

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 808/12 RIUNITA ALLA**

**N. 20/13**

**PROMOSSA**

MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. (Avv. Luca  
Tamburelli)

**CONTRO**

CONMPROPRIETARI NON ESECUTATI NEL GIUDIZIO DI  
DIVISIONE

**- RELAZIONE DI PERIZIA PER PROGETTO DI  
DIVISIONE CON ACCORPAMENTO DEI BENI A  
SEGUITO DELLA VARIAZIONE CATASTALE-**

Come disposto nell'udienza del 31/05/2017 dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Perugia Dott.ssa Francesca Altrui il sottoscritto c.t.u. a proceduto ad eseguire gli adempimenti catastali per l'aggiornamento delle planimetrie catastali ed estratto di mappa riguardanti i beni immobili oggetto della procedura e divisione sopra menzionata.

Le operazioni catastali hanno riguardato:

- redazione di un nuovo tipo mappale presentato ed approvato che si allega alla presente relazione sotto la lettera - A - che ha riguardato l'inserimento in mappa della



scala esterna nonché del disimpegno al piano seminterrato indispensabili per il successivo aggiornamento delle planimetrie catastali.

- presentazione di una prima DOCFA (denuncia di variazione catastale) per il cambio di destinazione ed uso delle unità immobiliari al piano interrato da C/3 ad A/3 del garage al piano seminterrato ora diventato locale rustico, e ampliamento al piano interrato per inserimento del disimpegno antistante l'ingresso del locale rustico e ampliamento del portico al piano terreno (diverso dalle planimetrie originali).
- presentazione di una seconda DOCFA per fusione delle unità immobiliari al piano interrato locale rustico, disimpegno, e fondo, con la palestra al piano terreno;
- presentazione di una terza DOCFA per fusione unità immobiliare al piano secondo con il fondo la piano interrato, variazioni interne della unità immobiliare al piano primo con il fondo al piano interrato;
- presentazione di una quarta DOCFA per variazioni interne della unità immobiliare al piano terzo con ridefinizione della relativa planimetria.
- le suddette variazioni creavano di conseguenza la soppressione di tutti i precedenti subalterni ad eccezione del sub. 9 creando 3 nuovi subalterni con i numeri relativi



alla part.lla n. 634 del Foglio 106 del Comune di Foligno attribuendo agli stessi le nuove planimetrie catastali che si allegano alla presente relazione formando parte integrante e sostanziale per l'individuazione dei beni che costituiscono le quote 1 e 2, e il nuovo elaborato planimetrico che comprende i sub. 15 e 16 per l'individuazione delle parti comuni.

Si omette la descrizione e valutazione dei beni che compongono le due quote divisionali in quanto già ampiamente indicate nella relazione del progetto di divisione del 21/03/17.

Pertanto posto quanto precede eseguendo l'accorpamento dei beni immobili indicati nella relazione a firma del sottoscritto depositata in data 21/03/2017 con attribuzione dei nuovi identificativi catastali avremo:

## QUOTA 1

Valore quota pari ad €. **416.500,00**

Beni corrispondenti:

### **Fondo-Cantina- ex C.T. piano interrato**

Mq. 56,00 \* 300,00 €/mq. = €. 16.800,00

### **Appartamento piano 1°**

Mq. 140,00 \* 1.200,00 €/mq. = €. 168.000,00

### **Balconi**

mq. 52,00 \* 300,00 €/mq. = €. 15.600,00

### **Appartamento piano 2°**



Mq. 140,00 \* 1.200,00 €/mq. = €. 168.000,00

### **Balconi**

mq. 52,00 \* 300,00 €/mq. = €. 15.600,00

### **Mansarda abitabile**

Mq. 33,00 \* 700,00 €/mq. = €. 23.100,00

### **Sottotetto**

Mq. 92,00 \* 100,00 €/mq. = €. 9.200,00

**416.300,00**

ne consegue essendo la quota di diritto pari ad €. 416.500,00 un conguaglio in avere pari ad €. 200,00

### **BENI CORRISPONDENTI**

- **n. 3 vani al piano seminterrato rappresentati da fondo, cantina locale ex centrale termica;**
- **intero appartamento con terrazzi e balconi al piano primo;**
- **intero appartamento con terrazzi e balconi al piano secondo;**
- **intero piano sottotetto con terrazzo, e soffitta non praticabile;**

**Il tutto rappresentato al N.C.E.U. al Foglio 634 part.IIa 106**

**sub. 9 Cat. A/3 Classe 4 vani 8 R.C. €. 557,77;**

**sub. 23 Cat. Cat. A/3 Classe 3 vani 7,5 R.C. €. 445,44;**

**sub. 24 Cat. Cat. A/3 Classe 3 vani 4 R.C. €. 237,57;**



**vedasi planimetrie catastali che si allegano sotto la lettera - B -**

## **QUOTA 2**

Valore quota pari ad **€. 119.000,00**

Beni corrispondenti:

Locale Rustico piano interrato

Mq. 62,00 \* 500,00 €/mq. = €. 31.000,00

Locale Interrato ad uso ripostiglio

Mq. 25,00 \* 300,00 €/mq. = €. 7.500,00

antistante disimpegno e scale

Mq. 25,00 \* 148,00 €/mq. = €. 3.700,00

Appartamento piano terra

Mq. 56,00 \* 1.000,00 €/mq. = €. 56.000,00

Locale adiacente adibito a palestra

Mq. 42,00 \* 500,00 €/mq. = €. 21.000,00

**€. 119.200,00**

ne consegue essendo la quota di diritto pari ad €. 119.000,00 un

conguaglio in dare pari ad €. 200,00

### **BENI CORRISPONDENTI**

- **Locale ad uso ripostiglio con antistante disimpegno interrato e scale di accesso fino al piazzale condominiale;**
- **Locale rustico ubicato al piano seminterrato;**
- **Appartamento piano terreno con attiguo vano ad uso palestra;**



- **Il tutto rappresentato al N.C.E.U. al Foglio 634 part.lla 106 sub. 22 Cat. A/3 Classe 3 vani 8,5 R.C. €. 504,84**
- **vedasi planimetrie catastali che si allegano sotto la lettera - C -**

## **PARTI COMUNI**

Come detto in precedenza e indicato nel nuovo elaborato planimetrico che si allega sotto la lettera - D - restano come proprietà indivisa e comune le parti condominiali che riguardano:

- **tutto il vano scala dal piano seminterrato sino alla soffitta comprendente anche il disimpegno al piano seminterrato, portico al piano terreno, e w.c. al piano seminterrato il tutto individuato al N.C.E.U. al Foglio 106 part.lla 634 sub. 16;**
- **intera corte circostante il fabbricato rappresentata da ingresso, piazzale, aree verdi, individuato al N.C.E.U. al Foglio 106 part.lla 634 sub. 15;**

Si precisa che nelle nuove planimetrie catastali non viene rappresentato graficamente al piano seminterrato il piccolo bagno che è ubicato nella parte comune di disimpegno identificata con il sub. 16, questo in quanto lo stesso è inserito nella parte comune e non può essere rappresentato nella planimetria del nuovo elaborato planimetrico.

Si allegano comunque le planimetrie con indicazione grafica del piccolo bagnetto.



Per quanto concerne il sezionamento degli impianti di adduzione che riguardano energia elettrica, gas, acqua, comprese opere murarie gli stessi vengono cautelativamente quantificati in €. 8.000,00 oltre iva come per legge e vanno ripartiti al 50% ciascuno tra le due quote.

### **ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'ASSEGNAZIONE DEI BENI**

Emanato il provvedimento da parte del Giudice che assegna ai rispettivi comproprietari i beni relativi alle quote 1 e 2 va eseguito con copia conforme dello stesso la trascrizione del provvedimento, e successiva voltura catastale che vedrà in relazione alle rispettive quote i seguenti diritti:

#### **- QUOTA 1**

- diritti pari ad 1/3 spettanti al Sig. \_\_\_\_\_ ;
- diritti pari a 2/3 spettanti alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ;

l'individuazione catastale dei beni è quella indicata a pag. 4 - 5

#### **- QUOTA 2**

- quota di 9/18 spettante al Sig. \_\_\_\_\_ ;
- quota 1/18 spettante al Sig. \_\_\_\_\_ ;
- quota di 3/18 spettante alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ;
- quota di 3/18 spettante alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ;
- quota di 1/18 spettante al Sig. \_\_\_\_\_ ;
- quota di 1/18 spettante alla Sig.ra \_\_\_\_\_ ;

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA**



## **INSERIRE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA**

Una volta assegnati i beni immobili compresi nella quota n. 1 agli  
esecutati gli stessi con la  
loro nuova identificazione catastale vanno inseriti come  
descrizione e valutazione e relativi lotti nella relazione che segue  
ed indicati nel relativo bando di vendita, pertanto si avrà:

Fabbricato cielo terra ad uso civile abitazione con circostante  
corte sito in Comune di Foligno frazione Vescia Via Nocera n.  
42 l'immobile comprende un totale di n. 4 unità immobiliari  
ubicate al piano terra, primo, secondo e sottotetto e locali  
accessori al piano seminterrato.

Realizzato con una struttura mista in c.a. e muratura ha solai di  
piano e copertura in latero cemento, tetto del tipo a falda con  
soprastante manto di copertura in tegole di cemento colorate, le  
tamponature esterne sono del tipo a cassetta con interposto  
materiale isolante e paramento esterno realizzato in mattoni faccia  
vista.

La corte esterna della superficie di circa mq. 475,00 al netto del  
sedime del fabbricato principale è adibita ad ingresso e giardino è  
completamente recintata con muretto e soprastante recinzione con  
motivi in cemento.

La posizione del fabbricato come meglio illustrato nella  
planimetria catastale che si allega alla presente è sito nella zona





semiperiferica della frazione di Vescia prospiciente la Via principale dalla quale ha l'ingresso principale.

Il fabbricato si articola in piano interrato, piano terreno con portico, piano primo, secondo e sottotetto, serviti dalla scala interna senza ascensore.

Il piano interrato comprende, due vani ad uso fondo, un w.c locale ex centrale termica della superficie complessiva di circa mq. 56,00, disimpegno di circa mq. 15,00 pavimentati con mattonelle in graniglia di cemento.

Il piano terreno comprende un ampio portico della superficie di circa mq. 70,00 e l'ingresso con scala interna di accesso agli appartamenti ubicati al piano primo secondo e sottotetto.

## **LOTTO N. 1**

Comprende un appartamento ad uso civile abitazione della superficie complessiva di circa mq. 140,00 suddiviso in ingresso con disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, tre camere da letto, due bagni disimpegno zona notte, tre balconi e un terrazzo della superficie complessiva di circa mq. 52,00 in aggiunta a quelli dell'appartamento.

I pavimenti sono in gres porcellanato limitatamente alla cucina, mentre il resto dei locali sono in parquet a listelli, gli infissi delle finestre e quelli interni come l'impiantistica è identica a quella dell'appartamento al piano primo con in più l'impianto di condizionamento a pompa di calore, il portone di ingresso di tipo



blindato, i balconi e terrazzi sono pavimentati con mattonelle in gres, l'appartamento è attualmente occupato dalla cognata dell'esecutato.

Locale adibito a fondo della superficie di circa mq. 28,00 al quale si accede dalla scala interna pavimentato con mattonelle in graniglia.

### DATI CATASTALI

I beni che comprendono tale lotto sono indicati al N.C.E.U. al Foglio 106 del Comune di Foligno part.lla 634 sub. 9 Cat. A/3 Classe 4 vani 8 R.C. €. 557,77

e sono intestati attualmente a:

- nato a il  
proprietario per 9/81;
- nato a il prop. per  
9/81;
- nata in il prop. per  
54,81;
- nato a il prop. per  
1/81;
- nata a il prop. per 3/81;
- nata a il prop. per  
3/81;
- nato a il prop. per  
1/81;



- nata a il prop. per 1/81;  
l'intestazione catastale risulta agli attuali proprietari il suo  
aggiornamento a seguito di voltura verrà eseguito con la  
trascrizione del provvedimento di assegnazione del Giudice a  
seguito della relativa divisione.

### **COERENZE**

Il bene immobile confina con vano scala, parti comuni, proprietà  
s.a.

### **LOTTO N. 2**

Comprende un appartamento ad uso civile abitazione delle stesse  
dimensioni e caratteristiche di finitura e divisione di quello al  
piano primo indicato al lotto n. 1 con la differenza che la  
pavimentazione è tutta in parquet a listelli compreso il terrazzo,  
mentre i balconi sono in mattonelle di gres, l'appartamento è  
occupato dall'esecutato.

Il piano sottotetto della superficie abitabile di circa mq. 33,00  
comprende un locale con altezza in colmo di ml. 2,25 e in gronda  
di ml. 1,60, la rimanente parte è adibita a soffitta non praticabile  
della superficie di circa mq. 92,00, vi è un piccolo terrazzo della  
superficie di circa mq. 3,00.

I pavimenti sono in parquet a listelli limitatamente alla zona  
abitabile, e in gres per la restante parte.

Vi è l'impianto di illuminazione elettrica ed industriale, quello di  
riscaldamento è con ventilconvettori a pompa di calore.



Due locali al piano seminterrato adibiti a cantina e fondo della superficie complessiva di mq. 29,00 pavimentati con mattonelle in graniglia di cemento.

### DATI CATASTALI

I beni che comprendono tale lotto sono indicati al N.C.E.U. al Foglio 106 del Comune di Foligno part.lla 634

sub. 23 Cat. Cat. A/3 Classe 3 vani 7,5 R.C. €. 445,44;

sub. 24 Cat. Cat. A/3 Classe 3 vani 4 R.C. €. 237,57;

- nato a il proprietario per 9/81;
- nato a il prop. per 9/81;
- nata in il prop. per 54,81;
- nato a il prop. per 1/81;
- nata a il prop. per 3/81;
- nata a il prop. per 3/81;
- nato a il prop. per 1/81;
- nata a il prop. per 1/81;

l'intestazione catastale risulta agli attuali proprietari il suo aggiornamento a seguito di voltura verrà eseguito con la



trascrizione del provvedimento di assegnazione del Giudice.

### **COERENZE**

Il bene immobile confina con vano scala, parti comuni, proprietà

s.a.

### **PARTI COMUNI**

**Restano parti comuni agli immobili sopra descritti che costituiscono i lotti n. 1 e 2 tutto il vano scala dal piano seminterrato sino alla soffitta comprendente anche il disimpegno al piano seminterrato, portico al piano terreno, e w.c. al piano seminterrato il tutto individuato al N.C.E.U. al Foglio 106 part.lla 634 sub. 16; intera corte circostante il fabbricato rappresentata da ingresso, piazzale, aree verdi individuato al N.C.E.U. al Foglio 106 part.lla 634 sub. 15.**

Si precisa che nelle nuove planimetrie catastali non viene rappresentato graficamente al piano seminterrato il piccolo bagno che è ubicato nella parte comune di disimpegno identificata con il sub. 16, questo in quanto lo stesso è inserito nella parte comune e non può essere rappresentato nella planimetria del nuovo elaborato planimetrico.

Per quanto riguarda la valutazione dei beni sopra indicati si fa riferimento ai valori indicati nella divisione che di seguito si riportano integralmente trascritti.

## **LOTTO N. 1**

**Fondo**



Mq. 27,00 \* 300,00 €/mq. = €. 8.100,00

### **Appartamento piano 1°**

Mq. 140,00 \* 1.200,00 €/mq. = €. 168.000,00

### **Balconi**

mq. 52,00 \* 300,00 €/mq. = €. 15.600,00

**Sommano €. 191.700,00**

che rappresenta il valore di comune commercio dell'immobile in esame, tale valore va inserito quale prezzo base d'asta nell'elemento bando di vendita.

## **LOTTO N. 2**

### **Cantina e fondo**

mq. 29,00 300,00 €/mq. = €. 8.700,00

### **Appartamento piano 2°**

Mq. 140,00 \* 1.200,00 €/mq. = €. 168.000,00

### **Balconi**

mq. 52,00 \* 300,00 €/mq. = €. 15.600,00

### **Mansarda abitabile**

Mq. 33,00 \* 700,00 €/mq. = €. 23.100,00

### **Sottotetto**

Mq. 92,00 \* 100,00 €/mq. = €. 9.200,00

**Sommano €. 224.600,00**

che rappresenta il valore di comune commercio dell'immobile in esame, tale valore va inserito quale prezzo base d'asta nell'elemento bando di vendita.



**EVENTUALE PRESENZA DI GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO UTILIZZO DEI BENI PIGNORATI**

Le unità immobiliari sono occupate al piano primo dal fratello dell'esecutato, al piano secondo dall'esecutato, la mansarda o piano sottotetto non risulta attualmente occupata.

**PROCEDA ALLA FORMAZIONE DEI LOTTI;**

Considerata la conformazione degli immobili in estimazione si ritiene di predisporre n. 2 lotti.

**AD INDIVIDUARE ALTRE SPESE UTILI ALL'ACQUIRENTE;**

Come indicato a pag. dato che i lotti in esame derivano dall'assegnazione di un progetto di divisione che comprendeva più unità immobiliari site sullo stesso fabbricato devono essere eseguiti i lavori per il sezionamento degli impianti elettrico, idrico, gas ed acqua che attualmente sono comuni, il costo complessivo comprensivo di opere murarie viene stimato cautelativamente in €. 8.000,00 oltre iva come per legge.

Come da disposizione inserita nel progetto di divisione tale importo o quello che risulterà maggiore o minore dovrà essere ripartito la 50% con i comproprietari dell'unità immobiliare posta al piano terreno.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione composta di n. 17 pagine dattiloscritte, ed allegati, di aver fedelmente assolto



l'incarico ricevuto rimettendo la presente che in fede si sottoscrive.

La presente relazione si compone di:

- n. 15 pagine dattiloscritte e parte della sedicesima;
- allegati dalla lettera A alla lettera G che comprendono;
- copia denuncie di variazione catastale;
- copia tipo mappale;
- copia nuove planimetrie catastali;
- copia nuove visure catastali;
- copia elaborato planimetrico;
- copia ricevute presentazione denuncie di variazione catastale;
- copia denuncia di variazione catastale con indicazione dei subalterni relativi alle parti comuni;

Perugia li 01/10/2017

**IL C.T.U.**

**Geom. Mirco Radicioni**

