

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

---

---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

eseguita per incarico del Sig. Giudice delle esecuzioni

Dott.ssa Francesca Altrui

nella procedura esecutiva n. 646/2012 R.G. Es.

promossa da

**BANCA** 

(Avv. Graziella Tosi)

contro



---

---

**DIVISIONE IMMOBILIARE**

---

---

Illustrissimo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott.ssa Francesca Altrui; il sottoscritto Dott. Ing. Marco Pauselli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia con il numero A694 e con studio in Via della Primula n. 22 a Perugia, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura indicata in epigrafe, con provvedimento del 29 ottobre 2014 (verbale di udienza), sotto il vincolo del già prestato giuramento, veniva invitato ad **“effettuare la valutazione sulla comoda divisibilità dei beni ed a predisporre bozza di ordinanza di divisione”**.

---

---



## OPERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

In primo luogo il sottoscritto riprendeva visione di quanto raccolto durante le precedenti operazioni peritali; successivamente, presso L'Agencia del Territorio di Perugia Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei RR.II.), si sono svolte indagini per l'accertamento di eventuali gravami e pregiudizi a carico dei comproprietari.

Presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Scheggia e Pascelupo si accertava se la destinazione urbanistica relativa al terreno avesse o meno subito modificazioni.

Elaborati i dati raccolti lo scrivente si ritiene ora essere in grado di riassumere, qui di seguito, il risultato delle indagini allo scopo compiute nella seguente relazione peritale.

In essa, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, si ritiene opportuno trattare gli elementi di consistenza e quindi, di fatto, distinguendo la relazione medesima nei seguenti capitoli essenziali:

- **Cap. n. 1 – Consistenza del compendio immobiliare  
oggetto di comunione**
- **Cap. n. 2 – Accertamento della comoda divisibilità**
- **Cap. n. 3 – Formazione dei lotti**

come qui di seguito.

---

---

## RELAZIONE PERITALE

---

---



▫ **Cap. n. 1 – CONSISTENZA DEL COMPENDIO  
IMMOBILIARE OGGETTO DI  
COMUNIONE.**

Il compendio immobiliare, tutto nel comune di Scheggia e Pascelupo, si compone di due distinti beni immobili; una casa di civile abitazione ed un terreno boschivo.

**CASA DI CIVILE ABITAZIONE**

L'immobile, di proprietà per la quota di un mezzo dell'esecutato Sig. ██████████, è ubicato in comune di Scheggia e Pascelupo (PG), ed è individuato dal civico n. 14 di Via delle Vigne.

Si tratta di una porzione di edificio bifamiliare, da cielo a terra, (villino su quattro livelli) con terreno pertinenziale su tre lati.

All'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali, Ufficio Provinciale di Perugia, la proprietà, che è intestata al Sig.ri ██████████ nato a Scheggia e Pascelupo il ██████████ (proprietario per la quota di un mezzo) ed alla Sig.ra ██████████ nata a Scheggia e Pascelupo il ██████████ (proprietaria per la quota di un mezzo), è individuata come qui di seguito:

**Catasto Fabbricati di Scheggia e Pascelupo**

▫ **Fog. n. 47 part. n. 1.093 sub. 3** - (abitazione in villino)

Piani primo, secondo e terzo, categoria A/7 di classe 1°, consistenza di 10 vani e rendita di €. 981,27.

▫ **Fog. n. 47 part. n. 1.093 sub. 2** - (garage)

Piano terra, categoria C/6 di classe 2°, consistenza di 61 mq. e



rendita di €. 100,81.

□ **Fog. n. 47 part. n. 1.093 sub. 1** - (corte, scala e C.T.)

Bene comune non censibile privo di rendita (subalterno non rilevabile da visura catastale, ma chiaramente indicata nell'elaborato planimetrico presentato in data 04 gennaio 1993 in allegato).

Il tutto giusta denuncia di nuova costruzione n. 20.078/1993 del 04 gennaio 1993 in atti dal 12 giugno 1999.

L'area ove insiste l'edificio, al catasto terreni del detto comune, è distinta nel medesimo foglio n. 47 con il numero di particella 1.093 (qualità ente urbano, superficie di are 08.80, priva di redditi).

L'attuale intestazione catastale deriva dal fatto che la proprietà è pervenuta ai Sig. [REDACTED] per titoli ultraventennali.

Il bene è rappresentato da una porzione di edificio bifamiliare da cielo a terra che si articola su tre piani e sottotetto con terreno di pertinenza (corte) su tre lati.

La struttura portante è costituita da telai (travi e pilastri) in cemento armato e tamponatura in laterizio a cassa vuota esternamente salvo l'intercapedine a piano terra e la soffitta che sono realizzati con una muratura in blocchi di cemento. I solai orizzontali sono in laterocemento; il manto di copertura è in tegola portoghese di laterizio, i canali di gronda ed i tubi discendenti sono in lamiera verniciata.

Gli infissi di finestra sono stati realizzati in legno naturale e



avvolgibili in plastica, vetri termici.

L'immobile è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

L'accesso all'unità immobiliare, che si sviluppa su tre piani (di cui due completamente fuori terra ed uno parzialmente interrato), oltre al piano sottotetto, avviene direttamente dall'esterno (dalla corte esclusiva), attraverso una scala a doppia rampa e pianerottolo posta sul fianco dell'edificio e portone in legno e vetri.

Alla corte si accede dalla pubblica via attraverso un cancello pedonale provvisto di pensilina in cemento armato ed uno carrabile.

La proprietà è completamente recintata con montanti e maglia metallica.

Nel piano seminterrato (catastalmente piano terra) si trova la zona destinata a garage ma di fatto predisposta ad abitazione (salone rustico) con la parte destra destinata a centrale termica e wc, mentre nella zona retrostante l'intercapedine è stata resa accessibile ed è oggi destinata a ripostiglio. Al piano primo vi è la zona giorno dell'abitazione (bagno, soggiorno, sala da pranzo, cucina) ed al piano secondo vi è la zona notte (3 camere e 1 bagno).

I vari piani sono tra di loro collegati da una scala interna e la stessa scala permette di raggiungere il piano sottotetto ove si trova un disimpegno dal quale si accede a due vani che catastalmente sono indicati quali soffitte praticabili (una con terrazzo) e che urbanisticamente sono state autorizzate, e ne hanno le caratteristiche igienico sanitarie, quali camere; oltre ad una soffitta



non praticabile.

La superficie utile complessiva dell'abitazione (piani primo e secondo) è pari a mq. 162,00 più mq 37,00 di terrazzi e le altezze interne variano da un minimo di ml. 2,70 ad un massimo di ml. 2,80

Le superfici utili accessorie di piano seminterrato (catastalmente piano terra) sono pari a mq 60,00 per quanto riguarda il garage oggi utilizzato quale salone rustico mentre una superficie di mq 15,00 costituisce l'intercapedine. Al piano sottotetto la superficie dei vani (soffitte praticabili al catasto e camere con disimpegno per l'Amministrazione Comunale) è pari a mq. 32,00 e mq. 2,00 di terrazzo.

Le caratteristiche tecniche ed architettoniche proprie dell'edificio, sono qualitativamente rispondenti a quelle dell'insediamento di tipo residenziale civile, con negozi di prima necessità, quali generi alimentari, macelleria, ecc..., non presenti nelle immediate vicinanze, ma comunque raggiungibili anche senza l'ausilio di autovettura privata e/o mezzi pubblici.

Per quanto attiene le finiture interne, si precisa che i pavimenti ai vari piani sono tutti in monocottura; il battiscopa è in legno salvo il battiscopa delle scale che è in pietra naturale; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati con vernice a tempera in tutti i locali, tranne che nei servizi igienici e nella cucina dove le pareti sono parzialmente rivestite in ceramica forte.

Gli infissi di porta sono in legno tamburato. La scala interna di



collegamento ai vari piani è rivestita in pietra di Trani fino al primo piano poi è in granito.

I vari impianti presenti (idrico, elettrico e di riscaldamento) sono tutti funzionanti ed hanno le caratteristiche per essere definiti a norma.

In particolare il riscaldamento è garantito da una caldaia alimentata a metano e da una stufa mentre i caloriferi in acciaio di tipo a colonna.

L'edificio non fa parte di un complesso condominiale (villino completamente autonomo ed indipendente in edificio bifamiliare).

Il terreno circostante (corte su tre lati) è destinato a giardino con zone a verde (cespugli, alberi d'alto fusto e da frutta) e zone pavimentate con mattonelle in ghiaietto spazzolato. La scala esterna è delimitata da un muretto ed è pavimentata in pietra naturale. L'accesso al piano giorno dell'abitazione è protetto da una pensilina sorretta da due colonne in muratura. Al piano primo terra sulla sinistra per chi guarda l'abitazione dalla via pubblica esiste una tettoia in legno.

L'unità immobiliare esaminata (villino con circostante terreno pertinenziale) confina con Via delle Vigne su due lati, e con XXXXXXXXXX; salvo se altri.

Dagli accertamenti fatti presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Scheggia e Pascelupo si è riscontrato che per la realizzazione dell'edificio l'Amministrazione Comunale ha rilasciato la concessione edilizia n. 98 del 21 maggio 1981.



In data 08 novembre 1983 l'Amministrazione Comunale ha rilasciato la concessione edilizia in variante n. 32.

Il Certificato di agibilità è stato rilasciato il 28 marzo 1985.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati ai vari titoli autorizzativi sono state riscontrate alcune difformità.

Si tratta di alcune modifiche alle aperture verso l'esterno trasformazione in porta finestra, con riduzione della superficie e leggero spostamento nella ubicazione, di una delle porte carrabili al piano seminterrato; realizzazione di un servizio igienico al piano seminterrato; utilizzo di una intercapedine al piano seminterrato; riduzione della superficie di una finestra al piano primo per consentire la collocazione di un camino all'interno dell'abitazione; mutazioni nelle destinazioni d'uso di alcuni vani ma sempre nell'ambito delle destinazioni abitabili; modifiche ad alcune delle tramezzature interne; realizzazione di tettoia in legno al piano terra, realizzazione di tettoia sorretta da colonne in muratura al piano primo e mancata realizzazione della scala di accesso al piano secondo sul retro dell'edificio.

Le planimetrie di accatastamento non sono risultate conformi allo stato del luogo (alcune delle difformità urbanistiche di cui sopra sono, infatti, difformità anche catastali per le quali si dovrà procedere alla redazione di nuove planimetrie di accatastamento). Per quanto concerne le tettoie esterne si dovrà anche provvedere al loro inserimento nelle mappe del Catasto terreni.

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio di





pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 18 maggio 2015 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

██████████ nato a Scheggia e Pascelupo ██████████ e ██████████ (proprietario per la quota di 1/2).

□ **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore della ██████████ ██████████, trascritto il 21 novembre 2012 al n. 25.910 del registro generale ed al n. 19.436 del registro particolare.

□ **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria a garanzia della somma di L. 300.000.000 ed a favore della ██████████ ██████████, iscritta il 28 giugno 1999 al n. 14.175 del registro generale ed al n. 3.591 del registro particolare.

2. Ipoteca volontaria a garanzia della somma di L. 200.000.000 ed a favore della ██████████ e ██████████, iscritta il 03 gennaio 2000 al n. 14 del registro generale ed al n. 5 del registro particolare.

3. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia della somma di €. 160.000,00 a favore della ██████████ ██████████ e ██████████, iscritta il 28 luglio 2008 al n. 21.956 del registro generale ed al n. 5.060 del registro particolare.

4. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia



della somma di €. 250.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 04  
agosto 2008 al n. 22.707 del registro generale ed al n. 5.232  
del registro particolare.

5. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia  
della somma di €. 65.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 08 settembre 2008 al n. 25.403  
del registro generale ed al n. 5.683 del registro particolare.

6. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia  
della somma di €. 45.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 13  
novembre 2008 al n. 32.739 del registro generale ed al n.  
7.260 del registro particolare.

[REDACTED] nata a Scheggia e Pascelupo il [REDACTED]  
(proprietaria per la quota di 1/2).

□ **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Nessuna.

□ **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca volontaria a garanzia della somma di L. 300.000.000  
ed a favore della [REDACTED],  
iscritta il 28 giugno 1999 al n. 14.175 del registro generale  
ed al n. 3.591 del registro particolare.

2. Ipoteca volontaria a garanzia della somma di L. 200.000.000  
ed a favore della [REDACTED] e  
[REDACTED], iscritta il 03 gennaio 2000 al n. 14 del



registro generale ed al n. 5 del registro particolare.

3. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia della somma di €. 160.000,00 a favore della [REDACTED], iscritta il 28 luglio 2008 al n. 21.956 del registro generale ed al n. 5.060 del registro particolare.
4. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia della somma di €. 250.000,00 a favore della [REDACTED] iscritta il 04 agosto 2008 al n. 22.707 del registro generale ed al n. 5.232 del registro particolare.
5. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia della somma di €. 45.000,00 a favore della [REDACTED], iscritta il 13 novembre 2008 al n. 32.739 del registro generale ed al n. 7.260 del registro particolare.



### **TERRENO BOSCHIVO**

Il terreno, di proprietà per la quota di un terzo dell'esecutato Sig. [REDACTED], è ubicato in comune di Scheggia e Pascelupo lungo la Strada Provinciale n. 50 (Via Martiri della resistenza), a destra dopo l'abitato di Ponte Calcara con provenienza da Scheggia e Pascelupo.

Si tratta di un terreno boschivo alto collinare di difficile accesso con mezzi meccanici.



All’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia, Catasto Terreni di Scheggia e Pascelupo, la proprietà, che è ancora intestata al de cuius Sig. [REDACTED] ma è di spettanza per la quota di un terzo dell’esecutato Sig. [REDACTED] e per i restanti due terzi delle Sig.re [REDACTED] nata a Scheggia e Pascelupo il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Scheggia e Pascelupo il [REDACTED], è individuata come qui di seguito:

▫ **Fog. n. 32 part. n. 204**

Qualità di bosco ceduo di classe 3°, superficie di are 15.50, reddito dominicale €. 0,80 e reddito agrario di €. 0,24.

L’attuale intestazione catastale in quanto gli eredi (moglie e due figli) non ancora provveduto alla trascrizione della successione ed al deposito della relativa voltura catastale, in morte del Sig. [REDACTED] avvenuta il 21/03/1984.

Il de cuius era proprietario per titoli ultraventennali.

Il bene di proprietà dell’esecutato per la quota di un terzo è rappresentato da un piccolo appezzamento di terreno boschivo di disagiata accesso, in quota di alta collina ed in pendenza accentuata. La sua superficie catastale è pari ad are 15.50. La destinazione urbanistica prevista nel vigente piano regolatore generale del Comune di Scheggia e Pascelupo e quella di terreno agricolo (con la lettera “E” in cartografia).

La rata di terreno boschivo confina con strada vicinale, [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].



[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]; salvo se altri.

L'indagine, fatta presso l'Agenzia delle Entrate (servizio di pubblicità immobiliare) della provincia di Perugia, con registri aggiornati alla data del 18 maggio 2015 per le trascrizioni e per le iscrizioni, ha evidenziato quanto segue:

[REDACTED] nato a Scheggia e Pascelupo [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario per la quota di 1/3).

□ **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Verbale di pignoramento immobili a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], trascritto il 21 novembre 2012  
al n. 25.910 del registro generale ed al n. 19.436 del registro  
particolare.

□ **Iscrizioni ipotecarie**

1. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia  
della somma di €. 160.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 28  
luglio 2008 al n. 21.956 del registro generale ed al n. 5.060  
del registro particolare.

2. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia  
della somma di €. 250.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 04  
agosto 2008 al n. 22.707 del registro generale ed al n. 5.232  
del registro particolare.

3. Ipoteca giudiziale a seguito di decreto ingiuntivo in garanzia



della somma di €. 45.000,00 a favore della [REDACTED]  
[REDACTED], iscritta il 13  
novembre 2008 al n. 32.739 del registro generale ed al n.  
7.260 del registro particolare.

[REDACTED] nata a Scheggia e Pascelupo il [REDACTED]  
[REDACTED] (proprietario per la quota di 1/3).

□ **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Nessuna.

□ **Iscrizioni ipotecarie**

1. Nessuna.

[REDACTED] nata a Scheggia e Pascelupo il [REDACTED]  
[REDACTED] (proprietario per la quota di 1/3).

□ **Trascrizioni pregiudizievoli**

1. Nessuna.

□ **Iscrizioni ipotecarie**

1. Nessuna.

Per la valutazione si è seguito il principio dell'ordinarietà e si è ritenuto necessario ricercare il valore venale degli immobili in esame adottando il criterio di stima per "comparazione"; parametro scelto il metro quadrato di superficie utile per quanto concerne l'edificio e superficie catastale per quanto concerne l'appezzamento di terreno.

In pratica la proprietà pignorata, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stata raffrontata con altri immobili, simili o quasi simili a quelli in esame ed oggetto di recenti



valutazioni e/o compravendite.

Le indagini sono stata svolta consultando Agenzie Immobiliari, Studi Notarili, Studi Tecnici ed Imprese costruttrici, di comprovata “serietà” ed affidabilità, presenti, e/o che operano, nella zona ove si trovano gli immobili in esame.

I dati raccolti sono stati anche confrontati e rapportati con quelli pubblicati nel “bollettino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell’Umbria” ed accertati presso la borsa immobiliare (Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni). Dal momento che i parametri tecnici definiti sono frutto di rilievo sommario e fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle planimetrie e nelle mappe catastali (riscontrate sostanzialmente corrette per quanto ne concerne il dimensionamento), la valutazione dei beni va considerata a corpo e non a misura.

Si è tenuto altresì conto dei costi attuali di costruzione, di quelli delle aree e dell'attuale andamento del mercato immobiliare, giungendo alle seguenti conclusioni:

**LOTTO N. 1 – Abitazione in edificio bifamiliare, da cielo a terra, con corte su tre lati, nel Comune di Scheggia e Pascelupo.**

- Abitazione ai piani primo e secondo  
mq. 162,00 x 1.000,00 = €. 162.000,00
- Terrazzi ai piani primo e secondo  
mq. 37,00 x 350,00 = €. 12.950,00



□ Superfici accessorie al piano seminterrato		
mq. 60,00 x 500,00 =	€.	30.000,00
□ Intercapedine al piano primo seminterrato		
mq. 15,00 x 300,00 =	€.	4.500,00
□ Vani al piano sottotetto		
mq. 32,00 x 800,00 =	€.	25.600,00
□ Terrazzo al piano sottotetto		
mq. 2,00 x 350,00 =	€.	700,00
□ Corte pertinenziale		
circa mq. 600 x 35,00 =	€.	21.000,00
	Per un totale di	€. 256.750,00

**Tale valore, arrotondato ad €. 256.000,00 (euro duecentocinquantaseimila/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato.**

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

**LOTTO N. 2 – Terreno boschivo nel Comune Scheggia e Pascelupo.**

□ <u>Bosco ceduo</u>		
mq. 1.550,00 x 0,50 =	€.	775,00
	Per un totale di	€. 775,00

**Tale valore, arrotondato ad €. 780,00 (euro settecentottanta/00), rappresenta il prezzo di comune commercio del bene esaminato.**

Ogni compendio immobiliare è stato stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Pertanto tale valore è pari





all'importo al quale il lotto verrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Dal momento che le proprietà sono tutte nella disponibilità dei comproprietari, ai fini delle valutazioni, si sono considerate libere.

---

• **Cap. n. 2 – ACCERTAMENTO DELLA COMODA  
DIVISIBILITÀ.**

Avendo presente che per comoda divisibilità deve intendersi la possibilità che dalla ripartizione deriva a ciascun partecipante un bene che, perdendo il meno possibile dell'originario valore economico, non debba subire od imporre del suo godimento limitazioni o pesi e servitù; i criteri che si è inteso rispettare sono essenzialmente due:

1. **Il criterio del valore**, ossia quello per cui il valore patrimoniale del bene, dopo la sua divisione, non risulti sensibilmente diminuito.
2. **Il criterio del libero godimento** della parte assegnata a ciascun partecipante, senza limitazioni, pesi o servitù.

In ogni caso di divisione, infatti, bisogna evitare i frazionamenti che risulterebbero “infelici” o inadeguati al loro scopo sia per l'elevato costo delle opere necessarie per attuare il frazionamento



sia per taluni aspetti negativi dei risultati che in tale modo si raggiungerebbero (un'insoddisfacente funzionalità delle porzioni, la diminuzione o perdita di ricchezza che conseguirebbe confrontando la somma dei valori delle singole porzioni con il più elevato valore che il bene avrebbe conservato se fosse rimasto intero)

Nel rispetto dei criteri di cui sopra per ognuno dei beni esaminati si ritiene di poter affermare:

### **CASA DI CIVILE ABITAZIONE**

la proprietà **È COMODAMENTE DIVISIBILE** per i seguenti motivi:

1. La proprietà si sviluppa su più livelli, è dotata di più accessi autonomi dall'esterno ed è sufficientemente grande (per superficie, numero di vani e servizi);
2. Le due porzioni individuate rispecchierebbero quanto era stato già autorizzato dall'Amministrazione Comunale in data 08 novembre 1983 (Concessione Edilizia n. 32);
3. Non vi sarebbe riduzione del valore.

### **TERRENO BOSCHIVO**

la proprietà **NON È COMODAMENTE DIVISIBILE** per i seguenti motivi:

1. La proprietà è di dimensioni molto ridotte;
2. Non vi è la possibilità di ricavare accessi autonomi;
3. Vi sarebbe riduzione del valore

=====



▪ **Cap. n. 3 – FORMAZIONE DEI LOTTI.**

Sulla base della valutazione di cui sopra (€.  
250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00), le quote di spettanza  
ad ognuno dei comunisti sull'intero compendio immobiliare, sono  
le seguenti:

1. [REDACTED]

quota di 1/2 (€.  
256.000,00 : 2) = €.  
128.000,00  
(euro centoventottomila/00).

2. [REDACTED]

quota di 1/2 (€.  
256.000,00 : 2) = €.  
128.000,00  
(euro centoventottomila/00).

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

**LOTTO N. 1**

assegnato al Sig. [REDACTED]

€.  
128.000,00

- Intero piano primo  
mq. 99,00 x 1.000,00 = €.  
99.000,00
- Terrazzo al piano primo  
mq. 17,00 x 350,00 = €.  
5.950,00
- Superficie accessoria al piano  
seminterrato (garage)  
mq. 29,00 x 500,00 = €.  
14.500,00
- Intercapedine al piano seminterrato  
mq. 15,00 x 300,00 = €.  
4.500,00
- Quota di un mezzo della corte pertinenziale



mq. 280,00 x 35,00 : 2 =	€. <u>4.900,00</u>
Per un totale di	€. <u>128.850,00</u>
<b>Ed a cifra tonda</b>	<b>€. <u>128.000,00</u></b>

(euro centoventottomila/00)

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

## LOTTO N. 2

assegnato alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

€. 125.000,00

□ <u>Intero piano secondo</u>	
mq. 63,00 x 1.000,00 =	€. 63.000,00
□ <u>Terrazzi al piano secondo</u>	
mq. 20,00 x 350,00 =	€. 7.000,00
□ <u>Intero piano terzo (sottotetto)</u>	
mq. 32,00 x 800,00 =	€. 25.600,00
□ <u>Terrazzo al piano terzo (sottotetto)</u>	
mq. 2,00 x 350,00 =	€. 700,00
□ <u>Superficie accessoria al piano seminterrato (garage e sottoscala)</u>	
mq. 31,00 x 500,00 =	€. 15.500,00
□ <u>Corte esclusiva</u>	
mq. 320,00 x 35,00 =	€. 11.200,00
□ <u>Quota di un mezzo della corte pertinenziale</u>	
mq. 280,00 x 35,00 : 2 =	€. <u>4.900,00</u>
Per un totale di	€. <u>127.900,00</u>
<b>Ed a cifra tonda</b>	<b>€. <u>128.000,00</u></b>



(euro centoventottomila/00)

Si ricorda che l'immobile presenta alcune difformità dai progetti che l'Amministrazione Comunale ha autorizzato e che per tale motivo sarà necessario procedere alla loro regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria. Il costo da ipotizzare per sanzioni, oneri e spese tecniche, può essere quantificato in complessivi € 6.000,00 (euro seimila/00).

Tale somma dovrà essere tolta dal valore di ciascun lotto in quota di un mezzo ciascuno (€ 3.000,00 euro tremila/00).

\* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \* o \*

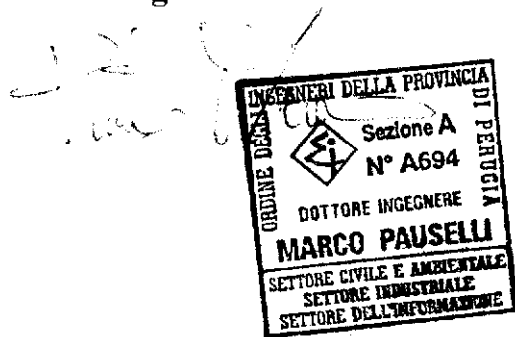
Io, Dott. Ing. Marco Pauselli, ritengo con la presente relazione, che si compone di numero venti pagine dattiloscritte e parte della ventunesima (oltre agli allegati), di aver assolto l'incarico ricevuto. Si resta in ogni caso a disposizione del Sig. Giudice delle Esecuzioni per qualsiasi chiarimento ritenga necessario.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia 20 maggio 2015

il c.t.u.

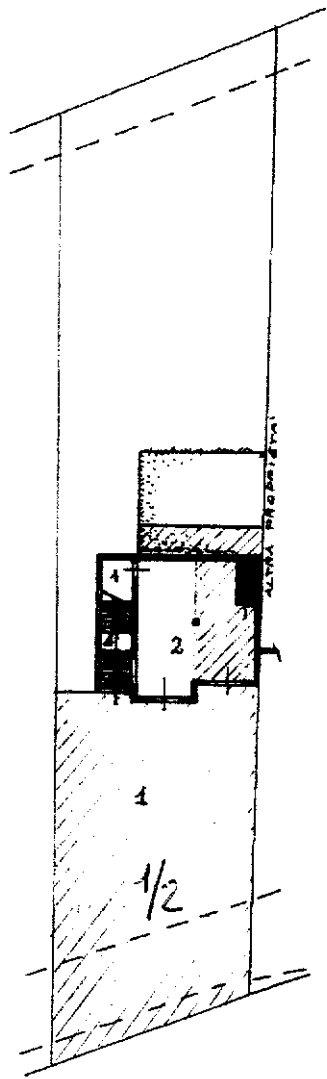
Dott. Ing. Marco Pauselli



Data presentazione: 04/01/1993 - Data: 13/12/2013 - n. PG0270038 - Richiedente PAUSELLI  
Scheda di: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fat. di scala: 1:1  
Ultima planimetria in atti

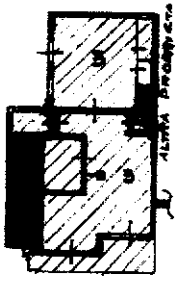
# LABORATO PLANIMETRICO (SCALA 1:500)

LOTTO TIPO MAPPALE N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

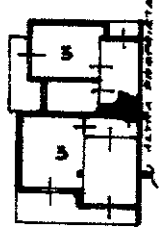


LOTTO N. 1

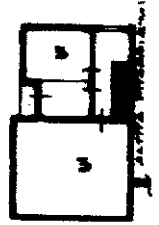
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

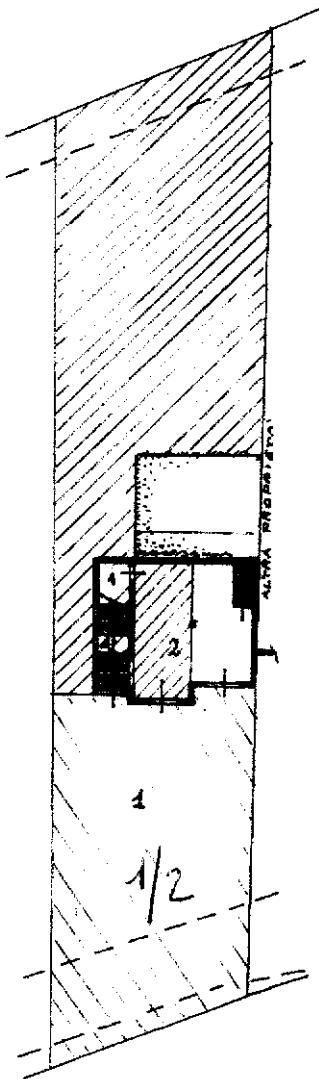


PIANO TERZO

13/12/2013

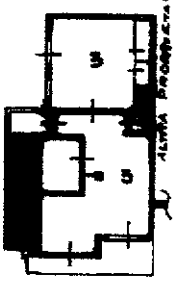


Data presentazione: 14/01/1993 - Data: 13/12/2013 - n. PG0270038 - Richiedente PAUSELLI  
 Scheda di: 1 - Formato di acq.: A3(297x420) - Fatt. di scala: 1:1  
 ultima planimetria in atti

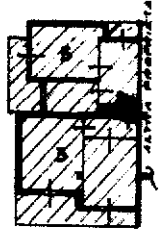


LOTTO N. 2

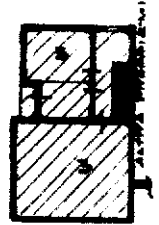
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

14 GEN 1993

