi privi di rilevanza ai sensi della DGR 596 del 2020 al punto A9) e non è necessaria la presentazione della pratica sismica. Inoltre trattandosi di intervento locale non prevede l'adeguamento dell'intera struttura e pertanto assolutamente fattibile.

Punto 4: ripristinando lo stato dei luoghi non è necessario l'accertamento di conformità e neanche la dichiarazione che tiene luogo all'agibilità delle opere in difformità. E' possibile presentare una dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità per le sole opere necessarie per la divisione dell'immobile.

Punto 5: L'impianto elettrico esistente interessa l'intero immobile, per dividere in due unità immobiliari è sufficiente scollegare una parte dell'impianto che non interessa e serve il lotto n.2 assegnato alla _____ il quale dovrà essere successivamente interessato da lavori di ristrutturazione che prevedano la realizzazione di un nuovo impianto a partire dalla fornitura esterna. _____ continuerà ad usare l'impianto attuale con il relativo contatore.



- I valori dei Lotti creati sono pari ad € 49.414,06 quello assegnato alla _____
_____ e ad € 18.000,00 quello assegnato alla _____

Come si può desumere dagli importi sopra riportati _____ riceverà beni
aventi un valore più alto rispetto a quello che le spetterebbe in base alle quote di
proprietà di € 4.471,35, di conseguenza _____ riceverà beni aventi
un valore inferiore rispetto a quello che le spetterebbe in base alle quote di
proprietà. Per tale motivo si è ipotizzato di far affrontare l'intero importo _____

Lo scrivente ritiene, in tal modo, di aver assolto il compito affidatogli, avendo
dato riscontro al "quesito" in fede con obiettività e nel solo interesse della
giustizia.

Allegati alla relazione tecnica:

N.1: copia verbali operazioni peritali;

N.2: osservazioni del CTP alla relazione peritale.

Spoletto, li 11 marzo 2025


(Geom. Valeria Velieri)

Prov. Di Spoleto - Via Peruviana - Palazzo De' Adimario - C.A. N. 0 - C. 06049 - Tel. 0743 222049 - Fax 0743 222049