

promossa da

DOBANK SPA(mandataria della FINO 1 SECURITISATION SRL)

(Parte Attrice)

contro

OMISSIS

(Parte Convenuta)

GIUDICE ISTRUTTORE: dott. Simone SALCERINI

Tecnico incaricato quale Consulente Tecnico d'ufficio: geom. Alessandro SOLFAROLI

Avvocati delle parti:

Avv. Stefano Sciannameo, domiciliato in Terni Via G.Garibaldi n. 89

PEC: stefano.sciannameo@ordineavvocatiterni.it

(Avvocato parte Attrice)

Avv. Tatiana Cirimbilli domiciliata in Via XIV Settembre n. 67, Perugia.

PEC: tatiana.cirimbilli@avvocatiperugiapec.it

(Avvocato parte Convenuta OMISSIS)

Avv. Katuscia Malfetta e Samuel Fedele domiciliati presso lo studio dell'Avv. Malfetta sito in Perugia Piazza Piccinino n. 10

PEC: katuscia.malfetta@avvocatiperugiapec.it

(Avvocato parte Convenuta OMISSIS)

Consulenti Tecnici delle Parti:

/

(Consulente tecnico di parte Attrice)

Geom. Cristian Cecchetti con studio in Torgiano, C.so Vittorio Emanuele II n. 42

e mail cristiancecchetti@gmail.com, PEC: cristian.cecchetti@geopec.it

(Consulente tecnico di parte Convenuta)

DATE:

1 di 23 –



Nomina CTU: 07 Ottobre 2020

Giuramento: 13 Gennaio 2021

Consegna bozza C.T.U.: 12 Maggio 2021

Stesura definitiva C.T.U.: 22 Giugno 2021

Udienza di comparizione delle parti: 14 Luglio 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSE

1.1 Nomina del CTU

Pagina n. 3

1.2 Conferimento di incarico e indicazione del quesito

Pagina n. 3

1.3 Autorizzazioni concesse al CTU dal Presidente e termini di deposito della C.T.U.

Pagina n. 3

1.4 Nomina dei Consulenti Tecnici di Parte

Pagina n. 3

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Pagina n. 4

2.1.2 Istanze prodotte al Giudice

Pagina n. 4

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Pagina n. 4

2.3 Invio della bozza C.T.U. alle parti

Pagina n. 5

3. INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELL'INCARICO

Pagina n. 6

4. RISPOSTE AL QUESITO

Pagina n. 6

4.1 ...verifiche ipo-catastali preventive.

Pagina n. 6

4.2 ...caratteristiche dei beni

Pagina n. 8

4.3 ...utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Pagina n. 12

4.4 ...rispondenza ai titoli abilitativi rilasciati o eventuale descrizione degli abusi rilevati

Pagina n. 13

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Pagina n. 13

5.1 ...determinazione delle superfici

Pagina n. 14

5.2 ...determinazione dei valori unitari

Pagina n. 16

5.3 ...determinazione dei valori di mercato del compendio immobiliare

Pagina n. 18

6. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

Pagina n. 18

6.1 ...progetto di divisione

Pagina n. 19

6.1.1 ...Lotto n.1

Pagina n. 20

6.1.2 ...Lotto n.2

7. ELENCO ALLEGATI ALLA C.T.U.

Pagina n. 22

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSE

1.1 Nomina del C.T.U.

Con Biglietto di cancelleria del 07-10-2020 inviato per mezzo PEC, il Cancelliere addetto del Tribunale di Spoleto notificava l'Ordinanza emessa dal Giudice del Tribunale di Spoleto, dott. Simone SALCERINI con la quale lo scrivente Geom. Alessandro SOLFAROLI veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per la Causa Civile iscritta al n.1569/2019 di R.G. (*allegato n.1*), indicando l'udienza del 13-01-2021 alle ore 12.30 per il conferimento dell'incarico.

1.2 Conferimento di incarico e indicazione del quesito

Il giorno predetto il sottoscritto si ritrovava presso l'aula di udienza del Tribunale di Spoleto per prestare il giuramento di rito con impegno a rispondere mediante relazione scritta al quesito disposto e di seguito riportato:

“Preso visione degli atti e dei luoghi di causa effettuati il CTU la stima del compendio immobiliare da dividere, previa verifica della attuale conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato; dica altresì se i beni siano “comodamente divisibili” e, quindi, se sia attribuibile ai condividenti una porzione omogenea dei beni in natura; in caso di risposta affermativa rediga uno o più progetti divisionali, altrimenti indichi il valore commerciale dei beni da porre in vendita”.(*allegato n.2*)

1.3 Autorizzazioni concesse al CTU dal Giudice e termini di deposito della C.T.U.

Contestualmente al conferimento dell'incarico il sottoscritto veniva autorizzato dall'Ill.mo G.I.:

- ausilio del mezzo proprio;
- fondo-spese di € 400,00 (oltre accessori di legge) posto a carico solidale delle parti.

A completamento dell'udienza e secondo l'attuale rito civile, venivano fissati con la seguente cadenza temporale le modalità di deposito della C.T.U.:

- Termine di giorni 120, (Giovedì 13 Maggio 2021) per il deposito della bozza CTU alle parti;
- termine di giorni 20 dalla data di scadenza dell'invio della bozza alle parti, per eventuali memorie alla CTU;
- Ulteriore termine di giorni 20 al CTU per il deposito della relazione definitiva;
- Udienda di verifica dell'elaborato peritale: 14 Luglio 2021.

1.4 Nomina dei Consulenti tecnici di Parte

La parte attrice si riservava di nominare il CTP fino alla data di inizio delle operazioni peritali;

Per la parte convenuta, all'udienza del 13-01-2021 sono comparsi davanti al G.I. Salcerini Simone gli Avv. Tatiana Cirimbilli domiciliata in Via XIV Settembre n. 67, Perugia PEC:

tatiana.cirimbilli@avvocatiperugiapec.it (Avvocato parte Convenuta **OMISSIS**)

Avv. Katuscia Malfetta e Samuel Fedele domiciliati presso lo studio dell'Avv. Malfetta sito in Perugia Piazza Piccinino n. 10 PEC: katuscia.malfetta@avvocatiperugiapec.it it (Avvocato parte Convenuta **OMISSIS**) nominando CTP il Geom. Cristian Cecchetti con studio in Torgiano, C.so Vittorio Emanuele II n. 42 e mail cristiancecchetti@gmail.com, PEC: cristian.cecchetti@geopec.it

2. OPERAZIONI TECNICHE

2.1 Svolgimento delle operazioni tecniche

Le operazioni peritali in buona sostanza si sono svolte dalla data del 25/01/2021 alla data del 12-05-2021.

Il sottoscritto a seguito dell'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali per il 25-01-2021, inviando comunicazioni alle parti tramite raccomandata A/R alle parti convenute e tramite PEC alla parte attrice, fissando la data del sopralluogo al 10-02-2021 alle ore 15.30. (*allegato n.3*)

Chiedevo nuovamente accesso ai documenti amministrativi presenti nel Comune di Deruta a far data dal 2018 ad oggi riguardanti l'unità immobiliare sita in Deruta, Via della Zaffera n. 21 (Fg. 21 Part. 654 sub 16-18-21), data nella quale l'ufficio Urbanistica rilasciava al sottoscritto, all'epoca CTU per la E.I. 38-2018, l'ultimo titolo depositato presso gli archivi dello stesso Comune di Deruta (CONCESSIONE EDILIZIA 123/92 del 24-06-1993 E SUCCESSIVAE VARIANTE 208/94 DEL 20-04-1995) riferite alla realizzazione dei fabbricati abitativi e garage oggetto del pignoramento. (*allegato n. 4*)

Procedevo al controllo presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate per la verifica di eventuali variazioni catastali avvenute dopo il 2018, attraverso l'acquisizione delle visure, vax, elaborato planimetrico e planimetrie delle singole u.i. (*allegato n. 5*) oltre alla ispezione ipocatastale per la verifica della documentazione ipotecaria relativa all'immobile oggetto di contenzioso (*allegato n. 6*).

A dimostrazione delle operazioni peritali svolte si rimanda alla lettura del verbale delle operazioni peritali, allegato alla presente relazione (*allegato n.7*)

2.1.2 Istanze prodotte al Giudice

Nel corso delle operazioni peritali non sono state prodotte istanze al G.I.:

2.2 Documenti esaminati ed acquisiti

Nel corso delle operazioni tecniche venivano esaminati i fascicoli depositati dalla partica cui si aveva avuto autorizzazione.

Veniva altresì richiesto al Comune di Deruta l'accesso agli atti per la visione e acquisizione dei titoli abilitativi legittimanti i beni immobili in questione, (*allegato n. 4*) oltre ad alcuni documenti relativi allo stato civile che sono stati utili alla ricostruzione della provenienza circa la titolarità dei beni.

Veniva richiesto agli esecutati l'estratto conto delle spese condominiali per un accertamento circa l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63 secondo comma disp.att.c.c.);

Completano la documentazione acquisita tutte le verifiche ipo-catastali esperite per gli immobili oggetto del Compendio. (allegato n. 6)

Nel corso del sopralluogo si è infine provveduto all'esperimento di rilievi metrici e fotografici per l'individuazione in situ dei beni. (allegato n. 8)

2.3 Invio della bozza C.T.U. alle parti

Martedì 11 Maggio 2021 (nei termini stabiliti dal G.I. a seguito di Istanza CTU del 13-01-2021) si inviava per mezzo PEC al procuratore legale della parte attrice, la bozza della Consulenza Tecnica d'Ufficio, comunicando agli stessi la procedura e i tempi per il re-invio delle eventuali osservazioni alla bozza. (allegato n. 9)

3. INDIVIDUAZIONE DELL'OGGETTO DELL'INCARICO

Scopo dell'incarico dello scrivente è quello di procedere alla valutazione e, ove possibile, alla divisione in lotti del compendio immobiliare (quesito formulato dal G.I. dott. SALCERINI all'udienza di conferimento dell'incarico) ubicato tutto nel Comune di Deruta (Provincia di Perugia) Via della Zaffera n. 15, di proprietà, **OMISSIS** nata a **OMISSIS** Proprieta` per ½ e **OMISSIS** nato a **OMISSIS** Proprieta` per ½.

Il compendio immobiliare viene appreso sinteticamente descritto, così come riportato nell'Atto di citazione per divisione giudiziale dell'Avv. Stefano Sciannameo del 26-06-2019.

- 1) Diritti di proprietà pari a 1000/1000 spettanti a **OMISSIS** Proprieta` per ½ e **OMISSIS** Proprieta` per ½., su immobili siti in Deruta, Via della Zaffera n. 15 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 Particella 654 Sub 21 (Abitazione);
- 2) Diritti di proprietà pari a 1000/1000 spettanti a **OMISSIS** Proprieta` per ½ e **OMISSIS** Proprieta` per ½., su immobili siti in Deruta, Via della Zaffera n. 15 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 Particella 654 Sub 18 (Garage)
- 3) Diritti di proprietà pari a 1000/1000 spettanti a **OMISSIS** Proprieta` per ½ e **OMISSIS** Proprieta` per ½., su immobili siti in Deruta, Via della Zaffera n. 15 distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 21 Particella 654 Sub 16 (Garage).

* _ * _ *

Attualmente i beni risultano in capo ai Sig.ri **OMISSIS** Proprieta` per ½ e **OMISSIS** Proprieta` per ½.

4. RISPOSTA AL QUESITO

4.1 Verifiche ipo-catastali preventive

DATI UBICATIVI GENERALI DEI BENI

Provincia	Comune	Via	Civ.	Piano	Tipologia
Perugia	Deruta	Via della Zaffera	n. 15	1	Abitazioni
Perugia	Deruta	Via della Zaffera	n. 15	S1	Garage
Perugia	Deruta	Via della Zaffera	n. 15	S1	Garage

INDIVIDUAZIONE CATASTALE, ATTUALE, DEI SINGOLI BENI PER CUI È RICHIESTA LA DIVISIONE

Immobili ubicati nel Comune di Deruta (Provincia di Perugia), Via Della Zaffera n. 15

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

Fgl.	Particella	Sub.	Categ.	Cl.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
21	654	21	A/2	2 [^]	11 vani	211,00 mq, (200,00 mq escluse le aree scoperte)	€ 880,56
21	654	16	C/6	5 [^]	16,00 mq	18,00 mq	€ 26,44
21	654	18	C/6	5 [^]	32,00 mq	35,00 mq	€ 52,89

STORIA CATASTALE

Di seguito si riepiloga la storia catastale degli immobili facenti parte del compendio oggetto di causa.

C.T. Fgl. 21 part. 654:

- La particella al catasto terreni risultava essere dall'impianto meccanografico un vigneto di 16.425,00 mq (ex part.la 262 C.T. Comune di Deruta) che nel corso degli anni, dopo diversi frazionamenti, il giorno 14/11/2001 diventa un ente urbano **per una superficie di 1.106,00 mq e dal 27/04/2006 diventa ente urbano di 746,00 mq.**

C.F. Fgl. 21 part. 654:

- La particella così come oggi denominata deriva dal frazionamento della part. 262 al C.T. quando il 18-04-1994 **OMISSIS** . con il sopra citato frazionamento sopprimeva la part.la 262 al foglio 21 e costituiva tra le altre la 654 dove sarebbe stato poi realizzato il fabbricato.

C.F. Fgl. 21 part. 654 Sub. 16:

- La particella così come oggi denominata viene costituita il **30-11-1994** intestata a **OMISSIS** Proprieta` fino al 19/07/1995
-
- Con **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 19/07/1995** Voltura in atti dal 08/11/1997 Repertorio n.: 269506 Rogante: PECCHIOLI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 4532 del 07/08/1995 (n. 9538.1/1995) la proprietà dell'immobile risulta essere: **OMISSIS** nato a **OMISSIS** (1) Proprieta` in regime di comunione dei beni fino al 24/05/2006 **OMISSIS** (1) Proprieta` in regime di comunione dei beni fino al 24/05/2006;
- Con **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 24/05/2006** Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2006 Repertorio n.: 68716 Rogante: CARBONARI MARCO Sede: PERUGIA Registrazione n. 12749.1/2006) la proprietà dell'immobile risulta essere: **OMISSIS** (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 24/05/2006 **OMISSIS** (1) Proprieta` per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 24/05/2006.
- Con **RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/05/2006** protocollo n. PG0003588 in atti dal 08/01/2009 Sede: PERUGIA Registrazione: Sede: PERUGIA COMPRAVENDITA (n. 146.1/2009) la proprietà dell'immobile risulta essere: **OMISSIS**(1) Proprieta` per 1/2 **OMISSIS** (1) Proprieta` per 1/2
I proprietari sopra elencati risultano essere gli attuali intestatari della particella distinta al C.F. al **Foglio 21 part.la 654 sub. 16 Categoria Catastale C/6 classe 5 consistenza 16 m² superficie Catastale Totale: 18 m² Rendita Euro 26,44**

C.F.. Fgl. 21 part.la 654 sub. 18:

- La particella così come oggi denominata viene costituita il 30-11-1994 intestata a **OMISSIS** Proprieta` fino al 17/06/1996;
- Con **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 17/06/1996** Voltura in atti dal 07/11/1997 Repertorio n.: 272650 Rogante: PECCHIOLI Sede: PERUGIA Registrazione: UR Sede: PERUGIA n: 3867 del 05/07/1996 (n. 8229.1/1996) la proprietà risulta essere: **OMISSIS**(1) Proprieta` per 1/2 **OMISSIS*** (1) Proprieta` per 1/2;
I proprietari sopra elencati risultano essere gli attuali intestatari della particella **Fgl. 21 part.la 654 sub. 18 Cat. Catastale C/6 classe 5 consistenza 32 m² Rendita Euro 52,89**

C.F. Fgl. 21 part.la 654 sub. 21:

- La particella così come oggi denominata deriva dalla soppressione, a causa di una Variazione catastale che ha interessato le part.le distinte al foglio 21 particella 654 subalterno 7 e al foglio 21 particella 654 subalterno 8 (VARIAZIONE del 08/01/2009 protocollo n. PG0003627 in atti dal 08/01/2009 Registrazione: FUSIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 197.1/2009) a seguito della quale la proprietà risulta essere: **OMISSIS** (1) Proprieta` per 1/2 **OMISSIS**(1) Proprieta` per 1/2
Abitazione di categoria catastale A/2 classe 2 vani11, superficie catastale Totale: 211 m², Totale escluse aree scoperte: 200 m², rendita Euro 880,56

***N.B.**

Rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate allo stato dei luoghi risultano essere presenti due distinte u.i. abitative con ingresso indipendente e con una diversa distribuzione degli spazi interni.

Gli immobili risultano oggi intestati tutti ai sig.ri:

OMISSIS* (1) Proprieta` per 1/2

OMISSIS(1) Proprieta` per 1/2

PROVENIENZE

I beni immobili oggetto di divisione provengono dai seguenti Titoli:

C.F. Fgl. 21 part. 654 Sub. 18:

1. **(ante ventennio) Atto di Compravendita del 17/06/1996** in atti dal 07/11/1997 Repertorio n.:

272650 Notaio: LEONARDO PECCHIOLI

Contro : **OMISSIS**

A favore: **OMISSIS** (1) Proprieta` per 1/2

OMISSIS* (1) Proprieta` per 1/2

Oggetto: Compravendita Garage al Piano Primo Sottostrada dell'edificio sito in Deruta, Via della Zaffera n. 15 distinto al C.F. al Foglio 21 part.la 654 sub. 18

C.F. Fgl. 21 part. 654 Sub. 21

1. **(ante ventennio) Atto di Compravendita del 17/06/1996** in atti dal 07/11/1997 Repertorio n.: 272650

Notaio: LEONARDO PECCHIOLI

Contro : **OMISSIS**

A favore: **OMISSIS*** (1) Proprieta` per 1/2

OMISSIS (1) Proprieta` per 1/2

Oggetto: Compravendita Garage al Piano Primo Sottostrada dell'edificio sito in Deruta, Via della Zaffera n. 15 distinto al C.F. al Foglio 21 part.la 654 sub. 7 e 8.

4.2 CARATTERISTICHE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto della presente relazione tecnico-estimativa è ubicato, come detto, nel Comune di Deruta, in Via Della Zaffera n. 15, in una zona prettamente residenziale, ben servita dalla viabilità e dai servizi: è distante circa 1 Km dalla arteria principale strada extraurbana principale (E 45) ed ha nelle vicinanze fermate autobus, supermercati, farmacie e negozi. E' distante circa 1 km dal centro storico di Deruta e dispone di ampio verde pubblico e parcheggi nelle immediate vicinanze. L'area si sviluppa su una zona collinare composta principalmente da civili abitazioni a 2 o a 3 piani fuori terra costruite intorno alla fine degli anni 90.

Il fabbricato è composto da 6 abitazioni dislocate sui tre piani fuori terra dell'edificio e da 9

garage posti nel piano primo sottostrada oltre al vano tecnico per il motore ascensore. Le abitazioni al Piano Terra dispongono di corte esclusiva, quelle del Piano Primo e Secondo hanno affaccio esterno tramite terrazzi posti sia sul prospetto frontale che sul retro del fabbricato. E' presente, all'interno del fabbricato un Bene Comune Non Censibile rappresentato dal vano scala, dal locale ascensore e dalla corsia di accesso ai garage comune a tutti i subalterni che costituiscono l'immobile. L'edificio è denominato 'Condominio Via Della Zaffera n. 15' ed è regolamentato da apposito regolamento di condominio gestito dall'Amministratore **OMISSIS**.

L'accesso sia pedonale che carrabile avviene da Via Della Zaffera. Attraverso una rampa che conduce al piano primo sottostrada si accede ai garage, mentre un vialetto pavimentato conduce all'androne di accesso ai vari piani.

Nel dettaglio sottostante se ne individuano per ciascun unità immobiliare le proprie caratteristiche.

Compendio immobiliare ubicato in Deruta, Via Della Zaffera n. 15

Garage (Foglio 21 part. la 654 sub.16): è un garage posto al piano primo sottostrada dell'edificio, realizzato in c.a., classificato come C/6 di classe 5 con una consistenza di 16,00 mq, di sup. catastale pari a mq. 18,00 con una rendita pari a 26,44 €; avente una altezza interna utile di 3.00 m, il garage è protetto da un portone in metallo con apertura a basculante, dispone di impianto elettrico, è privo di infissi ed è pavimentato con piastrelle in gres. La corsia comune e la rampa di accesso ne permettono il raggiungimento del piano terra, mentre dal vano scala, che comprende anche un ascensore condominiale si accede ai piani terra, primo e secondo.

Lo stato manutentivo nel complesso è buono e ad oggi risulta essere condotto e mantenuto efficiente dalla parte Convenuta unitamente alla propria famiglia.

Le finiture sono inesistenti. Non risultano presenti tinteggiature nelle pareti del garage. E' posizionato di fronte all'uscita del vano ascensore e dispone di un accesso non troppo comodo.

Garage (Foglio 21 part. la 654 sub.18): è un garage posto al piano primo sottostrada dell'edificio, interamente realizzato in c.a., classificato come C/6 di classe 5 con una consistenza di 32,00 mq di sup. catastale pari a mq. 35,00 con una rendita pari a 52,89 €; avente una altezza interna utile di 3.00 m, il garage è protetto da due porte in metallo con apertura a basculante, dispone di impianto elettrico a vista, è privo di infissi ed è pavimentato in battuta di cemento. Il garage risulta avere due porte in quanto originariamente sarebbero dovute essere due distinte unità immobiliari. All'interno è stato realizzato un piccolo soppalco non regolarizzato nelle planimetrie. La corsia comune a tutti ne permette il raggiungimento del piano terra, mentre dal vano scala, che comprende anche un ascensore condominiale si accede ai piani superiori.

Lo stato manutentivo nel complesso è buono e ad oggi risulta essere condotto e mantenuto efficiente dalla parte Convenuta unitamente alla propria famiglia. Le finiture sono inesistenti

Abitazione (Foglio 21 part. la 654 sub.21): Abitazione posta al piano primo dell'edificio classificata come A/2 di classe 2 di vani catastali 11 di sup. catastale pari a mq. 211,00 con una rendita

pari a 880,56 €; avente una altezza interna utile di 2,70 m, dispone di un accesso diretto direttamente dalla scala comune a tutti i subalterni dell'edificio che permette l'accesso ai piani. Rispetto alle planimetrie catastali presenti negli archivi dell'agenzia delle entrate, dove risulta essere una unica unità immobiliare, nello stato dei luoghi risulta essere presente una vera e propria divisione in due u.i. con ingressi distinti. La suddivisione delle unità immobiliari risulta non essere conforme per la suddivisione interna degli spazi; alcuni tramezzi infatti risultano essere posizionati diversamente rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali mentre risulta essere conforme a quanto riportato negli elaborati presenti nell'archivio del Comune di Deruta (CONCESSIONE EDILIZIA 123/92 del 24-06-1993 E SUCCESSIVAE VARIANTE 208/94 DEL 20-04-1995). Detta difformità necessita di una pratica edilizia per la fusione delle unità immobiliari (per allineare il tutto a quanto riportato nelle planimetrie catastali) o di una variazione catastale, per poter frazionare l'unica unità presente, in due distinte unità immobiliari per allineare quanto presente allo stato di fatto negli archivi del Comune di Deruta. Il Fabbricato realizzato alla fine degli anni '90 in cemento armato, con tamponature in blocchi e copertura in c.a. è in ottimo stato di conservazione e vanta di finiture che ne contraddistinguono il complesso residenziale circostante. Nelle immediate vicinanze infatti sono stati realizzati altri edifici plurifamiliari con le stesse caratteristiche costruttive e con le stesse finiture esterne. Il tutto meglio evidenziato nella documentazione fotografica allegata. *Dalle prime verifiche in loco e da quelle inerenti la legittimità urbanistica si è preso coscienza della legittimità dell'immobile; per l'edificio è stato rilasciato certificato di agibilità a seguito di domanda n. 9725 del 24-06-2009 a seguito dei lavori realizzati con C.E. 123/92 e successiva variante n. 208/94 dalla Soc. Immobiliare Pastorelli s.r.l. per intervento di 'realizzazione di tre fabbricati plurifamiliari a schiera'.*

L'abitazione posta al piano primo presenta gli accessi distinti delle due unità abitative (entrambe fuse catastalmente e rappresentate dal sub. 21), rappresentati da portoni blindati, uno posto a destra del vano scala e uno in posizione frontale al vano stesso.

L'appartamento con ingresso frontale al vano scala è suddiviso in zona giorno e zona notte; pavimentato in piastrelle di ceramica tipica del luogo per la gran parte ad eccezione delle camere pavimentate in parquet, dispone di un locale destinato a soggiorno/pranzo diviso dal locale cucina, da una parete divisoria in parte di altezza pari a 1 m e in parte a tutta altezza, che compongono la zona giorno; un corridoio, due camere e due bagni compongono la zona notte, oltre a un terrazzo posto sul prospetto retro.

Al terrazzo è possibile accedere tramite porte finestre in legno poste sul soggiorno in cucina e dalle due camere. Tapparelle in p.v.c. permettono la protezione esterna dell'infisso.

L'altezza del piano è pari a 2.70 m.

Planimetricamente ha uno schema architettonico rettangolare, delle dimensioni di 14,70x5,90 oltre al terrazzo di ml. 1.50.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia, posta sul terrazzo, che alimenta termosifoni in alluminio e permette la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico risulta completamente a norma,

realizzato con materiali idonei e provvisto dei sistemi di sicurezza. Gli impianti elettrico e termo-idraulico risultano perfettamente funzionanti e in regola con le vigenti normative.

L'appartamento posto a destra del vano scala è suddiviso in zona giorno e zona notte; interamente pavimentato in parquet dispone di un locale destinato a soggiorno/pranzo diviso dal locale cucina, da una parete divisoria realizzata in vetro, che compongono la zona giorno; un corridoio, tre camere e due bagni compongono la zona notte, oltre a due terrazzi posti sul prospetto frontale e sul prospetto retro.

Al terrazzo posto sul prospetto frontale (lato Via della Zaffera) è possibile accedere tramite porte finestre in legno poste sul soggiorno in cucina e nella camera. Al terrazzo sul prospetto retro si accede invece tramite porta finestra in legno dalle due camere. Tapparelle in p.v.c. permettono la protezione esterna dell'infisso. L'altezza del piano è pari a 2.70 m. Planimetricamente ha uno schema architettonico con forma ad 'L', delle dimensioni di 11,95X12,50 oltre ai terrazzi di ml. 1.50.

Il riscaldamento avviene tramite caldaia, posta all'interno dell'appartamento, che alimenta termosifoni in alluminio e permette la produzione di acqua calda. L'impianto elettrico risulta completamente a norma, realizzato con materiali idonei e provvisto dei sistemi di sicurezza. Gli impianti elettrico e termo-idraulico risultano perfettamente funzionanti e in regola con le vigenti normative.

Esternamente il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato con due tonalità di colore, il bianco per le porzioni più esterne che contornano i terrazzi e rosa per le porzioni più interne. Il vano scala presenta una parete esterna completamente vetrata. Come descritto l'interezza delle aperture di finestre e porte-finestre presentano tapparelle in p.v.c. e infissi con telai in legno e vetrate a taglio termico.

I balconi presentano un parapetto di sicurezza in muratura, ben ancorato al pavimento e alle pareti del fabbricato. La copertura è a doppia falda inclinata.

Canali, discendenti e scossaline presenti e che regolano lo scolo delle acque provenienti dalla copertura (con manto in tegole) sono realizzate in lamiera e sono per la maggior parte realizzati all'interno della struttura in c.a. e non visibili dall'esterno.

Internamente i vani delle abitazioni risultano completamente rifiniti con materiali tipici del luogo e installati alla data di realizzazione del fabbricato.

L'immobile non è stato interessato da ristrutturazioni o quantomeno da interventi di manutenzione straordinaria, si segnalano tuttavia piccoli interventi di ordinaria manutenzione avvenuti nel corso degli anni.

Lo stato manutentivo nel complesso è molto buono e le abitazioni risultano essere abitate dagli eseguiti e dal figlio **OMISSIS**.

Le finiture sono in generale ottima qualità.

Per quanto riguarda i pagamenti delle spese condominiali relative all'ultimo estratto conto relativo all'anno 2020 la parte **OMISSIS** è in debito di € 13.08.

** E' necessario aggiornare le planimetrie catastale in quanto le planimetrie dell'immobile pignorato non corrispondono allo stato dei luoghi ne sono conformi a quanto indicato nei precedenti*

edilizi presenti nell'archivio del Comune di Deruta. Sarà pertanto necessario procedere ad attività catastali quali frazionamento dell'unità e regolarizzazione della diversa distribuzione di spazi interni per sanare quanto di non regolare riscontrato nel sopralluogo. Per fare ciò sarà necessario un DOCFA per il frazionamento da 1 a 2 U.I., con la regolarizzazione dei vari spostamenti di tramezzi realizzati al piano primo. Pratica quantificata in Euro 1.000,00 oltre alle spese vive per oneri fiscali e diritti di segreteria.

* - * - *

4.3 UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Come risulta dall'estratto del PRG del Comune di Deruta, nella Tavola 1 Deruta Nord, l'area dove sorge il fabbricato è classificata CA, 'Ambiti a Disciplina Progressiva- Prevalentemente residenziale' Art. 37 - Disciplina degli Ambiti a disciplina progressiva (CA) (DA). Il PRG – Parte operativa individua nelle planimetrie in scala 1:2000 gli Ambiti urbani a disciplina particolareggiata progressiva e cioè gli ambiti interessati da Piani Particolareggiati di Esecuzione (PPE), da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), da Piani per gli Insediamenti Produttivi (/PIP), e da Piani di Lottizzazione (PdL). Per essi e per i Piani di Recupero, (PdR), ancorchè non individuati nella suddetta cartografia, il PRG – Parte operativa fa propria la disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore anche solo adottati, fermo restando che, ad intervenuta decadenza temporale di detti piani attuativi, agli edifici realizzati in attuazione di detti strumenti, fatto salvo il rispetto dell'indice di edificazione e delle destinazioni d'uso attribuiti dalla suddetta disciplina particolareggiata originaria, si applicherà la disciplina relativa ai parametri e requisiti urbanistici ed ambientali dei Tessuti a mantenimento residenziale o produttivo, secondo la destinazione, e specificatamente:

- a) per le zone classificate dal previgente PRG come C2 si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento a bassa densità (B1);
- b) per le zone classificate dal previgente PRG come C1, C1,5 si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento a media densità (B2);
- c) per le zone classificate dal previgente PRG come zona DC, si applicherà la disciplina relativa ai tessuti consolidati a mantenimento (DB).

2. E' compreso nelle sottozone CA l'ambito identificato in cartografia con l'attributo PRVD (Piano di Recupero a Volumetria Definita – DD.C.C. n. 121 del 27/11/87 e n. 56 del 16/06/88) per il quale è fissata altezza massima pari a ml. 12 con l'obbligo per l'ultimo piano di arretrarsi rispetto ai fili esterni di una misura pari all'altezza dello stesso.

3. Sono consentite varianti alla disciplina degli Ambiti di cui sopra, purché esse non mutino il perimetro e gli indici urbanistici di cui all'art 8 delle presenti NTA del piano esecutivo originario.

4.4 RISPONDEZA AI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O EVENTUALE DESCRIZIONE DEGLI ABUSI RILEVATI

A seguito dell'accesso agli atti il Comune di Deruta forniva i seguenti titoli abilitativi:

PER L'EDIFICIO ABITATIVO E I GARAGE SITO IN VIA DELLA ZAFFERA N. 15

n.	Titolo abilitativo	Data	Oggetto/ rilasciata a:
1	C.E. 123/92 e	24-06-1993	REALIZZAZIONE DI TRE PAAZZINE A SCHIERA RESIDENCE 'IL GIARDINO Rilasciata a: Soc. Immobiliare Pastorelli s.r.l.
2	VARIANTE n. 208/94	20-04-1995	REALIZZAZIONE DI TRE PAAZZINE A SCHIERA RESIDENCE 'IL GIARDINO Rilasciata a: Soc. Immobiliare Pastorelli s.r.l.

* E' necessario aggiornare le planimetrie catastale in quanto le planimetrie dell'immobile pignorato non corrispondono allo stato dei luoghi ne sono conformi a quanto indicato nei precedenti edilizi presenti nell'archivio del Comune di Deruta. Sarà pertanto necessario procedere ad attività catastali quali frazionamento dell'unità e regolarizzazione della diversa distribuzione di spazi interni per sanare quanto di non regolare riscontrato nel sopralluogo.

5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Dopo aver acquisito tutta la documentazione ed aver visionato i beni, si passa alla valutazione del più probabile valore di mercato del lotto immobiliare oggetto di esecuzione.

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 in quanto consente di formulare un giudizio di stima su basi attendibili ed oggettive.

Le indagini sono state rivolte al mercato immobiliare residenziale del Comune di Deruta, le fonti di informazione sono state di tipo indiretto, desunte sia dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare dell'Umbria per i relativi centri di rilevazione (Marsciano), sia da fonti officiose (*Agenzie Immobiliari*) ed infine tenendo in debito conto anche i valori unitari di riferimento relativi a compravendite di immobili con destinazioni d'uso similari. (*allegato n. 10*)

I valori rilevati sono stati successivamente perequati dallo scrivente in relazione alle caratteristiche degli immobili ed ai comodi e scomodi di cui godono.

Il valore di mercato V scaturisce dal prodotto tra la Superficie Convenzionale Vendibile (o superficie commerciale) S.C.V. rilevata ed il Valore Unitario V.U. al metro quadrato assegnato a beni similari presenti nel territorio e riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione, tenendo conto della posizione degli immobili, della destinazione d'uso, della loro conformità urbanistica e impiantistica, dell'esposizione, delle caratteristiche tecniche e dello stato di manutenzione, come meglio specificato ai paragrafi precedenti.

In base alle ricerche eseguite, si ritiene di adottare come Valore Unitario (Vu) l'importo di €/mq 1.100,00. La Superficie convenzionale (o commerciale) viene così determinata:

- 100% delle superfici utili calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore max. di 50 cm;

- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore max. di 25 cm.
- 25% per i balconi;
- 50% per l'autorimessa e per la cantina;
- 25% per i sottotetti

5.1 DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI

Dall'analisi svolta si prefigurava la necessità di utilizzare una metodologia condivisa su come determinare le superfici utili di base per la stima e l'eventuale/i progetto/i di divisione immobiliare; si conveniva la seguente metodologia per la determinazione delle superfici di calcolo:

1. quanto ai fabbricati: quelle ricavabili dagli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo;
2. quanto ai terreni: quelle grafiche desumibili dai fogli catastali rasterizzati; Da cui ne conseguono rispettivamente le seguenti tabelle riepilogative:

Garage F. 21 part.la 654 sub. 16

PIANO	VANO	S.E.L. (*) (Mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SCV (Mq)
Primo sottostrada	Garage	16,80	50,00 %	8,40
TOTALE		16,80		8,40

N.B.: S.E.L. = superficie esterna lorda; Coefficiente di ponderazione = % di incidenza sulle superfici oggetto di valutazione; S.C.V. = Superficie Commerciale Vendibile

Garage F. 21 part.la 654 sub. 18

PIANO	VANO	S.E.L. (*) (Mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SCV (Mq)
Primo sottostrada	Garage	33,64	50,00 %	16,82
TOTALE		33,64		16,82

N.B.: S.E.L. = superficie esterna lorda; Coefficiente di ponderazione = % di incidenza sulle superfici oggetto di valutazione; S.C.V. = Superficie Commerciale Vendibile

Abitazione F. 21 part.la 654 sub. 21

PIANO	VANO	S.E.L. (*) (Mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SCV (Mq)
Primo Primo	Soggiorno/Pranzo 1	29,47	100,00 %	29,47

	Camera 1	12,18	100,00 %	12,18
	Bagno 1	7,12	100,00 %	7,12
	Camera 1	17,93	100,00 %	17,93
	Bagno 1	3,96	100,00 %	3,96
	Corridoio 1	3,90	100,00 %	3,90
	Terrazzo 1	29,40	25,00 %	7,35
TOTALE		110,23		88,18
Piano Primo	Soggiorno/Pranzo 2	33,81	100,00 %	33,81
	Cucina 2	9,60	100,00 %	9,60
	Camera 2	12,75	100,00 %	12,75
	Bagno 2	4,50	100,00 %	4,50
	Camera 2	14,10	100,00 %	14,10
	Bagno 2	6,00	100,00 %	6,00
	Corridoio 2	6,66	100,00 %	6,66
	Terrazzo 2	8,55	25,00 %	2,14
	Terrazzo 2	19,89	25,00 %	4,97
	Camera 2	13,35	100,00 %	13,35
TOTALE		129,21		107,88
TOTALE U.I.		239,44		196,06

N.B.: S.E.L. = superficie esterna lorda; Coefficiente di ponderazione = % di incidenza sulle superfici oggetto di valutazione; S.C.V. = Superficie Commerciale Vendibile

5.2 Determinazione dei valori unitari

Gli studi di mercato condotti, per reperire informazioni dell'attuale andamento hanno tenuto conto tra le altre: della posizione; delle caratteristiche del compendio; della accessibilità e della conformità urbanistica, dei vincoli sui beni insistenti. Dallo studio emerge che il prezzo di vendita al mq. attribuibile come Valore Unitario ai singoli beni immobili (*V.U.*) è pari a: Superficie Commerciale Vendibile è pari a 1.100,00 €/mq, considerando il valore delle abitazioni di tipo civile compreso tra le 850,00 € e le 1.100,00 € attribuito alle stesse tipologie di abitazione presenti nel territorio, desunte dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, viene attribuito il valore più Alto in quanto trattasi di abitazione di recente costruzione (fine anni novanta) con ottime finiture, ottima posizione, ben collegata con tutti i servizi. Per i garage si è utilizzato un coefficiente di ponderazione pari a 50% portando un valore/mq a 550,00 € mentre per i terrazzi il coefficiente è pari a 25% pari a 275,00 €/mq

❖ *Và precisato che il garage distinto al F. 21 part.la 654 sub. 16 verrà ulteriormente ridotto nella sua valutazione finale vista la posizione che non ne permette un facile accesso*

€/mq 1.100,00	Per il fabbricato abitativo
€/mq 550,00	Per i garage
€/mq 275,00	Per i Terrazzi

5.3 Determinazione dei Valori di Mercato del compendio immobiliare

Valutazione Fabbricati (abitazioni, pertinenze e garage):

Garage F. 21 part.la 654 sub. 16

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
Primo sottostrada	Garage	8,40	1.100,00	9.240,00
TOTALE		8,40		9.240,00

Attribuendo un coefficiente ulteriore di riduzione sul valore unitario del 10% si ottiene un Valore di Vendita pari a € 8.316,00

Garage F. 21 part.la 654 sub. 18

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
-------	------	----------	---------------------	--------

Primo sottostrada	Garage	16,82	1.100,00	18.502,00
TOTALE		16,82		18.502,00

Abitazione F. 21 part.la 654 sub. 21.

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
Primo Primo	Soggiorno/Pranzo 1	29,47	1.100,00	32.417,00
	Cucina 1	6,27		6.897,00
	Camera 1	12,18		13.398,00
	Bagno 1	7,12		7.832,00
	Camera 1	17,93		19.723,00
	Bagno 1	3,96		4.356,00
	Corridoio 1	3,90		4.290,00
	Terrazzo 1	7,35		8.085,00
	TOTALE			88,18
Piano Primo	Soggiorno/Pranzo 2	33,81	1.100,00	37.191,00
	Cucina 2	9,60		10.560,00
	Camera 2	12,75		14.025,00
	Bagno 2	4,50		4.950,00
	Camera 2	14,10		15.510,00
	Bagno 2	6,00		6.600,00
	Corridoio 2	6,66		7.326,00
	Terrazzo 2	2,14		2.354,00
	Terrazzo 2	4,97		5.467,00

	Camera 2	13,35		14.685,00
TOTALE		107,88		118.668,00
TOTALE U.I.		196,06		215.666,00

Totale complessivo del più probabile Valore di Mercato dell'intero compendio immobiliare = 215.666,00+18.502,00+8.316,00= € 242.484,00

(diconsi euro Duecentoquarantaduemilaquattrocentoottantaquattro/00)

Quota riferita ad 1/1 di proprietà

A tale Valore occorrerà applicare le ulteriori decurtazioni dovute a spese, da intendersi come obblighi di fare, a carico della procedura ovvero dell'assegnatario:

- costo per Di.Ri. e adeguamento degli impianti sull'immobile = € 1.500,00
- costo vivo per la cancellazione delle formalità = € 4.676,82
- spese condominiali insolute = € 13,08
- spese per l'aggiornamento catastale (Frazionamento Unità immobiliare)= € 1.000,00

PER UN TOTALE DI SPESE PARI AD € 7.189,90

6. DIVISIBILITA' DEI BENI IMMOBILIARI

Date le caratteristiche dei beni immobili, contrapponendo gli stessi al quesito disposto dal G.I., dott. SALCERINI, relativamente alla "comoda divisibilità dei beni in natura" e quindi all'attribuibilità di lotti omogenei ai condividenti, questo Consulente ritiene che **il compendio valutato sia comodamente divisibile.**

A tal riguardo si è ipotizzato di suddividere l'intero compendio immobiliare in due lotti (n.1 e n.2).

I due lotti sono stati *formati* dividendo l'unità immobiliare abitativa (già divisa urbanisticamente) e associando un garage per ogni u.i.

A quanto si andrà di seguito a descrivere per ciascun lotto, dovrà essere comunque associata la planimetria d'insieme che ripartisce l'intero compendio nelle due suddivisioni ipotizzate (allegato n.11), nel quale con distinte colorazioni: Rosso per il lotto n.1 e Verde per il lotto n. 2, individuano in maniera inequivocabile il progetto divisionale progettato.

6.1 PROGETTO DI DIVISIONE

6.1.1 **LOTTO N.1: VALORE COMPLESSIVO € 115.500,00**

Descrizione: fanno parte del presente lotto

Piena proprietà dell'Abitazione distinta al F. 21 part.la 654 sub. 21 (individuata nella planimetria Lotto 1), di mq. 110,23 (S.E.L.) e 88,18 mq (S.C.V.) come di seguito riportati nella tabella:

PIANO	VANO	S.E.L. (*) (Mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SCV (Mq)
Primo Primo	Soggiorno/Pranzo	29,47	100,00 %	29,47
	Cucina 1	6,27	100,00 %	6,27
	Camera 1	12,18	100,00 %	12,18
	Bagno 1	7,12	100,00 %	7,12
	Camera 1	17,93	100,00 %	17,93
	Bagno 1	3,96	100,00 %	3,96
	Corridoio 1	3,90	100,00 %	3,90
	Terrazzo 1	29,40	25,00 %	7,35
TOTALE		110,23		88,18

Piena proprietà del garage distinto al F. 21 part.la 654 sub. 18, di mq. 33,64 (S.E.L.) e 16,82 mq (S.C.V.) come di seguito riportati nella tabella:

PIANO	VANO	S.E.L. (*) (Mq)	COEFF. DI PONDERAZIONE	SCV (Mq)
Primo sottostrada	Garage	33,64	50,00 %	16,82
TOTALE		33,64		16,82

Valutazione economica:

Abitazione F. 21 part.la 654 sub. 21(Lotto 1)

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
Primo Primo	Soggiorno/Pranzo 1	29,47	1.100,00	32.417,00
	Cucina 1	6,27		6.897,00
	Camera 1	12,18		13.398,00
	Bagno 1	7,12		7.832,00
	Camera 1	17,93		19.723,00
	Bagno 1	3,96		4.356,00
	Corridoio 1	3,90		4.290,00
	Terrazzo 1	7,35		8.085,00
	TOTALE			88,18

Garage F. 21 part.la 654 sub. 18 (Lotto 1)

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
Primo sottostrada	Garage	16,82	1.100,00	18.502,00
TOTALE		16,82		18.502,00

6.1.2 LOTTO N.2: VALORE COMPLESSIVO € 126.984,00

Descrizione: fanno parte del presente lotto

Piena proprietà dell'Abitazione distinta al F. 21 part.la 654 sub. 21(individuata nella planimetria con la Lotto 2), di mq. 129,21 (S.E.L.) e 107,88 mq (S.C.V.) come di seguito riportati nella tabella:

Piano Primo	Soggiorno/Pranzo 2	33,81	100,00 %	33,81
	Cucina 2	9,60	100,00 %	9,60

	Camera 2	12,75	100,00 %	12,75
	Bagno 2	4,50	100,00 %	4,50
	Camera 2	14,10	100,00 %	14,10
	Bagno 2	6,00	100,00 %	6,00
	Corridoio 2	6,66	100,00 %	6,66
	Terrazzo 2	8,55	25,00 %	2,14
	Terrazzo 2	19,89	25,00 %	4,97
	Camera 2	13,35	100,00 %	13,35
TOTALE		129,21		107,88

Piena proprietà del garage distinto al F. 21 part.la 654 sub. 16, di mq. 16,80 (S.E.L.) e 8,40 mq (S.C.V.) come di seguito riportati nella tabella:

<i>PIANO</i>	<i>VANO</i>	<i>S.E.L. (*) (Mq)</i>	<i>COEFF. DI PONDERAZIONE</i>	<i>SCV (Mq)</i>
Primo sottostrada	Garage	16,80	50,00 %	8,40
TOTALE		16,80		8,40

Valutazione economica:

Abitazione F. 21 part.la 654 sub. 21(Lotto 2)

<i>Piano Primo</i>	<i>Soggiorno/Pranzo 2</i>	<i>33,81</i>	<i>1.100,00</i>	<i>37.191,00</i>
	<i>Cucina 2</i>	<i>9,60</i>		<i>10.560,00</i>
	<i>Camera 2</i>	<i>12,75</i>		<i>14.025,00</i>
	<i>Bagno 2</i>	<i>4,50</i>		<i>4.950,00</i>
	<i>Camera 2</i>	<i>14,10</i>		<i>15.510,00</i>

	Bagno 2	6,00		6.600,00
	Corridoio 2	6,66		7.326,00
	Terrazzo 2	2,14	1.100,00	2.354,00
	Terrazzo 2	4,97		5.467,00
	Camera 2	13,35		14.685,00
TOTALE		107,88		118.668,00

Garage F. 21 part.la 654 sub. 16 (lotto 2).

PIANO	VANO	SCV (Mq)	Valore Unitario (€)	Vv (€)
	Garage	8,40	1.100,00	9.240,00
Primo sottostrada				
TOTALE		8,40		9.240,00

Attribuendo un coefficiente ulteriore di riduzione sul valore unitario del 10% si ottiene un Valore di Vendita pari a 8.316,00

In conclusione si avrà LOTTO N.1: VALORE COMPLESSIVO € 115.500,00 e LOTTO N.2: VALORE COMPLESSIVO € 126.984,00 con una differenza di € 11.484,00 rappresentata da conguaglio in denaro. La differenza dovrà essere divisa per 2 con un totale di 5.742,00 € (cinquemilasettecentoquarantadueeuro/00) rappresentato dal conguaglio in denaro.

(per lo schema grafico individuante la divisione immobiliare ipotizzata si rimanda all'allegato n. 11)

7. MEMORIE TECNICHE DI PARTE

Nei termini previsti dalle indicazioni date dal G.I. per l'invio delle osservazioni tecniche di parte alla bozza CTU (20 giorni dall'invio della bozza CTU), **NON pervenivano osservazioni da parte Attrice, ne dal CTP.**

8. CONCLUSIONI DEL CTU IN ESITO ALL'INVIO DELLE MEMORIE TECNICHE DI PARTE

Non essendo presenti memorie tecniche di parte si confermano le conclusioni rappresentate a pagina 22 della presente Consulenza Tecnica d'ufficio a completamento della stessa.

9. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA C.T.U.

Allegato n. 1 – Comunicazione di nomina CTU, giuramento e quesiti del 07-10-2020 G.I. Salcerini Simone, giuramento e quesito G.I. Salcerini del 13-01-2021;

Allegato n. 2 –Giuramento incarico e quesito

Allegato n. 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali;

Allegato n. 4 – Richiesta accesso agli atti Comune di Deruta per estrazione dei precedenti edilizi a partire dal 2018;

Allegato n. 5 – Documentazione Catastale;

Allegato n. 6 –Elenco trascrizioni pregiudizievoli e note ipocatastali aggiornate al 02-04-2021;

Allegato n. 7 – Verbale di Sopralluogo;

Allegato n. 8 – Documentazione fotografica;

Allegato n. 9 – PEC invio prima bozza 11-05-2021

Allegato n. 10 – Quotazioni immobiliari;

Allegato n. 11 – Planimetria con individuazione dei lotti A e B

Allegato n. 12- Estratto per riassunto degli atti di Matrimonio dei coniugi Giulivi Claudio e Barcaccia Nicoletta rilasciato dal Comune di Deruta (PG) il 09-08-2018;

Allegato n. 13 – Spese sostenute

* - * - *

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 riscontro a tutti i quesiti posti, in fede, per obiettività e nel solo interesse di giustizia.

Si ringrazia la S.V. ill.ma per la fiducia accordata rassegnando la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, costituita da **ventitre pagine oltre a tredici allegati** con il conseguente invio mediante processo civile telematico e comunicazione di deposito alle parti esperita per mezzo posta elettronica certificata.

Spoletto li, 22 Giugno 2022

IL C.T.U.

Geom. Alessandro Solfaroli