

Ing. Massimiliano Garofoli  
Via Franco Storelli, 70  
06023-Gualdo Tadino (PG)  
Tel.: 075/9108249  
Fax: 075/9108249  
mgarofoli@virgilio.it

TRIBUNALE DI PERUGIA  
PRIMA SEZIONE CIVILE

R.G. 884 / 2013

G.I. Dott.ssa FRANCESCA ALTRUI

\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDIZIO DI DIVISIONE AI SENSI DELL'ART.600 SECONDO  
COMMA C.P.C. RELATIVO AI BENI DI CUI ALLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 231/2010



*Richiedente:* STUDIO LEGALE AVV. FABRIZIO MASCI

*A favore / contro:*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- 1) PREMESSA
- 2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE
- 3) RISPOSTE AI QUESITI
- 4) PROPOSTA DI DIVISIONE DEI BENI
- 5) CONCLUSIONI
- 6) AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 21/04/2011

Ill.mo Giudice Istruttore, Dott.ssa Francesca Altrui

1. PREMESSA

Con ordinanza del 09 maggio 2013, la S.V.I. nominava il sottoscritto Dott.Ing. Massimiliano Garofoli, con studio in Gualdo Tadino (PG) alla via Franco Storelli

n.70 ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia col n. A1242, Consulente Técnico d'Ufficio nella Causa successivamente iscritta al Ruolo n. 884/2103 del Tribunale di Perugia, inerente la Divisione dei Beni di proprietà dei Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 600 secondo comma C.P.C., individuati nel Pignoramento trascritto in data 06/07/2010 al n. \_\_\_\_\_ Reg. Part. Agenzia del Territorio di Perugia, già oggetto dell'Esecuzione Immobiliare R.G. 231/2010 promossa dalla Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Soc. Coop. a R.L., contro i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

Nell'Ordinanza la S.V.I. mi conferiva il seguente mandato:

**“Dispone che il perito estimatore, prima dell'udienza, provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra; verifichi la comoda divisibilità del bene e verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente [...]”.**

Nella stessa Ordinanza la S.V.I. mi concedeva i termini di 30 giorni e 5 giorni prima dell'udienza, fissata al giorno 03/10/2013, rispettivamente per l'invio e per il deposito presso la Cancelleria Civile della Relazione Tecnica di Consulenza.

Si riferisce che il comproprietario dei beni siti in Bettona, sig. \_\_\_\_\_ nato a Bettona (PG) il 01/06/1946, c.f. \_\_\_\_\_ è deceduto il giorno 01/07/2013. Alla data della redazione della presente Relazione non risultano ancora espletati gli adempimenti previsti per la Successione dei beni del de cuius (Accettazione dell'eredità da parte degli aventi diritto, Denuncia di Successione, Trascrizioni ipocatastali).

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE

L'oggetto della presente relazione di divisione tratta dei beni di cui all'Atto di Pignoramento del 20/04/2010 trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Perugia, presentazione n. del 06/07/2010, Registro particolare registro generale n. , a favore di BANCA POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. A R.L., di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri (ESECUTATO), nato a Bettona (PG) il 25/08/1960, c.f. , e nato a Bettona (PG) il 01/06/1946, c.f. (COMPROPRIETARIO), consistenti in:

- A) -“Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bettona al fg. , part.86, sub.2, nat. C6-stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, consistenza 32mq;
- Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bettona al fg. ), part.86, sub.3, nat. A3-abitazione di tipo economico, consistenza 3,5 vani;
  - Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bettona al fg. , part.86, sub.4, nat. A3-abitazione di tipo economico, consistenza 6,5 vani;
  - Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bettona al fg. , part.791, nat. C2-magazzini e locali di deposito, consistenza 58mq;
  - Immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Bettona al fg. , part.86, sub.1, nat. E-ente comune;
  - Terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bettona al fg. , part.85, nat. T-terreno;
  - Terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bettona al fg. part.87, nat. T-terreno;

- Terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bettona al fg. , part.116, nat. T-terreno;
- Terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bettona al fg. part.167, nat. T-terreno;
- Terreno distinto al N.C.T. del Comune di Bettona al fg. part.365, nat. T-terreno”;

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In particolare, gli immobili sono rappresentati da:

- quattro unità immobiliari site in Bettona in Via Madonna della Sedia n.21, costituenti un edificio bifamiliare adibito a civile abitazione e garage disposto ai piani terra, primo e sottotetto, con annessa corte pertinenziale avente superficie complessiva di circa 500 mq, catastalmente distinte al foglio , part. 86 sub 1/2/3/4;
- unità immobiliare sita in Bettona in Via Madonna della Sedia n.21, rappresentata da un edificio trilocale monopiano adibito a magazzino e legnaia, catastalmente distinta al foglio part. 791, costituente di fatto una pertinenza dell'edificio adibito a civile abitazione ed ubicata all'interno del terreno individuato con la particella 87;
- terreni ad uso agricolo adiacenti alla particella nella quale si trova l'edificio principale adibito a civile abitazione, catastalmente distinti al foglio r , part. 85 (superficie 5140mq), part. 87 (superficie 5180mq), part. 365 (superficie 1450mq), per una superficie complessiva di 12040mq; sulle particelle 85 e 365 è ubicata la strada di accesso all'abitazione principale ed al terreno identificato con la part. 87;
- terreni ad uso agricolo ubicati nelle vicinanze dei beni sopra descritti, anch'essi accessibili da Via Madonna della Sedia, confinanti tra loro,

catastalmente distinti al foglio n. part. 116 (superficie 3990mq) e part. 167 (superficie 180mq), per una superficie complessiva di 4170mq.

Le unità immobiliari adibite a civile abitazione fanno parte di un edificio bifamiliare su tre livelli, isolato ed ubicato all'interno della part. 86, dotato di autorimessa. L'alloggio distinto con il sub. 3 si trova al *piano terra* dell'edificio, è accessibile dalla scala-ingresso comune ed è composto da disimpegno, cucina-pranzo e due camere; l'alloggio distinto con il sub 4 è distribuito ai piani primo e sottotetto dell'edificio, è accessibile dalla scala comune e risulta così distribuito: *piano primo* – disimpegno, cucina, bagno, quattro camere, due balconi; *piano sottotetto* – n. 4 locali adibiti a soffitta, accessibili dalla scala comune, aventi altezza variabile da mt 1.10/1.40 all'imposta del solaio di copertura a mt 2.70 al colmo.

L'unità immobiliare distinta con la particella 791 è rappresentata da una costruzione monopiano in muratura nella si trovano dei locali adibiti a magazzino, ripostiglio e legnaia, utilizzati come spazi pertinenziali dell'edificio adibito a civile abitazione. In corrispondenza dei lati corti dell'edificio sono state realizzate due tettoie con copertura in lamiera, appoggiate alle facciate, anch'esse utilizzate come rimessa e deposito; tali costruzioni non sono raffigurate nelle planimetrie catastali né negli elaborati del condono edilizio, pertanto devono essere considerate come abusive e non verranno esaminate nella presente Relazione.

Il terreno distinto con la particella n.87 costituisce in parte lo "spazio esterno" dell'edificio principale, essendo parzialmente sistemato a giardino-prato; le part. 85 e 365 sono attraversate dalla strada privata di accesso da Via Madonna della Sedia.

I terreni distinti con le particelle 116 e 167, pur situati a poca distanza dai beni sopra descritti, non sono con essi confinanti e sono destinati ad uso agricolo.

Coerenze: *abitazione e legnaia:* stessa proprietà su più lati;

terreno part. 87: stessa proprietà su più lati, Fosso di Cerreto, F

terreno part. 85: stessa proprietà su più lati, Fosso di Cerreto, F

terreno part. 365: stessa proprietà, Fosso di Cerreto, su più lati;

terreno part. 116: stessa proprietà, Fosso di Cerreto, su più lati;

terreno part. 167: Via Madonna della Sedia, stessa proprietà,

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni di consulenza ebbero inizio in data 06 agosto 2013 alle ore 10,30 e si conclusero nello stesso giorno alle ore 12,30.

Nel corso dell'accesso diedi lettura del mandato conferitomi e procedetti ad una generale ispezione dei luoghi presso l'immobile di proprietà dei sig.ri

con particolare riferimento alla valutazione della possibilità di divisione degli immobili ad uso abitativo e pertinenziale. In particolare, accompagnato dal sig.

che mi assistette cortesemente durante tutto il sopralluogo fornendomi dettagli sulle condizioni del fabbricato, verificai lo stato delle opere impiantistiche elettriche, idrico-sanitarie e di riscaldamento, nell'ottica del possibile sdoppiamento necessario alla divisione delle unità immobiliari. Visionai inoltre gli spazi esterni e le relative dotazioni infrastrutturali, nonché le vie di accesso ai beni ed in particolare all'edificio.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

3.1 Risposta al primo punto del quesito: "Dispone che il perito estimatore provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra".

## CARICHI E GRAVAMI PENDENTI A CARICO DEI COMPROPRIETARI

Nella data del 24/07/2013 il sottoscritto ha eseguito un'ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per verificare eventuali formalità a carico dei comproprietari [ ] e

avvenute nel periodo compreso tra il 18/04/2011 (data dell'esecuzione dell'aggiornamento svolto per la perizia presentata per l'Esecuzione Immobiliare) ed il 24/07/2013 (All.3 - Visure Conservatoria Registri Immobiliari).

In seguito all'aggiornamento ho accertato che sui beni oggetto della presente perizia ed in nome dell'esecutato e del comproprietario **non risultano alla data del 04/07/2013 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, ed in particolare nulla a carico del comproprietario** [ ], oltre a

quelle già indicate nella Perizia dell'Esecuzione a carico dell'esecutato

ad eccezione della seguente trascrizione relativa all'Ordinanza di Divisione:

### Trascrizione a favore e contro :

- nota del 28/06/2013 Presentaz.n.31 Reg.Part. [ ] eg.Gen. [ ] Atto Giudiziario Tribunale di Perugia del 03/06/2016 rep. [ ] Ordinanza di Divisione ex art. 600 secondo comma C.P.C., presentata dallo Studio Legale Avv. Fabrizio Masci, a favore e contro [ ] per diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno su unità negoziale n.1 (fabbricati e terreni in Bettona).

Di seguito si riepilogano le formalità riportate nella precedente certificazione in atti di cui all'Esecuzione Immobiliare R.G. 231/2010, a carico dell'esecutato

Trascrizioni:

nota del 06/07/2010 Presentaz.n.65 Reg.Part. g.Gen. Atto  
Esecutivo o Cautelare - Verbale di pignoramento immobili *a favore* di BANCA  
POPOLARE DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. A R.L. con sede in  
Arezzo, c.f. 00367210515, *contro* , per diritto di proprietà per la  
quota di 1/2 su unità negoziale n.1 (fabbricati e terreni in Bettona);

Iscrizioni:

- presentazione n.2 del 03/02/2010, Reg.Part. Reg.Ger Ipoteca  
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo *a favore* di BANCA POPOLARE  
DELL'ETRURIA E DEL LAZIO SOC.COOP. A R.L. con sede in Arezzo,  
c.f. 00367210515, *contro* , per diritto di proprietà per la  
quota di 1/2 su unità negoziale n.1 (fabbricati e terreni in Bettona), somma  
totale €15.000,00.
- presentazione n.89 del 24/05/2010, Reg.Part. Reg.Gen. Ipoteca  
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo *a favore* di CASSA DI  
RISPARMIO DI FABRIANO E CUPRAMONTANA S.P.A. con sede in  
Fabriano (AN), c.f. 00077790426, *contro* , per diritto di  
proprietà per la quota di 1/2 su unità negoziale n.1 (fabbricati e terreni in  
Bettona), somma totale €20.000,00.
- presentazione n.87 del 09/06/2010, Reg.Part. eg.Gen. ipoteca  
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo *a favore* di FEDERLUS  
FACTORING S.P.A con sede in Roma, c.f. 07052571002, *contro*  
Claudio, per diritto di proprietà per la quota di 1/2 su unità negoziale n.1  
(fabbricati e terreni in Bettona), somma totale €18.000,00.



### 3.2 Risposta al secondo punto del quesito: "Verifichi la comoda divisibilità del bene".

Si seguito si valuteranno i diversi aspetti connessi alla possibilità di divisione dei beni oggetto della presente perizia.

#### FABBRICATI

##### a) Aspetti architettonico-distributivi

Il fabbricato principale è composto di n.2 piani fuoriterra più un piano sottotetto. La struttura portante è in muratura di blocchi di tufo, i solai interpiano sono del tipo in laterocemento, il solaio di copertura è in travi tipo Varese e tavelloni in laterizio. L'immobile è accessibile da Via Madonna della Sedia tramite una strada privata ubicata all'interno dei terreni di proprietà.

All'interno dell'edificio sono presenti due unità immobiliari ad uso abitativo, distribuite una al piano terra e l'altra ai piani primo e sottotetto, ed una unità adibita ad autorimessa.

L'accesso all'immobile avviene dal portoncino d'ingresso ubicato nella corte di pertinenza; da esso si accede al piccolo vano ingresso dal quale si può salire la scala che porta al piano primo ed al piano sottotetto oppure, tramite un portoncino di ingresso interno che immette in un disimpegno, entrare nell'appartamento al piano terra. Il garage è ovviamente accessibile dalla corte esterna e comunica con il disimpegno dell'alloggio al piano terra.

La costruzione in muratura adibita a magazzino-legnaia, ubicata all'interno della corte di pertinenza dell'edificio principale, costituente a tutti gli effetti una pertinenza del fabbricato principale ad uso abitativo, risulta completamente indipendente dal fabbricato principale, sia per quanto riguarda l'accesso che per la destinazione d'uso.

Per quanto sopra descritto, poiché:

- tutte le unità immobiliari hanno accesso indipendente dal vano scala comune o dall'esterno (garage-legnaia);
- gli alloggi costituenti le due unità ad uso abitativo presentano una dotazione di locali sufficiente alla piena agibilità degli stessi;
- i vani costituenti i suddetti alloggi presentano superficie calpestabile e superficie aero-illuminante idonea alla loro destinazione d'uso;

si ritiene che dal punto di vista architettonico-distributivo sia possibile la comoda divisibilità del bene.

#### b) Aspetti Urbanistici

L'edificio principale è stato realizzato in epoca antecedente al 1967; negli anni seguenti è stato ampliato fino a raggiungere la consistenza attuale con interventi autorizzati dal Comune di Bettona con i seguenti provvedimenti abilitativi:

- Licenza Edilizia n. ... presentata il 12/12/1975 -parere favorevole Commissione Edilizia Verbale n. ... del 19/12/1975, pubblicata sull'Albo Pretorio il 20/12/1975- riguardante la "Costruzione in ampliamento di un fabbricato rurale e di un deposito mangimi";

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. ... el 31/07/1996 -Pratica Condono n.A315, prot.n.2077 del 01/04/1986- relativa all'ampliamento del fabbricato pertinenziale;

- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 13/05/2002 prot.n. ... - Pratica ... avente come oggetto "Interventi per la ricostruzione e adeguamento sismico fabbricato di civile abitazione ai sensi della L.R: n.30/98 e D.G.R: n.5180/98".

In base alle suddette autorizzazioni la situazione urbanistica dei fabbricati come rilevata nel corso delle operazioni peritali risulta conforme alle norme e la suddivisione in quattro unità immobiliari, precisamente n.3 nell'edificio principale

(due ad uso abitativo ed una ad uso autorimessa), n.1 nell'edificio pertinenziale legnaia, magazzino, ecc.) risulta già in essere e non necessita della presentazione di ulteriori provvedimenti abilitativi, fatta eccezione di una Segnalazione ai sensi dell'art. n.7 della L.R. n.1/2004 per il completamento delle opere di finitura dell'alloggio al piano terra.

Per quanto sopra espresso si ritiene che dal punto di vista urbanistico sia possibile la comoda divisibilità del bene.

c) Aspetti Impiantistici

Durante il sopralluogo del 06/08/2013 il sottoscritto ha accuratamente ispezionato la situazione impiantistica dell'edificio principale per verificare la sussistenza di eventuali ostacoli alla divisione dei due alloggi (*All.1 – Documentazione fotografica*).

Dalla verifica è emerso quanto segue:

- Impianto elettrico

Allo stato attuale l'impianto è alimentato da un contatore alloggiato nel vano adibito anche a centrale termica ubicato nel sottoscala al piano terra, accessibile in modo indipendente dall'esterno attraverso una porta sul prospetto laterale (*All.1 – foto n.2/12*).

Da tale vano partono le canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettrica, che risultano già separate essendo state predisposte per l'utilizzo autonomo dei due alloggi al piano terra ed al piano primo. Tali canalizzazioni raggiungono il quadro elettrico presente nel disimpegno dell'alloggio al piano terra (*All.1 – foto n.3*), dal quale parte una colonna montante costituita da una canalizzazione che raggiunge in maniera indipendente il quadro elettrico del piano primo; dai due quadri si originano successivamente le dorsali di distribuzione delle linee di F.M. e illuminazione ai diversi vani componenti i

due appartamenti. Dal quadro elettrico del piano primo parte inoltre una canalizzazione costituita da una colonna montante che porta l'energia al piano sottotetto; in maniera analoga, dal quadro elettrico del piano terra parte la canalizzazione che porta l'energia al vano autorimessa.

I due impianti possono quindi ritenersi separati, e non' appare necessaria l'esecuzione di interventi costruttivamente ed economicamente rilevanti per allacciare la dorsale di distribuzione di uno dei due alloggi ad un nuovo contatore, che dovrà essere ubicato nel vano apposito.

- Impianto idrico-sanitario

Allo stato attuale l'impianto è alimentato da pozzo di proprietà ubicato nel terreno catastalmente distinto con la particella n.87 (*All.1 - foto n.6/7*). Tale alimentazione indipendente è motivata dall'assenza dell'acquedotto comunale nella zona nella quale si trova il fabbricato.

Dal pozzo, con l'ausilio di una pompa elettrica, la cui alimentazione è collegata all'unico contatore oggi presente, una canalizzazione porta l'acqua ad un vano in muratura ubicato nella corte di pertinenza (*All.1 - foto n.8*). Da esso una canalizzazione interrata si dirige al vano tecnico sopra descritto (*All.1 - foto n.12*), nel quale sono ubicate le canalizzazioni separate dell'impianto idraulico che alimentano i due alloggi componenti l'edificio.

Per rendere definitivamente indipendente l'alimentazione idrica per i due alloggi, a giudizio dello scrivente, è necessario collegare in maniera separata i due allacci degli impianti alla condotta proveniente dal pozzo e installare immediatamente a valle dei collegamenti due contatori di misurazione del consumo idrico. Per separare le spese di alimentazione della pompa elettrica di sollevamento dell'acqua del pozzo è sufficiente l'installazione di un sub-contatore elettrico collegato alla linea di alimentazione della pompa, in modo da poter ripartire proporzionalmente il consumo di energia elettrica della stessa

in base al volume effettivamente consumato, registrato dai due contatori. Tali interventi possono essere tutti facilmente eseguiti all'interno della centrale termica. Risulta necessario, inoltre, in fase di stipula dell'Atto di Divisione, instaurare una servitù di utilizzo del pozzo a favore dei due alloggi.

Gli impianti termoidraulici risultano esistenti e separati per ciascuno dei due alloggi; in particolare, gli impianti termosanitari sono alimentati da due collettori separati, ubicati entrambe nel disimpegno dell'alloggio al piano terra (*All.1 - foto n.9/10*). Alcune canalizzazioni, collegate all'impianto del piano primo, raggiungono anche il piano sottotetto (*All.1 - foto n.4*).

Allo stato attuale, è presente una sola caldaia alimentata a gas GPL -il serbatoio del gas è ubicato all'interno della particella n.87 (*All.1 - foto n.11*)- ubicata nel locale centrale termica (*All.1 - foto n.10*). Tale locale è tuttavia predisposto per l'installazione di un'altra caldaia, che dovrà essere allacciata all'impianto del piano terra, attualmente sprovvisto di corpi scaldanti.

A monte delle due caldaie dovranno essere installati, sempre all'interno del locale tecnico, due contatori per l'indicazione del consumo di gas proveniente dalla bombola ubicata nella corte di pertinenza.

- Impianto telefonico e TV

Nei due appartamenti risultano già predisposte le canalizzazioni per le linee telefoniche e TV.

Per quanto sopra espresso si ritiene che dal punto di vista impiantistico sia possibile la comoda divisibilità del bene senza l'esecuzione di interventi costruttivamente ed economicamente rilevanti.

#### d) Aspetti Catastali

Gli immobili in esame risultano correttamente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia (*All.2 - Visure e planimetrie catastali*), come di seguito descritto.

Edificio principale: quattro unità immobiliari catastalmente distinte al foglio

part. 86:

**subalterno 1**: Bene Comune Non Censibile comprendente la scala interna di collegamento e la corte di pertinenza esclusiva;

**subalterno 2**: Unità immobiliare adibita a garage, sita al piano terra;

**subalterno 3**: Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita al piano terra (appartamento);

**subalterno 4** : Unità immobiliare adibita a civile abitazione, sita al piano primo (appartamento) e secondo (soffitta);

Edificio adibito ad annesso: unità immobiliare catastalmente distinta al foglio

part. 791:n.3 locali adibiti a magazzino e legnaia.

In considerazione della situazione sopra descritta, si ritiene che dal punto di vista catastale sia possibile la comoda divisibilità del bene senza la presentazione di alcuna variazione.

## TERRENI

### a) Aspetti catastali e planimetrico-distributivi

Oggetto della presente Relazione sono particelle di terreno seminativo di modesta estensione e di forma abbastanza regolare, ubicati in adiacenza del fabbricato principale (Foglio ... partt. 85, 87, 365, confinanti) aventi l'accesso in comune da Via Madonna della Sedia, o nelle sue vicinanze, lungo la stessa via (Foglio ... partt. 116 e 167, confinanti) e con accesso diretto da essa

I terreni ad uso agricolo adiacenti alla particella nella quale si trova l'edificio principale adibito a civile abitazione hanno le seguenti superfici: part. 85 - superficie 5140mq, part. 87 - superficie 5180mq -, part. 365 - superficie 1450mq, per un totale di 12040mq.

Sulle particelle 85 e 365 è ubicata la strada di accesso all'abitazione principale ed al terreno identificato con la part. 87 (*All.2 – Visure e planimetrie catastali*); per questo motivo si ritiene necessario istituire su di esse, nell'Atto di Divisione, una **servitù di passaggio** a favore della parte alla quale non spetterà il diritto di proprietà sulle stesse.

Allo scopo di dotare entrambe gli alloggi di una porzione di terreno da adibire a giardino, anche per favorire l'appetibilità commerciale degli immobili, a giudizio dello scrivente è opportuno procedere al **frazionamento del terreno identificato con la particella n.87** in due porzioni (87/A e 87/B), frazionando in particolare una parte del terreno (situata alla destra dell'immobile principale, per chi arriva dalla strada principale, come illustrato nella planimetria allegata (*All.2 – Visure e planimetrie catastali*)), per una superficie pari a circa 1400mq. In tal modo la nuova particella risulterebbe direttamente accessibile dalla corte di pertinenza esclusiva.

Si rende inoltre necessario istituire a favore della parte alla quale non spetterà il diritto di proprietà sulla part. 87/A, una servitù pedonale di ampiezza pari a ml 2.0 lungo il perimetro del fabbricato, per consentire l'accesso al locale centrale termica e l'ispezione del terreno circostante l'immobile.

Gli altri terreni ad uso agricolo ubicati nelle vicinanze dei beni sopra descritti, anch'essi accessibili da Via Madonna della Sedia, confinanti tra loro, sono catastalmente distinti al foglio r part. 116 (superficie 3990mq) e part. 167 (superficie 180mq), per una superficie complessiva di 4170mq.

In considerazione della situazione sopra descritta, si ritiene che dal punto di vista catastale e distributivo sia possibile la comoda divisibilità dei terreni; è necessario tuttavia procedere all'istituzione della servitù di passaggio sulle particelle n. 85 e n.365 ed al frazionamento della particella n.87.

Per tutto quanto sopra riportato, si ritiene che i beni oggetto della presente Perizia siano comodamente divisibili senza la necessità di eseguire lavorazioni onerose, di presentare richiesta di autorizzazioni edilizie, di presentare denunce di variazioni catastali sostanziali.

### 3.3 Risposta al terzo punto del quesito: "Verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente".

Per quanto è emerso nel corso delle ispezioni e delle operazioni peritali, si può affermare che non esistono ulteriori vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, oltre a quelli menzionati nella Relazione Tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. 231/2010.

## 4. PROPOSTA DI DIVISIONE DEI BENI

Per le ragioni esposte al paragrafo 3.2 della presente relazione, si può affermare che i beni oggetto del pignoramento risultano comodamente divisibili. Di seguito verrà indicata una possibile divisione delle unità immobiliari e la conseguente ripartizione in lotti, con la relativa stima degli immobili dividendi.

Essendo la separazione dei due alloggi componenti l'edificio principale già stata predisposta al momento dell'esecuzione dell'ultimo intervento sull'edificio, realizzato nel 2002, non risultano necessarie opere sostanziali ed onerose per giungere alla completa divisibilità e l'utilizzo indipendente delle due unità immobiliari, di seguito descritte, che a giudizio dello scrivente costituiscono il "nucleo" principale dei beni da dividere.

### 4.1 DESCRIZIONE E STIMA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

#### a) Appartamento al piano terra (part. 86 sub 3, cat. A/3 cl.2)

Unità immobiliare con accesso indipendente dal vano ingresso, di uso comune e posto alla base della scala interna, tramite un portoncino di ingresso



interno che immette in un disimpegno nel quale si trovano le porte di accesso di tutti i vani comprendenti l'unità immobiliare. Va segnalato tuttavia che attualmente l'accesso al locale cucina-pranzo avviene dall'apertura collocata nel vano di ingresso in futuro condominiale, e che l'adiacente locale garage comunica con l'alloggio attraverso una porta che apre sul disimpegno interno.

A giudizio dello scrivente dovrebbe essere ripristinato l'accesso originale al vano cucina, riaprendo l'apertura situata nel muro di spina centrale chiusa in occasione dell'intervento di ristrutturazione del 2002, come si evince dall'elaborato grafico degli interventi dello Stato di Progetto allegato alla presente relazione (*All.4 – Elaborati grafici*), e di conseguenza dovrebbe essere chiusa l'apertura verso il vano di ingresso comune. Si segnala che tale intervento non è obbligatorio ma soltanto consigliato, contrariamente a quello di chiusura della porta verso il locale garage, che deve essere eseguito. Il costo stimato per tali interventi, comprendente le lavorazioni di demolizione della muratura per la riapertura del vano porta sul muro centrale, la chiusura con muratura di mattoni forati delle due aperture rispettivamente nel vano ingresso e nel garage, nella ripresa degli intonaci e nella successiva tinteggiatura, viene stimato a corpo pari ad € 1.000,00.

Il locale cucina, dotato di apertura sul prospetto N-O, ha una superficie calpestabile di circa 19.50mq; il disimpegno, di superficie calpestabile pari a circa 9.60mq, conduce a due camere da letto, aventi rispettivamente superfici pari a circa 18.90mq e 13.00mq e dotate di aperture sui prospetti N-O e S-E, ed al bagno di superficie pari a 6.70mq e dotato di apertura sul prospetto S-O.

L'unità immobiliare in oggetto mostra finiture di livello medio-basso, anche in relazione al tipo di materiali utilizzati. Il pavimento del locale cucina è in graniglia ed i rivestimenti sono in ceramica, evidentemente risalenti all'epoca di ampliamento dell'edificio e non interessati dai recenti lavori di ristrutturazione.

Nel resto degli ambienti le finiture sono limitate agli intonaci, in quanto non sono presenti i pavimenti ma soltanto un battuto di cemento. Il bagno mostra pavimenti e rivestimenti in ceramica, e anch'esso non è stato ristrutturato. In generale, le finiture sono incomplete o di livello medio-basso, in discreto stato di conservazione. Tale appartamento inoltre si presenta predisposto all'installazione dell'impianto termico, ma risultano mancanti sia i radiatori che la caldaia. Sono presenti gli impianti elettrici ed idrico-sanitari.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici commerciali ricavate secondo i dettami della norma UNI 10750 elaborata dall'organo UNITER, utilizzati anche nella prelazione di stima del 21/04/2011; in base a tali criteri, si ottengono i seguenti valori delle superfici commerciali:

#### EDIFICIO PRINCIPALE A DESTINAZIONE ABITATIVA

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Terra	CUCINA- CAMERA	38.45	1.00	38.45
2	Terra	MURATURE PORTANTI (1)	6.98	0.50	3.49
3	Terra	DISIMPEGNO- CAMERA- BAGNO	31.26	1.00	31.26
8	Terra	MURATURE PORTANTI (3)	5.83	0.50	2.91
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					76.11

La superficie commerciale risulta quindi di mq 76.11 che si arrotonda a **mq 76,00**.

## VALUTAZIONE

La valutazione del più probabile valore di mercato è stata condotta attraverso il procedimento estimativo della comparazione diretta, determinando il valore unitario per confronto diretto con i prezzi realizzati nella zona per beni simili.

Sulla base di un'indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quelli in esame.

Nella determinazione di tale valore unitario sono state considerate tutte le caratteristiche quantitative e qualitative dei beni descritti in precedenza. In particolare, si è tenuto conto della consistenza complessiva, del grado di finitura, dello stato di conservazione e di manutenzione, dell'epoca di costruzione e delle caratteristiche strutturali in riferimento alla stabilità dell'immobile, delle dotazioni dei servizi e dell'ubicazione, della conformità alle norme urbanistico-edilizie, della disponibilità e di tutti gli altri aspetti ritenuti sensibili per la formulazione della stima. Va precisato inoltre che al prezzo medio-ordinario, risultante dall'indagine di mercato, sono state apportate aggiunte e detrazioni per adeguarlo alle condizioni reali dell'immobile in oggetto. Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

Pertanto sono stati considerate, come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la presenza del terreno adibito a giardino-piazzale, che si somma a quella della corte già esistente di uso comune; come caratteristiche *negative* lo stato delle finiture interne dell'appartamento al piano terra, che

rendono necessario un intervento di completamento per raggiungere la piena agibilità.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad € 800,00/mq.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA AL PIANO TERRA

(distinta al Foglio art.86 sub 3)

Valore complessivo dell'immobile

$$76,00 \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 60.800,00$$

che si arrotondano ad € 61.000,00

b) **Appartamento al piano primo e sottotetto** (part. 86 sub 4, cat. A/3 cl.2)

Unità immobiliare con accesso indipendente dalla scala condominiale; il portoncino di ingresso interno immette in un disimpegno di circa 9,60mq che serve tutti gli ambienti dell'alloggio. Alla destra si trovano due camere da letto, con aperture sul prospetto N-O- ed aventi entrambi superficie calpestabile pari a circa 19.80mq; in fondo si trova l'unico bagno, di superficie pari a circa 6.20mq e dotato di finestra sul prospetto S-O. Sul lato sinistro del disimpegno, dall'ingresso, si trovano una camera da letto di superficie 16.80mq, dotata di porta-finestra che apre sul balcone del prospetto N-E, la cucina-pranzo di 14.20mq ed un'altra camera di superficie 14.10mq; quest'ultimi locali sono dotati rispettivamente di finestra e porta-finestra sul balcone del prospetto S-E.

Proseguendo per il vano scala comune, avente finiture allo stato grezzo, si raggiunge il piano sottotetto, che ha una superficie pari a quella dell'appartamento sottostante del quale è pertinenza ed è ben sfruttabile in altezza. Le altezze interne sono infatti pari a 1.40m all'imposta del solaio in corrispondenza del prospetto N-

O, di 1.20m all'imposta del prospetto S-E e di 2.70m in corrispondenza del colmo. Nel piano sottotetto si trovano tre ambienti: dalla scala si accede direttamente a due ampi locali, parzialmente divisi da una tramezzatura, aventi superficie calpestabile di circa 41.60mq e 25.85mq, dotati di quattro aperture di cui due di altezza normale ubicati in corrispondenza dei timpani della copertura a capanna e due, di altezza ridotta, sul prospetto S-E. Tali locali, adibiti a soffitta, non sono rifiniti e presentano murature prive di intonaco, pavimenti in battuto di cemento e intradosso del solaio a vista. In questo spazio si affacciano le aperture di altri due ambienti, uno adibito a studio-ufficio e l'altro a ripostiglio, completamente rifiniti e dotati di controsoffittatura in legno, aventi entrambi superficie di circa 20.00mq e dotate di apertura di altezza ridotta sul prospetto N-O.

L'unità immobiliare in oggetto mostra finiture complete, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, gres o marmettoni in marmo, i rivestimenti del bagno e della cucina sono in piastrelle di ceramica.

Gli intonaci e le tinteggiature si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Gli infissi interni sono tutti in legno verniciato trasparente al naturale, in buono stato di conservazione, risalenti probabilmente all'epoca dell'ampliamento dell'edificio.

Gli infissi esterni sono in legno verniciato trasparente al naturale, con vetro semplice, in buono stato di conservazione; esternamente, le aperture sono dotate di persiane in alluminio con alette orientabili poste in opera in occasione dell'intervento del 2002, in buono stato di conservazione. Il portoncino di ingresso è in legno massello in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti interni comprendono l'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, che è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas GPL. I corpi scaldanti sono del tipo ad elementi componibili in

alluminio. Per quanto è stato possibile riscontrare, tutti gli impianti sono funzionanti ed in efficienza.

In generale, i materiali impiegati per le finiture e gli impianti appartengono alla fascia economica del mercato.

Si riporta di seguito una tabella con le superfici commerciali:

EDIFICIO PRINCIPALE A DESTINAZIONE ABITATIVA

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Primo	CAMERE 1 e 2	39.52	1.00	39.52
2	Primo	MURATURE PORTANTI (1)	4.16	0.50	2.08
3	Primo	DIS.-BAGNO-CUCINA-CAMERE 3 e 4	63.46	1.00	63.46
4	Primo	MURATURE PORTANTI (3)	9.09	0.50	4.54
5	Primo	BALCONI	13.44	0.25	3.36
6	Sottotetto	RIPOSTIGLI	39.52	0.40	15.81
7	Sottotetto	MURATURE PORTANTI (6)	5.40	0.50	1.58
8	Sottotetto	SOFFITTA	68.55	0.35	23.99
9	Sottotetto	MURATURE PORTANTI (8)	9.78	0.50	2.40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					156.74

La superficie commerciale risulta quindi di mq 156.74 che si arrotonda a mq157,00.

## VALUTAZIONE

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

Sono state considerate, come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la presenza del terreno adibita a giardino-piazzale, che si somma a quella della corte già esistente di uso comune; come caratteristiche *negative*, rispetto alla valutazione stimata nel caso di vendita dell'intero immobile, la sussistenza dei vincoli condominiali e l'assenza di autorimessa coperta.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad **€ 900,00/mq.**

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA AL PIANO PRIMO  
(distinta al Foglio Part.86 sub 4)

Valore complessivo dell'immobile

$$157,00 \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 141.300,00$$

che si arrotondano ad € 141.000,00

c) **Garage al piano terra** (part. 86 sub 1, cat. C/6 cl.3)

Unità immobiliare con accesso indipendente dalla corte pertinenziale esterna adibita ad autorimessa, avente una superficie di circa 32.40mq e dotato di porta carrabile con serranda scorrevole orizzontale in lamiera zincata e di una finestra sul prospetto S-E; il vano si trova allo stato grezzo: le pareti ed il plafone non sono infatti intonacati ed il pavimento è in battuto di cemento.

Si riporta di seguito una tabella con la superficie commerciale:

EDIFICIO PRINCIPALE A DESTINAZIONE ABITATIVA

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Terra	GARAGE	32.37	1.00	32.37
2	Terra	MURATURE PORTANTI (1)	2.85	0.50	1.42
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					33.79

La superficie commerciale risulta quindi di mq 33.79 che si arrotonda a **mq34,00**.

**VALUTAZIONE**

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

Sono state considerate, come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la presenza della finestra sul prospetto S-E e le dimensioni interne del locale, che rendono possibile un eventuale cambio della destinazione d'uso del locale da garage a civile abitazione, data anche la presenza di posti auto scoperti garantita dalla corte pertinenziale, nonché la possibilità di accesso diretto all'alloggio al piano terra.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad **€ 550,00/mq**.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AUTORIMESSA AL PIANO  
TERRA (distinta al Foglio Part.86 sub 1)

Valore complessivo dell'immobile

$$34,00 \times 550,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 18.700,00$$

che si arrotondano ad € 19.000,00



d) **Edificio indipendente al piano terra destinato a magazzino-legnaia** (part. 791, cat. C/2 cl.4)

Unità immobiliare distribuita tutta al piano terra, ubicata all'interno della particella n.87, con accessi indipendenti dalla stessa. La costruzione, adibita a magazzino-legnaia, costituisce allo stato attuale a tutti gli effetti una pertinenza del fabbricato principale ad uso abitativo. Tale unità, di vecchia epoca di costruzione, nell'anno 1996 è stata oggetto di Sanatoria ai sensi della L.47/85. Le altezze interne variano da 2.35m all'imposta a 3.10m in corrispondenza del colmo. La copertura è in parte in legno-laterizio ed in parte in lamiera.

Il fabbricato è suddiviso in tre piccoli locali, adibiti a magazzino-deposito, legnaia, ripostiglio. In corrispondenza dei lati corti dell'edificio sono state realizzate due tettoie con copertura in lamiera, appoggiate alle facciate, anch'esse utilizzate come rimessa e deposito; tali costruzioni non sono raffigurate nelle planimetrie catastali né negli elaborati del condono edilizio, pertanto devono essere considerate come abusive e non verranno esaminate nella presente Relazione.

Ad eccezione del primo vano verso l'abitazione, le finiture sono molto grossolane o assenti.

Si riporta di seguito una tabella con la superficie commerciale:

**ANNESSE AD USO MAGAZZINO-LEGNAIA**

n°	Piano	Descrizione	Superficie reale	Coefficiente	Superficie commerciale
1	Terra	MAGAZZINO	24.11	1.00	24.11
2	Terra	MURATURE PORTANTI (1)	2.41	0.50	1.20
3	Terra	LEGNAIA	10.07	0.70	7.50
4	Terra	MURATURE	1.72	0.50	0.75

		PORTANTI (3)			
5	Terra	LEGNAIA	31.53	0.70	22.07
6	Terra	MURATURE PORTANTI (5)	3.81	0.50	1.90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					57.53

La superficie commerciale dell'annesso risulta quindi di mq 57,53 che si arrotonda a mq **58,00**.

### VALUTAZIONE

Il parametro tecnico adottato per la comparazione è rappresentato dalla **superficie commerciale** del fabbricato espressa in metri quadrati, calcolata come precedentemente descritto e considerando l'immobile libero.

Sono state considerate, come caratteristiche *positive* tali da far apportare aggiunte al valore ordinario, la possibilità di realizzare una completa ristrutturazione del fabbricato, con cambio della destinazione d'uso da annesso a civile abitazione, attraverso la presentazione di un piano di recupero con previsioni planovolumetriche, e l'impossibilità di realizzare ulteriori volumetrie, essendo la zona urbanisticamente classificata come area agricola.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad **€ 400,00/mq**.

La determinazione del valore di mercato dell'immobile è la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MAGAZZINO AL PIANO  
TERRA (distinta al Foglio Part.791)

Valore complessivo dell'immobile

58,00 x 400,00 €/mq = € 23.200,00

che si arrotondano ad € 23.000,00

e) **Terreni agricoli** (partt. 85, 87, 365; 116, 167, seminativi cl.3)

Oggetto del pignoramento sono particelle di terreno seminativo di modesta estensione e di forma abbastanza regolare, ubicati in adiacenza del fabbricato principale (Foglio artt. 85, 87, 365, confinanti) aventi l'accesso in comune da Via Madonna della Sedia, o nelle sue vicinanze, lungo la stessa via (Foglio partt. 116 e 167, confinanti) e con accesso diretto da essa.

Sulle particelle n.85 e 365 è ubicata la strada di accesso agli edifici ed alla particella n.87. La particella 167 funge da accesso alla confinante part. 116.

Tutti i terreni sono pianeggianti, di buone caratteristiche agronomiche, attualmente ad uso seminativo ad eccezione di una porzione della particella 87, sulla quale si trova anche l'edificio adibito a magazzino-legnaia, in parte adibita a piazzale-giardino di pertinenza dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

A giudizio dello scrivente è opportuno procedere al **frazionamento del terreno identificato con la particella n.87** in due porzioni, denominate part. 87/A e 87/B, frazionando in particolare una parte del terreno (situata alla destra dell'immobile principale, per chi arriva dalla strada principale, come illustrato nella planimetria allegata - 87/B (*All.2 - Visure e planimetrie catastali*)), per una superficie pari a circa 1400mq. In tal modo la nuova particella risulterebbe direttamente accessibile dalla corte di pertinenza esclusiva.

#### VALUTAZIONE

In questo caso sono state considerate, come caratteristiche *positive*, le dimensioni contenute e la buona accessibilità degli appezzamenti, come caratteristica *negativa* la presenza, sulle particelle n.85 e 365, della strada di accesso agli immobili ed alla particella n.87, che implica la costituzione di una servitù di passaggio.

In base a quanto sopra descritto, il sottoscritto ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad € 1,70/mq.

Pertanto sono giunto alla seguente determinazione del valore di mercato degli immobili, come di seguito specificato:

n. ord.	Partic.	descrizione	Superf. catastale	Valore unitario	Valore totale (arr.)
1	85	seminativo	5.140 mq	1.70 € / mq	€ 8.700,00
2	87	seminativo	3.710 mq	1.70 € / mq	€ 6.300,00
3	87/rata	seminativo	1.400 mq	1.70 € / mq	€ 2.400,00
3	365	seminativo	1.450 mq	1.70 € / mq	€ 2.500,00
4	167	seminativo	180 mq	1.70 € / mq	€ 300,00
5	116	seminativo	3.990 mq	1.70 € / mq	€ 6.800,00
	<b>TOTALE</b>		<b>10.760 mq</b>		<b>€ 27.000,00</b>

-----

Quadro riepilogativo

Unità	Descrizione	Valutazione
1	Appartamento piano terra (part.86 sub3)	€ 61.000
2	Appartamento p.primo+soffitta(part.86/4)	€ 141.000
3	Garage piano terra (part.86 sub2)	€ 19.000
4	Annesso piano terra (part.791)	€ 23.000
5	Terreno part. 87/rata	€ 2.400
5	Terreni (part. 85, 87, 116, 167, 365)	€ 24.600

#### 4.2 PROPOSTA DI DIVISIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI DI DIVISIONE

Per quanto sopra descritto, in considerazione del valore della stima degli immobili, delle caratteristiche architettonico-distributive degli stessi, della situazione catastale odierna e per tutti gli altri aspetti trattati nei precedenti capitoli

della presente Relazione, il sottoscritto propone la seguente proposta di divisione dei beni oggetto del pignoramento, di proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno del sig.

..... esecutato, e degli eredi del sig.  
comproprietario.

#### 4.2.1 MOTIVAZIONI

Le porzioni economicamente e commercialmente più significative della totalità degli immobili oggetto della presente proposta sono rappresentate senza dubbio dalle due unità immobiliari ad uso abitativo site rispettivamente ai piani terra e primo-sottotetto dell'edificio principale. Tali appartamenti tuttavia presentano una consistenza ed stato di completamento, e quindi di immediata agibilità, sensibilmente differenti. L'appartamento al piano terra ha una superficie utile inferiore a quella del piano primo (circa 68 mq contro circa 100mq oltre ai balconi ed al piano sottotetto adibito a soffitta), e presenta uno stato delle finiture incompleto. L'appartamento al piano primo invece presenta finiture e dotazioni impiantistiche complete che lo rendono immediatamente agibile. I valori dei due beni di conseguenza risultano differenti, per cui è necessario che la divisione assegni al futuro proprietario dell'appartamento al piano terra altri beni che compensino il maggior valore dell'appartamento al piano primo.

Pertanto, poiché:

- L'unità immobiliare adibita a garage si trova allo stesso livello dell'appartamento al piano piano terra e risulta attualmente ad esso collegata tramite una porta che accede direttamente al disimpegno dell'alloggio;
- Il garage possiede i requisiti che potrebbero consentire, in futuro, la possibilità di un cambio di destinazione all'uso abitativo, permettendo di ampliare la superficie dell'alloggio rendendola praticamente uguale a quella del piano primo;

- L'alloggio del piano primo possiede già una dotazione di locali adibiti a magazzino-ripostiglio costituita dai vani ubicati al piano sottotetto, che attualmente costituiscono una unica unità immobiliare con esso;
- Che il piano sottotetto risulta ovviamente più facilmente utilizzabile dai proprietari dell'alloggio sito al piano primo;
- Che la pur scarsa dotazione impiantistica del piano sottotetto è collegata agli impianti del piano primo;
- Che l'unità immobiliare costituita dal piccolo edificio monopiano isolato, ubicato all'interno della particella di terreno distinta al n.87, adibito a magazzino-legnaia, costituisce a giudizio dello scrivente una naturale pertinenza dell'appartamento al piano terra, per ovvi motivi di facilità di utilizzo;
- Che appare consigliabile, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, assegnare una porzione di terreno all'appartamento al piano primo, in modo da poterla utilizzare come piazzale o giardino;
- Che per realizzare la precedente condizione risulta necessario procedere al frazionamento della particella n.87 secondo lo schema allegato, in modo da creare un lotto di terreno avente superficie pari a circa 1.400mq;
- Che dal punto di vista impiantistico i due alloggi risultano già predisposti per la divisione, per cui non è necessario realizzare opere di entità costruttiva e costo significativi per l'utilizzo indipendente degli impianti;
- Che i due alloggi sono accessibili in modo completamente indipendente dall'ingresso e dal vano scala già classificati catastalmente, insieme alla corte pertinenziale, come bene comune alle unità immobiliari ad uso abitativo ed a quella destinata ad autorimessa;
- Che il futuro proprietario dell'alloggio al quale non verranno assegnati i terreni distinti con le particelle n.85, 87 e 365, sulle quali si trovano la

strada di accesso al lotto ed il pozzo che assicura l'alimentazione idrica del fabbricato, dovrà utilizzare tali dotazioni, per cui si rende necessario istituire una servitù di passaggio sulla strada ed una servitù di utilizzo del pozzo ubicato nella particella n.87.

Per le ragioni sopra espresse, considerati inoltre gli aspetti tecnici ed economici degli immobili, lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico si debba procedere alla divisione dei beni in due lotti, così composti:

- il primo lotto dall'alloggio al piano primo e dal piano sottotetto adibito a soffitta, ad esso già pertinente (part. 86 sub 4), oltre che dalla rata della particella di terreno identificata con il numero 87/rata da ricavarsi in seguito al frazionamento della stessa; all'alloggio verranno assegnati i diritti di servitù di passaggio sulla strada che attraversa le particelle di terreno n. 85 e 365, oltre ai diritti di uso comune sul vano scala e sulla corte pertinenziale (part. n.86 sub1);
- il secondo lotto dall'alloggio al piano terra (part. 86 sub 3), dal garage (part. 86 sub 2), dal piccolo edificio identificato con la particella n.791 ed ubicato all'interno della particella n.87, da tutti i terreni agricoli identificati al catasto Terreni al foglio n.19, part. 85, 87, 116, 167, 365.

#### 4.2.2 STIMA E COSTI

In questo modo il valore degli immobili sarà il seguente:

##### UNITA' DIVISIONALE N.1

Bene n.	Descrizione	Valutazione
1	Appartamento p.primo+soffitta(part.86/4)	€ 141.000
2	Terreno part. 87/rata	€ 2.400
TOTALE VALORE UNITA'		€ 143.400

Il valore dell'unità divisionale risulta quindi di € 143.400,00 che si arrotonda ad **€143.000.**

#### UNITA' DIVISIONALE N.2

Bene n.	Descrizione	Valutazione
1	Appartamento piano terra (part.86 sub3)	€ 61.000
3	Garage piano terra (part.86 sub2)	€ 19.000
4	Annesso piano terra (part.791)	€ 23.000
5	Terreni (part. 85, 87, 116, 167, 365)	€ 24.600
TOTALE VALORE UNITA'		€ 127.600

Il valore dell'unità divisionale risulta quindi di € 127.600,00 che si arrotonda ad **€128.000.**

#### DIFFERENZA

Per compensare il differente valore dei lotti, a carico dell'assegnatario dell'unità divisionale n. 1 risulta un conguaglio di € 15.000 a favore dell'assegnatario dell'unità divisionale n.2.

#### COSTI

Con tale divisione, i costi necessari al completamento della pratica sono quelli relativi alla predisposizione catastale, costituita essenzialmente dal frazionamento della particella n.87 in due porzioni, che si stimano in €1.500,00, comprensive del deposito del Tipo di Frazionamento presso l'Ufficio comunale preposto, ai quali devono aggiungersi le spese per diritti erariali e bolli pari a circa € 130,00, per un totale di €1.630,00 + 4% Cassa + IVA 21%.

I costi relativi alla chiusura della porta del garage non sono più necessari, ed essendo non vincolante la riapertura della porta della cucina-pranzo sul disimpegno dell'alloggio al piano terra, anche tale costo si annulla.

#### 4.2.3 FORMAZIONE DEI LOTTI DI DIVISIONE

In base a quanto già espresso nelle presente relazione tecnica, lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di



massimo realizzo economico si debba procedere alla divisione dei beni oggetto del pignoramento in due lotti, così identificati:

**LOTTO N.1:** Diritti di piena proprietà su:

- appartamento al piano primo composto da disimpegno, cucina/pranzo, quattro camere, bagno, due balconi; piano sottotetto composto da n. 4 locali destinati a soffitta; superficie calpestabile residenziale complessiva pari a circa 100.00mq e non residenziale pari a circa 120.85mq, ubicato in edificio bifamiliare isolato esteso da cielo a terra su complessivi n.3 livelli; accesso indipendente da scala condominiale e corte di pertinenza esclusiva condominiale, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , **part. 86 sub 4** Cat. A/3, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 332,34. Diritti comuni su **part. 86 sub 1**, BCNC composto da corte pertinenziale e ingresso-scala condominiale;
- appezzamento di terreno pianeggiante, confinante con corte pertinenziale, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio **part. 87/rata B**, seminativo, classe 3, superficie circa mq 1400.

**Valore complessivo del lotto: € 143.000,00** – Conguaglio a favore proprietà lotto n.2 pari ad €15.000,00.

**LOTTO N.2:** Diritti di piena proprietà su:

- appartamento al piano terra composto da cucina/pranzo, disimpegno, bagno, due camere; superficie calpestabile residenziale complessiva pari a circa 68.00mq, ubicato in edificio bifamiliare isolato esteso da cielo a terra su complessivi n.3 livelli; accesso indipendente da ingresso condominiale e corte di pertinenza esclusiva condominiale, sito in Comune di Bettona, Via

Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , **part. 86 sub 3**, Cat. A/3, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 178,95. Diritti comuni su **part. 86 sub 1**, BCNC composto da corte pertinenziale e ingresso-scala condominiale;

- garage al piano terra con accesso dalla corte pertinenziale, superficie calpestabile non residenziale pari a circa 32.40mq, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , **part. 86 sub2**, Cat. C/6, classe 3, Consistenza 32mq, Rendita Catastale € 62,80;
- edificio adibito a magazzino-legnaia composto da n. 3 vani distribuiti al piano terra, con accesso indipendente dalla part. 87, superficie calpestabile non residenziale pari a circa 62.60mq, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio **part. 791** Cat. C/2, classe 4, Consistenza 58mq, Rendita Catastale € 89,86.
- appezzamento di terreno pianeggiante, confinante con corte pertinenziale, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio , **part. 87/rata A**, seminativo, classe 3, superficie circa mq 3.710;
- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio , part. 85, seminativo, classe 3, superficie a51 ha40, R.D. €17.25, R.A. € 18.58;
- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 365, seminativo, classe 3, superficie a14 ha50, R.D. €4.87, R.A. € 5.24;
- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio :

part. 116, seminativo, classe 3, superficie a39 ha90, R.D. €13.39, R.A. € 14.42;

- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 167, seminativo, classe 3, superficie a01 ha80, R.D. €0.60, R.A. € 0.65;

**Valore complessivo del lotto: € 128.000,00**

## 5. CONCLUSIONI

In conclusione, visti i luoghi ed esaminati gli atti, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali sono giunto:

### Risposta al primo punto del quesito:

*“Dispone che il perito estimatore provveda a verificare l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni sopra”.*

Non risultano alla data del 04/07/2013 ulteriori Iscrizioni Ipotecarie e/o Trascrizioni contro, ed in particolare nulla a carico del comproprietario

tre a quelle già indicate nella Perizia dell'Esecuzione a carico dell'esecutato

### Risposta al secondo punto del quesito:

*“Verifichi la comoda divisibilità del bene”.*

I beni oggetto della presente Perizia sono comodamente divisibili, senza la necessità di eseguire lavorazioni onerose, di presentare richiesta di autorizzazioni edilizie, di presentare denunce di variazioni catastali sostanziali.

Al paragrafo 4.2 della presente relazione è stata conseguentemente formulata una proposta di divisione dei beni e la relativa formazione dei lotti di divisione.

Risposta al terzo punto del quesito:

*“Verifichi altresì l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri opponibili all'acquirente”.*

Per quanto è emerso nel corso delle ispezioni e delle operazioni peritali, si può affermare che non esistono ulteriori vincoli ed oneri opponibili all'acquirente, oltre a quelli menzionati nella Relazione Tecnica relativa all'Esecuzione Immobiliare R.G. 231/2010.

## 6. AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL 21/04/2011

In ottemperanza a quanto richiesto dalla S.V. al punto V dell'Ordinanza di divisione, si riporta di seguito l'aggiornamento della relazione di stima dell'intero bene.

### 6.1 FABBRICATI

Per quanto riguarda la proprietà del sig. \_\_\_\_\_, data la particolare distribuzione dei terreni oggetto dell'esecuzione, si conferma la vendita in n.3 lotti, per le motivazioni già espresse nella Relazione del 21/04/2011.

Per la valutazione del valore è stata operata una nuova indagine di mercato condotta a mezzo di contatti con operatori del settore ed agenzie immobiliari e mediante l'approfondimento di fonti emerografiche; pertanto è stato possibile determinare, per comparazione diretta all'attualità, il più frequente prezzo ordinario unitario di mercato con riferimento ad immobili simili a quelli in esame.

Lo scrivente ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad € 1.010,00/mq, inferiore di circa l'8.0% rispetto alla valutazione del 2010.

Considerando quindi l'annesso adibito a magazzino e legnaia, identificato con la particella 791, ed il terreno avente la consistenza catastale di mq 5.110,

identificato con la part. 87, come vere e proprie pertinenze delle unità immobiliari ad uso abitativo site nell'edificio principale, identificate con la part. 86 sub 1/2/3/4, sono giunte alla seguente determinazione del valore di mercato dell'immobile, come di seguito specificato:

A) EDIFICIO A DESTINAZIONE ABITATIVA CON ANNESSO E CORTE DI PERTINENZA (distinto al Catasto fabbricati del Comune di Bettona al Foglio art.86 sub 1/2/3/4 e Part. 791)

Valore complessivo dell'immobile (mq 265,00+14,00)

279,00 x 1.010,00 €/mq = € 281.790,00

che si arrotondano ad € 282.000,00

(diconsi euro duecentottantaduemila/00)

Pertanto, considerando che l'esecutato sig. Tacconi Claudio è proprietario per la quota di 1/2, **il valore della quota a lui appartenente è pari ad €141.000,00** (diconsi euro centoquarantunomila/00).

Il valore della perizia non comprende gli arredi ed il mobilio ad eccezione di ciò che può considerarsi infisso e/o costruito su misura.

## 6.2 TERRENI

Seguendo gli stessi criteri adottati per i fabbricati, lo scrivente ha formulato il valore reale unitario di stima, che rappresenta il più probabile valore di mercato e risulta pari ad € 1,70/mq, inferiore del 15% rispetto alla valutazione del 2010.

Pertanto sono giunte alla seguente determinazione del valore di mercato degli immobili, come di seguito specificato:

n. ord.	Partic.	descrizione	Superf. catastale	Valore unitario	Valore totale (arr.)
1	85	seminativo	5.140 mq	1.70 € / mq	€ 8.740,00
2	365	seminativo	1.450	1.70 € / mq	€ 2.460,00

3	167	seminativo	180	1.70 €/mq	€ 300,00
4	116	seminativo	3.990	1.70 €/mq	€ 6.800,00
	<b>TOTALE</b>		<b>10.760 mq</b>		<b>€ 18.300,00</b>

Considerando la suddivisione in lotti di seguito specificata e che l'esecutato sig. \_\_\_\_\_ è proprietario dei terreni per la quota di 1/2, il valore della quota a lui appartenente per gli appezzamenti oggetto dell'esecuzione è la seguente:

- Lotto di terreno costituito dalle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio n. 85 e n. 365: valore totale € 11.200

**quota pari ad 1/2 della proprietà spettante all'esecutato €5.600,00** (diconsi euro cinquemilaseicento/00)

- Lotto di terreno costituito dalle particelle censite al Catasto Terreni al Foglio n. 116 e n. 167: valore totale € 7.100,00

**quota pari ad 1/2 della proprietà spettante all'esecutato €3.550,00** (diconsi euro tremilacinquecentocinquanta/00)

Tali valori saranno più avanti riportati nei lotti di vendita.

### 5.3 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

In base alle considerazioni già espresse nella relazione tecnica del 21/04/2011, lo scrivente ritiene che per consentire la maggior probabilità di vendita unitamente alla previsione di massimo realizzo economico si debba procedere alla vendita in quattro lotti, così identificati:

**LOTTO N.1:** Diritti di proprietà pari ad 1/2 spettanti a \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ Bettona (PG) il 25/08/1960, su:

- edificio costituente abitazione bifamiliare esteso da cielo a terra su complessivi n.3 livelli, occupato dall'esecutato e dal comproprietario, indiviso, con accesso indipendente da corte di pertinenza esclusiva, composto da garage al piano terra, ingresso-vano scala comune,

appartamento al piano terra formato da cucina/pranzo, disimpegno, bagno, due camere; appartamento al piano primo formato da disimpegno, cucina/pranzo, quattro camere, bagno, due balconi, n. 4 locali destinati a soffitta al piano sottotetto; superficie calpestabile residenziale complessiva pari a circa 167.70mq e non residenziale pari a circa 182.85mq, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio **part. 86 sub 1 BCNC, sub2** Cat. C/6, classe 3, Consistenza 32mq, Rendita Catastale € 62,80, **sub 3** Cat. A/3, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 178,95, **sub 4** Cat. A/3, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 332,34.

Confini: stessa proprietà su più lati.

- edificio adibito a magazzino-legnaia composto da n. 3 vani distribuiti al piano terra, occupato dall'esecutato e dal comproprietario, indiviso, con accesso indipendente dalla part. 87, superficie calpestabile non residenziale pari a circa 62.60mq, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia n.21, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , **part. 791** Cat. C/2, classe 4, Consistenza 58mq, Rendita Catastale € 89,86.

Confini: stessa proprietà su più lati.

- appezzamento di terreno pianeggiante, destinato in parte a corte-piazzale di pertinenza di edificio residenziale ed annesso, in parte a seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio , **part. 87**, seminativo, classe 3, superficie a51 ha10, R.D. €17.15, R.A. € 18.47;

Confini: stessa proprietà su più lati, Fosso Cerreto, , altri, ecc.

**Valore: € 141.000,00**

**LOTTO N.2:** Diritti di proprietà pari ad 1/2 spettanti a nato a Bettona (PG) il 25/08/1960, su:

- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 85, seminativo, classe 3, superficie a51 ha40, R.D. €17.25, R.A. € 18.58;
- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 365, seminativo, classe 3, superficie a14 ha50, R.D. €4.87, R.A. € 5.24;

Entrambe i terreni sono gravati da servitù di passaggio a favore dei terreni e dei fabbricati distinti al Catasto del Comune di Bettona al Foglio partt. 86, 87 e 791, costituenti il Lotto di Vendita n.1.

Confini: stessa proprietà, Fosso di Cerreto, Fatabbi su più lati, salvo altri, ecc.

**Valore: € 5.600,00**

**LOTTO N.3:** Diritti di proprietà pari ad 1/2 spettanti a nato a Bettona (PG) il 25/08/1960, su:

- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 116, seminativo, classe 3, superficie a39 ha90, R.D. €13.39, R.A. € 14.42;
- appezzamento di terreno pianeggiante, seminativo, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio part. 167, seminativo, classe 3, superficie a01 ha80, R.D. €0.60, R.A. € 0.65;

Confini: Via Madonna della Sedia, ecc.

**Valore: € 3.550,00**

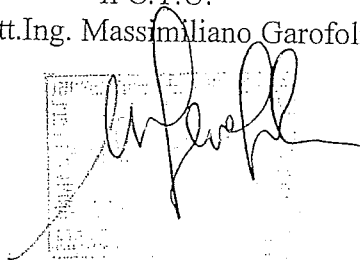
\* \* \*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Gualdo Tadino, 17.08.2013

Il C.T.U.  
Dott.Ing. Massimiliano Garofoli





## DISTINTA DEGLI ALLEGATI

- All. 1. Documentazione fotografica
- All. 2. Visure e planimetrie catastali
- All.3. Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- All.4. Elaborati grafici