

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. 3074 / 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) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI
- 3) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FRAZIONAMENTO
- 4) AGGIORNAMENTO DEI LOTTI DI DIVISIONE
- 5) NOTE PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI

Ill.mo Giudice Istruttore, Dott.ssa Francesca Altrui

1. PREMESSA

In ottemperanza delle Ordinanze del 23 marzo 2017 e del 01 giugno 2017, nelle quali la S.V.I. mi conferiva il seguente mandato:

“Ritenuto necessario che il C.T.U. rediga la pratica Docfa per frazionare l'unità immobiliare, creando due unità indipendenti, come proposto nel progetto depositato, ai fini di dichiarare il progetto esecutivo e provvedere all'assegnazione di singoli beni a ciascuno dei condividenti [...], invita il C.T.U. a provvedere in tal senso e rimette la causa sul ruolo istruttorio, per acquisire la documentazione relativa alle pratiche svolte[...]”

il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio nella Causa citata in epigrafe, inerente la Divisione dei Beni di proprietà dei Sig.ri

procedeva alla redazione ed alla presentazione del Tipo di Frazionamento, allo scopo di creare le nuove particelle dei terreni così come descritto nella Relazione di Consulenza del 17/08/2013, e di individuare i nuovi confini delle stesse.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

La redazione del Tipo di Frazionamento ha comportato le seguenti attività:

- operazioni preliminari consistenti nella richiesta di un estratto di mappa per tipo di frazionamento, relativo alla particella, ed accertamento dei dati tecnici della medesima, successivamente riportati nell'apposito modello;
- operazioni di rilievo planimetrico consistenti nell'inquadramento dell'oggetto del rilievo nella rete dei punti fiduciali;
- elaborazione dei dati e predisposizione degli atti di aggiornamento con relativa produzione di un elaborato grafico che, sulla base delle misure assunte in campagna, ricostruisce la geometria dell'oggetto del rilievo;
- redazione degli elaborati tecnici, contenenti la dimostrazione numerica del frazionamento, i risultati riguardanti le superfici ed i redditi, i dati delle particelle originarie e di quelle derivate, lo schema delle operazioni di rilievo, il libretto

delle misure delle osservazioni assunte direttamente sul terreno e di quelle calcolate;

- redazione della relazione tecnica contenente le osservazioni del tecnico e le giustificazioni relative al contenuto degli elaborati;
- deposito presso il Comune di Bettona dell'Atto di Aggiornamento del Tipo di Frazionamento Catastale ai sensi dell'art. 30 comma 5 del D.P.R. 380 del 06/06/2001, in data 17/08/2017;
- deposito dell'Atto di Aggiornamento del Tipo di Frazionamento Catastale presentazione all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, in data 12/09/2017 al n. PG0108230.

3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL FRAZIONAMENTO

Il Tipo di Frazionamento è stato approvato in via definitiva il giorno 13/09/2017.

Esso ha riguardato la divisione del terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Bettona con la Particella n.87 del Foglio , avente un'estensione originaria di 5.110mq, ed ubicato in Via Madonna della Sedia s.n.

In fase di inserimento delle misure rilevate in campagna nella rete dei punti fiduciali, e conseguentemente nella cartografia catastale esistente, si è rilevato un sensibile disallineamento tra quest'ultima e la situazione reale degli immobili, costituiti dalle particelle nn. 85, 87 e 365 del Foglio del Catasto Terreni, e dalla particella n.86 dello stesso foglio del Catasto Fabbricati.

In particolare, come risulta nella rappresentazione grafica riportata alla pag. n.4 dell'Atto di Aggiornamento (*All. n.1 - Atto di Aggiornamento*), la linea cartografica di confine tra le particelle 86 ed 87, in corrispondenza della facciata SE del fabbricato contenuto nella part.86, risulta traslata di circa 2/3m verso la facciata dello stesso. Ciò comporta la diminuzione della superficie del terreno della particella n.86 a favore della n.87: la porzione di terreno sulla quale si trova

la strada di accesso alle particelle suddette è ubicata circa per metà nella particella n.86 e per metà nella particella n.87, oggetto del frazionamento.

Tale situazione di fatto contrasta con la situazione attuale, nella quale la strada è di competenza della particella n.86 ed è delimitata dalla part. n.87 da una recinzione.

Per allineare quindi la situazione reale a quella cartografica, si è deciso di frazionare la particella n. 87 in tre parti, anziché in due come previsto nel progetto di divisione, creando una particella di ridotte dimensioni i cui confini corrispondono alla effettiva situazione della suddivisione fisica tra le particelle n. 86 e 87. Tale particella dovrà essere assegnata in comproprietà ad entrambe i lotti di divisione.

Durante le operazioni è stata inoltre rilevata la reale posizione della strada di accesso ai lotti, poiché il tracciato presente nella mappa raffigura una strada poderale ormai non più utilizzata poiché non consente l'accesso dalla Via Madonna della Sedia a causa della presenza di un fabbricato di diversa proprietà.

La strada individuata è stata inserita nella cartografia, accanto all'altra già esistente, ed è quella che porta direttamente alla particella n. 1055. (*All. n.3 - Estratto di Mappa*)

3.1 RISULTATI DEL FRAZIONAMENTO

In base al progetto di divisione autorizzato ed alla necessità di allineare la situazione reale a quella cartografica, sopra descritte, il risultato del frazionamento come risulta dall'Attestato di Approvazione dell'Atto di Aggiornamento (*All. n.2 - Attestato di Aggiornamento*) è il seguente: la particella originale n. 87 di 5.110mq , Reddito Dominicale € 17.15, Reddito Agrario € 18.47 è stata soppressa ed ha originato le seguenti particelle:

- n. 1053 di 3.535 mq, R.D. € 11.87, R.A. 12.78, che corrisponde alla particella n. 87/rata A della proposta di divisione;

- n. 1054 di 1.485 mq, R.D. € 4.99, R.A. 5.37, che corrisponde alla particella n. 87/rata B della proposta di divisione;
- n. 1055 di 90 mq, R.D. € 0.30, R.A. 0.33, che corrisponde ad una porzione della strada antistante l'edificio principale, non presente nella proposta di divisione.

Esiti dell'aggiornamento censuario

Sintesi delle variazioni

In seguito si riportano i dati di approvazione che hanno determinato il corrispondente aggiornamento della Banca Dati:

Frazionamento

CATEGORIA	Identificativa				Superficie			Misure	Letti	Rati Denuncia		R.D.	R.A.	Note		
	Originale		Superficie (mq)	Definitiva	mq					Quadrato	CUBO				C	D
	particelle	cat.			ha	ca	ca									
0	7	000			00000	00	00	00		000	00	00,00	00,00	00		
0	00	000			00000	00	00	00		000	00	00,00	00,00	00		
0		000	000	000	00000	00	00	00		000	00	00,00	00,00	00		
0		000	000	000	00000	00	00	00		000	00	00,00	00,00	00		
0		000	000	000	00000	00	00	00		000	00	00,00	00,00	00		

3.2 AGGIORNAMENTO DEI BENI OGGETTO DELLA DIVISIONE

In seguito al frazionamento i beni oggetto della divisione, di proprietà **per la quota di 1/2 ciascuno dei sig.ri** *(ESECUTATO)*, nato a Bettona

(PG) il 25/08/1960, c.f. *(ESECUTATO)*, ed **eredi** *(ESECUTATO)*, nato

a Bettona (PG) il 01/06/1946, c.f. *(ESECUTATO)*

(COMPROPRIETARIO), deceduto il giorno 01/07/2013 (poichè alla data della

redazione della presente 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), sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Bettona (*All. n.4 - Visura catastale*):

- Foglio n. Particella n.86 sub 1, piano T-1-2, Bene Comune Non Censibile;
- Foglio n. Particella n.86 sub 2, piano T, Cat. C/6, classe 3, Consistenza 32mq, Rendita Catastale € 62,80;
- Foglio n. Particella n.86 sub 3, piano T, Cat. A/3, classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale € 178,95;
- Foglio n. Particella n.86 sub 4, piano 1-2, Cat. A/3, classe 2, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale € 332,34;
- Foglio n. Particella n.791, piano T, Cat. C/2, classe 4, Consistenza 58mq, Rendita Catastale € 89,86;

Catasto Terreni del Comune di Bettona:

- Foglio n. Particella n.85, seminativo, classe 3, superficie a51 ha40, R.D. €17.25, R.A. € 18.58;
- Foglio n. Particella n.1053, seminativo, classe 3, superficie a35 ha35, R.D. € 11.87, R.A. 12.78;
- Foglio n. Particella n.1054, seminativo, classe 3, superficie a14 ha85, R.D. € 4.99, R.A. 5.37;
- Foglio n. Particella n.1055, seminativo, classe 3, superficie a00 ha90, R.D. € 0.30, R.A. 0.33;
- Foglio n. Particella n.116, seminativo, classe 3, superficie a39 ha90, R.D. €13.39, R.A. € 14.42;
- Foglio n. Particella n.167, seminativo, classe 3, superficie a01 ha80, R.D. €0.60, R.A. € 0.65;
- Foglio n. Particella n.365, seminativo, classe 3, superficie a14 ha50, R.D. €4.87, R.A. € 5.24.

4. AGGIORNAMENTO DEI LOTTI DI DIVISIONE

Per quanto sopra descritto, in base a quanto già espresso nella Relazione tecnica del 17/08/2013, i lotti di divisione sono i seguenti:

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, compresi i correlati e proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati con la **part. 86 sub 1**, BCNC composto da corte pertinenziale e ingresso-scala condominiale.
- appezzamento di terreno pianeggiante, confinante con la particella 1055, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio **Particella n.1054**, seminativo, classe 3, superficie 1485mq.
- 1/2 dell'appezzamento di terreno pianeggiante, confinante con corte pertinenziale, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio **Particella n.1055**, seminativo, classe 3, superficie 90mq.

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; 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; sono compresi per entrambi i correlati e proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni distinte al Catasto Fabbricati con la **part. 86 sub 1**, BCNC composto da corte pertinenziale e ingresso-scala condominiale.

- edificio adibito a magazzino-legnaia composto da n. 3 vani distribuiti al piano terra, con accesso indipendente dalla part. 1053, 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 e particella n. 1055, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio , **part. 1053**, seminativo, classe 3, superficie circa 3.535mq;
- 1/2 dell'appezzamento di terreno pianeggiante, confinante con corte pertinenziale, sito in Comune di Bettona, Via Madonna della Sedia, censito al Catasto Terreni al Foglio , **Particella n.1055**, seminativo, classe 3, superficie 90mq.

- 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. NOTE PER LA REDAZIONE DEGLI ATTI

Negli Atti di Trasferimento dovranno essere istituite delle servitù di utilizzo e di passaggio, come di seguito descritte.

- **LOTTO DI DIVISIONE n. 1**

A favore dei beni inclusi nel Lotto n.1 dovranno essere istituite le seguenti servitù:

- servitù di passaggio gravante sui terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Bettona al Foglio n. part. n.365 e n.85, in corrispondenza della strada di accesso che termina nella particella n. 1055, così come rilevata e riportata nell'Atto di Aggiornamento del Tipo di Frazionamento prot. n. PG0108230 del

12/09/2017, riportata in colore rosso nell'*Allegato n. 5 – Schema Servitù di Passaggio*;

- servitù di passaggio dell'ampiezza di m 2.0 gravante sulla particella n. 1053, con sviluppo lungo tutto il confine lato Nord/NordEst della particella n.1055 e sulla particella n. 86 lungo il confine lato Nord/NordOvest, quest'ultima fino alla distanza di m 2.0 dallo spigolo Ovest del fabbricato distinto con la particella n.86, riportata in colore giallo nell'*Allegato n. 5 – Schema Servitù di Passaggio*;

- servitù di presa gravante sul pozzo ubicato lungo il tratteggio che contraddistingue la strada poderale all'interno della particella n. 85, già riportata in cartografia, con diritto di attingimento pari ad 1/2 del quantitativo di acqua emungibile.

* * *

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, 22.09.2017

Il C.T.U.

Dott.Ing. Massimiliano Garofoli

DISTINTA DEGLI ALLEGATI

- All. 1. Atto di Aggiornamento del Tipo di Frazionamento
- All. 2. Attestato di Aggiornamento del Tipo di Frazionamento
- All. 3. Estratto di Mappa aggiornato
- All. 4. Visura catastale aggiornata
- All. 5. Schema servitù di passaggio