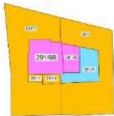
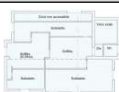
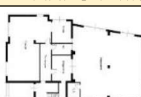


Andrea Buono Geometra

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
 Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
 Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
 Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
 Successioni e Divisioni Ereditarie
 Diagnostica e risoluzione delle patologie da infiltrazione d'acqua

SCHEMA INTRODUTTIVO DI SINTESI

PROGETTO DIVISIONALE				
PIANO TERRA		PIANO SECONDO		PIANO 3° SOTTOTETTO
				
LEGENDA:				
 LIBERTI SILVIA 1/2 prop LIBERTI SIMONE 1/2 prop		 LIBERTI MAURO 1/1 prop		 PARTI COMUNI
IMMOBILI DA INTESTARE IN COMPROPRIETA' A				
1 Appartamento al piano secondo 291/8				97 308,56 €
2 Soffitta al piano terzo sottotetto 291/6a e 291/1a				21 748,97 €
3 Porzione di magazzino al piano terra 381/a		mq. 84,49	327,79 €	27 694,98 €
sommano un valore di				146 752,51 €
abbattimento forfettario per assenza di garanzie da vizi ecc...				-2 752,51 €
Valore netto a base d'asta				144 000,00 €
IMMOBILI DA INTESTARE ESCLUSIVAMENTE				
4 Autorimessa al piano terra 291/6b				38 311,71 €
5 Porzione di magazzino al piano terra 381/b		mq. 51,13	327,79 €	16 759,45 €
sommano un valore di				55 071,16 €
INDIVIDUAZIONE DEI CONGUAGLI IN DENARO				
n.	nome	valore assegnato	valore spettante	conguaglio
1		55 071,16 €	52 257,56 €	2 813,60 €
2		146 752,51 €	149 566,11 €	-2 813,60 €
Il Sig. dovrà versare alla procedura, per l'integrazione del valore delle quote dei a titolo di conguaglio in denaro, la somma di 2,813,60 €				
IMMOBILE RESIDUO DA PORRE IN VENDITA - quota 1/2 ciascuno				
PIANO TERRA		PIANO SECONDO		PIANO 3° SOTTOTETTO
				
VALORE DI VENDITA IMMOBILE DIVISO al netto delle detrazioni				144 000,00 €
OPZIONE DI VENDITA IMMOBILI INDIVISI TRA TUTTI I COMPROPRIETARI				
PIANO TERRA		PIANO SECONDO		PIANO 3° SOTTOTETTO
				
VALORE OPZIONE DI VENDITA IMMOBILE INDIVISO al netto delle detrazioni				212 000,00 €
1 : valore quota di proprietà				78 553,76 €
2 : valore quota di proprietà				78 553,76 €
3 : valore quota di proprietà				54 892,48 €
NOTE:				
1	La divisione ha estromesso dai beni pignorati. I rimangono in comproprietà dei beni da porre in vendita per la quota di 1/2 ciascuno.			
2	A livello urbanistico/edilizio gli immobili NON sono conformi è' necessaria una SANATORIA.			



Andrea Buono Geometra

Specializzato in:

Contabilità dei Lavori (redazione, verifica e controllo)
Analisi dei costi di costruzione e budget di costruzione
Valutazione Danni, Danni Emergenti, Lucro Cessante
Estimo civile – Estimo Speciale - Estimo Legale
Successioni e Divisioni Ereditarie
Diagnostica e risoluzione delle patologie da infiltrazione d'acqua

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SPOLETO

C.C. n. 2532/2019 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Alberto Cappellini

Ricorrente/Attore:	
Legale	Avv. Frascarelli Pietro pietro.frascarelli@avvocatiperugiapec.it
Resistente/Convenuto:	
Legale	Avv. Casiccio Luca luca.casiccio@avvocatiperugiapec.it
Resistente/Convenuto:	
Via Tiberina n. 45/e - 06053 Deruta - PG	
Resistente/Convenuto:	
Legale	Avv. Piervittori Caterina caterina.piervittori@pec.it
C.T.P.	Ing. Zucconi Paolo paolo.zucconi@ingpec.eu
Intervenuto:	
Legale	Avv. Coaccioli Antonio coaccioli@pec.studiocoaccioli.it
C.T.U.	
Geom. Andrea Buono andrea.buono1@geopec.it	



INDICE			
1	PREMESSE	pag.	4
1.1	Conferimento dell'incarico e indicazione del quesito	pag.	4
1.2	Autorizzazioni concesse al C.T.U. e termini di deposito della perizia	pag.	4
1.3	Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte	pag.	4
2	OPERAZIONI PERITALI	pag.	4
2.1	Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	4
2.2	Istanze prodotte al Giudice.	pag.	5
2.3	COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO	pag.	5
2.4	STATO DI POSSESSO	pag.	5
3	AGGIORNAMENTO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	pag.	6
4	FORMALITA', VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE O COMUNQUE OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE, CON INDICAZIONE DEI RELATIVI COSTI.	pag.	7
5	PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI NEL PERIODO DI VENTI ANNI ANTECEDENTI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.	pag.	9
6	VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI E SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE ALL'ULTIMO BIENNIO (Art. 63 con. 2° c.c.).	pag.	10
6.1	DIRITTO E QUOTA PIGNORATA	pag.	10
7	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.	pag.	11
7.1	DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI PIGNORATI.	pag.	11
7.2	INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEL BENE PIGNORATO.	pag.	12
7.3	UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE E DAL P.R.G.	pag.	23
7.4	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.	pag.	23
7.5	ELABORAZIONE GRAFICA DELL'IMMOBILE OGGETTO DI DIVISIONE.	pag.	33
7.6	CARATTERISTICHE GENERALI DAL BENE IMMOBILE.	pag.	34
7.7	BREVE DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.	pag.	35
7.8	PRECEDENTI EDILIZI/TITOLI ABILITATIVI RIVENUTI.	pag.	38
7.9	RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI	pag.	38
7.10	COSTI DI SANATORIA O DI MESSA IN PRISTINO	pag.	41
8	STIMA E DIVISIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	42
8.1	SITUAZIONE ALL'ATTUALITA' - QUOTE DI COMPROPRIETA'	pag.	42
8.2	STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	pag.	43
8.3	METODO ESTIMATIVO ADOTTATO PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.	pag.	44
8.4	SVILUPPO DELLE SUPERFICI	pag.	46
8.5	ELABORAZIONE STIMA DEL VALORE	pag.	47
8.6	INTERVENTI E COSTI NECESSARI PER LA DIVISIONE FISICA DEGLI IMMOBILI	pag.	48
8.7	PARAMETRIZZAZIONE DEI COSTI AI VALORI STIMATI E VALORE RESIDUO	pag.	50
8.8	CRITERIO DI DIVISIONE	pag.	50
8.9	DETERNUBAZIBE DEL VALORE DELLE SINGOLE QUOTE DI PROPRIETA'	pag.	50
8.10	PROGETTO DIVISIONALE	pag.	51
9	IMMOBILI DA DESTINARSI ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO	pag.	54
10	OPZIONE VENDITA IMMOBILE INDIVISO	pag.	56
11	CONCLUSIONI ESPRESSE NELLA BOZZA DI PERIZIA	pag.	58
12	OSSERVAZIONI PERVENUTE DAI CONSULENTI DELLE PARTI	pag.	60
12.2	CONSIDERAZIONI DEL C.T.U. IN MERITO ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	pag.	62
13	CONCLUSIONI ESPRESSE IN FUNZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE	pag.	63
14	ALLEGATI	pag.	65



1	PREMESSE
---	-----------------

1.1	Conferimento dell'incarico e indicazione del quesito
Il sottoscritto Geom. Andrea Buono ha prestato giuramento di rito in data data 21/01/2024 e nell'udienza del 20/12/2023 ha ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Alberto Cappellini l'incarico si svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio e di rispondere inoltre al seguente quesito: <i>“presa visione degli atti e dei luoghi di causa effettui il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica dei fabbricati, nonché aggiornamento della situazione delle trascrizioni pregiudizievoli; dica altresì se i beni sono comodamente divisibili e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura in base alle loro quote astratte; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali”.</i>	

1.2	Autorizzazioni concesse al C.T.U. e termini di deposito della perizia
Contestualmente al conferimento d'incarico, il Giudice concedeva al C.T.U.: a) Autorizzazione a prelevare documenti presso i pubblici uffici se necessario; b) Autorizzazione all'uso del mezzo proprio; c) I seguenti termini: termine giorni 90 per la consegna della bozza ai C.T.P. termine giorni 30 per le eventuali osservazioni dei C.T.P. termine giorni 30 per le eventuali repliche del CTU e per il deposito dell'elaborato peritale definitivo d) Anticipo di 400,00 € oltre I.V.A. e contributo integrativo Cassa Geometri a carico solidale delle parti	

1.3	Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte
Le parti nominavano i seguenti Consulenti Tecnici di Parte: parte Convenuta XXXXXXXXXX nominava quale proprio Consulente Tecnico di Parte Ing. Zucconi Paolo di Perugia	

2	OPERAZIONI PERITALI
---	----------------------------

2.1	Svolgimento delle operazioni peritali
In data 21-feb-24 alle ore 16,00 presso: lo studio del CTU sito nel Comune di Trevi in Via Orvieto n. 13 si è dato inizio alle operazioni peritali. Oltre al sottoscritto C.T.U., nessuno presenziava alle operazioni peritali. Alle ore 16,3 il C.T.U. sottoscriveva il verbale delle operazioni peritali n. 1	



In data	06-dic-24	alle ore	10,30	presso:
i luoghi di causa, ovvero in Deruta PG Via Tiberina Nord				
si è proseguito con le operazioni peritali.				
Preseziavano alle operazioni peritali, oltre al sottoscritto C.T.U.:				
per la parte Convenuta				
Il Sig.				
per la parte Convenuta				
il C.T.P.	Ing. Zucconi Paolo			
Il Sig.				
Si è proseguito con le operazioni peritali con la presa visione dello stato dei luoghi, con il rilievo fotografico e con il rilievo metrico degli immobili.				
Alle ore	11,50	i presenti sottoscrivevano il verbale delle operazioni		
peritali n.	2			

Avendo assunto tutte le informazioni necessarie per rispondere al quesito del Giudice, le operazioni peritali si intendono concluse.

2.2 Istanze prodotte al Giudice.

In data	10/09/2024	lo scrivente CTU ha richiesto al Giudice una proroga dei termini di invio della bozza di perizia alle parti con i seguenti nuovi termini:		
termine fino al	15/12/2024	per la consegna della bozza ai C.T.P.		
termine fino al	15/01/2025	per le eventuali osservazioni dei C.T.P.		
termine fino al	15/02/2024	per le eventuali repliche del CTU e per il deposito dell'elaborato peritale definitivo		

2.3 Comunicazione sopralluogo.

La comunicazione della data di sopralluogo è stata comunicata alle seguenti parti:

In data	25/11/2024	ai seguenti soggetti:		
Silvia Liberti c/o Avv. Casiccio				
Avv. Luca Casiccio	PEC:	luca.casiccio@avvocatiperugiapec.it		
[REDACTED]	PEC:	pietro.frascarelli@avvocatiperugiapec.it		
Avv. Antonio Coaccioli	PEC:	coaccioli@pec.studiocoaccioli.it		
[REDACTED]	raccomandata 1 A.R.		n.	05260718973-8
[REDACTED] c/o Avv. Piervittori				
Avv. Caterina Piervittori	PEC:	caterina.piervittori@pec.it		
Ing. Paolo Zucconi	PEC:	paolo.zucconi@ingpec.eu		

2.4 Stato di possesso.

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta essere libero, nessuno occupa l'immobile, poiché l'appartamento al piano secondo e relativa soffitta sono in uno stato di grezzo avanzato, ovvero sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione interna ma, non sono stati ultimati. Pertanto ad oggi l'immobile non è abitabile.



3) Aggiornamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

a)

Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	15/01/2013	Reg. gen.	1056	Reg. part.	834
Oggetto	Atto esecutivo cautelare - Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 cpp - richiesto da Guardia di Finanza compagnia di Perugia					
Quota capitale	0,00 €					
A favore	Tribunale Penale di Perugia					
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
Eventuali note	Gravante sui sopra indicati immobili per la quota di 2/4 di proprietà.					

b)

Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	29/03/2013	Reg. gen.	7461	Reg. part.	930
Oggetto	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo					
Quota capitale	70 000,00 €					
A favore	Banca delle Marche S.P.A.					
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	298	8	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
Eventuali note	N.B. le quote di proprietà indicate per sono errate, non sono di 1/3 ciascuno bensì di 1/4 ciascuno.					

c)

Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	14/10/2014	Reg. gen.	21326	Reg. part.	2841
Oggetto	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - 150.000,00 euro					
Quota capitale	150 000,00 €					
A favore	Banca Popolare di Spoleto Spa					
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	298	8	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
Eventuali note	Annotazione n. 914 del 14/02/2023 restrizione di beni					

d)

Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	19/01/2015	Reg. gen.	1008	Reg. part.	772
Oggetto	Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili					
Quota capitale						
A favore						
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	298	8	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
Eventuali note						



e)

Atto amministrativo	Atto Giudiziario					
	Nota di iscrizione del	01/04/2015	Reg. gen.	6805	Reg. part.	917
Oggetto	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo					
Quota capitale						
A favore	Veneto Banca Società Cooperativa per Azioni					
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
	Deruta	fabbricati	5	298	8	
Eventuali note						

f)

Atto amministrativo	Altro Atto					
	Nota di iscrizione del	07/09/2015	Reg. gen.	18758	Reg. part.	2816
Oggetto	Ipoteca Legale derivante da ruolo					
Quota capitale	315 457,32 €					
A favore	Equitalia Centro SpA - Firenze					
Contro						
Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
	comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
	Deruta	fabbricati	5	381		
	Deruta	fabbricati	5	298	6	
Eventuali note	Sono gravati da ipoteca legale ulteriori beni intestati a con oggetto di divisione.					

g)

g)	Atto amministrativo	Altro Atto					
		Nota di iscrizione del	05/09/2016	Reg. gen.	20965	Reg. part.	3317
	Oggetto	Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione - ruolo e avviso addebito esecutivo					
	Quota capitale	114 309,38 €					
	A favore	Equitalia Servizi Riscossione SpA - Roma					
	Contro	XXXXXXXXXX					
	Gravante su immobili	gravante sui seguenti immobili:					
		comune	catasto	foglio	particella	subalterno	
		Deruta	fabbricati	5	381		
		Deruta	fabbricati	6	298	6	
		Deruta	fabbricati	7	298	8	
	Eventuali note	La quota di proprietà iscritta per i fabbricati part. 381 e part. 298 sub 6 è errata, è stata assegnata a 1/3 anziché a 1/4					

4) Formalità, vincoli e oneri da cancellare o comunque opponibili all'acquirente, con indicazione dei relativi costi.

a)	Oggetto:	Atto esecutivo cautelare - Decreto di sequestro preventivo ex art. 321 cpp - richiesto da Guardia di Finanza compagnia di Perugia					
		Nota di iscrizione del	15/01/2013	Reg. gen.	1056	Reg. part.	834
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria					€ 35,00	
	Bolli					€ 59,00	
	Imposta ipotecaria						
	calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	=	€ 200,00	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 294,00	



b)	Oggetto:	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo					
		Nota di iscrizione del	29/03/2013	Reg. gen.	7461	Reg. part.	930
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale	€ 70 000,00	percentuale	0,50%	=		€ 350,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 444,00
c)	Oggetto:	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - 150.000,00 euro					
		Nota di iscrizione del	14/10/2014	Reg. gen.	21326	Reg. part.	2841
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale	€ 150 000,00	percentuale	0,50%	=		€ 750,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 844,00
d)	Oggetto:	Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili					
		Nota di iscrizione del	19/01/2015	Reg. gen.	1008	Reg. part.	772
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	=		€ 200,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 294,00
e)	Oggetto:	Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo					
		Nota di iscrizione del	01/04/2015	Reg. gen.	6805	Reg. part.	917
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale	€ 0,00	percentuale	0,50%	=		€ 200,00
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 294,00
f)	Oggetto:	Ipoteca Legale derivante da ruolo					
		Nota di iscrizione del	07/09/2015	Reg. gen.	18758	Reg. part.	2816
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria						€ 35,00
	Bolli						€ 59,00
	<i>Imposta ipotecaria</i>						
	<i>calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)</i>						
	capitale	€ 315 457,32	percentuale	0,50%	=		€ 1 577,29
	Totale costo di cancellazione della presente formalità						€ 1 671,29



g)	Oggetto:	Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione - ruolo e avviso addebito esecutivo					
		Nota di iscrizione del	05/09/2016	Reg. gen.	20965	Reg. part.	3317
	Calcolo costo di cancellazione:						
	Tassa fissa ipotecaria				€ 35,00		
	Bolli				€ 59,00		
	Imposta ipotecaria						
	calcolata sullo 0,5% del valore del capitale minimo (imposta fissa minimo 200,00 €)						
	capitale	€ 114 309,38	percentuale	0,50%	=	€ 571,55	
	Totale costo di cancellazione della presente formalità					€ 665,55	

Totale costo cancellazioni	€ 4 506,83
-----------------------------------	-------------------

5) Provenienza dei beni immobili pignorati nel periodo di venti anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento.

dal		16/09/2008		all'attualità per:			
x	Successione testamentaria	trascritta il		03/01/2011		al n	
		aperta il		16/09/2008		in morte di	
				34		a	
				Perugia			
				Liberti Antonio			
	Accettazione eredità in caso di successione			non presente accettazione eredità			
				accettazione eredità espressa		del	
						n.	
				accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)			
				accettazione eredità con beneficio d'inventario			
Per il diritto di		x	proprietà			per la quota di	
			nuda proprietà			per la quota di	
			usufrutto			per la quota di	
					1 / 2		
					/		
					/		
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual
		Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2
In favore di		520,33 €					
Contro							

dal 01/12/2010		all'attualità per:													
x	Successione legittima	trascritta il		19/03/2012		al n		5134		a		Perugia			
		aperta il		01/12/2010		in morte di		Pannacci Evelina							
	Accettazione eredità in caso di successione	non presente accettazione eredità													
		accettazione eredità espressa						del		n.					
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)													
		accettazione eredità con beneficio d'inventario													
Per il diritto di		x	proprietà					per la quota di			1		/	1	
			nuda proprietà					per la quota di					/		
			usufrutto					per la quota di					/		
Su immobili		comune		catasto		fg		part		sub		cat/qual		rend/r.dom	
		Deruta		fabbricati		5		381		0		C/2		213,81 €	
		Deruta		fabbricati		5		298		6		C/6		341,64 €	
In favore di															
Contro		Pannacci Evelina													



dal 16/09/2008		al 01/12/2010		per:				
x	Successione testamentaria	trascritta il 03/01/2011		al n 34		a Perugia		
		aperta il 16/09/2008		in morte di		Liberti Antonio		
	Accettazione eredità in caso di successione	non presente accettazione eredità						
				accettazione eredità espressa		del		n.
		accettazione eredità tacita (superamento dei 10 anni)						
		accettazione eredità con beneficio d'inventario						
Per il diritto di		x	proprietà			per la quota di		1 / 1
			nuda proprietà			per la quota di		/
			usufrutto			per la quota di		/
Su immobili		comune	catasto	fg	part	sub	cat/qual	rend/r.dom
		Deruta	fabbricati	5	381	0	C/2	213,81 €
		Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	341,64 €
In favore di								
Contro								

6) Vincoli e/o oneri condominiali e spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (Art. 63 co. 2° c.c.)

L'immobile, anche se di fatto è un mini-condominio, non è fiscalmente costituito e amministrato da un amministratore pro-tempore, pertanto non sono state rinvenute spese insolute di natura condominiale.

6.1) Diritto e quota pignorati.

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €
opz	intestatario/cointestatario				diritto				quota
x	Debitore/esecutato				proprietà				1 / 2

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	381	0	C/2	8	138 mq	145 mq.	213,81 €
opz	intestatario/cointestatario				diritto				quota
x	Debitore/esecutato				proprietà				1 / 4

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq	163 mq.	341,64 €
opz	intestatario/cointestatario				diritto				quota
x	Debitore/esecutato				proprietà				1 / 4



7) Descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.1) Dati ubicativi generali dei beni pignorati.

comune	indirizzo	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria qualità	rendita reddito dominicale
Deruta	Via Tiberina Nord	fabbricati	5	298	8	A/2	520,33 €
Deruta	Via Tiberina Nord	fabbricati	5	381		C/2	213,81 €
Deruta	Via Tiberina Nord	fabbricati	5	298	6	C/6	341,64 €

Foto satellitare del bene

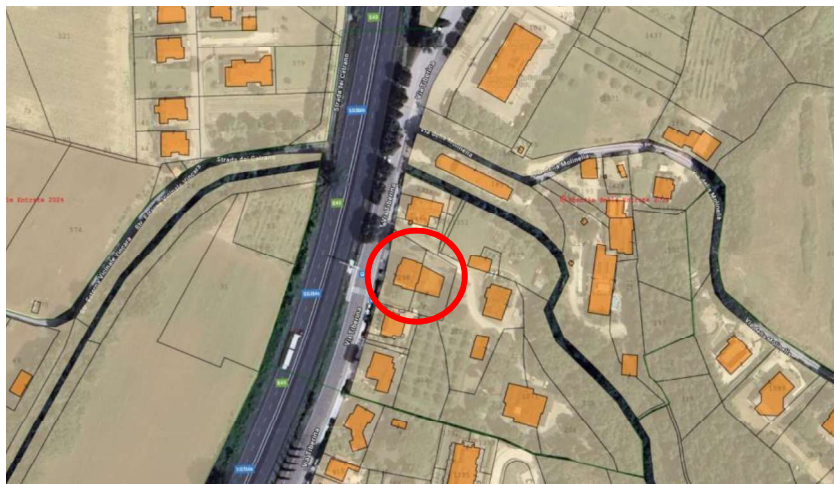
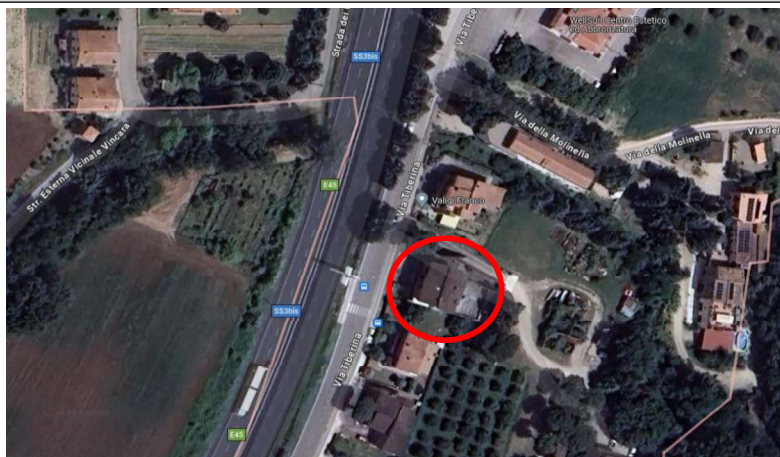
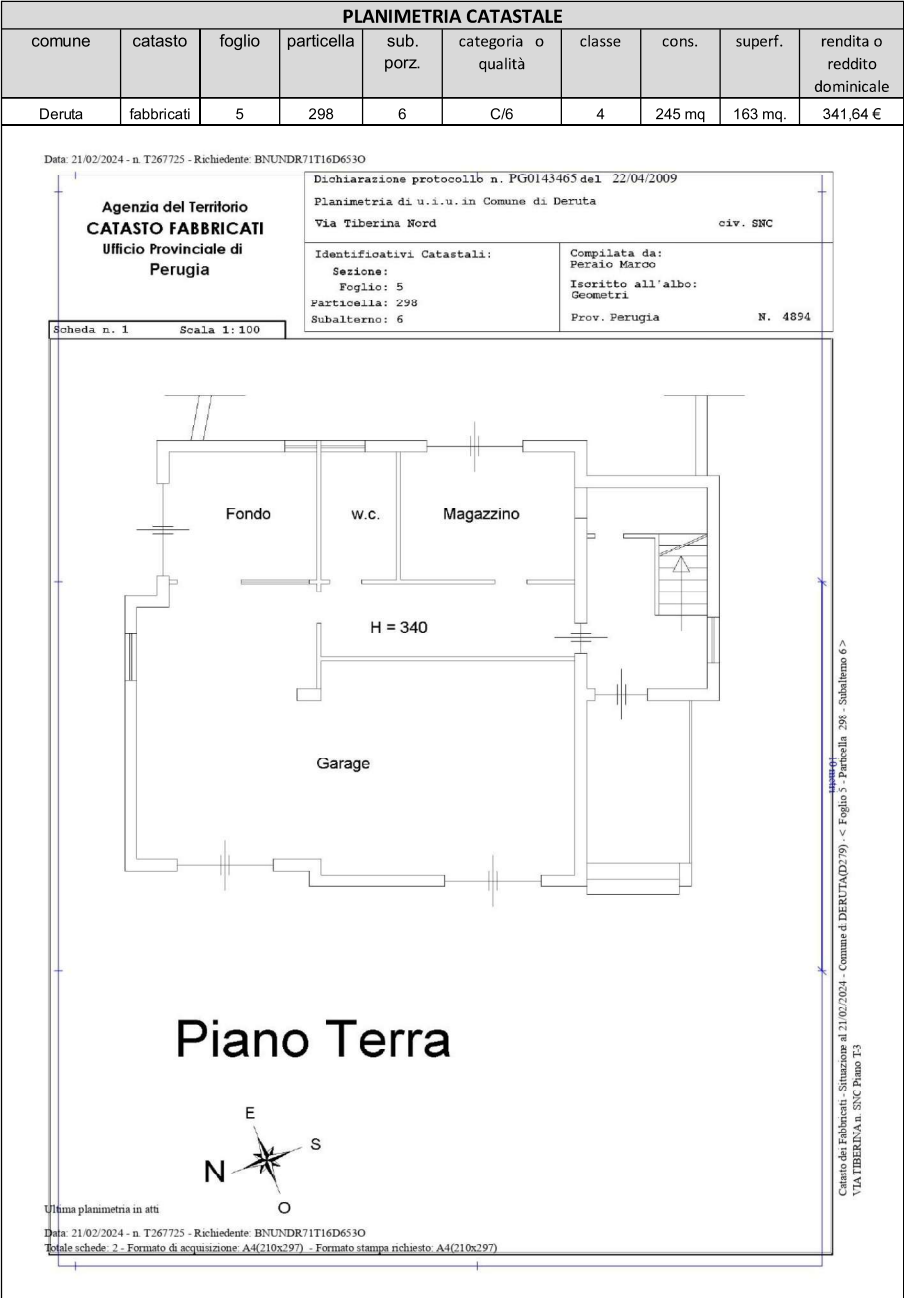
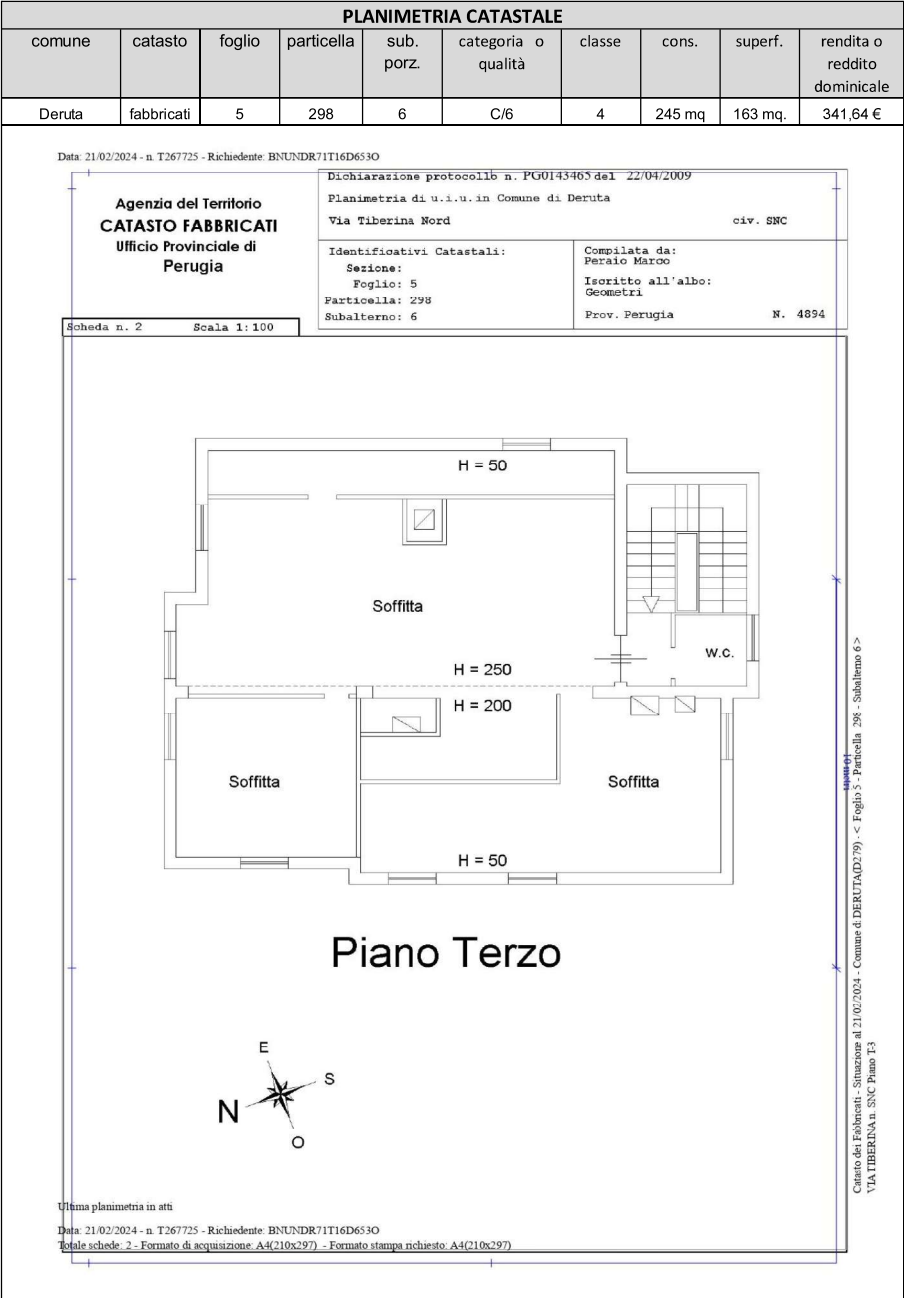


Foto satellitare







PLANIMETRIA CATASTALE									
comune	catasto	foglio	particella	sub. porz.	categoria o qualità	classe	cons.	superf.	rendita o reddito dominicale
Deruta	fabbricati	5	381	0	C/2	8	138 mq	145 mq.	213,81 €

Data presentazione: 17/01/1989 - Data: 21/02/2024 - n. T267724 - Richiedente: BNUNDR7IT16D6530

MODULARIO
P. 109 - 1000 - 4827

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mitt. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DEL RETTO-LEGGE 11 APRILE 1986, N. 410)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DERUTA Via C. S. N° 3 BIS TIBERINA

Ditta PANNACCI EVELINA

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di DERUTA

Lire
50

HAGAZZUO h=3.70

STESSA PROPRIETÀ

STRADA TIBERINA N° 3 BIS

PLANIMETRIA SCALA 1:2000
FOGLIO N° 5
PARTELLA N° 201

ORIENTAMENTO

SCALA DI R. 100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. 17/01/1989

CATASTO URBANO

5

381

Compilata dalla: INGEGNER PAOLO ZUCCO

(Firma, nome e cognome del tecnico)

Inserito all'Albo degli INGEGNERI

della Provincia di PERUGIA

DATA

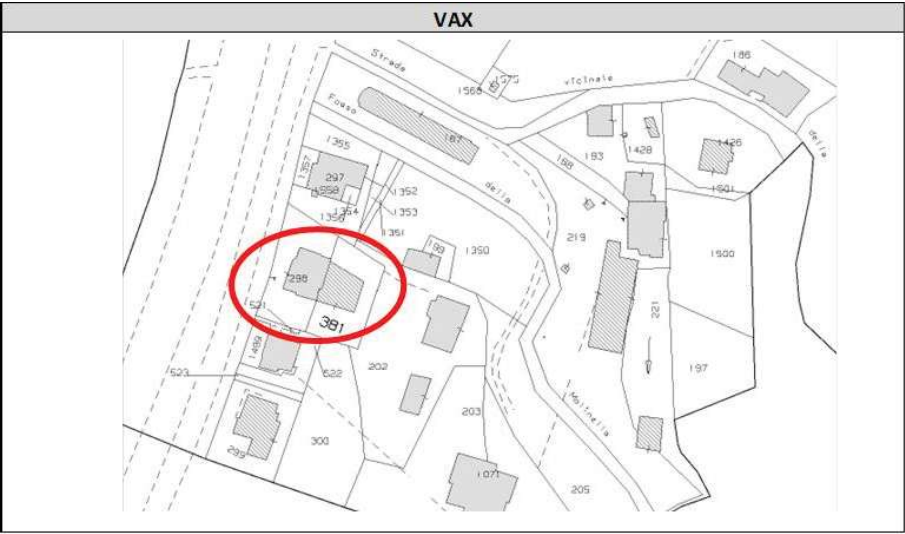
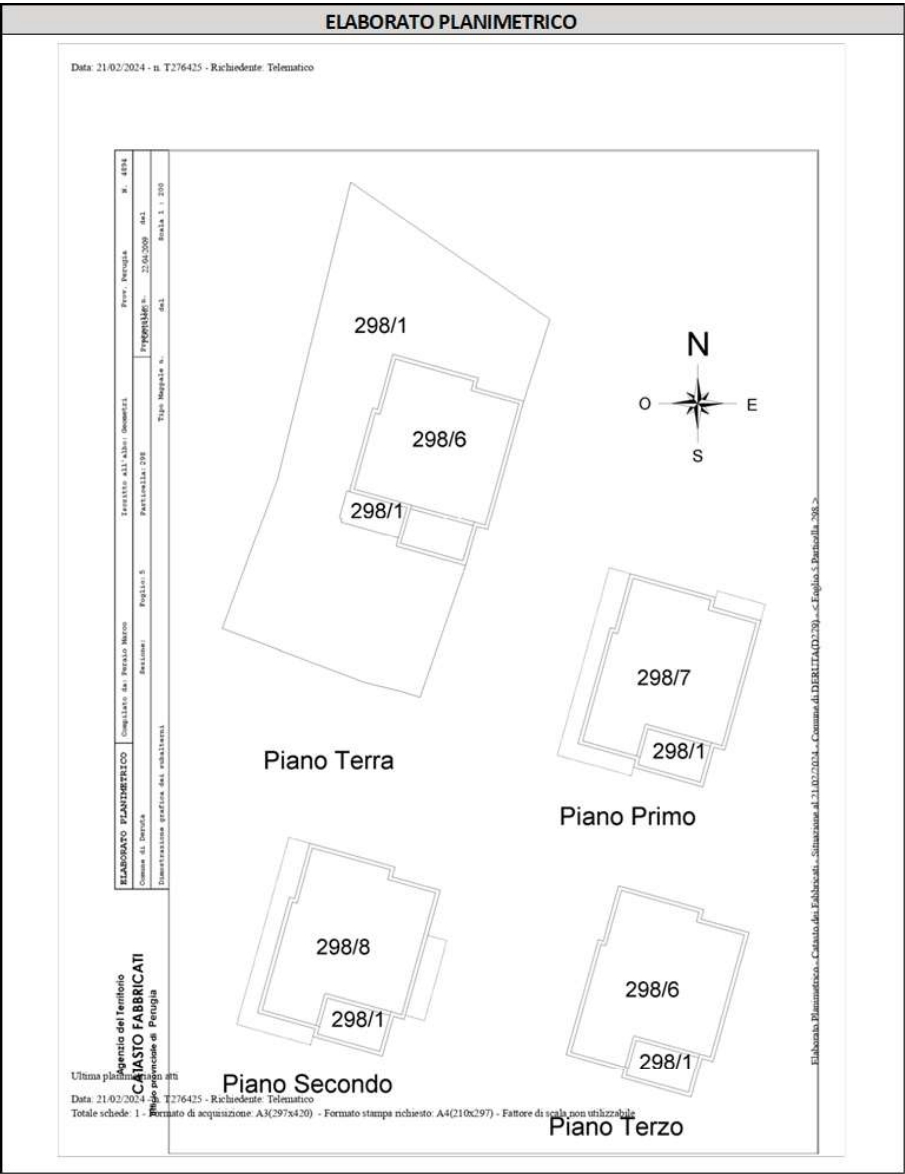
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 17/01/1989 - Data: 21/02/2024 - n. T267724 - Richiedente: BNUNDR7IT16D6530

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





7.3) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale e dal P.R.G.

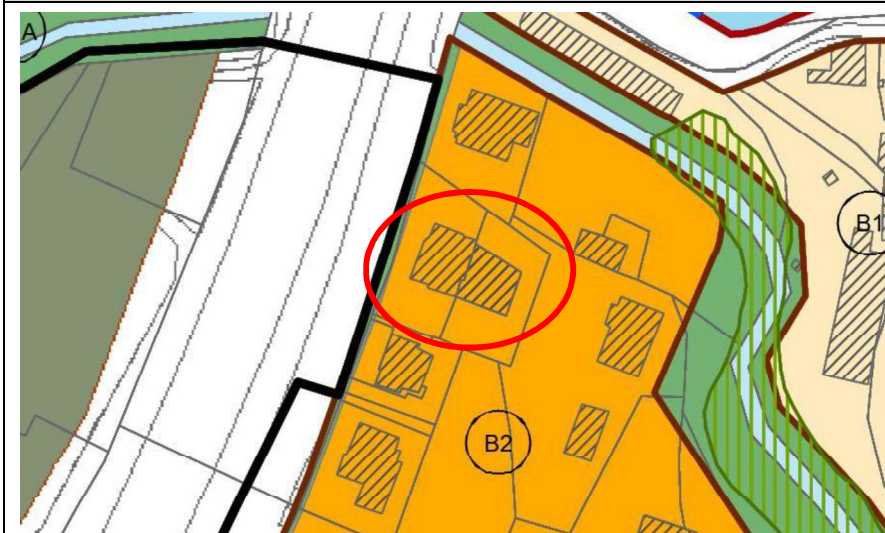
L'immobile oggetto della presente esecuzione è individuato nel P.R.G. del Comune di Deruta come:



B2

a Mantenimento
a Densità Media/Alta

Estratto del P.R.G. del Comune di Deruta



7.4) Documentazione fotografica.

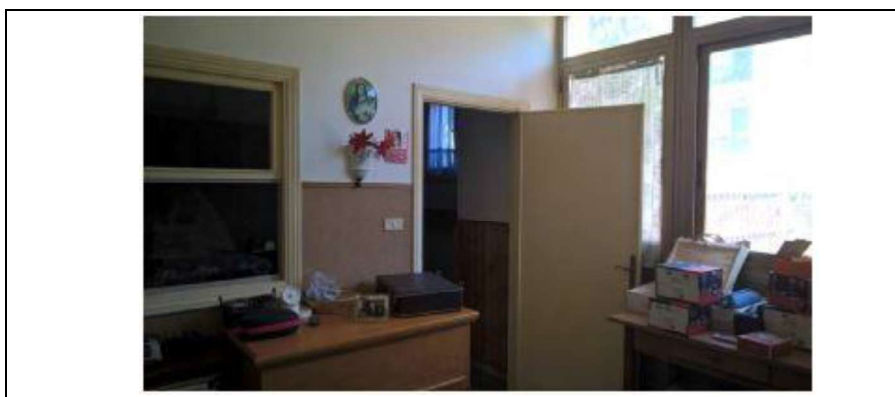
FOTO ESETERNE







FOTO GARAGE PIANO TERRA



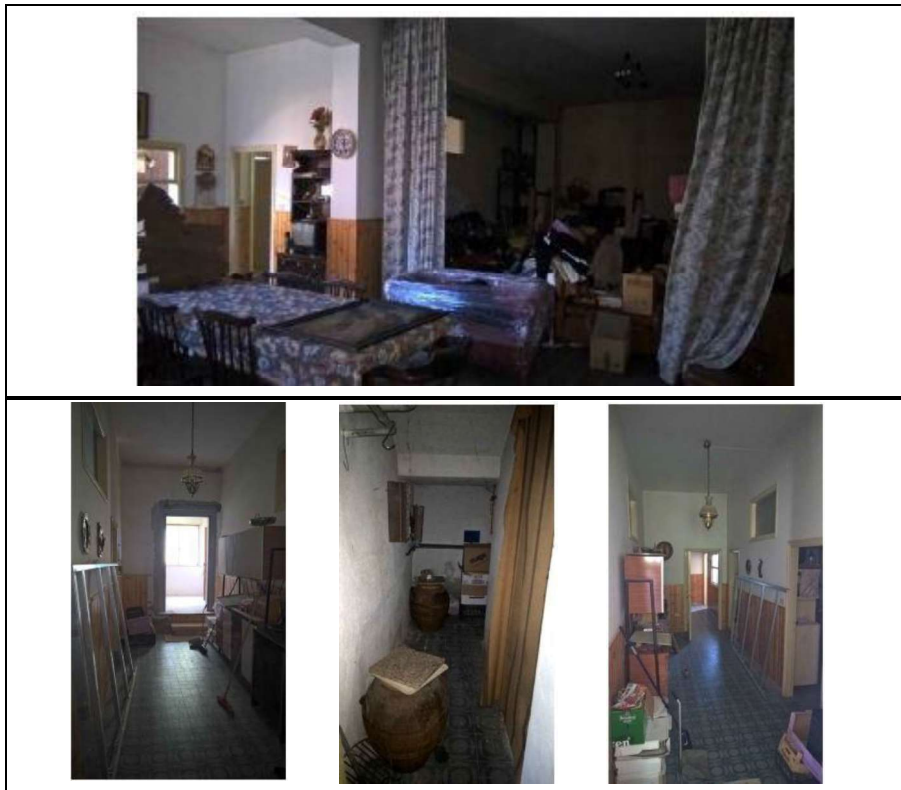


FOTO MAGAZZINO PIANO TERRA





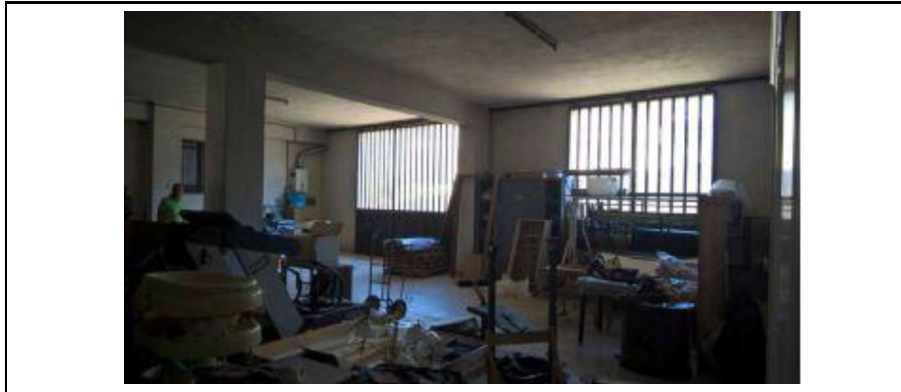


FOTO APPARTAMENTO PIANO SECONDO



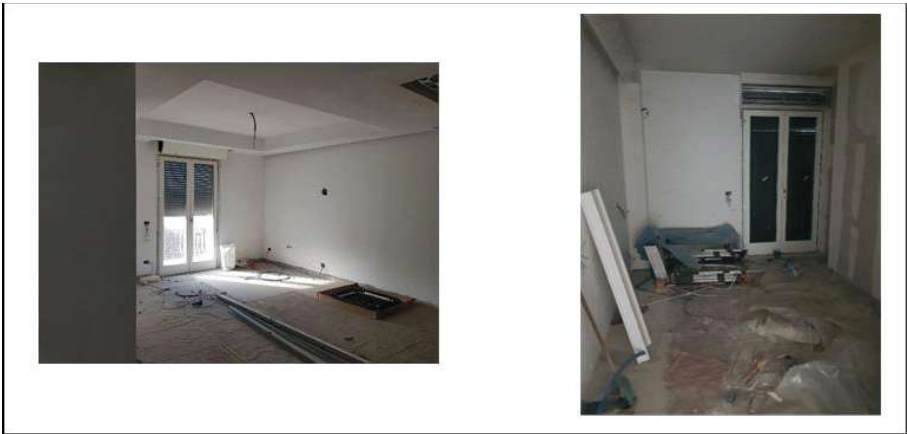


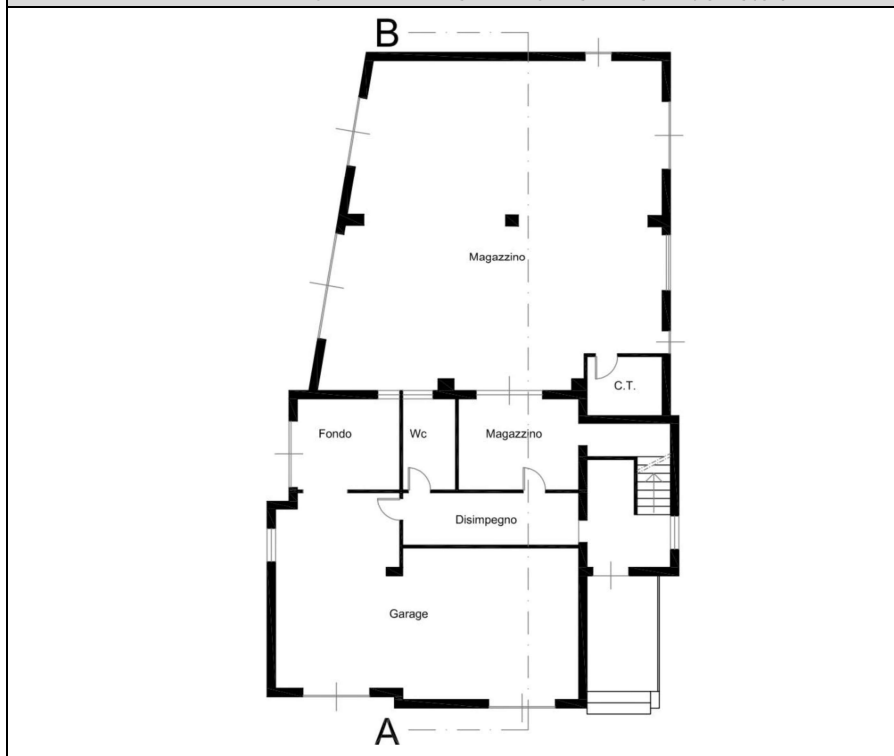


FOTO SOFFITTA PIANO TERZO

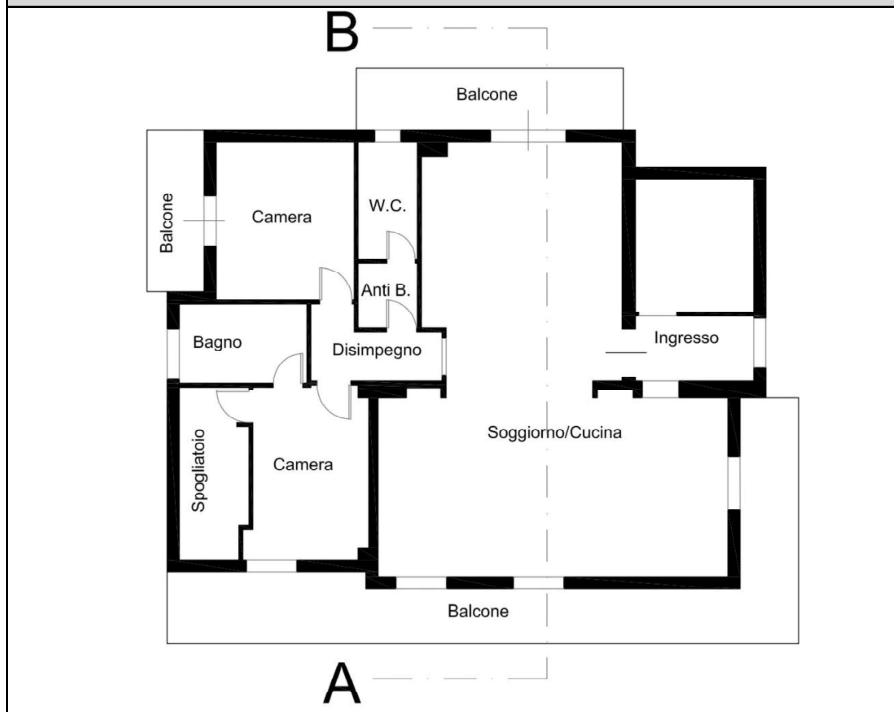


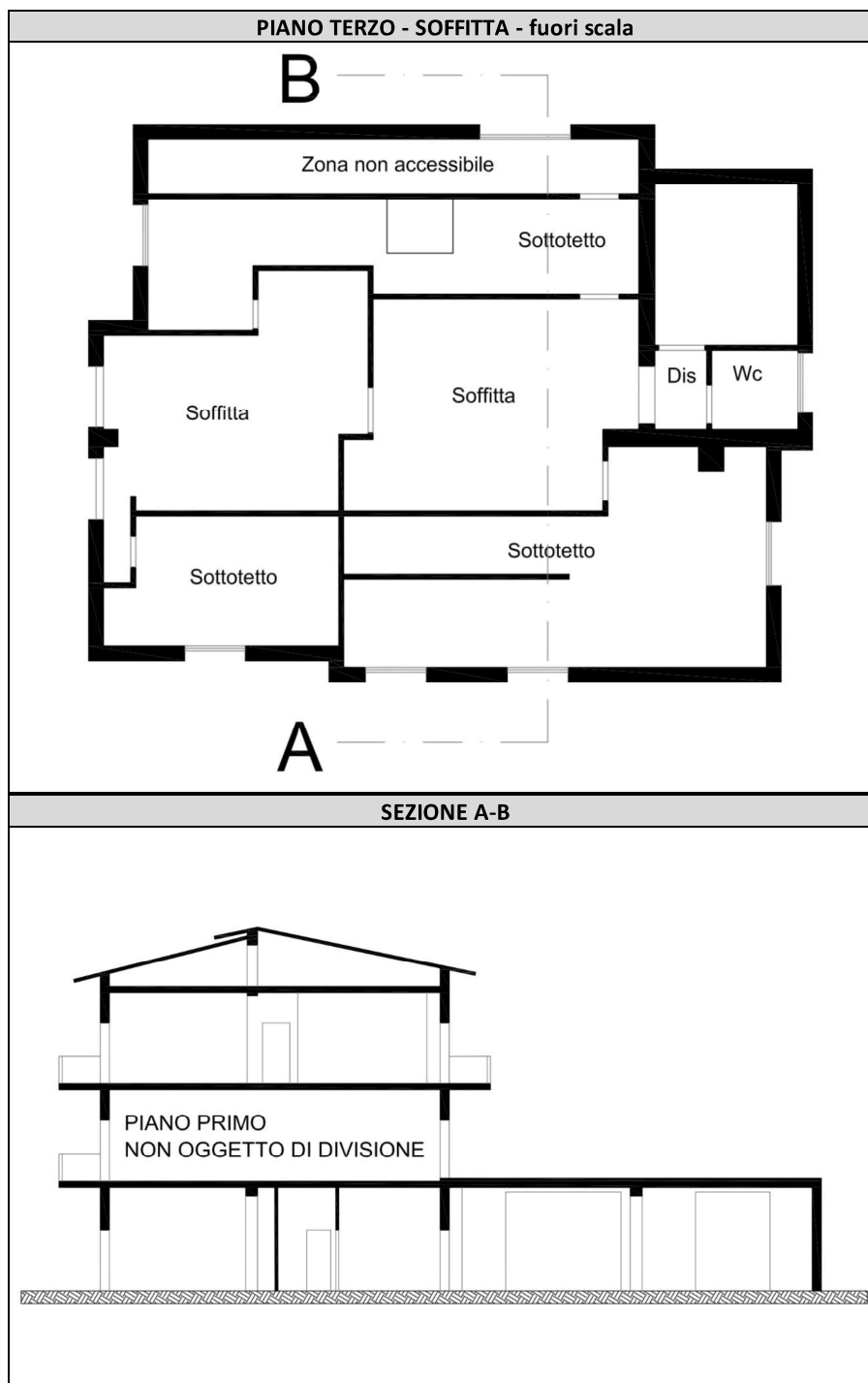
7.5) Elaborazione grafica dell'immobile oggetto di divisione

PIANTA DEL PIANO TERRA -MAGAZZINO E GARAGE - fuori scala



PIANTA DEL PIANO SECONDO - APPARTAMENTO - fuori scala





7.6) Caratteristiche generali del bene immobile.

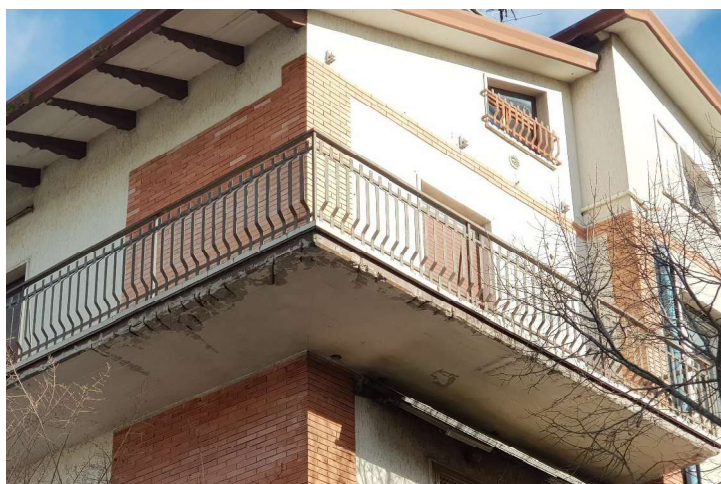
INDIVIDUAZIONE DELLA ZONA DI UBICAZIONE				
centrale	semicentrale	semiperiferica	periferica	extraurbana
			X	

PIANI DI RIFERIMENTO													
interrato	seminterrato	terra	rialzato	1°	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	9°	sottotetto
		X		X	X								X



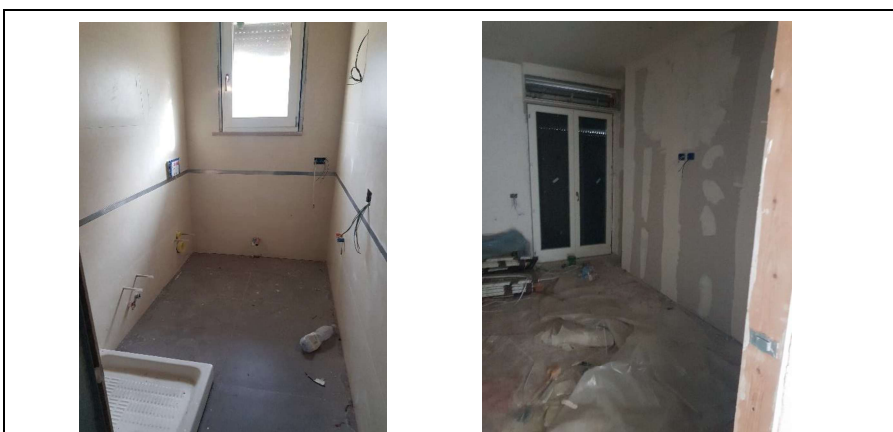
7.7) Breve descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Deruta in Via Tiberina Nord, in zona periferica, nelle immediate vicinanze della strada statale E45. Il fabbricato in cui si trovano le porzioni di immobile oggetto di procedura esecutiva, è costituito da tre piani fuori terra, piano terra ad uso garage e magazzini, piano primo residenziale, piano secondo residenziale e piano terzo o sottotetto destinato a soffitta. Il fabbricato, nella sua interezza, versa in uno stato che necessita di interventi di manutenzione straordinaria, sono presenti numerosi segni di infiltrazione d'acqua dai balconi e dal solaio del magazzino in ampliamento all'originario fabbricato.



Le porzioni di immobili oggetto di esecuzione e di divisione, riguardano il piano terra, il piano secondo e il piano terzo sottotetto, con l'esclusione del piano primo, intestato in via esclusiva ad altrui proprietà non oggetto di pignoramento.

Il piano secondo è stato oggetto di ristrutturazione interna, senza titolo abilitativo e, ad oggi è rimasto ad uno stato di grezzo avanzato, ovvero non è abitabile. Debbono essere completati gli impianti, la centrale termica, gli scarichi del bagno e le opere di finitura in generale.



Il piano terzo sottotetto, ovvero la soffitta è stata anch'essa oggetto di ristrutturazione, per la porzione con altezza maggiore, sempre senza titolo abilitativo. Attualmente è rimasta ad uno stato di grezzo.





Il piano terra ha destinazione di autorimessa e magazzini, il livello di finitura è coerente con la destinazione d'uso.

La porzione di piano terra identificata con il sub 6, è utilizzata in parte come residenziale, anche se datata è presente una zona cucina-pranzo. Anche questo cambio di destinazione è privo di titolo abilitativo.



7.8) Precedenti edilizi/titoli abilitativi rinvenuti.

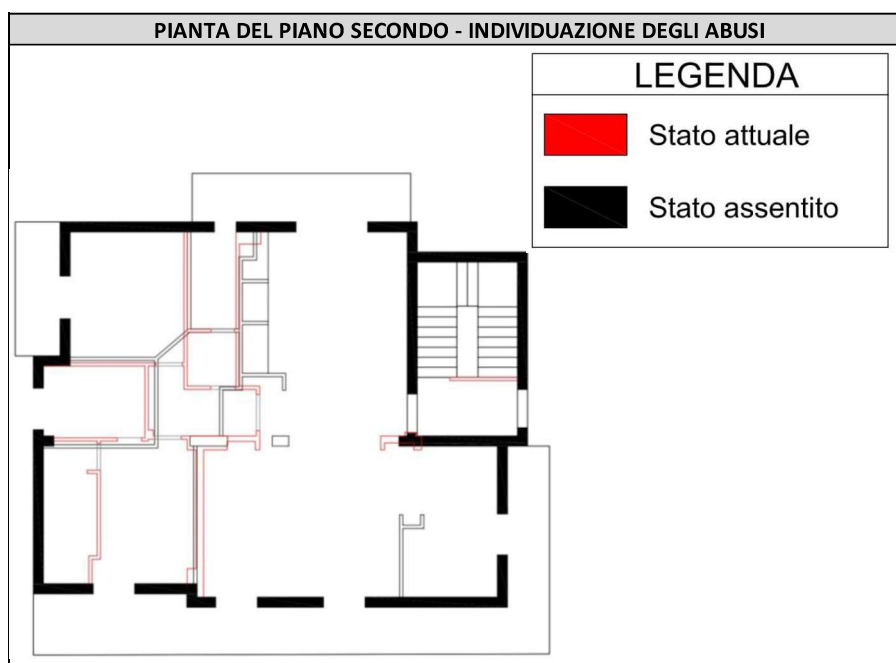
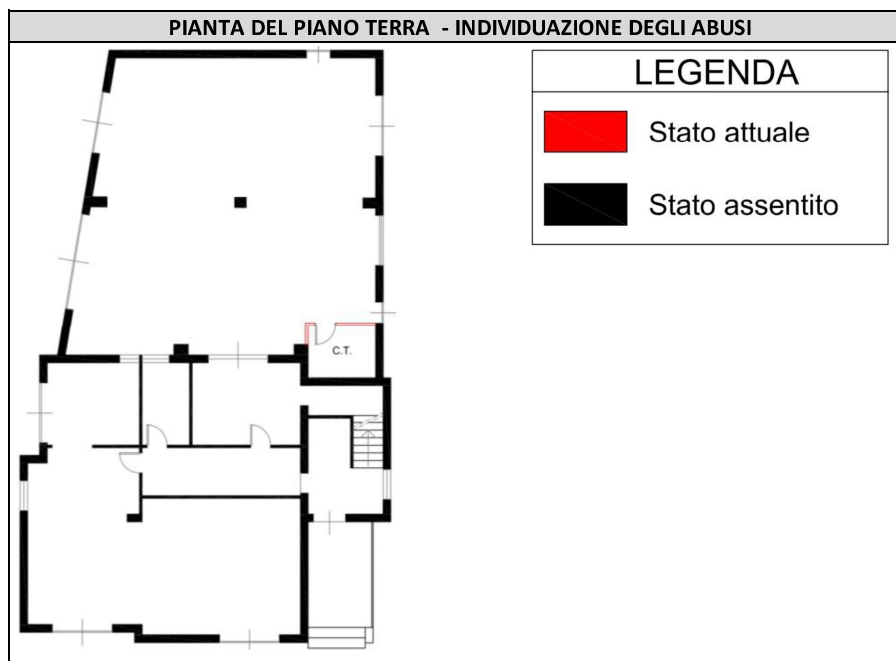
Precedenti edilizi				
n.	tipo di autorizzazione	n.	data	oggetto
1	Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili	1039	09/04/1968	Costruzione casa di civile abitazione.
2	Abitabilità	44/1968	03/09/1969	Abitabilità relativa alla costruzione di casa di civile abitazione di cui al precedente Nulla Osta n. 1039 del 09/04/1968.
3	Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili	5935	16/02/1973	Sopraelevazione della casa di civile abitazione. Per la costruzione del piano secondo e sottotetto. Nessuna abitabilità rinvenuta per il presente titolo.
4	Licenza edilizia	26	18/03/1976	Costruzione di un magazzino
5	Licenza Esecuzioni Lavori Edili	3075	1976	Variante alla licenza n. 26 del 18/03/1976 per la costruzione di un magazzino.
6	Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica	122	26/10/1983	Progetto di variante casa di civile abitazione e annesso magazzino.
7	Comunicazione per lavori di modifica interna del piano primo	8195	30/10/1987	Diversa distribuzione degli spazi interni del solo piano primo.
8	Ordinanza Sindacale per demolizione manufatti	99	26/05/2010	Ordinanza relativa alla demolizione e riduzione in pristino delle opere realizzate in assenza del Permesso di Costruire. Ha riguardato alcuni manufatti quali due pollai e un magazzino.

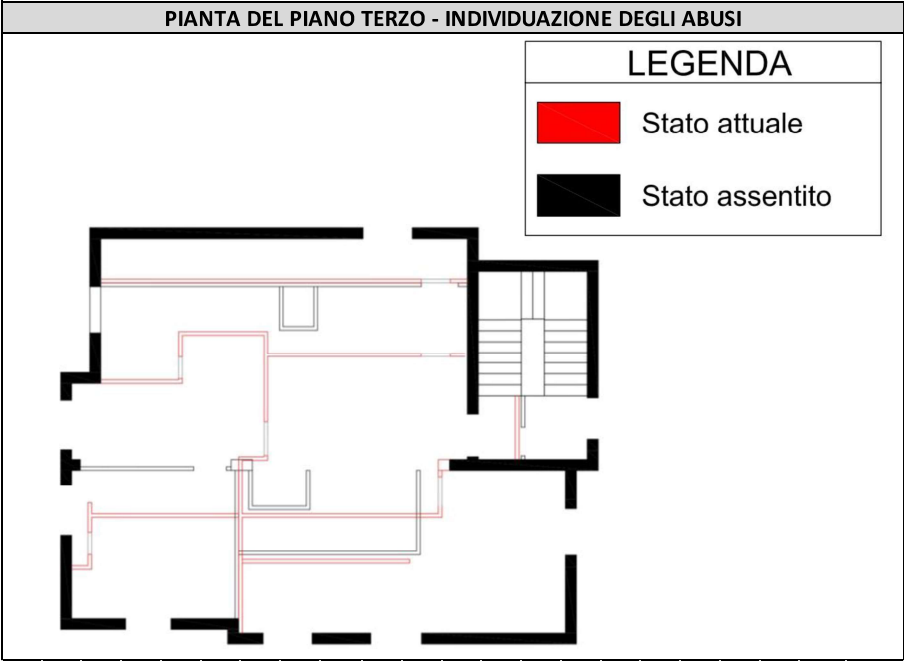
7.9) Rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi.

L'immobile oggetto di divisione NON è conforme ai titoli edilizi rilasciati, è necessario procedere con una sanatoria.

ABUSI OGGETTO DI SANATORIA	
Nello svolgimento delle operazioni peritali, si è rilevata la necessità di eseguire una sanatoria edilizia per i seguenti motivi:	
1	lavori di modifica interna e ristrutturazione del piano secondo e terzo in assenza di titolo abilitativo;
2	modifiche interne presenti al piano terra, con parziale cambio destinazione d'uso da autorimessa a locale rustico residenziale
3	presenza di tettoia a confine insistente sulla particella 381 - Non sanabile, da rimuovere
4	Eliminazione tratto di muro portante al piano secondo







7.10) Costi di sanatoria o di messa in pristino.

SANATORIA: COSTO ONORARIO PROFESSIONALE E SANZIONE					
n.	descrizione	imponibile	c.i.	IVA	totale
1	prestazione tecniche Geometra/Arch/ing.	6 000,00 €	300,00 €	1 386,00 €	7 686,00 €
2	prestazione tecniche Ingegnere	3 000,00 €	120,00 €	686,40 €	3 806,40 €
3	Sanzione in misura fissa				250,00 €
4	Sanzione in misura variabile stimata per				3 500,00 €
5	Diritti di segreteria comunali				300,00 €
SOMMANO					15 542,40 €

COSTO PER LA RIMOZIONE DEGLI ABUSI NON SANABILI					
n.	descrizione	imponibile		IVA	totale
1	Lavori di rimozione tettoia a confine	3 500,00 €		350,00 €	3 850,00 €
SOMMANO					3 850,00 €
					I.V.A. compresa

TOTALE COSTI PER SANATORIA ED ELIMINAZIONE DEGLI ABUSI	
Sanatoria tecnica	15 542,40 €
Eliminazione abusi non sanabili	3 850,00 €
totale	19 392,40 €
IL TUTTO COMPRESO DI ACCESSORI ED I.V.A.	



8)	STIMA E DIVISIONE DEGLI IMMOBILI
----	----------------------------------

8.1)	SITUAZIONE ALL'ATTUALITA' - QUOTE DI COMPROPRIETA'
------	--



Appartamento al piano secondo:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €
n.	intestataro/cointestataro			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 2
2				proprietà				1	/ 2

Autorimessa piano terra e soffitta al piano 3° sottotetto:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq.	163 mq.	341,64 €
n.	intestataro/cointestataro			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 4
2				proprietà				1	/ 4
3				proprietà				2	/ 4

Magazzino/deposito in ampliamento al piano terra:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	381		C/2	8	138 mq.	145 mq.	213,81 €
n.	intestataro/cointestataro			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 4
2				proprietà				1	/ 4
3				proprietà				2	/ 4

8.2) STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Lo scrivente ritiene di procedere a nuova valutazione dei beni poiché non concorda con quella svolta in sede di esecuzione immobiliare dal precedente C.T.U. in quanto:

- .1) I valori €/mq. impiegati per la precedente valutazione non trovano riscontro nel mercato immobiliare di Deruta;
- .2) Non è stata calcolata la superficie di un balcone al piano secondo, sfuggito al precedente C.T.U.;
- .3) Non si è considerata la necessità di eseguire una pratica di sanatoria e messa in pristino dello stato dei luoghi.



8.3)

METODO ESTIMATIVO ADOTTATO PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione dell'aspetto economico e lo scopo pratico per cui è richiesta la valutazione dei beni in oggetto lo scrivente ha ritenuto opportuno adottare come criterio di valutazione quello **sintetico comparativo**.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto di divisione, lo scrivente ha assunto informazioni presso operatori economici, tecnici, mediatori, notai ed esperti della zona ove insiste l'immobile, mediando e confrontando i dati raccolti con la propria esperienza professionale, infatti i valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato per la stima è stato definito nella superficie commerciale o virtuale ponderata espressa in metri quadrati.

SONDAGGIO DI MERCATO - O.M.I. Agenzia delle Entrate**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Nel 1° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nel qu

sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: PERUGIA

Comune: DERUTA

Fascia/zona: Periferia/FRAZIONI DI S.NICOLÒ DI CELLE, SANGELO DI CELLE, FANCIULLATA, PONTENUOVO, CASALINA, RIPABIANCA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	950	L	2,2	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	770	L	2	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	170	240	L	0,6	0,8	L
Box	NORMALE	270	385	L	0,9	1,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	215	320	L	0,7	1	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1050	L	2,7	3,4	L



SONDAGGIO DI MERCATO - LISTINO IMMOBILIARE DELL'UMBRIA

23

LISTINO IMMOBILIARE III° Trimestre 2024

DERUTA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.000	1.300	700	1.100	450	700
	Semiperiferia	1.350	2.100	900	1.300	700	1.000	400	700
	Periferia	1.200	2.050	800	1.100	600	900	350	550
	Zona agricola	1.200	1.750	850	1.100	700	1.000	350	550
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	900				1.200			
	Semiperiferia	800				1.300			
	Periferia	650				900			
UFFICI	Centro storico	-				-			
	Semiperiferia	900				1.200			
	Periferia	-				-			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	300	500	250	350	200	250		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		20/m³				50/m³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				15.000/Ha			

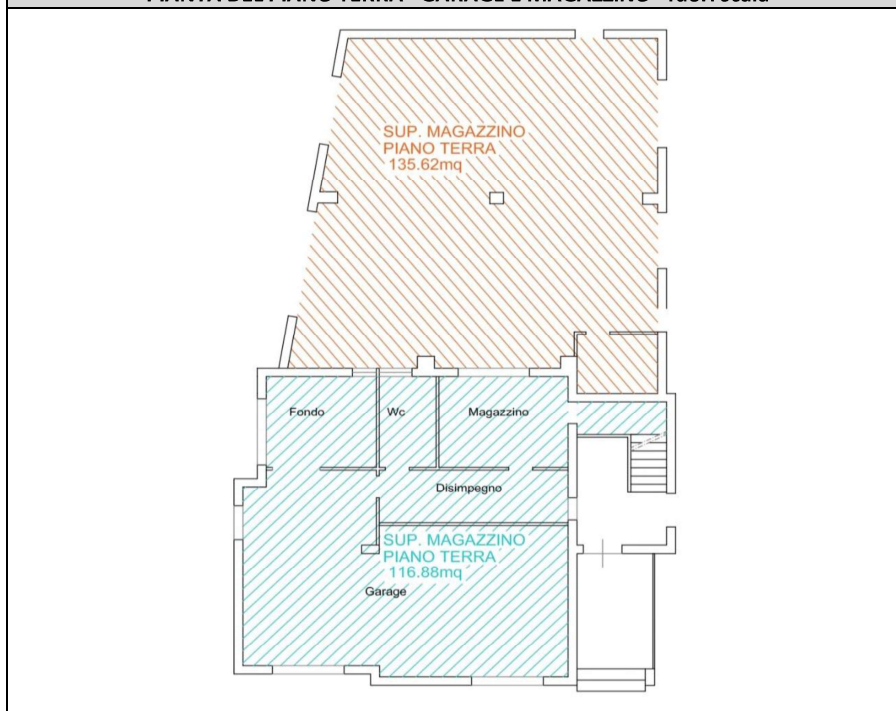
Lo scrivente ritiene che i valori indicati nei listini debbano essere considerati ai soli fini dell'individuazione del trend di mercato di una determinata zona e, pertanto non utilizzati per la stima senza un'adeguata ponderazione effettuata dallo stimatore caso caso.

Si riportano le tabelle dei valori di cui sopra, allo scopo di evidenziare quanto falsati siano stati gli importi impiegati dal precedente C.T.U. nella valutazione dell'immobile.

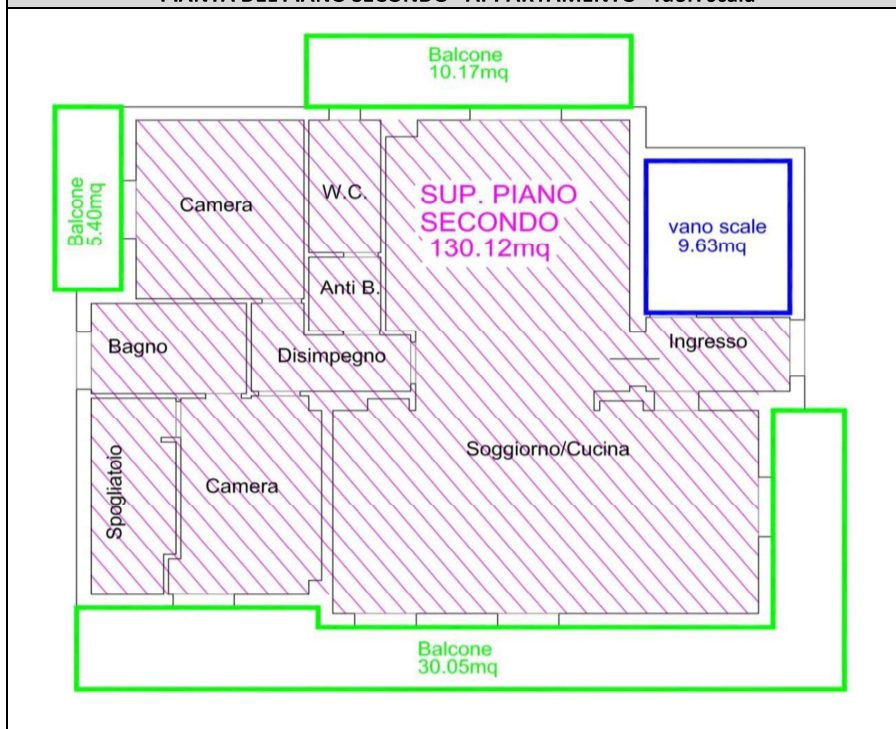


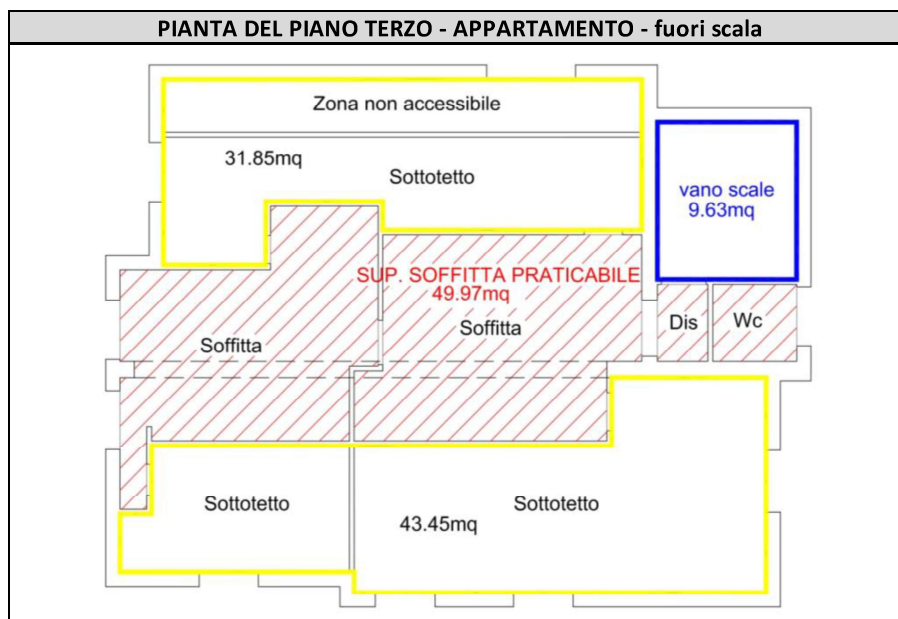
8.4) SVILUPPO DELLE SUPERFICI

PIANTA DEL PIANO TERRA - GARAGE E MAGAZZINO - fuori scala



PIANTA DEL PIANO SECONDO - APPARTAMENTO - fuori scala





8.5) Elaborazione stima del valore

Calcolo del valore dell'appartamento al piano secondo:

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €
n. intestatario/cointestatario		diritto						quota	
1		proprietà						1	/ 2
2		proprietà						1	/ 2
descrizione						superficie mq.	prezzo €/mq.	valore stimato	
Superficie coperta appartamento piano secondo						130,12	860,00 €	111 903,20 €	
Superficie scoperta - balconi						45,62	150,00 €	6 843,00 €	
Vano scala da trasformare ad uso esclusivo del piano 2°						9,63	30,00 €	288,90 €	
somma valore stimato								118 746,20 €	

Calcolo del valore dell'autorimessa piano terra e soffitta al piano 3° sottotetto:

comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq.	163 mq.	341,64 €
n. intestatario/cointestatario		diritto						quota	
1		proprietà						1	/ 4
2		proprietà						1	/ 4
3		proprietà						2	/ 4
descrizione						superficie mq.	prezzo €/mq.	valore stimato	
Piano terra autorimessa						116,88	400,00 €	46 752,00 €	
Piano 3° sottotetto:									
soffitta "utilizzabile" non assentibile ad uso abitazione						49,97	450,00 €	22 486,50 €	
Soffitta troppo bassa per solo uso ripostiglio						75,3	50,00 €	3 765,00 €	
Vano scala da trasformare ad uso esclusivo del piano 3°						9,63	30,00 €	288,90 €	
somma valore stimato								73 292,40 €	

Calcolo del valore del magazzino/deposito in ampliamento al piano terra:

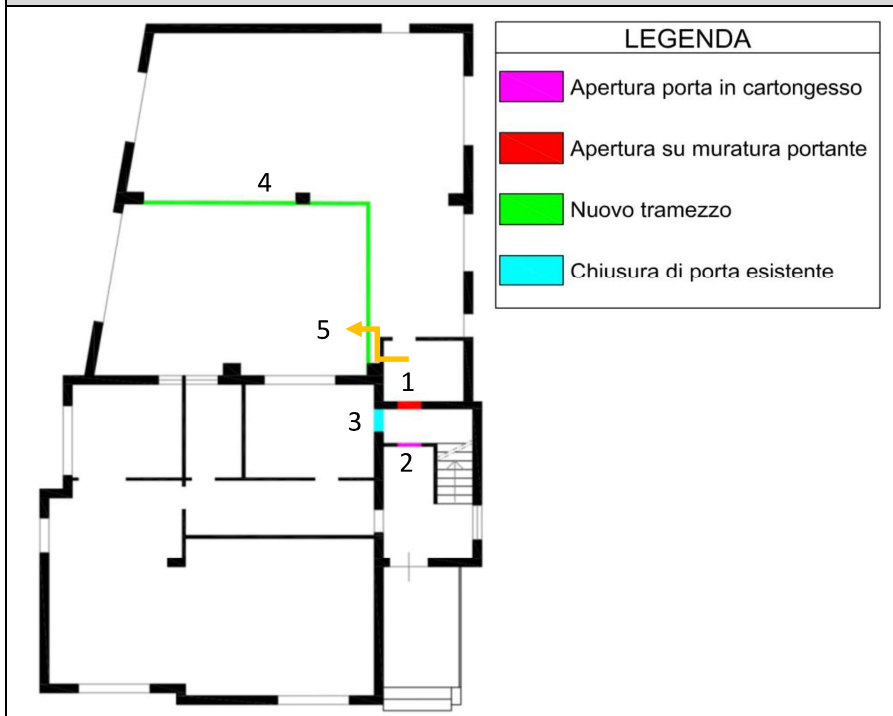
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	381		C/2	8	138 mq.	145 mq.	213,81 €
n. intestatario/cointestatario		diritto						quota	
1		proprietà						1	/ 4
2		proprietà						1	/ 4
3		proprietà						2	/ 4
descrizione						superficie mq.	prezzo €/mq.	valore stimato	
Magazzino in ampliamento al piano terra						135,62	400,00 €	54 248,00 €	
somma valore stimato								54 248,00 €	

valore complessivo stimato								246 286,60 €	
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------------	--



8.6)	INTERVENTI E COSTI NECESSARI PER LA DIVISIONE FISICA DEGLI IMMOBILI
------	---

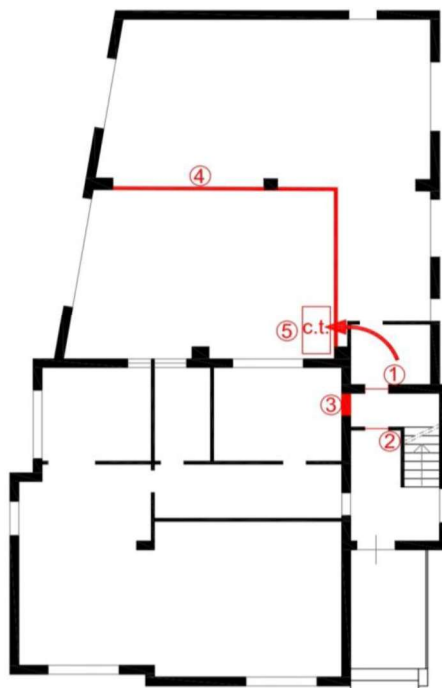
LAVORI E ADEMPIMENTI DA ESEGUIRE NECESSARI PER LA DIVISIONE FISICA DEGLI IMMOBILI



Pos. 1	Realizzazione di nuova apertura per l'accesso al magazzino dal vano scala, mediante taglio della muratura e realizzazione di idonea cerchiatura strutturale.
Pos. 2	Riapertura porta su vano scala
Pos. 3	Chiusura porta esistente
Pos. 4	Realizzazione di nuovo tramezzo divisorio in cartongesso
Pos. 5	Spostamento della centrale termica a servizio del piano primo
	Divisione impianto elettrico del magazzino al piano terra
	Sezionamento dell'imp elettrico dell'autorimessa al piano terra da allacciare all'utenza del piano
	Frazionamento della scala piano 2° e 3° per trasformazione da bene comune non censibile a proprietà esclusiva.
	Frazionamento del sottoscala al piano terra per assegnazione in proprietà a Liberti Silvia e Simone



COSTO DEI LAVORI E DEGLI ADEMPIMENTI DA ESEGUIRE NECESSARI PER LA DIVISIONE FISICA DEGLI IMMOBILI



Pos. 1	Realizzazione di nuova apertura per l'accesso al magazzino dal vano scala, mediante taglio della muratura e realizzazione di idonea cerchiatura strutturale.	2 500,00 €
Pos. 2	Riapertura porta su vano scala	250,00 €
Pos. 3	Chiusura porta esistente	300,00 €
Pos. 4	Realizzazione di nuovo tramezzo divisorio in cartongesso	1 200,00 €
Pos. 5	Spostamento della centrale termica a servizio del piano primo	3 000,00 €
	Divisione impianto elettrico del magazzino al piano terra	1 800,00 €
	Sezionamento dell'imp elettrico dell'autorimessa al piano terra da allacciare all'utenza del piano primo	600,00 €
sommano oltre I.V.A.		9 650,00 €
	I.V.A. 10%	965,00 €
sommano I.V.A. compresa		10 615,00 €

ONONORARI TECNICI PER LA PRATICA URBANISTICA E CATASTALE DI DIVISIONE					
n.	descrizione	imponibile	c.i.	IVA	totale
1	Pratica urbanistica	3 000,00 €	150,00 €	693,00 €	3 843,00 €
2	prestazione tecniche Ingegnere	1 500,00 €	60,00 €	343,20 €	1 903,20 €
3	frazionamenti	1 500,00 €	75,00 €	346,50 €	1 921,50 €
4	Aggiornamento catastale	1 000,00 €	50,00 €	231,00 €	1 281,00 €
5	Diritti, oneri fiscali, atti ecc...				1 000,00 €
SOMMANO I.V.A. e ACCESSORI COMPRESI					9 948,70 €
TOTALE COSTI DI DIVISIONE FISICA DELL'IMMOBILE					20 563,70 €



8.7) PARAMETRIZZAZIONE DEI COSTI AI VALORI STIMATI e VALORE

n.	descrizione	valore stimato	%	cancellazioni	sanatoria	costi divisione	valore residuo
1	appartamento P. 2°	118 746,20 €	48%	2 172,95 €	9 349,98 €	9 914,71 €	97 308,56 €
2	autorimessa P.T.	46 752,00 €	19%	855,52 €	3 681,21 €	3 903,56 €	38 311,71 €
3	soffitta al piano 3° sottotetto	26 540,40 €	11%	485,67 €	2 089,77 €	2 215,99 €	21 748,97 €
4	magazzino P.T. in ampliamento	54 248,00 €	22%	992,69 €	4 271,44 €	4 529,44 €	44 454,43 €
sommatorie		246 286,60 €	100%	4 506,83 €	19 392,40 €	20 563,70 €	201 823,67 €

8.8) CRITERIO DI DIVISIONE

Il progetto divisionale previsto dallo scrivente, prevede di escludere dai beni oggetto di procedura esecutiva, il comproprietario non esecutato [REDACTED]. Non è possibile, invece, suddividere ulteriormente gli immobili oggetto di esecuzione tra il comproprietario esecutato [REDACTED] e il comproprietario non esecutato S [REDACTED]. Ciò a causa di una impossibilità materiale costituita dalla non possibilità di realizzare colonne montanti di scarico per la creazione di nuovi bagni e impianto cucina, che dovrebbero passare all'interno di proprietà altrui. Inoltre i costi di divisione risulterebbero essere troppo alti e, il bene da porre in vendita subirebbe un forte deprezzamento a causa della scarsa appetibilità che l'immobile, ulteriormente diviso, incontrerebbe nel mercato. Infine non sarebbe possibile, garantire in natura, porzioni omogenee. Pertanto l'unico progetto divisionale possibile, che rispetta porzioni omogenee dei beni in natura e che contiene i costi di divisione fisica degli stessi, oltre a contenere i conguagli in denaro, è quello di seguito descritto.

8.9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE QUOTE DI PROPRIETA'

Valore delle singole quote dell'appartamento al piano secondo:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €
	nome				valore stimato		quota		
					97 308,56 €		1 /	2	48 654,28 €
2					97 308,56 €		1 /	2	48 654,28 €
somma di verifica									97 308,56 €

Valore delle singole quote dell'autorimessa piano terra e soffitta al piano 3° sottotetto:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq.	163 mq.	341,64 €
1						60 060,68 €	1 /	4	15 015,17 €
2						60 060,68 €	1 /	4	15 015,17 €
3						60 060,68 €	2 /	4	30 030,34 €
somma di verifica								60 060,68 €	

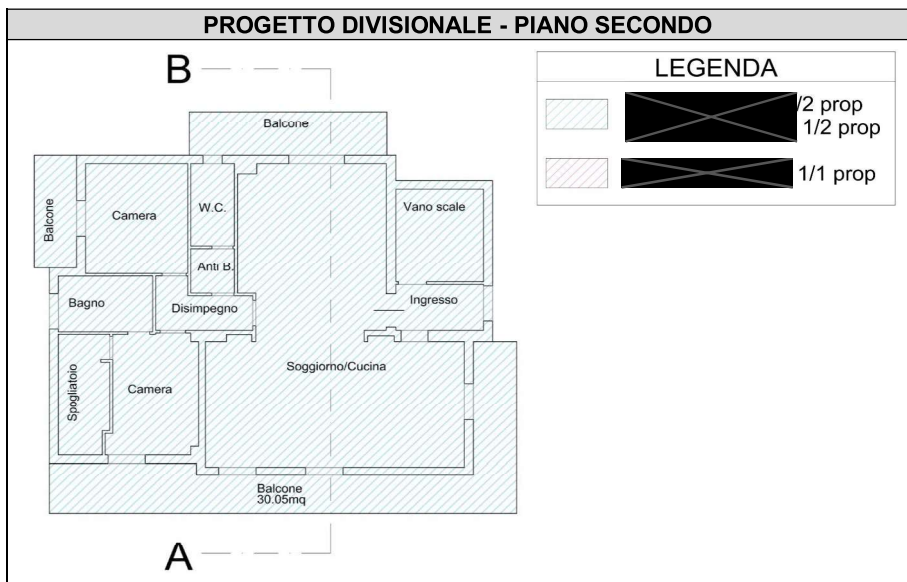
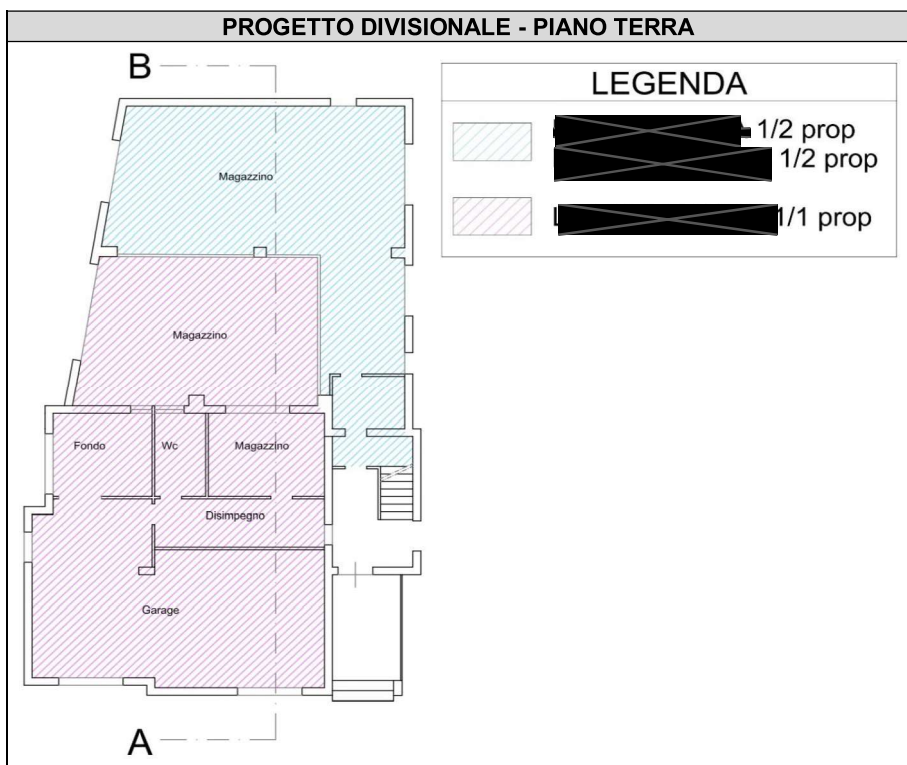
Valore delle singole quote del magazzino/deposito in ampliamento al piano terra:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	381		C/2	8	138 mq.	145 mq.	213,81 €
1					44 454,43 €		1 /	4	11 113,61 €
2	e				44 454,43 €		1 /	4	11 113,61 €
3					44 454,43 €		2 /	4	22 227,22 €
somma di verifica									44 454,43 €

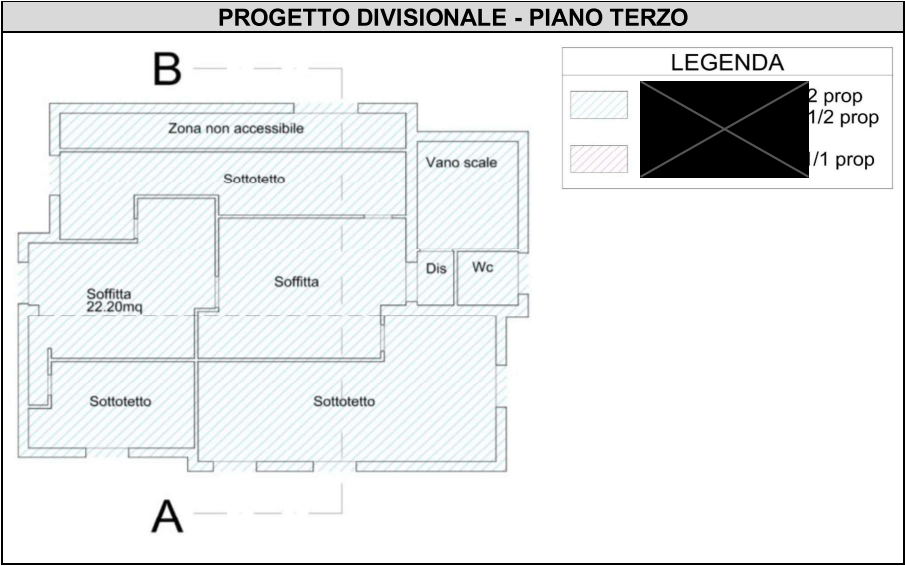
somma di verifica									201 823,67 €
-------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------

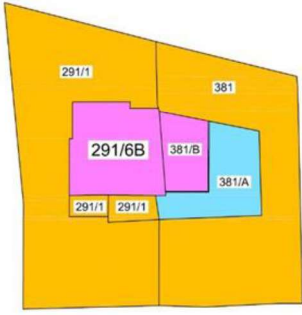
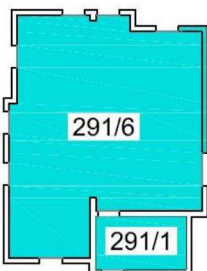


Valore complessivo delle singole quote di proprietà per ogni comproprietario		
1		74 783,06 €
2		74 783,06 €
3		52 257,56 €
somma di verifica		201 823,67 €

8.10) PROGETTO DIVISIONALE





SINTESI DEL PROGETTO DIVISIONALE		
PIANO TERRA	PIANO SECONDO	PIANO 3° SOTTOTETTO
		
LEGENDA:		
		2 prop 1/2 prop
		 PARTI COMUNI

IMMOBILI DA INTESTARE ESCLUSIVAMENTE IN COMPROPRIETA' 				
- DA DESTINARE ALLA VENDITA				
1	Appartamento al piano secondo 291/8			97 308,56 €
2	Soffitta al piano terzo sottotetto 291/6a e 291/1a			21 748,97 €
3	Porzione di magazzino al piano terra 381/a	mq.	84,49	327,79 €
sommano un valore di				146 752,51 €

IMMOBILI DA INTESTARE ESCLUSIVAMENTE 				
4	Autorimessa al piano terra 291/6b			38 311,71 €
5	Porzione di magazzino al piano terra 381/b	mq.	51,13	327,79 €
sommano un valore di				55 071,16 €

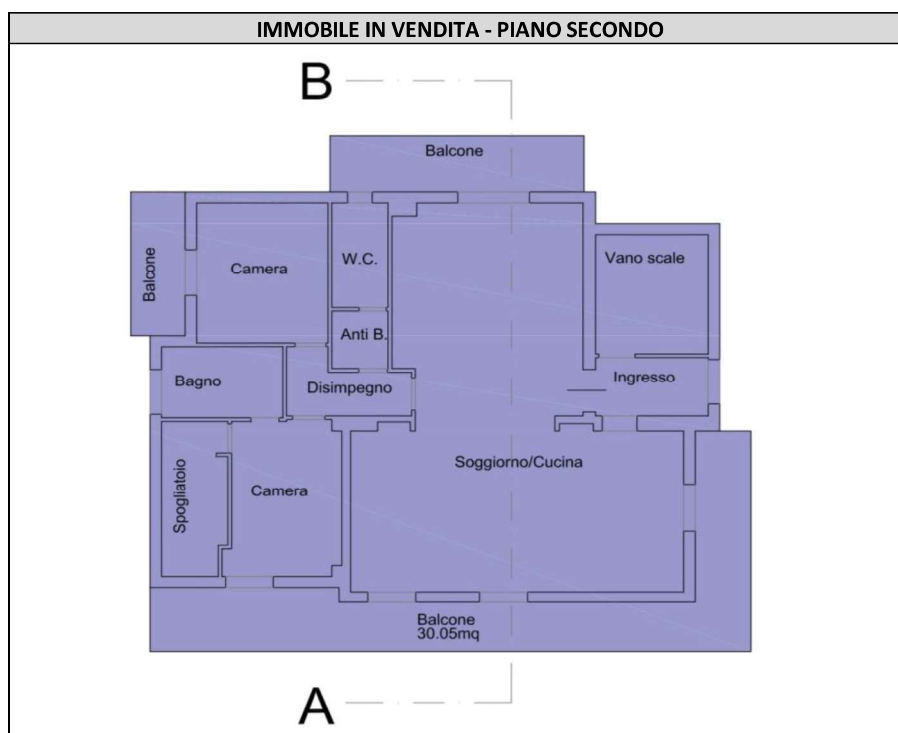
sommatoria di verifica		201 823,67 €
------------------------	--	--------------

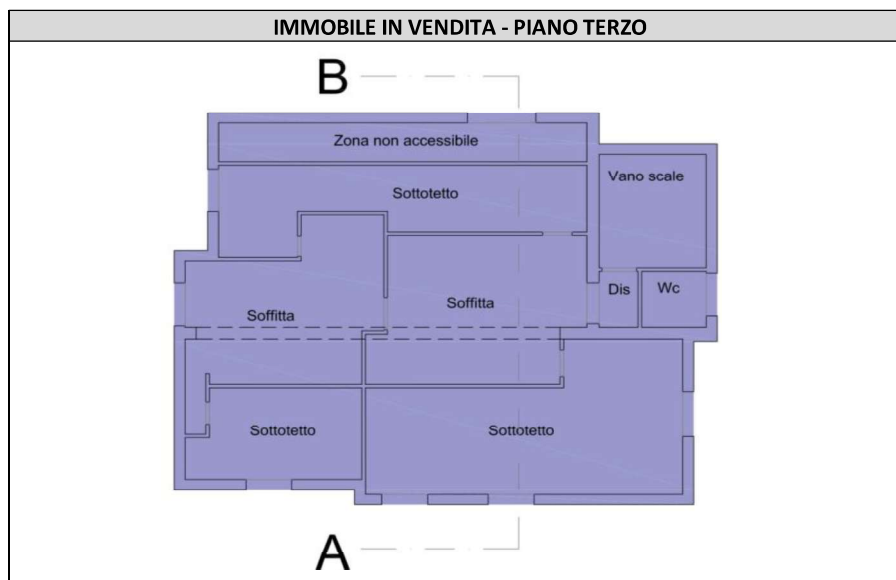
INDIVIDUAZIONE DEI CONGUAGLI IN DENARO				
n.	nome	valore conseguente alla divisione	valore spettante dalle quote di proprietà	conguaglio
1		55 071,16 €	52 257,56 €	2 813,60 €
2		146 752,51 €	149 566,11 €	-2 813,60 €
 dovrà versare alla procedura, per l'integrazione del valore delle quote  titolo di conguaglio in denaro, la somma di 2.813,60 €				



9) IMMOBILI DA DESTINARSI ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO

Per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno





IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO				
Eseguita la pratica di sanatoria, ottenuto il titolo abilitativo in sanatoria, presentata la pratica di divisione degli immobili ed a sistemazione catastale avvenuta, gli immobili da destinare alla vendita sono i seguenti, in un unico lotto:				
1	Appartamento al piano secondo			97 308,56 €
2	Soffitta al piano terzo sottotetto			21 748,97 €
3	Porzione di magazzino al piano terra	mq.	84,49	327,79 €
sommano un valore di				146 752,51 €
Abbattimento forfettario del valore stimato, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità sfuggite all'estimatore.				-2 752,51 €
VALORE STIMATO PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DETRAZIONI E DELLE SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA				144 000,00 €
Comprensivo dei diritti sulle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni non censibili, come la corte esterna, il vano scala ecc..				



10)	OPZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SENZA DIVISIONE, COSI SOME SONO, PER LE QUOTE INDIVISE DEI COMPROPRIETARI.
-----	---

STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI									
Calcolo del valore dell'appartamento al piano secondo:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €
n.	intestatario/cointestatario			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 2
2				proprietà				1	/ 2
descrizione					superficie mq.		prezzo €/mq.		valore stimato
Superficie coperta appartamento piano secondo					130,12		860,00 €		111 903,20 €
Superficie scoperta - balconi					45,62		150,00 €		6 843,00 €
Vano scala da trasformare ad uso esclusivo del piano 2°					9,63		30,00 €		288,90 €
somma valore stimato								118 746,20 €	
Calcolo del valore dell'autorimessa piano terra e soffitta al piano 3° sottotetto:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq.	163 mq.	341,64 €
n.	intestatario/cointestatario			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 4
2				proprietà				1	/ 4
3				proprietà				2	/ 4
descrizione					superficie mq.		prezzo €/mq.		valore stimato
Piano terra autorimessa					116,88		400,00 €		46 752,00 €
Piano 3° sottotetto:									
soffitta "utilizzabile" non assentibile ad uso abitazione					49,97		450,00 €		22 486,50 €
Soffitta troppo bassa per solo uso ripostiglio					75,3		50,00 €		3 765,00 €
Vano scala da trasformare ad uso esclusivo del piano 3°					9,63		30,00 €		288,90 €
somma valore stimato								73 292,40 €	
Calcolo del valore del magazzino/deposito in ampliamento al piano terra:									
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.
Deruta	fabbricati	5	381		C/2	8	138 mq.	145 mq.	213,81 €
n.	intestatario/cointestatario			diritto				quota	
1				proprietà				1	/ 4
2				proprietà				1	/ 4
3				proprietà				2	/ 4
descrizione					superficie mq.		prezzo €/mq.		valore stimato
Magazzino in ampliamento al piano terra					135,62		400,00 €		54 248,00 €
somma valore stimato								54 248,00 €	
valore complessivo stimato								246 286,60 €	

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA AL NETTO DEI COSTI DI CANCELLAZIONE, SANITORIA E ABBATTIMENTO FORFETTARIO.	
1	Valore stimato perper gli immobili indivisi 246 286,60 €
2	a detrarre del costo delle cancellazioni delle pregiudizievoli di -4 506,83 €
3	a detrarre costo della pratica di sanatoria -19 392,40 €
	restano 222 387,37 €
4	Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore -10 387,37 €
	Valore stimato per gli immobili indivisi a base d'asta 212 000,00 €



PARAMETRIZZAZIONE DEI COSTI DI CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' E DELLA SANATORIA AI VALORI STIMATI e VALORE RESIDUO							
n.	descrizione	valore stimato	%	cancellazioni	sanatoria	detrazione	valore residuo
1	appartamento P. 2°	118 746,20 €	48%	2 172,95 €	9 349,98 €	5 008,23 €	102 215,04 €
2	autorimessa P.T.	46 752,00 €	19%	855,52 €	3 681,21 €	1 971,81 €	40 243,46 €
3	soffitta al piano 3° sottotetto	26 540,40 €	11%	485,67 €	2 089,77 €	1 119,37 €	22 845,60 €
4	magazzino P.T. in ampliamento	54 248,00 €	22%	992,69 €	4 271,44 €	2 287,96 €	46 695,91 €
sommatorie		246 286,60 €	100%	4 506,83 €	19 392,40 €	10 387,37 €	212 000,00 €

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE QUOTE DI PROPRIETA'										
Valore delle singole quote dell'appartamento al piano secondo:										
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Deruta	fabbricati	5	298	8	A/2	2	6,5 vani	150 mq.	520,33 €	
nome					valore stimato		quota			
1					102 215,04 €		1	/	2	51 107,52 €
2					102 215,04 €		1	/	2	51 107,52 €
somma di verifica									102 215,04 €	
Valore delle singole quote dell'autorimessa piano terra e soffitta al piano 3°										
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Deruta	fabbricati	5	298	6	C/6	4	245 mq.	163 mq.	341,64 €	
1					63 089,05 €		1	/	4	15 772,26 €
2					63 089,05 €		1	/	4	15 772,26 €
3					63 089,05 €		2	/	4	31 544,53 €
somma di verifica									63 089,05 €	
Valore delle singole quote del magazzino/deposito in ampliamento al piano terra:										
comune	catasto	foglio	particella	sub/por.	cat/qual.	classe	cons.	superf.	rend/r.d.	
Deruta	fabbricati	5	381		C/2	8	138 mq.	145 mq.	213,81 €	
1					46 695,91 €		1	/	4	11 673,98 €
2					46 695,91 €		1	/	4	11 673,98 €
3					46 695,91 €		2	/	4	23 347,95 €
somma di verifica									46 695,91 €	
somma di verifica									212 000,00 €	

Valore complessivo delle singole quote di proprietà, spettanti per ogni comproprietario		
1		78 553,76 €
2		78 553,76 €
3		54 892,48 €
somma di verifica		212 000,00 €



11) CONCLUSIONI ESPRESSE NELLA BOZZA DI PERIZIA

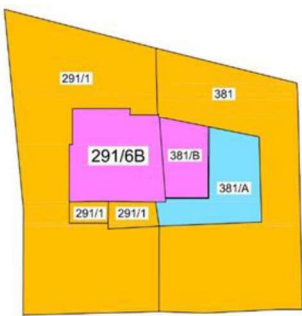
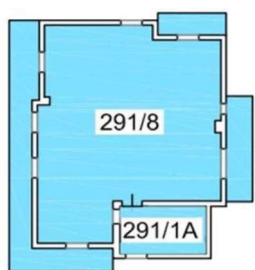
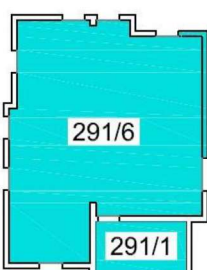
Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la situazione delle trascrizioni pregiudizievoli ed i relativi costi di cancellazione, come descritto al punto 3) e 4) del presente elaborato peritale.

L'immobile oggetto di divisione/stima NON è conforme a livello edilizio/urbanistico, necessità una pratica di sanatoria, come descritto al punto 7.9) del presente elaborato peritale.

I beni sono comodamente divisibili al fine dell'attribuzione di porzioni omogenee in natura solamente per l'estromissione dalla procedura del comproprietario non eseguito [REDACTED] mentre non è possibile suddividere ulteriormente in porzioni omogenee in natura i beni da assegnare in via esclusiva a [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno. Inoltre i costi di divisione sarebbero eccessivi per la quantità e complessità dei lavori da eseguire che vedrebbero due porzioni di beni disomogenee tra loro oltre che sviliate nel valore di mercato.

Il progetto divisionale dello scrivente prevede un'assegnazione di beni in proprietà esclusiva a [REDACTED] ed un'assegnazione di beni in comproprietà tra [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

SINTESI DEL PROGETTO DIVISIONALE

PIANO TERRA	PIANO SECONDO	PIANO 3° SOTTOTETTO
		
LEGENDA:		
 2 prop	 1/1 prop	 PARTI COMUNI

VALORE E IMMOBILI DA INTESTARE ESCLUSIVAMENTE IN COMPROPRIETA' AI SIG.RI

[REDACTED] DA DESTINARE ALLA VENDITA			
1	Appartamento al piano secondo 291/8		97 308,56 €
2	Soffitta al piano terzo sottotetto 291/6a e 291/1a		21 748,97 €
3	Porzione di magazzino al piano terra 381/a	mq. 84,49	327,79 €
sommano un valore di			146 752,51 €
Abbattimento forfettario del valore stimato, per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità sfuggite all'estimatore.			-2 752,51 €
VALORE STIMATO PER LA VENDITA AL NETTO DELLE DETRAZIONI E DELLE SPESE A CARICO DELLA PROCEDURA			144 000,00 €
Comprensivo dei diritti sulle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni non censibili, come la corte esterna, il vano scala ecc..			



VALORE E IMMOBILI DA INTESTARE ESCLUSIVAMENTE AL SIG. [REDACTED]				
4	Autorimessa al piano terra 291/6b			38 311,71 €
5	Porzione di magazzino al piano terra 381/b	mq.	51,13	327,79 €
sommato un valore di				55 071,16 €
Comprensivo dei diritti sulle parti comuni dell'edificio e dei beni comuni non censibili, come la corte esterna, il vano scala ecc..				

INDIVIDUAZIONE DEI CONGUAGLI IN DENARO				
n.	nome	valore delle porzioni assegnate	valore spettante dalle quote di proprietà	conguaglio
1	[REDACTED]	55 071,16 €	52 257,56 €	2 813,60 €
2	[REDACTED]	146 752,51 €	149 566,11 €	-2 813,60 €
[REDACTED] dovrà versare alla procedura, per l'integrazione del valore delle quote [REDACTED] e, a titolo di conguaglio in denaro, la somma di 2.813,60 €				

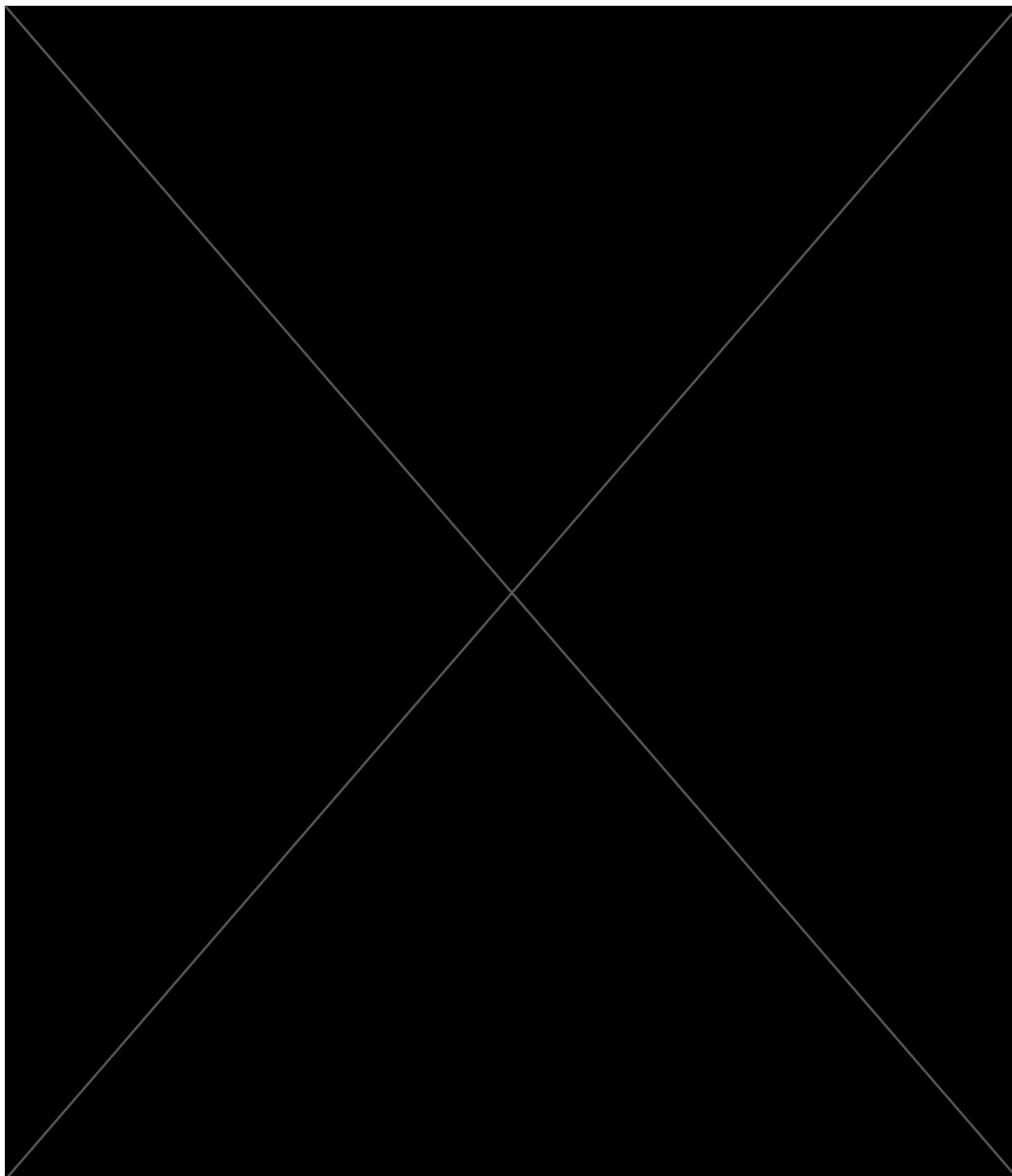
I valori come sopra determinati sono al netto delle spese di sanatoria e delle spese di divisione fisica degli immobili.

OPZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SENZA DIVISIONE, COSI' SONE SONO, PER LE QUOTE INDIVISE DEI COMPROPRIETARI.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA AL NETTO DEI COSTI DI CANCELLAZIONE, SANITORIA E ABBATTIMENTO FORFETTARIO.		
1	Valore stimato perper gli immobili indivisi	246 286,60 €
2	a detrarre del costo delle cancellazioni delle pregiudizievoli di	-4 506,83 €
3	a detrarre costo della pratica di sanatoria	-19 392,40 €
	restano	222 387,37 €
4	Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-10 387,37 €
Valore stimato per gli immobili indivisi a base d'asta		212 000,00 €

Valore complessivo delle singole quote di proprietà, spettanti per ogni comproprietario		
1		78 553,76 €
2		78 553,76 €
3		54 892,48 €
somma di verifica		212 000,00 €





OPZIONE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI SENZA DIVISIONE, COSI' SONO, PER LE QUOTE INDIVISE DEI COMPROPRIETARI.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA AL NETTO DEI COSTI DI CANCELLAZIONE, SANITORIA E ABBATTIMENTO FORFETTARIO.		
1	Valore stimato perper gli immobili indivisi	246 286,60 €
2	a detrarre del costo delle cancellazioni delle pregiudizievoli di	-4 506,83 €
3	a detrarre costo della pratica di sanatoria	-19 392,40 €
	restano	222 387,37 €
4	Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi, per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per eventuale differenza di consistenza dei beni e per eventuali ulteriori criticità che dovessero insorgere anche in merito a sanatorie sfuggite all'estimatore	-10 387,37 €
Valore stimato per gli immobili indivisi a base d'asta		212 000,00 €



Valore complessivo delle singole quote di proprietà, spettanti per ogni comproprietario		
		78 553,76 €
		78 553,76 €
		54 892,48 €
somma di verifica		212 000,00 €

14	ALLEGATI.
----	-----------

Allegato	1	Verbali delle operazioni peritali
Allegato	2	Progetti assentiti - documenti urbanistici
Allegato	3	Ispezioni ipotecarie

Con la sottoscrizione della presente, il nominato consulente tecnico d'ufficio ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto, con rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, avendo dato risposta a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Il sottoscritto CTU ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordatagli, redige la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **numero sessantacinque pagine oltre a n. 3 allegati**

Trevi, 28 gennaio 2025

Il C.T.U.