

Divisione ereditaria fra quattro fratelli: Carli Aldo, Carli Alessandro, Carli Alfio e Carli Anna. Il patrimonio è costituito da tre immobili: un appartamento, un box auto ed un magazzino.

Quote di proprietà: l'appartamento è per 2/3 suddiviso in parti uguali mentre sul restante 1/3 Aldo possiede il diritto di usufrutto e Alessandro, Alfio ed Anna posseggono la nuda proprietà in parti uguali fra loro. Relativamente al box auto ed al magazzino i quattro fratelli sono pieni proprietari in parti uguali.

Il valore stimato dell'appartamento è di € 376.727

Il valore stimato del box auto è di € 65.136 e quello del magazzino è di € 79.898

Il valore totale del patrimonio è quindi pari a € 521.761.

All'interno di **Expert Trasferimenti Immobiliari** andremo quindi ad inserire i dati dei soggetti e degli immobili specificandone le quote nel caso non fossero in parti uguali (nell'esempio per il solo appartamento).

Cognome (o ragione sociale)				Nome		Città		Prov.
Carli				Aldo		TORINO		TO
Carli				Alessandro		TORINO		TO
Carli				Alfio		TORINO		TO
Carli				Anna		TORINO		TO

Comune	Provincia	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Percentuali di possesso
TORINO	TO	CF	12	12	1	A/3	Carli Aldo (3/18 piena proprietà); Carli Ald...
TORINO	TO	CF	12	12	111	C/6	Parti uguali
TORINO	TO	CF	12	12	118	C/2	Parti uguali

Aldo ha 68 anni compiuti. L'usufrutto vale il 45% della piena proprietà. Il valore della sua quota è pari a € 155.555,38:

- Appartamento (piena proprietà)	€ 376.727,00 x 3/18 =	€ 62.787,83
- Appartamento (usufrutto)	€ 376.727,00 x 45% x 6/18 =	€ 56.509,05
- Box auto	€ 65.136,00 x 1/4 =	€ 16.284,00
- Magazzino	€ 79.898,00 x 1/4 =	€ 19.974,50
		€ 155.555,38

La quota di Alessandro, Alfio ed Anna (la nuda proprietà vale il 55%) è pari a € 122.068,54:

- Appartamento (piena proprietà)	€ 376.727,00 x 3/18 =	€ 62.787,83
- Appartamento (nuda proprietà)	€ 376.727,00 x 55% x 2/18 =	€ 23.022,21
- Box auto	€ 65.136,00 x 1/4 =	€ 16.284,00
- Magazzino	€ 79.898,00 x 1/4 =	€ 19.974,50
		€ 122.068,54

Tutti questi calcoli vengono naturalmente svolti in modo automatico da **Expert Trasferimenti Immobiliari** e verranno inseriti - in modo analitico - anche all'interno della relazione tecnica (o progetto divisionale).

Al fine di formare i lotti, si rende necessario analizzare approfonditamente il valore di ciascun immobile.

La valutazione dell'appartamento nel dettaglio è la seguente:

Camere sul fronte strada	mq. 28,65	a € 3.600,00 =	€ 103.140,00
Altri ambienti sul retro (porzione A)	mq. 47,55	a € 3.300,00 =	€ 156.915,00
Altri ambienti sul retro (porzione B)	mq. 26,94	a € 3.300,00 =	€ 88.902,00
Balcone sul retro	mq. 3,40	a € 750,00 =	€ 2.550,00
Cantina al piano terra	mq. 12,61	a € 2.000,00 =	€ 25.220,00
		Sommano	€ 376.727,00

La valutazione del box auto nel dettaglio è la seguente:

Autorimessa	mq. 17,55	a € 2.000,00 =	€ 35.100,00
Cantina adiacente all'autorimessa	mq. 13,32	a € 1.500,00 =	€ 19.980,00
Ripostiglio sul retro	mq. 8,38	a € 1.200,00 =	€ 10.056,00
		Sommano	€ 65.136,00

La valutazione del magazzino nel dettaglio è la seguente:

Porzione sul fronte strada	mq. 27,29	a € 2.200,00 =	€ 60.038,00
Porzione interna	mq. 13,24	a € 1.500,00 =	€ 19.860,00
		Sommano	€ 79.898,00

In **Expert Trasferimenti Immobiliari** è possibile indicare il valore stimato di ciascun immobile nel suo complesso oppure suddividerlo in porzioni (a ciascuna delle quali attribuire un valore a metro quadro) che potranno poi essere utilizzate per la formazione dei lotti. Come vedremo in questo esempio ciascuna porzione potrà poi essere ulteriormente suddivisa in sottoporzioni.

Valutazione degli immobili								
Comune	Provincia	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Valore catastale	Valore stimato
TORINO	TO	CF	12	12	1	A/3	63.772,38	376.727,00
TORINO	TO	CF	12	12	111	C/6	19.678,68	65.136,00
TORINO	TO	CF	12	12	118	C/2	17.256,96	79.898,00

Dettaglio dell'immobile selezionato			
Descrizione	Superficie	Valore/mq	Valore totale
Camere sul fronte strada	28,65	3.600,00	103.140,00
Altri ambienti sul retro (porzione A)	47,55	3.300,00	156.915,00
Altri ambienti sul retro (porzione B)	26,94	3.300,00	88.902,00
Balcone sul retro	3,40	750,00	2.550,00
Cantina al piano terra	12,61	2.000,00	25.220,00
			376.727,00

Dettaglio dell'immobile selezionato			
Descrizione	Superficie	Valore/mq	Valore totale
Autorimessa	17,55	2.000,00	35.100,00
Cantina adiacente all'autorimessa	13,32	1.500,00	19.980,00
Ripostiglio sul retro	8,38	1.200,00	10.056,00
			65.136,00

Si ipotizza la formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Da assegnare a Carli Aldo avente diritto ad un valore stimato in	€ 155.555,38
- Balcone sul retro (appartamento)	€ 2.550,00
- Altri ambienti sul retro (appartamento)	€ 156.915,00
- Autorimessa	€ 35.100,00
- Cantina adiacente all'autorimessa	€ 19.980,00
- Ripostiglio sul retro (box auto)	€ 10.056,00
Totale	€ 224.601,00
Conguaglio da versare	€ 69.045,62

LOTTO 2

Da assegnare a Carli Alessandro avente diritto ad un valore stimato in	€ 122.068,53
- Cantina al piano terra (appartamento)	€ 25.220,00
- Altri ambienti sul retro (porzione B - appartamento)	€ 88.902,00
- Cantina adiacente al magazzino	€ 19.860,00
Totale	€ 133.982,00
Conguaglio da versare	€ 11.913,47

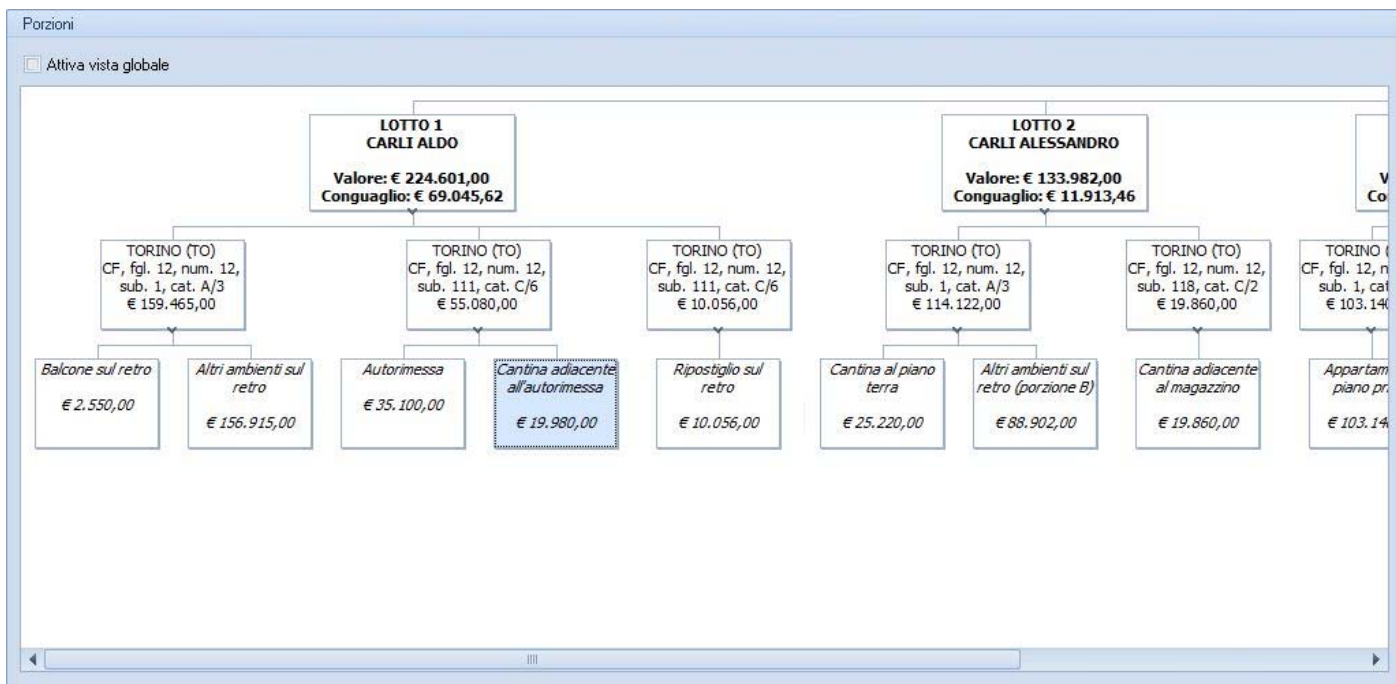
LOTTO 3

Da assegnare a Carli Alfio avente diritto ad un valore stimato in	€ 122.068,54
- Appartamento piano primo	€ 103.140,00
- Magazzino	€ 60.038,00
Totale	€ 163.178,00
Conguaglio da versare	€ 41.109,46

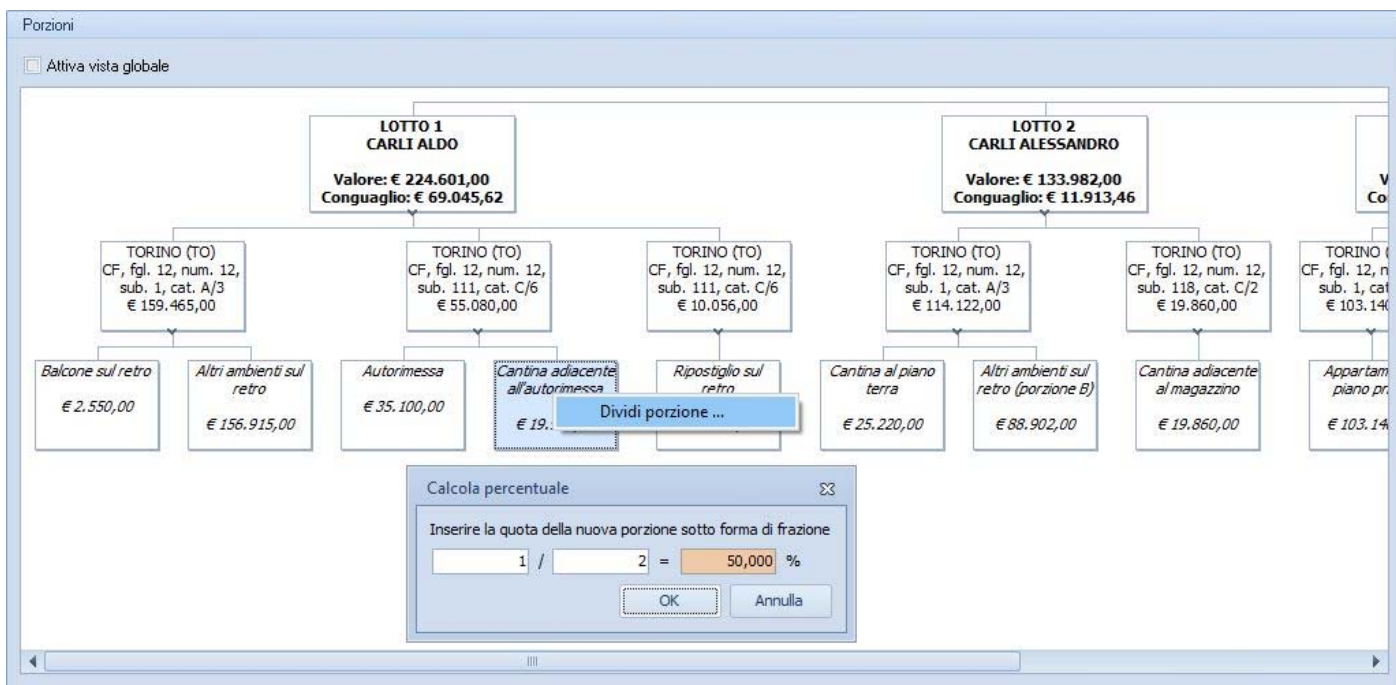
LOTTO 4

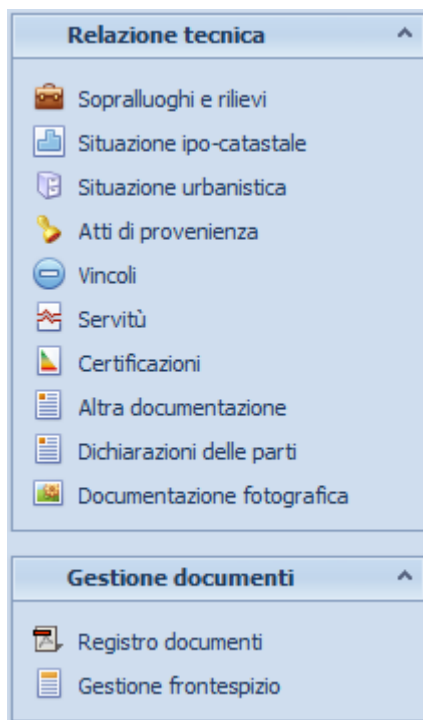
Da assegnare a Carli Anna avente diritto ad un valore stimato in	€ 122.068,53
Quota in denaro	
Conguaglio da ricevere	€ 122.068,53

Expert Trasferimenti Immobiliari consente la formazione e l'attribuzione dei lotti attraverso un editor grafico. Tramite il drag and drop degli immobili o delle singole porzioni sopra un soggetto vengono automaticamente calcolati valore totale e conguaglio.



Attraverso il menu contestuale (associato tasto destro del mouse) è disponibile il comando *Dividi porzione* che permette di ricavare sottoporzioni da inserire nei singoli lotti.





Il resto delle informazioni da inserire opzionalmente all'interno della relazione tecnica (o progetto divisionale) è specificato all'interno della relativa sezione.

Oltre alle informazioni (es. dati di registrazione e trascrizione degli atti di provenienza, numero e data delle concessioni edilizie ecc.) è possibile allegare i documenti veri e propri, prelevandoli da scanner o tramite drag and drop da gestione risorse.

In questo modo verrà prodotto un unico file PDF contenente la relazione vera e propria e tutti i relativi allegati!

The screenshot shows the Adobe Reader interface with the following content:

2015.09.24. RELAZIONE TECNICA.PDF - Adobe Reader

File Modifica Vista Finestra ?

Apri [Icons] 2 / 8 83,2% Strumenti Compila e firma Commento

Segnalibri

- RELAZIONE TECNICA
 - 1. DATI ANAGRAFICI
 - 2. ACCERTAMENTI SVOLTI
 - 3. DATI IMMOBILI
 - 4. PLANIMETRIE CATASTALI
 - 5. SITUAZIONE URBANISTICA
 - 6. ATTI DI PROVENIENZA
 - 7. VALORI TOTALI DELLE QUOTE
 - 8. FORMAZIONE DEI LOTTI DI DIVISIONE
 - 9. ALLEGATI
 - A. ATTI DI PROVENIENZA

Abitazione al piano primo con accesso da scala esterna dipartentesi direttamente dal cortile a comune e composto da cinque vani compreso cucina oltre accessori tra cui il balcone sul retro e cantina al piano terreno; come meglio risulta rappresentato nella planimetria allegata

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati, foglio 12, particella 12, sub. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, rendita catastale € 506,13, valore catastale € 63.772,38

QUOTE

- Carli Aldo: 3/18 piena proprietà, 6/18 usufrutto;
- Carli Alessandro: 3/18 piena proprietà, 2/18 nuda proprietà;
- Carli Alfio: 3/18 piena proprietà, 2/18 nuda proprietà;
- Carli Anna: 3/18 piena proprietà, 2/18 nuda proprietà;

VALUTAZIONE

Camere sul fronte strada	mq. 28,65	a € 3.600,00 =	€ 103.140,00
Altri ambienti sul retro (porzione A)	mq. 47,55	a € 3.300,00 =	€ 156.915,00
Altri ambienti sul retro (porzione B)	mq. 26,94	a € 3.300,00 =	€ 88.902,00
Balcone sul retro	mq. 3,40	a € 750,00 =	€ 2.550,00
Cantina al piano terra	mq. 12,61	a € 2.000,00 =	€ 25.220,00
		Sommario	€ 376.727,00

3.2. Immobile sito in Torino (TO), Via Magenta n. 12, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà

DESCRIZIONE

Autorimessa al piano terreno sul retro con annesso una cantina laterale ed un ripostiglio sul lato opposto;

LAMBERTORIGHETTI Pagina 2 di 6

RELAZIONE TECNICA (Progetto Di Divisione Carli Aldo, Carli Alessandro, Carli Alfio, Carli Anna...)