

ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

- [REDACTED]

CONTRO

- [REDACTED]

1 -PREMESSA :

Con ordinanza del 22/01/2021, notificata in pari data, la S. V. I., ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED]



Il giuramento è stato depositato nel fascicolo telematico in data 22/01/2021 ed in data 26/02/2021 mi è stata comunicata via pec l'emissione dell'atto di giuramento del 25/02/2021, rinviando la causa all'udienza del 21/10/2021 ore 9,00. La S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali, previste sui luoghi di causa il giorno 22/03/2021 alle ore 10,00, per il deposito della relazione di stima. (vedasi **All. A: copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, giuramento depositato nel fascicolo telematico, verbale di giuramento, conferma giuramento**)

I quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

- 1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali. Servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;



7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuale pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile. Appartamento, capannone ecc);

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a - se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b - se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c - se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in questo ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

9) proceda ove necessario ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

10) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

11) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti;

12) accerti lo stato di possesso del bene con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il



nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

13) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni), acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

14) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

15) precisi le caratteristiche degli impianto elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in questo ultimo caso alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta, villetta ecc) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carraio) ai lotti (passaggio pedonale e/o carraio sugli atri lotti o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianto elettrico, idrico, termico risultino o meno in comune ai vari lotti e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

17) determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile varrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni – dell'ultimo dei figli, ed applicando dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

18) se l'immobile è pignorato solo pro quota:



- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- proceda contrario alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art 577 c.p.c; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile:

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto del pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno

La prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, così come richiesto dal quesito n° 1, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, C.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è recato presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

a – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 01/10/2020 rep. 735, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 22/10/2020 al n° 2804 a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino e contro Borgo le Mustaiole Srl con sede in Noci (Ba)

b - la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Dott Niccolò Tiecco notaio in Perugia, del 16/11/2020, trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 01/12/2020 ed è risultata completa ad eccezione della iscrizione ipotecaria R.P. 301 del 07/05/2001, ipoteca volontaria per la somma garantita di £ 600.000.000 (lire seicentomilioni/00) a garanzia di mutuo di £ 300.000.000 (lire trecentomilioni/00) a favore della [REDACTED]

[REDACTED] che verrà riportata in risposta al quesito n° 3. (Vedasi All. B: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Spoleto e copia nota di trascrizione del pignoramento)



Nei giorni successivi, anche in risposta al quesito n° 2, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente agli immobili da stimare, acquisendo la documentazione mancante e richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia la mappa catastale dei terreni, le planimetrie dei fabbricati e le visure catastali. (Vedasi All. C: visure catastali attuali, planimetrie dei fabbricati in scala 1:500, 1:200 nelle quali l'unità immobiliare n° 44/1 è evidenziata con il colore giallo, la corte esclusiva con il colore viola, l'unità immobiliare n° 43/2 con il colore arancio, l'unità immobiliare n° 44/3 con il colore verde, l'unità immobiliare n° 43/1 – corte comune - con il colore viola, planimetrie catastali dei terreni in scala 1:2.000 nei quali i terreni in oggetto sono evidenziati con il colore celeste il pascolo, con il colore giallo il bosco ceduo, con il colore verde l'oliveto, con il colore verde tratteggiato in rosso la tartufaia coltivata, con il colore arancio il noceto da legno, in bianco con contorno rosso le strade, le corti e le aree di sedime dei fabbricati, con il colore rosa il pascolo arborato)

In data 26/02/2021, tramite pec ho confermato la data e l'ora dell'inizio operazioni peritali sia all'██████████, rappresentante del Creditore Procedente, sia alla ditta ██████████ in qualità di parte esecutata. (Vedasi All. D: comunicazione alle parti per conferma sopralluogo)

In data 02/03/2021 prot.168/2021, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il SUAPE del Comune di Spoleto attraverso il portale della Regione Umbria. (Vedasi All. E: richiesta di accesso agli atti urbanistici)

In data 03/03/2021, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Spoleto della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (Vedasi All. F: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Spoleto)

In data 03/03/2021 prot. 49/2021 è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il SUAPE del Comune di Spoleto attraverso il portale della regione dell'Umbria. (Vedasi All. G: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli)

In data 03/03/2021, tramite pec è stato richiesto il C.D.U. presso il SUAPE del Comune di Spoleto. (Vedasi All. H: richiesta C.D.U.)

In data 23/04/2021, tramite pec è stata effettuata la richiesta di accesso formale ai documenti amministrativi all'AFOR (Agenzia Forestale Regionale dell'Umbria) al fine di verificare la documentazione relativa all'impianto della tartufaia coltivata. (Vedasi All. I: richiesta accesso agli atti amministrativi all'Agenzia Regionale Forestale Umbra)



2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 22/03/2021 alle ore 10,00, ma l'accesso non è stato effettuato in quanto la parte esecutata non si è presentata e nella stessa data mediante posta elettronica certificata il sottoscritto ha comunicato al G.E. il mancato accesso agli immobili oggetto di stima. (Vedasi All. L: copia comunicazione al G.E.)

In data 26/03/2021 la S.V. ha nominato il Custode Giudiziario degli immobili pignorati individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, concedendo al sottoscritto C.T.U. 90 giorni di proroga decorrenti dalla data di nomina del Custode Giudiziario. (Vedasi All. M : decreto di nomina del Custode Giudiziario ex art 559 c.p.c.)

In data 07/05/2021, il Custode Giudiziario ha fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 26/05/2021 alle ore 9,00. (Vedasi All. N: comunicazione sopralluogo in data 26/05/2021).

In data 10/05/2021, tramite pec è pervenuta all'Ivg di Perugia, da parte del Dott. [REDACTED] Liquidatore della [REDACTED] a richiesta di proroga di almeno 30 giorni per l'accesso agli immobili oggetto di stima al fine di poter nominare un legale che assista la società stessa durante le operazioni peritali e per la circostanza che per il Socio Unico della Società [REDACTED] è in corso di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo. (Vedasi All. O: comunicazione richiesta proroga accesso agli immobili)

La richiesta è stata solo parzialmente accolta, in quanto dopo varie comunicazioni fra il Custode e l'Avvocato [REDACTED] si è convenuto di effettuare solo l'accesso esterno agli immobili oggetto di stima in data 26/05/2021 alle ore 9,00, rinviando ad un nuovo sopralluogo previsto il giorno 04 giugno 2021 alle ore 14,30 alla presenza dello stesso avvocato [REDACTED] per la verifica delle misure metriche e delle caratteristiche interne dei fabbricati. (Vedasi All. P: comunicazioni intercorse fra il custode e l'Avv. [REDACTED])

Durante il sopralluogo, presente il Signor [REDACTED] in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario), si è proceduto ad un'esatta identificazione dei cespiti, alla rilevazione metrica esterna dei fabbricati e ad una ricognizione dei terreni; per gli stessi ne sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e le caratteristiche della zona o ve si trovano gli immobili oggetto di stima.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dall'esterno dei fabbricati, sia dei terreni. (Vedasi All. Q: verbale inizio operazioni



peritali).

Le operazioni peritali sono proseguite il giorno 04 giugno 2021 alle ore 14,30 alla presenza del Signor Mauro Moscati in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario) e dell'Avv. [REDACTED]

[REDACTED] in tale sopralluogo, dopo la consegna delle chiavi da parte di quest'ultimo al rappresentante dell'I.V.G. sono state verificate le caratteristiche intrinseche dei fabbricati, le destinazioni d'uso, le dimensioni dei singoli vani, le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, etc e ne è stata effettuata opportuna documentazione fotografica. (Vedasi All. R: verbale proseguimento operazioni peritali)

Avendo avuto la necessità di verificare ed approfondire le caratteristiche interne ed impiantistiche di alcune unità immobiliari, in particolare dell'unità immobiliare n° 11, che nel precedente sopralluogo non era stata verificata per l'impossibilità di aprire la porta d'ingresso, le operazioni peritali sono proseguite in data 22/06/2021, alle ore 9,30 alla presenza della Signora [REDACTED] quale incaricata dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia e del Signor [REDACTED]

[REDACTED] in tale sopralluogo sono state individuate le caratteristiche interne ed effettuata una opportuna documentazione fotografica dell'u.i. n° 11; al termine del sopralluogo sul cancello carrabile e su quello pedonale sono stati apposti due catene e due lucchetti. (Vedasi All. S: verbale proseguimento operazioni peritali)

3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

Relativamente al quesito n° 3, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

1 - Iscrizione R.P. 301 del 07/05/2001, ipoteca volontaria per la somma garantita di £ 600.000.000 (lire seicentomilioni/00) a garanzia di mutuo di £ 300.000.000 (lire trecentomilioni/00) a favore della Banca Commerciale Italiana Spa con sede in Milano della durata di anni 15 al tasso annuo d'interesse del 6,3% contro il [REDACTED] [REDACTED] atto a rogito notaio Marco Pirone in data 11/04/2001 rep. 46097, gravante sui seguenti beni:

- Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 91 – 112 – 109 – 111 – 534 (ora n° 560) – 35 – 37 – 38 – 536 (ora n° 562) – 501 – 107 – 11 – 34 –



39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 115/2 (ora n° 43/2) – 115/3 (ora n° 43/3) – 115/1 (ora n° 43/1)

- 2 - Iscrizione R.P. 1048 del 28/07/2005, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a favore della [REDACTED] con sede in Milano della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 3,4% contro la [REDACTED] con sede in Spoleto, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 07/07/2005 rep. 62402, gravante sui seguenti beni:**

Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 91 – 112 – 109 – 111 – 534 (ora n° 560) – 35 – 37 – 38 – 536 (ora n° 562) – 501 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 115/2 (ora n° 43/2) – 115/3 (ora n° 43/3) – 115/1 (ora n° 43/1)

A margine di tale iscrizione ipotecaria è stato annotato il seguente:

- Annotamento n° 36 del 20/01/2009 – restrizione beni – atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Marco Pirone in data 01/12/2008 rep 71917/15384 – interessante il terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 217 con le particelle n° 91 – 559 - 561

- 3- Iscrizione R.P. 130 del 06/02/2009, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 900.000,00 (novecentomila euro /00) a garanzia di mutuo di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquamila/00) a favore della [REDACTED] con sede in Torino della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 5,694% contro la [REDACTED] con sede in Spoleto, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 04/02/2009 rep. 72245/15525, gravante sui seguenti beni:**

Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43 – 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 - 43/3 - 43/1



4 - Trascrizione R.P. 2804 del 22/10/2020, verbale di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] con sede in Torino e contro la Società [REDACTED] con sede in Noci a garanzia di € 1.128.299,08 (unmilionecentoventottomiladuecentonovantanove/08 euro) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 01/10/2020 rep. 735 , gravante sui seguenti beni:

Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 - 562 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 ; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 - 43/3 - 44/1

(Vedasi All.T : note di iscrizioni ipotecarie, annotamento di svincolo beni e nota di trascrizione del pignoramento)

Sugli stessi immobili non sono stati riscontrati vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc) ad eccezione delle seguenti:

- atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Spoleto con sede in Spoleto e contro la [REDACTED] con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Carlo Angelini Rota in data 12/04/1991 rep. 102696, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 11/05/1991 al n° 1465: tale atto di obbligo edilizio si è reso necessario in quanto la [REDACTED] a presentato domanda al Sindaco di Spoleto volta ad ottenere l'autorizzazione ad ampliare un accessorio agricolo da adibire a fienile e deposito foraggio. Il comune di Spoleto subordina il rilascio della Concessione Edilizia all'obbligo della parte comparente di apporre un vincolo non aedificandi sui terreni posti in Spoleto censiti al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 42, 43 ed il vincolo di destinazione d'uso sull'ampliamento dell'accessorio agricolo.
- atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Spoleto con sede in Spoleto e contro il Signor [REDACTED] con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Marco Pirone in data 23/03/2005 rep. 61256, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 22/04/2005 al n° 1228; con il citato atto il Signor [REDACTED] si impegna per sé ed eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a quanto riportato nella nota di trascrizione allegata.



- (Vedasi All. U : copia note di trascrizione degli obblighi edilizi)

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 12/07/2021 dalla data del mio precedente accesso 18/02/2021, alla data del 09/07/2021, la Società [REDACTED] con sede in Noci non è stata interessata da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro (Vedasi All. V: copia visure ipotecarie in data 12/07/2021); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, gli immobili oggetto di stima sono posti in prossimità della località Mustaiole del Comune di Spoleto; i fabbricati presenti fanno parte della stessa proprietà, per cui non è stato necessario accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

Relativamente al quesito n° 5, non sono stati individuati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente al quesito n° 6, le formalità gravanti sugli immobili oggetto di stima che saranno cancellate e comunque non opponibili all'acquirente sono le seguenti:

1 - Iscrizione R.P. 301 del 07/05/2001, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 600.000.000 (lire seicentomilioni/00) a garanzia di mutuo di € 300.000.000 (lire trecentomilioni/00) a favore della Banca Commerciale Italiana Spa con sede in Milano della durata di anni 15 al tasso annuo d'interesse del 6,3% contro il Signor [REDACTED] nato a Napoli il 01/04/1953, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 11/04/2001 rep. 46097, gravante sui seguenti beni:

- Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 91 – 112 – 109 – 111 – 534 (ora n° 560) – 35 – 37 – 38 – 536 (ora n° 562) – 501 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 115/2 (ora n° 43/2) – 115/3 (ora n° 43/3) – 115/1 (ora n° 43/1)

2- Iscrizione R.P. 1048 del 28/07/2005, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 1.200.000,00 (euro unmilione duecentomila/00) a garanzia di mutuo di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00) a favore della Banca Intesa Spa con sede in Milano della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 3,4% contro la Società [REDACTED] con sede in Spoleto, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 07/07/2005 rep. 62402, gravante sui seguenti beni:



Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 91 – 112 – 109 – 111 – 534 (ora n° 560) – 35 – 37 – 38 – 536 (ora n° 562) – 501 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 115/2 (ora n° 43/2) – 115/3 (ora n° 43/3) – 115/1 (ora n° 43/1)

A margine di tale iscrizione ipotecaria è stato annotato il seguente:

- Annotamento n° 36 del 20/01/2009 – restrizione beni – atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Marco Pirone in data 01/12/2008 rep 71917/15384 – interessante il terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 217 con le particelle n° 91 – 559 - 561

3- Iscrizione R.P. 130 del 06/02/2009, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 900.000,00 (novecentomilaeuro /00) a garanzia di mutuo di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquamila/00) a favore della Banca Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino della durata di anni 10 al tasso annuo d'interesse del 5,694% contro la ██████████ on sede in Spoleto, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 04/02/2009 rep. 72245/15525, gravante sui seguenti beni:

Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43 - 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 44/1 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 43; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 - 43/3 - 43/1

4 - Trascrizione R.P. 2804 del 22/10/2020, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino e contro la Società ██████████ con sede in Noci a garanzia di € 1.128.299,08 (unmilionecentoventottomiladuecentonovantanove/08 euro) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 01/10/2020 rep. 735 , gravante sui seguenti beni:

Terreno con sovrastanti fabbricati, il tutto posto in Spoleto, Loc Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 - 562 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 –



100 – 95 – 96 – 97 – 98 ; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 - 43/3 - 44/1

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 399,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione.
- € 500,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione.

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportati nel verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto del Tribunale di Spoleto in data 01/10/2020 rep. 735, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 22/10/2020 al n° 2804 sono posti nel Comune di Spoleto, località Mustaiole; trattasi di terreni con sovrastanti fabbricati censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 (ex particella n° 534) – 562 (ex particella n° 536) – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 - 44 (ente urbano) – 43 (ente urbano); nel foglio n° 232 con la particella n° 9 della superficie complessiva di Ha 07.18.45, R.D. €184,35, R.A. € 188,53 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 (ex part 115/2) – PT – cat. C/2 – classe 2^a - mq 86 – R.C. € 133,25; n° 43/3 (ex part 115/3) – PT – cat. C/7 – classe U – mq 76 – R.C. € 23,55; n° 43/1 – corte bene comune non censibile - ; n° 44/1 – PT1°2°3° (fabbricato in corso di costruzione F/3) pervenuti alla Società ██████████ con sede in Noci (Ba) a seguito di:

- acquisto dal Signor Del Sole Antonio nato a Napoli il 01/04/1953, atto a rogito notaio Marco Pirone in data 07/07/2005 rep 62401/12440, registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 27/07/2005 al n° 730, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 28/07/2005 al n° 2424;
- successivo atto di trasferimento sede sociale di ██████████ (dalla sede di Noci alla sede di Roma) atto a rogito notaio Francesco Paolo Petrera in data 08/03/2017 rep 34986/14740, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 23/03/2017 al n° 8924, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 23/03/2017 al n° 871;
- successivo atto di trasferimento sede sociale (dalla sede di Roma alla sede di Noci), atto a rogito notaio Francesco Paolo Petrera in data 11/12/2018 rep 36825/15896, registrato all'Agenzia delle Entrate di Bari in data 07/01/2019 al n° 482, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 07/01/2019 al n° 54;



Viene precisato che non risulta trascritto l'atto di trasferimento di sede sociale di XXXXXXXXXX a Spoleto a Noci (Ba). (Vedasi All. Z : atti di provenienza e relative note di trascrizione)

Viene inoltre precisato che rispetto all'atto di acquisto dal Signor Del Sole Antonio sopra riportato:

- le unità immobiliari n° 115/1, n° 115/2, n° 115/3 del foglio n° 217 del C.F. di Spoleto a seguito di Denuncia di variazione per modifica identificativo ed allineamento mappe presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 26/05/2006 al n° PG0122061 sono state modificate nelle unità immobiliari n° 43/1, n° 43/2, n° 43/3 dello stesso foglio di mappa;

- la porzione di fabbricato rurale censita al C.T. nel foglio n° 217 con la particella n° 44/1 a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/06/2010 prot. PG0181425 è stata riunita alla particella n° 44 della superficie di Ha 00.05.20, la quale a seguito di Denuncia di Accatastamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 04/06/2010 al n° PG0181923 si è formata l'unità immobiliare n° 44/1 del foglio n° 217 del C.F. di Spoleto;

- le particelle n° 534 (della superficie di Ha 00.74.80) e n 536 (della superficie di Ha 00.89.20) del foglio n° 217 del C.T. di Spoleto a seguito di Tipo di frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/09/2008 al n° PG03109723 hanno formato le attuali particelle n° 560 (ex 534) della superficie di Ha 00.45.44 e n° 562 (ex 536) della superficie di Ha 00.88.86.

(Vedasi All. AA : visure storico catastali delle particelle n° 44/1, n° 43/1, n° 560, n° 562 del foglio n° 217 del C.T. di Spoleto)

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati di cui uno, catastalmente, ancora in corso di costruzione con annessi terreni agricoli posti in Spoleto località Mustaiole, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 – PT – cat. C/2 – classe 2[^] - mq 86 – R.C. € 133,25; n° 43/3 – PT – cat. C/7 – classe U – mq 76 – R.C. € 23,55; n° 43/1 – corte bene comune non censibile - ; n° 44/1 – PT1°2°3° (fabbricato in corso di costruzione F/3) ed al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 – 562 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 – 44 (ente urbano) – 43 (ente urbano) ; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 della superficie di Ha 07.18.45 – R.D. € 184,35 – R.A. € 188,53.

Più precisamente i fabbricati con la corte circostante e con la strada di accesso alla proprietà sono censiti al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 – PT – cat. C/2 – classe 2[^] - mq 86 – R.C. € 133,25; n° 43/3 – PT – cat. C/7 – classe U – mq 76 – R.C. €



23,55; n° 43/1 – corte bene comune non censibile - ; n° 44/1 – PT1°2°3° (fabbricato in corso di costruzione F/3) ed al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43 (ente urbano della superficie di Ha 00.07.85), n° 44 (ente urbano della superficie di Ha 00.05.20), n° 501/parte, n° 103, n° 107/parte, n° 111/parte, n° 37/parte, n° 38/parte, n° 97/parte, n° 98, della superficie di Ha 00.54.95.

Viene precisato che la consistenza catastale dei fabbricati censiti al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2, n° 43/3, n° 44/1 non corrisponde alla reale ed attuale consistenza degli stessi in quanto non sono state presentate ed ottenute le opportune autorizzazioni edilizie e le relative variazioni catastali sia al C.T., sia al C.F., come meglio verrà riportato in risposta ai quesiti n° 7, n° 8, n° 10.

I terreni facenti parte del corpo aziendale sono censiti al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 112 – 109 – 111/parte – 35 – 37/parte – 38/parte – 501/parte – 560 – 562 – 107/parte – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97/parte; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 della superficie di Ha 06.63.50

Per quanto riguarda i confini:

a- il terreno censito nel foglio n° 232 con la particella n° 9 catastalmente confina a Nord/Est con proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] salvo se altri;

b- i terreni censiti nel foglio n° 217, con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 – 562 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 – 44 – 43, catastalmente confinano a Nord con proprietà [REDACTED] foglio n°217 part. 574), strada vicinale delle Mustaiole, [REDACTED] foglio n°217 part. 537, 561, 559, 110, 113, 114, 14, 106), ad Ovest con proprietà [REDACTED] (foglio n° 217 part 555, 68), [REDACTED] (foglio n°217 part. 551), a Sud con strada vicinale delle Mustaiole, ad Ovest con strada vicinale Traversa, salvo se altri;

Di seguito viene riportato il prospetto dei dati catastali, nel quale viene indicato, per ogni singola particella, la superficie catastale, la destinazione d'uso catastale, la superficie effettiva e la relativa destinazione d'uso.

COMUNE	FG	PART	SUP. CATASTALE MQ	DESTINAZIONE D'USO CATASTALE	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	DESTINAZIONE D'USO EFFETTIVA
--------	----	------	-------------------	------------------------------	-------------------------	------------------------------



Spoletto	217	100	60	Seminativo	60	Pascolo
Spoletto	217	103	780	Relitto stradale	780	Relitto stradale
Spoletto	217	107	790	uliveto	90 700	Pascolo Strada
Spoletto	217	109	1.160	Seminativo	1.160	Pascolo
Spoletto	217	11	7.300	Seminativo arborato	7.300	Noceto da legno
Spoletto	217	111	420	Seminativo	200 220	Pascolo Strada
Spoletto	217	112	255	Uliveto	255	Pascolo
Spoletto	217	34	1.350	Bosco ceduo	1.350	Bosco ceduo
Spoletto	217	35	7.380	Seminativo	7.380	Pascolo arborato
Spoletto	217	37	495	Uliveto	180 315	Strada Pascolo
Spoletto	217	38	605	Pascolo arborato	120 485	Strada Pascolo
Spoletto	217	39	660	Seminativo arborato	500 160	Tartufaia Bosco ceduo
Spoletto	217	40	1.190	Pascolo	1.100 90	Tartufaia Bosco ceduo
Spoletto	217	45	8.300	Uliveto	300 8.000	Bosco ceduo Tartufaia
Spoletto	217	501	19.845	Seminativo arborato	11.345 7.500 1.000	Pascolo Uliveto Corte edificio B
Spoletto	217	560	4.544	Seminativo	4.544 450	Pascolo arborato Tartufaia
Spoletto	217	562	8.886	Bosco ceduo	3.936 4.950	Bosco ceduo Tartufaia
Spoletto	217	93	260	Uliveto	260	Pascolo
Spoletto	217	94	1.190	Uliveto	1.190	Pascolo arborato
Spoletto	217	95	260	Pascolo arborato	260	Pascolo
Spoletto	217	96	220	Pascolo arborato	220	Pascolo arborato
Spoletto	217	97	1.260	Seminativo arborato	860 50 350	Pascolo Strada Uliveto
Spoletto	217	98	1.140	Seminativo arborato	1.140	Strada
Spoletto	217	99	150	Seminativo	150	Pascolo



Spoletto	232	9	2.040	Bosco ceduo	2.040	Bosco ceduo
Spoletto	217	43	785	Ente Urbano	785	Ente Urbano (corte ed area di sedime edificio B)
Spoletto	217	44	520	Ente Urbano	520	Ente Urbano (corte ed area di sedime edificio A)
TOTALE			71.845		71.845	

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE: MQ 71.845

	SUPERFICIE DESTINATA A PASCOLO:	MQ 15.440
	SUPERFICIE DESTINATA A BOSCO CEDUO:	MQ 7.876
	SUPERFICIE DESTINATA A OLIVETO:	MQ 7.850
	SUPERFICIE DESTINATA A PASCOLO ARBORATO	MQ 12.884
	SUPERFICIE DESTINATA A TARTUFAIA COLTIVATA	MQ 15.000
	ENTE URBANO	MQ 1.305
	SUPERFICI DESTINATE A TARE (CORTI, STRADE, AREE DI SEDIME DEI FABBRICATI, ETC) :	MQ 4.190
	NOCETO DA LEGNO:	MQ 7.300

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

La zona in cui si trovano gli immobili in oggetto è posta in località Mustaiole; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 300 m.s.l., particolarmente caratteristica ed affascinante da un punto di vista paesaggistico e ambientale con con visuali particolari dai quali si possono scorgere prati/pascoli per l'allevamento di ovini e bovini allo stato libero, colture arboree ed erbacee specializzate e boschi. (Vedasi All. AC: documentazione fotografica foto n° 16, n° 17, n° 18)

Il centro abitato più prossimo a quello aziendale è quello di Spoleto, ove si possono trovare tutti i principali servizi (centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc).



Per raggiungere la località Mustaiole, partendo da Spoleto si percorre la strada Statale Flaminia che porta a Terni e poco prima del Ristorante Zengoni si svolta a sinistra (direzione Mustaiole/Sustrico) sulla strada comunale che conduce direttamente agli immobili in oggetto; tale strada, si trova all'interno di una zona boschiva di rara bellezza per la presenza di specie arboree quali il Leccio, la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, il Sorbo Domestico, il Ciavardello, etc, e anche se un po' stretta in alcuni tratti, essa risulta essere facilmente percorribile anche per il completo rifacimento di recente del manto stradale completamente asfaltato.

Viene precisato che catastalmente il tratto di strada vicinale delle Mustaiole che attraversa la proprietà Borgo Le Mustaiole (particella n° 103), si trova oggi all'interno della proprietà stessa a seguito di sdemanializzazione in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n° 165 del 27/03/1985 e della relativa voltura catastale e quindi risulta inaccessibile da parte di terzi; il ripristino del collegamento fra i tratti di strada vicinale è comunque assicurato dalla nuova strada completamente imbrecciata, che dalla rielaborazione grafica effettuata con l'ausilio delle foto aeree, risulterebbe insistere sulle particelle n° 97/parte, 98, 111/parte, 37/parte, 38/parte, 107/parte che dovrebbero essere quindi volturate ed accorpate al catasto delle strade pubbliche della variante della strada realizzata dalla Comunità Montana dei Monti Martani e del Serano, al Comune di Spoleto.

Viene precisato che nella comunicazione che il Comune di Spoleto ha effettuato ai Signori [REDACTED] a sede stradale risulterebbe insistere sulle particelle n° 92 (ex 42/b), n° 99 (ex 35/b), n° 93 (ex 37/b), n° 95 (ex 38/b) della superficie complessiva di Ha 00.19.30.

Rimarranno a carico del Comune di Spoleto gli oneri e le spese per l'eventuale verifica topografica delle particelle su cui effettivamente insiste la strada ed il relativo atto di trasferimento; nella presente relazione di stima, verrà comunque stimata l'area di ingombro della strada (seppur di valore praticamente irrilevante) in quanto tali particelle sono state interessate dall'atto di pignoramento.

(Vedasi All.AB: comunicazione del Comune di Spoleto ai Signori [REDACTED])

Tutta la proprietà, ad eccezione della particella n° 9 del foglio n° 232 del C.T. di Spoleto, peraltro non sopralluogata per l'impossibilità di individuarla all'interno di una vastissima zona boscata, è tutta delimitata da una recinzione costituita da paletti di ferro e rete metallica con accesso mediante un cancello pedonale ed un cancello carrabile realizzato fra tre colonne in mattone vecchio di dimensioni di circa cm 50 x cm 50 x cm 230 di altezza e lunghezza dei cancelli di circa 1 metro (il pedonale) e di circa 3,50 metri (il



carrabile). I cancelli sono stati realizzati in materiale metallico di buona fattura e sono stati installati a seguito di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 11/02/1992 al n° 17 intestata alla Signora [REDACTED] e successiva Autorizzazione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 14/12/1992 al n° 386 intestata sempre alla Signora [REDACTED] per i lavori di costruzione di un muro di sostegno, in prossimità dell'ingresso, è stata rilasciata da parte del Comune di Spoleto l'Autorizzazione Edilizia n° 105 del 09/04/1999 intestata alla Signora [REDACTED] con la quale viene anche graficamente rilevato il cancello d'ingresso. (Vedasi All. AC: documentazione fotografica foto n° 1)

Il viale di accesso che conduce alla corte dei fabbricati risulta imbrecciato, ma a causa della scarsa manutenzione attualmente risulta ricoperto da specie infestanti erbacee di bassa taglia che dovrebbero essere estirpate; il viale è lastricato da un muretto di sostegno intonacato dell'altezza media di circa 1 metro, in discrete condizioni di stabilità e manutenzione con sovrastante copertina in mattoni ed è abbellito da numerose piante di alto fusto del genere Pinus, Cupressus, etc.; sono anche presenti dei lampioncini per l'illuminazione notturna. (Vedasi All. AC: documentazione fotografica foto n° 2, n° 3)

A sinistra del cancello d'ingresso è presente un piccolo manufatto in c.a. interamente intonacato con sportelli metallici, con sovrastante manto di copertura in coppi, delle dimensioni di m 2,60 x m 0,60 x m 2,00 di altezza predisposto per contenere i contatori dei vari impianti, attualmente vuoto e per il quale non è stato individuato il relativo titolo abilitativo; anche se di modeste dimensioni, se ne dovrà prevedere la sua regolarizzazione mediante presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 i cui costi ed oneri saranno riportati nella voce detrazioni. (Vedasi All. AC: vedasi documentazione fotografica foto n° 4)

La corte dei fabbricati risulta costituita da alcune zone a prato con alberature di alto fusto e specie arbustive spontanee; inoltre essendo i fabbricati posti su più livelli è presente un vecchio muro di contenimento in pietra ed un più recente muro di contenimento in c.a., intonacato e molto probabilmente realizzato quando è avvenuta la ristrutturazione dell'edificio A, ma dei quali non ne è stato riscontrato il relativo titolo abilitativo per cui se ne dovrà prevedere la loro regolarizzazione mediante presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, i cui costi ed oneri saranno riportati nella voce detrazioni.



Vista l'attuale consistenza della corte sarà necessario ridefinire catastalmente l'area stessa mediante opportuno rilievo topografico che permetta anche il corretto inserimento in mappa dei fabbricati; nella planimetria catastale allegata sotto la lettera C è stata individuata la presumibile area di corte evidenziata in bianco con linea rossa continua.

La quantificazione dei costi e degli oneri per il rilievo topografico e per la redazione del relativo Tipo Mappale verranno quantificati e riportati nella voce detrazioni.

Relativamente ai fabbricati essi sono costituiti da due corpi di fabbrica, che sulla base dei titoli abilitativi assentiti presso il SUAPE del Comune di Spoleto, hanno destinazione d'uso Country House; il primo fabbricato (edificio A) si sviluppa su quattro livelli (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo); il corpo di fabbrica più basso (edificio B) si sviluppa invece al solo piano terra.

L'edificio A, il cui schema planimetrico ed i prospetti attuali sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AD, è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato interessato dal progetto di costruzione di tettoie di copertura delle porte d'ingresso a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 22/01/1991 al n° 11271 intestata alla Signora [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 21/01/1993 al n° 26123 sempre intestata alla Signora [REDACTED]; successivamente è stato ristrutturato con parziale cambio d'uso in Country House a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 24/05/2005 al n° 20133 (in attuazione di un piano di recupero) intestato al Signor [REDACTED] e successiva variante in corso d'opera a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 18/04/2008 al n° 24994 intestato alla [REDACTED]

Successivamente è stato presentato un piano attuativo (in variante al Piano di recupero approvato con Delibera di C.C. n° 23 del 03/03/2004) adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 215 del 25/07/2012 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 320 del 15/12/2012, pubblicato sul BUR della Regione dell'Umbria del 15/01/2013 a cui non è seguita la richiesta di Permesso di Costruire.

Sulla base dei titoli abilitativi assentiti presso il SUAPE del Comune di Spoleto, l'edificio A risulta costituito da 11 unità immobiliari; il piano attuativo successivo in variante adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 215 del 25/07/2012 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 320 del 15/12/2012, pubblicato sul BUR della Regione Umbria del 15/01/2013 e mai realizzato prevedeva il cambio di destinazione d'uso da Country House ad abitativo con realizzazione anche di due piscine ed una migliore sistemazione esterna.



Tale fabbricato risulta costituito da una struttura portante in muratura mista mattone/pietra, da solaio di copertura e da solai di interpiano in laterocemento armato e legno, con chiavi di rinforzo dei solai del piano primo e del piano secondo, da manto di copertura in coppi vecchi con sporto di gronda in elementi in legno e piastrelle, da canali di gronda e discendenti parte in metallo, parte in rame a sezione circolare, da fondellature interne in laterizio, da intonaco interno a civile e tinteggiato, da intonaco esterno parte liscio di color giallo ocre, parte a raso sasso (pietra e mattoni a faccia vista), gli infissi interni sono in legno naturale con vetri termici e soglie realizzate con piastrelle di recupero e le finestre sono sprovviste di persiane e/o sportelloni, ma presentano gli scuri interni, gli infissi esterni porte/finestre e portoncini sono in legno; sopra ad alcuni accessi sono presenti delle modeste pensiline in legno con sovrastante manto di copertura in coppi di recupero, i pavimenti ed i rivestimenti sono stati realizzati con materiali tradizionali dell'edilizia rurale (monocottura e cotto), i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni, i comignoli sono realizzati in pietra e mattoni di recupero; da una semplice ricognizione visiva sembra che gli impianti idrico e termoidraulico siano stati realizzati nel rispetto delle normative e leggi in materia.

Esternamente per tutta la lunghezza dei prospetti EST, NORD e SUD il fabbricato è lastricato da un marciapiede e da piccoli viottoli realizzati in cemento con sassi di fiume e mattoncini; inoltre, visto che l'immobile è disposto su più piani, sono stati realizzati dei muretti in pietra con sovrastante protezione in legno e cancelli di accesso in ferro battuto capaci di creare una sistemazione esterna gradevole ed adeguata alla struttura.

Per tutta la lunghezza del prospetto OVEST il fabbricato è lastricato da una pavimentazione in cotto.

L'immobile nel suo complesso, nonostante sia da diverso tempo non utilizzato, risulta in discreto stato di manutenzione e di conservazione; da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dai recenti eventi sismici del Settembre/Ottobre 2016. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10, n° 11).

Dal confronto fra il rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo e riportato nell'allegato AD, nel quale le difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo assentito (Permesso di Costruire n° 24994 del 18/04/2008 riportato nell' allegato AE) sono evidenziate con il colore rosso, è risultato quanto segue:

PROSPETTO OVEST:

a partire da sinistra è stata realizzata una tettoia delle dimensioni di m 4,40 x m



3,30, è stata aperta una porta su muratura portante sul locale ad uso soggiorno/cucina dell'unità immobiliare n° 1, è stata chiusa la porta di accesso verso l'esterno dello stesso locale con realizzazione di una finestra, non è stata realizzata la scaletta esterna di accesso, la finestra al piano primo dell'u.i. n° 4 è stata tamponata ma ne è rimasta la sagoma esterna, la finestra al piano terzo dell'u.i. n° 9 è stata chiusa, la finestra dell'u.i. n° 10 è stata trasformata in un finestrone, sono state riposizionate in modo più simmetrico le finestre dei piani primo, secondo e terzo, non sono state realizzate le scalette di accesso esterno alle unità immobiliari n° 2, n° 3, n°4, sostituite da un pianerottolo in cotto.

PROSPETTO EST:

è stata stamponata la nicchia della cucina dell'unità immobiliare n° 9 al piano secondo con realizzazione di una finestra e sono state riposizionate in modo più simmetrico le finestre dei piani secondo e terzo;

PROSPETTO SUD:

non sono state rilevate modifiche ad eccezione della porzione di fabbricato ad suo bagno che risulta prospetticamente interrata e quindi non rilevata;

PROSPETTO NORD:

è stata realizzata una finestra ovale nel locale ad uso soggiorno al piano secondo dell'u.i. n° 9 ed una finestra all'interno del locale ad uso soggiorno al piano secondo dell'u.i. n° 10.

Internamente all'unità immobiliare n° 1 è stato realizzato un ampliamento del piano primo mediante realizzazione di due aperture su muratura portante e ricavati un bagno, un disimpegno ed una camera da letto dalla quale si accede anche all'esterno mediante una scala di nuova realizzazione; all'interno dell'unità immobiliare n° 4 è stato realizzato un bagno dal terrapieno preesistente collegato al resto dell'u.i. mediante una porta interna realizzata su muratura portante ed ampliato il soppalco al piano secondo, all'interno dell'u.i. n° 6 è stata ridotta la larghezza della porta di comunicazione fra il soggiorno e la cucina; all'interno dell'u.i. n° 7 è stato realizzato un bagno al piano secondo, all'interno dell'u.i. n° 8 è stato ampliato il locale ad uso cucina, all'interno dell'u.i. n° 10, il bagno al piano secondo è stato modificato in cucina ed il ripostiglio al piano terzo è stato modificato in bagno, all'interno dell'u.i. n° 11 è stata modificata la porta di accesso al bagno del piano terzo; il tutto come meglio precisato nella descrizione delle singole unità immobiliari.

Per quanto concerne le altezze esterne, l'altezza misurata allo sporto di gronda del prospetto OVEST risulta essere di m 7,91, mentre quelle misurate allo sporto di gronda del prospetto EST risultano di m 9,40 e m 6,27, con uno scostamento di circa 30/40 cm rispetto alle quote riportate negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 24994 del 18/04/2008 e



per le quali se ne dovrà prevedere la loro regolarizzazione mediante presentazione al SUAPE del Comune di Spoleto di un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, i cui costi ed oneri saranno riportati nella voce detrazioni.

Per quanto riguarda sia la distanza dall'edificio B, sia la distanza dalle strade e dai terreni confinanti di altra proprietà sono tutti conformi alle norme urbanistiche (distanza da altro fabbricato maggiore di 10 metri, distanza dalle strade e dai confini di altra proprietà maggiore di 10 metri).

Di seguito verranno riportate le caratteristiche e le dimensioni dei singoli vani delle varie unità immobiliari secondo quanto rilevato nei sopralluoghi rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 24994 del 18/04/2008; le quote sono state desunte dalle planimetrie in scala 1:100 **allegate alla presente sotto la lettera AD.**

UNITA' IMMOBILIARE N°1:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano terra e primo, in parte conforme ai titoli abilitativi depositati al SUAPE del Comune di Spoleto e più precisamente il soggiorno/cucina al piano terra dotato di camino a legna; la camera da letto n°1, il bagno n°1, il disimpegno n° 1 ed il vano scala al piano primo; in parte risulta realizzata in difformità ai titoli abilitativi in particolare la tettoia al piano terra, il bagno n°2, il disimpegno n°2 e l'altra camera da letto n°2 al piano primo al quale si accede anche da una scala esterna; la copertura è piana ed è stata realizzata con un solaio piano ricoperto da piastrelle; **il tutto evidenziato con il colore rosso nella planimetria allegato AD.**

Tale unità immobiliare presenta tre ingressi, uno al piano terra e due al piano primo (uno dal pianerottolo della scala posta sotto l'arco e l'altro dalla corte esterna); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio di interpiano è in legno di castagno, la scala a chiocciola interna in legno e metallo, le porte d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con vetro doppia camera, con scuri interni e con davanzali in pianella di recupero, i sanitari e gli accessori dei bagni sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato ma sono mancanti i radiatori in alluminio e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 74,75 per un'altezza del piano terra di circa m 2,70 ed un'altezza media del piano primo di circa m 2,60. (**Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 19, n° 20, n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25, n° 26)**

PIANO TERRA



Soggiorno/Cucina: [(m 6,10 x m 3,00): 2] + [(m 6,10 x m 3,00): 2] = mq 18,30
 Tettoia: (m 4,40 x m 3,30) = mq 14,52

PIANO PRIMO

Camera da letto1: [(m 4,90 x m 2,20): 2] + [(m 4,90 x m 2,10): 2] + (m 2,42 x m 0,30) = mq 11,25
 Camera da letto 2: (m 5,37 x m 3,10) = mq 16,64
 Bagno1: (m 1,70 x m 1,50) = mq 2,55
 Disimpegno1: (m 1,13 x m 1,80) = mq 2,03
 Bagno2: (m 1,63 x m 2,15) = mq 3,50
 Disimpegno2: (m 1,63 x m 2,54) = mq 4,14
 Scala a chiocciola: (m 1,30 x m 1,40) = mq 1,82

Totale superficie utile: mq 74,75

UNITA' IMMOBILIARE N°2:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano terra composta da un soggiorno dotato di camino a legna, da una cucina, da un disimpegno, da una camera da letto, da uno studio e da un bagno; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno ed in laterizio, le porte d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con vetro doppia camera con scuri interni e con davanzali in pianella di recupero; il locale ad uso studio evidenzia notevoli macchie di umidità di risalita dalle pareti laterali, per cui gli intonaci di tali pareti dovranno essere demoliti con rifacimento degli stessi, della colletta e della tinteggiatura, i sanitari e gli accessori dei bagni sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato e sono installati i radiatori in alluminio, manca invece la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 52,75 per un'altezza di circa m 2,70. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 27, n° 28, n° 29, n° 30, n° 31, n° 32, n° 33, n° 34)

PIANO TERRA

Soggiorno: [(m 7,00 x m 3,20): 2] + [(m 7,00 x m 3,10): 2] = mq 22,05
 Cucina: (m 2,94 x m 2,00) = mq 5,88
 Camera da letto: [(m 4,60 x m 2,20): 2] + [(m 4,60 x m 2,70): 2] + (m 0,60 x m 1,50) = mq 12,17
 Bagno: (m 1,50 x m 2,04) = mq 3,06
 Disimpegno: (m 1,10 x m 1,90) = mq 2,09
 Studio: (m 2,20 x m 2,10) + (m 1,90 x m 1,20) + (m 1,20 x m 0,50) = mq 7,50

Totale: mq 52,75

UNITA' IMMOBILIARE N°3:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano terra composta da un soggiorno dotato di camino a legna, da una cucina, da un w.c., da una camera da letto, e da



un bagno; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa è stato realizzato in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno ed in laterizio, le porte d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero; mancano i sanitari del w.c.; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni, la scala interna in muratura collega l'unità immobiliare ad un altro accesso al piano primo. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato, ma sono mancanti i radiatori in alluminio e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 54,99 per un'altezza di circa m 2,80. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 35, n° 36, n° 37, n° 38)

PIANO TERRA

Soggiorno: [(m 7,10 x m 3,30): 2] + [(m 7,10 x m 3,40): 2] =	mq 23,78
Cucina: [(m 4,00 x m 1,90): 2] + [(m 4,00 x m 2,20): 2] =	mq 8,20
Camera da letto: (m 4,30 x m 3,95) =	mq 16,98
Bagno: (m 2,37 x m 1,59) =	mq 3,76
W.c.: (m 1,60 x m 1,42) =	mq 2,27

Totale: mq 54,99

UNITA' IMMOBILIARE N°4:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano terra, primo e secondo, in parte conforme ai titoli abilitativi depositati al SUAPE del Comune di Spoleto e più precisamente il soggiorno/cucina dotato di camino a legna al piano terra, la camera da letto, il bagno, il guardaroba, il vano scala e la terrazza al piano primo, il soppalco al piano secondo; in parte risulta realizzata in difformità ai titoli abilitativi in particolare il bagno al piano terra peraltro completamente da ristrutturare mediante demolizione degli intonaci interni e del rivestimento e rifacimento degli stessi con nuovo rivestimento, intonaco, colletta e tinteggiatura e apposizione di nuovi sanitari; **il tutto evidenziato con il colore rosso nella planimetria allegato AD.**

Tale unità immobiliare presenta due ingressi, uno al piano terra e l'altro al piano primo; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno e laterizio, la scala a chiocciola interna in legno e metallo, le porte d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero, i sanitari e gli accessori dei bagni sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato ma sono mancanti i radiatori metallici e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 74,99 per un'altezza del piano terra di circa m 2,70 ed un'altezza media del piano primo di circa m 2,70 ed



un'altezza del soppalco al piano secondo di circa m 1,65. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 39, n° 40, n° 41, n° 42)

PIANO TERRA

Soggiorno/Cucina: [(m 7,40 x m 3,60) : 2] + [(m 7,40 x m 3,50) : 2] + (m 0,50 x m 1,20) = mq 26,87

Bagno: (m 2,84 x m 1,37) + (m 0,74 x m 0,35) = mq 4,14

PIANO PRIMO

Camera da letto: (m 2,25 x m 4,51) + (m 2,93 x m 0,30) = mq 11,01

Guardaroba: (m 1,97 x m 4,53) + (m 3,50 x m 0,30) = mq 9,97

Bagno: (m 1,23 x m 1,95) + (m 0,77 x m 0,30) = mq 2,62

Disimpegno: (m 0,70 x m 1,20) = mq 0,84

Scala: (m 1,48 x m 1,48) = mq 2,19

Terrazza: (m 1,50 x m 4,50) = mq 6,75

PIANO SECONDO

Soppalco: (m 3,60 x m 1,80) + (m 2,75 x m 1,50) = mq 10,60

Totale: mq 74,99

UNITA' IMMOBILIARE N°5:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano primo composta da un soggiorno/camera da letto dotato di camino a legna, da una cucina e da un bagno; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa è stato realizzato in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno e laterizio, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni. Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato e sono installati i radiatori metallici, manca invece la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 36,61 per un'altezza di circa m 2,70. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 43, n° 44, n° 45, n° 46, n° 47, n° 48)

PIANO PRIMO

Soggiorno/camera da letto: [(m 7,70 x m 3,20) : 2] + [(m 7,70 x m 3,70) : 2] + (m 0,60 x m 1,00) = mq 27,16

Bagno: (m 1,66 x m 2,27) = mq 3,76

Cucina: (m 2,43 x m 2,20) + (m 0,70 x m 0,50) = mq 5,69

Totale: mq 36,61

UNITA' IMMOBILIARE N°6:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano primo composta da un soggiorno/camera da letto dotato di camino a legna, da una cucina e da un bagno,



internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa è stato realizzato in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno e laterizio, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetri doppia camera con davanzali in pianella di recupero, i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato, ma sono mancanti i radiatori in alluminio e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 34,82 per un'altezza di circa m 2,70. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 49, n° 50, n° 51, n° 52, n° 53)

PIANO PRIMO

Soggiorno: $[(m\ 7,40 \times m\ 3,40) : 2] + [(m\ 7,40 \times m\ 3,10) : 2] + (m\ 0,40 \times m\ 0,80) =$ mq 24,37
 Bagno: $(m\ 1,17 \times m\ 2,62) + (m\ 0,50 \times m\ 1,10) =$ mq 3,61
 Cucina: $[(m\ 3,60 \times m\ 1,80) : 2] + [(m\ 3,60 \times m\ 2,0) : 2] =$ mq 6,84

Totale: mq 34,82

UNITA' IMMOBILIARE N°7:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano primo e secondo (soppalco) composta da un soggiorno/camera da letto dotato di camino a legna, da una cucina e da un bagno al piano primo; da altro bagno, disimpegno e camera da letto al piano secondo ricavato su soppalco; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero; la scala interna di collegamento fra il piano primo ed il piano secondo è in muratura, i sanitari e gli accessori dei bagni sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato ma mancano i radiatori metallici e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 58,39 per un'altezza al piano primo di circa m 2,70 ed un'altezza media del piano secondo di circa m 2,30. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 54, n° 55, n° 56, n° 57, n° 58, n° 59, n° 60)

PIANO PRIMO

Camera/Soggiorno: $(m\ 4,04 \times m\ 6,26) + (m\ 0,90 \times m\ 0,50) - (m\ 0,80 \times m\ 2,50) =$ mq 23,74
 Cucina: $[(m\ 3,80 \times m\ 2,00) : 2] + [(m\ 3,80 \times m\ 1,60) : 2] =$ mq 6,84
 Bagno: $[(m\ 1,55 + m\ 0,90) \times m\ 2,70] : 2 =$ mq 3,30
 Scala: $(m\ 0,80 \times m\ 2,50) =$ mq 2,00

PIANO SECONDO

Camera da letto: $[(m\ 3,54 + m\ 3,70) \times m\ 2,80] : 2 + (m\ 0,80 \times m\ 0,80) =$ mq 10,77
 Bagno: $(m\ 1,80 \times m\ 1,70) + (m\ 0,85 \times m\ 0,80) =$ mq 3,74
 Disimpegno: $(m\ 4,00 \times m\ 2,00) =$ mq 8,00



Totale:

mq 58,39

UNITA' IMMOBILIARE N°8:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano primo e secondo (soppalco) composta da un soggiorno/camera da letto dotato di camino a legna, da una cucina e da un bagno al piano primo; da altra camera da letto e disimpegno al piano secondo (soppalco); internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con vetro doppia camera con scuri interni e con davanzali in pianella di recupero; la scala interna di collegamento fra il piano terra ed il piano primo è in muratura; i sanitari e gli accessori dei bagni sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato ma mancano i radiatori metallici e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 53,82 per un'altezza media del piano primo di circa m 2,70 ed un'altezza media del piano secondo di circa m 2,50. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 61, n° 62, n° 63, n° 64, n° 65, n° 66)

PIANO PRIMO

Soggiorno: $[(m\ 7,10 \times m\ 3,30) : 2] + [(m\ 7,10 \times m\ 3,30) : 2] + (m\ 0,30 \times m\ 1,00) - (m\ 1,00 \times m\ 1,20) - (m\ 0,80 \times m\ 2,60) =$ mq 21,32
Cucina: $[(m\ 1,20 + m\ 1,40) \times m\ 2,70] : 2 =$ mq 3,51
Bagno: $(m\ 2,77 \times m\ 1,33) + (m\ 1,09 \times m\ 0,85) =$ mq 4,60
Disimpegno: $(m\ 1,40 \times m\ 2,90) + (m\ 0,50 \times m\ 0,80) + (m\ 1,50 \times m\ 1,00) =$ mq 5,96
Scala: $(m\ 1,00 \times m\ 1,20) =$ mq 1,20

PIANO SECONDO

Camera da letto: $[(m\ 4,30 \times m\ 2,00) : 2] + [(m\ 4,30 \times m\ 2,50) : 2] =$ mq 9,67
Disimpegno: $(m\ 4,20 \times m\ 1,80) =$ mq 7,56

Totale:

mq 53,82

UNITA' IMMOBILIARE N°9:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano secondo e terzo composta da un soggiorno dotato di camino a legna, da una cucina da un bagno e da un terrazzino al piano secondo; da una camera da letto al piano terzo; internamente il pavimento è stato realizzato in mattone vecchio e lo zoccolino battiscopa in legno, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero; la scala interna di collegamento fra il piano secondo e terzo è in muratura, i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni; per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta



completato, risultano installati i radiatori metallici, ma è mancante la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 51,13 per un'altezza del piano secondo di circa m 3,30 ed un'altezza media del piano terzo di circa m 2,40. (Vedasi All.AC: documentazione fotografica foto n° 67, n° 68, n° 69, n° 70, n° 71, n° 72, n° 73, n° 74)



PIANO SECONDO

Soggiorno: (m 4,05 x m 4,57) =	mq 18,50
Cucina: [(m 5,50 x m 2,40) : 2] + [(m 5,50 x m 2,70) : 2] - (m 1,20 x m 0,80) =	mq 13,06
Bagno: [(m 3,00 x m 1,40) : 2] + [(m 3,00 x m 1,50) : 2] + (1,00 x m 1,00) : 2 =	mq 4,85
Scala: (m 1,20 x m 0,80) =	mq 0,96
Terrazza: (m 3,50 x m 0,90) =	mq 3,15

PIANO TERZO

Camera da letto: [(m 5,50 x m 2,60) : 2] + [(m 5,50 x m 2,70) : 2] - (m 2,20 x m 1,80) =	mq 10,61
--	----------

Totale: mq 51,13

UNITA' IMMOBILIARE N°10:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano secondo e terzo composta da un soggiorno dotato di camino a legna, da un disimpegno e da una cucina al piano secondo; da una camera da letto, un disimpegno ed un bagno al piano terzo; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa al piano secondo sono stati realizzati in mattone vecchio, quelli al piano secondo in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in legno di castagno, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni la scala interna di collegamento fra il piano secondo e terzo è in muratura per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato, risultano installati i radiatori metallici, ma è mancante la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 48,38 per un'altezza media del piano secondo di circa m 3,50 ed un'altezza media del piano terzo di circa m 2,40. (Vedasi All.AC: documentazione fotografica foto n° 75, n° 76, n° 77, n° 78, n° 79, n° 80, n° 81, n° 82, n° 83, n° 84).



PIANO SECONDO

Soggiorno: [(m 6,30 x m 2,90) : 2] + [(m 6,30 x m 3,50) : 2] - (m 0,80 x m 2,20) =	mq 18,39
Disimpegno: (m 1,20 x m 1,70) =	mq 2,18
Cucina: (m 1,74 x m 2,46) =	mq 4,28
Disimpegno comune: (m 2,10 x m 2,20) -	
[(m 1,00 x m 1,00) : 2] = mq 4,12 : 2 =	mq 2,06
Portico comune: (m 3,00 x m 1,60) = mq 4,80 : 2 =	mq 2,40



Scala: (m 0,80 x m 2,20) =

mq 1,76

PIANO TERZO

Camera da letto: [(m 4,80 x m 1,90) : 2] + [(m 4,80 x m 2,00) : 2] +
(m 2,40 x m 0,30) + (m 3,44 x m 0,50) =

Disimpegno: (m 1,79 x m 1,12) =

Bagno: [(m 2,70 x m 1,20) : 2] +

[(m 2,70 x m 1,40) : 2] =

mq 11,80
mq 2,00
mq 3,51



Totale:

mq 48,38

UNITA' IMMOBILIARE N°11:

Trattasi di un'unità immobiliare destinata a Country House posta al piano secondo e terzo composta da un soggiorno dotato di camino a legna, da un bagno e da una cucina al piano secondo; da una camera da letto, un disimpegno ed un bagno al piano terzo; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in cotto, le pareti sono intonacate e tinteggiate, il solaio è in laterocemento, la porta d'ingresso, le porte interne e le finestre sono in legno con scuri interni e con vetro doppia camera con davanzali in pianella di recupero, i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni; la scala interna dal piano secondo al piano terzo è in muratura e legno per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario risulta completato, ma mancano i radiatori metallici e la caldaia, l'impianto elettrico e citofonico invece è completo con relativo quadro elettrico ed interruttori. La superficie utile risulta di circa mq 56,29 per un'altezza media del piano secondo di circa m 3,30 ed un'altezza media del piano terzo di circa m 2,40. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 85, n° 86, n° 87, n° 88, n° 89, n° 90, n° 91, n° 92)

PIANO SECONDO

Soggiorno: [(m 7,50 x m 3,40) : 2] + [(m 7,50 x m 3,20) : 2] - (m 0,80 x m 2,20) =

mq 22,99

Disimpegno: (m 1,14 x m 1,00) =

mq 1,14

Bagno: [(m 1,90 x m 1,0) : 2] +

[(m 1,90 x m 0,90) : 2] =

mq 1,80

Cucina: [(m 3,50 x m 1,70) : 2] + [(m 3,50 x m 2,00) : 2] =

mq 6,47

Scala: (m 0,80 x m 2,20) =

mq 1,76

Disimpegno comune: (m 2,10 x m 2,20) -

[(m 1,00 x m 1,00) : 2] = mq 4,12: 2 =

mq 2,06

Portico comune: (m 3,00 x m 1,60) = mq 4,80: 2 =

mq 2,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO TERZO

Camera da letto: [(m 3,70 x m 2,00) : 2] + [(m 3,70 x m 2,30) : 2] +
(m 2,49 x m 0,50) =

mq 9,19

Bagno: (m 1,04 x m 2,55) =

mq 2,65

Soppalco: (m 1,52 x m 3,84) =

mq 5,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'edificio B, il cui schema planimetrico ed i prospetti attuali sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AF, risulta di nuova costruzione; da informazioni ricevute e dall'analisi dei materiali edilizi utilizzati, molto probabilmente tale fabbricato è stato realizzato dopo il rilascio del Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005, in completa difformità rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, ma sull'area di sedime del preesistente EDIFICIO C.

Infatti su tale area era già presente un fabbricato ad uso accessorio agricolo che nello stato di rilievo allegato al Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005 veniva denominato EDIFICIO B e una tettoia che veniva denominata EDIFICIO C, i quali secondo il progetto sarebbero dovuti essere trasformati e planimetricamente ridefiniti secondo lo stato di progetto approvato (Vedasi All.AH: planimetria dell'EDIFICIO B e dell'EDIFICIO C esistenti alla presentazione del Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005). Per motivazioni che non è stato ovviamente possibile riscontrare, il progetto previsto dal Permesso di Costruire di cui sopra non è stato attuato, ma è stato realizzato il solo fabbricato denominato, nella presente relazione, edificio B. I fabbricati agricoli preesistenti, molto probabilmente erano stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967, successivamente sono stati interessati dalla Concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985 (domanda di condono edilizio n° 34086 del 31/12/1986) rilasciata dal Comune di Spoleto in data 30/12/1991 al n° 34086 intestata al Signor [REDACTED]. Successivamente l'accessorio agricolo originario venne ampliato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 18/04/1991 al n° 8672 intestata alla Signora [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 29/06/1993 al n° 26122 sempre intestata alla Signora [REDACTED].

In data 24/05/2005 venne rilasciato il Permesso di Costruire n° 20133 (in attuazione di un piano di recupero) intestato al Signor [REDACTED] e successivamente venne approvata la variante in corso d'opera a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 18/04/2008 al n° 24994 intestato alla Signora [REDACTED] che comunque non ha interessato l'edificio B.

Tale fabbricato al solo piano terra risulta composto da un soggiorno, da una cucina, da un disimpegno, da due bagni, da due camere da letto e da uno studio ed è stato realizzato da una struttura portante in c.a e tamponatura in laterizio, da solaio di copertura e da solaio di interpiano in laterocemento armato e da manto di copertura in coppi



vecchi con sporto di gronda in cemento, da canali di gronda e discendenti in rame a sezione circolare, da fondellature interne in laterizio, da intonaco interno a civile e tinteggiato, da intonaco esterno tinteggiato di color rosato in discreto stato di manutenzione e conservazione anche se, in prossimità del marciapiede, sono presenti alcune macchie di umidità probabilmente derivanti da risalita della stessa dal terreno sottostante tendente anche ad infiltrarsi nelle pareti interne anche per il mancato arieggiamento giornaliero degli ambienti; gli infissi interni sono in legno naturale con vetri termici e soglie realizzate in marmo e le finestre sono sprovviste di persiane e/o sportelloni, ma presentano gli scuri interni, gli infissi esterni porte/finestre e porte sono in legno, i pavimenti ed i rivestimenti sono stati realizzati con materiali tradizionali dell'edilizia rurale (monocottura e cotto) con battiscopa in legno; i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni; da una semplice ricognizione visiva sembra che gli impianti idrico e termoidraulico siano stati realizzati nel rispetto delle normative e leggi in materia. Esternamente tutto il fabbricato è lastricato da un marciapiede realizzato in monocottura con battiscopa anch'esso in monocottura. L'immobile nel suo complesso, nonostante sia da diverso tempo non utilizzato, risulta in discreto stato di manutenzione e di conservazione; da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dai recenti eventi sismici del Settembre/Ottobre 2016 (Vedasi All.AC: documentazione fotografica foto n° 12, n° 13, n° 14, n° 15). Dal confronto fra il rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo e riportato nell'Allegato AF confrontato con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005 riportato nell' allegato AG, è risultato che tale unità immobiliare, come sopra riportato, risulta completamente difforme all'ultimo titolo abilitativo assentito. Per quanto riguarda sia la distanza dall'edificio A, sia la distanza dalle strade e dai terreni confinanti di altra proprietà sono tutti conformi alle norme urbanistiche (distanza da altro fabbricato maggiore di 10 metri, distanza dalle strade e dai confini di altra proprietà maggiore di 10 metri). Di seguito verranno riportate le dimensioni dei singoli vani dell'edificio B secondo quanto rilevato nei sopralluoghi rispetto a quanto previsto negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005; il tutto per una superficie utile di circa 77,64 ed un'altezza media di circa m 3,30 (per la porzione di fabbricato più alta) e di circa m 3,00 (per la porzione di fabbricato più bassa) così ripartita ed ottenuta dalle quote desunte dalle planimetrie in scala 1:100 allegata alla presente sotto la lettera AF. (Vedasi All.AC : documentazione fotografica foto n° 93, n° 94, n° 95, n° 96, n° 97, n° 98)



Soggiorno: [(m 8,25 x m 3,20) + (m 4,60 x m 0,25)] =	mq 27,55
Bagno: (m 1,70 x m 3,40) =	mq 5,78
Cucina: (m 2,90 x m 1,70) + (m 0,70 x m 0,40) =	mq 5,21
Disimpegno: (m 1,10 x m 3,00) =	mq 3,30
Camera da letto : (m 1,90 x m 4,10) + (m 3,50 x m 1,00) =	mq 11,29
Camera da letto : (m 1,90 x m 4,10) + (m 3,50 x m 1,00) =	mq 11,29
Studio: (m 2,85 x m 4,50) =	mq 12,82
Locale tecnico esterno: (m 0,78 x m 0,52) =	mq 0,40
Totale superficie utile:	mq 77,64

Per puro scrupolo professionale, viene precisato che, ai fini di una completa indagine sulla struttura e consistenza dei fabbricati, sarebbe anche necessaria una verifica strutturale degli stessi ed un'indagine geologica del terreno su cui insistono, per capire se i fabbricati siano rispondenti alle nuove norme sulla realizzazione di fabbricati in zona sismica ai sensi del D.M. 17/01/2018 " Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n° 42 del 20/02/2018.

Tali valutazioni strumentali e documentali devono però essere effettuate da parte di un tecnico specializzato e abilitato (ingegnere, architetto, geologo, etc.) che comporterebbe, ai fini della presente C.T.U. rilevanti oneri professionali.

Al fine di regolarizzare le difformità sia esterne, sia interne dei due edifici rispetto agli ultimi titoli abilitativi assentiti, dovrà essere presentato presso il SUAPE del Comune di Spoleto un Permesso di Costruire per accertamento di conformità del Piano Attuativo ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, che necessariamente tenga anche conto delle eventuali problematiche di natura sismica ed idrogeologica, come sopra riportato, non preventivabili e computabili nella presente C.T.U., con conseguente richiesta del certificato di agibilità le cui spese ed oneri verranno computati nella voce detrazioni.

La presentazione di tale accertamento di conformità, da un punto di vista urbanistico si rende possibile, in quanto sia gli ampliamenti realizzati nell'edificio A, sia la completa difformità dell'edificio B, rientrano nella SUC assentita nel Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005 relativo alla realizzazione dell'edificio B, come dal seguente prospetto nel quale viene calcolata la S.U.C. esistente dei fabbricati censiti al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2, n° 43/3 (EDIFICIO B ed EDIFICIO C) e successivamente demoliti e la S.U.C. relativa all'ampliamento dell'edificio A e quella relativa all'edificio B di nuova realizzazione. (Vedasi All.AH : planimetria dell'EDIFICIO B e dell' EDIFICIO C esistente alla presentazione del Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005)

S.U.C. FABBRICATO part 43/2, 43/3 (rilievo stato di fatto P.C. n° 20133 del 2005 dell'EDIFICIO B e dell'EDIFICIO C) planimetria allegato AH:



EDIFICIO B AL PIANO TERRA

- rimessa/legnaia/cantina : [(m 10,90 + m 10,70) x m 6,50] : 2 = mq 70,20
- tettoia: [(m 6,00 + m 5,50) x m 4,60] : 2 = mq 26,45
- ripostiglio: [(m 1,80 + m 1,80) x m 2,00] : 2 = mq 3,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EDIFICIO C AL PIANO TERRA

- Tettoia: (m 8,87 x m 8,84) = mq 78,41
- TOTALE: mq 178,66

S.U.C. AMPLIAMENTO EDIFICIO A

- tettoia piano terra u.i. n°1 : (m 4,70 x m 3,60) = mq 16,92
- bagno/dis./camera da letto piano primo u.i. n° 1: (m 2,40 x m 5,50) +
(m 3,70 x m 5,50) = mq 33,55
- bagno piano terra u.i. n° 4:
(m 2,50 x m 3,80) = mq 9,50
- TOTALE: mq 59,97

S.U.C. DI NUOVA REALIZZAZIONE EDIFICIO B PIANO TERRA

- corpo principale: (m 8,87 x m 8,84) = mq 78,41
- studio: (m 3,45 x m 4,70) = mq 16,21
- vano caldaia: (m 0,85 x m 0,60) = mq 0,51
- TOTALE: mq 95,13

$$\text{mq } 59,97 + \text{mq } 95,13 = \text{mq } 155,10$$
$$\text{mq } 178,66 > \text{mq } 155,10$$

Da tale prospetto si può rilevare che la S.U.C. dell'EDIFICIO B e dell' EDIFICIO C esistente alla presentazione del Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005 e pari a mq 178,66 è maggiore della S.U.C. degli ampliamenti dell'edificio A e dell'edificio B pari a mq 155,10.

In prossimità dei fabbricati si trovano i terreni agricoli censiti al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 112 – 109 – 111/parte – 35 – 37/parte – 38/parte – 501/parte – 560 – 562 – 107/parte – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97/parte; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 della superficie di Ha 06.63.50.

Ad eccezione della particella n° 9 del foglio n° 232 del C.T. di Spoleto che risulta essere investita a bosco ceduo all'interno di una vasta area boschiva ma che non è stato

ASTE
GIUDIZIARIE.it



possibile individuare nella sua consistenza in quanto impossibile da raggiungere come meglio evidenziabile nella foto aerea n° 99 della documentazione fotografica allegato AC, si giunge agli immobili oggetto di stima attraverso la strada comunale delle Mustaiole.

Tali terreni sono destinati in parte a pascolo, per una superficie di circa Ha 01.54.40 ed a pascolo arborato per una superficie di circa Ha 01.28.84 coltivati solo parzialmente essendo il risultato di abbandono di tali terreni nel corso degli anni, in parte a bosco ceduo, per una superficie di circa Ha 00.78.76 con specie arboree quali la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, il Sorbo Domestico, il Leccio etc; in parte a oliveto con sesto d'impianto variabile di 6x8, con olivi dell'età di circa 30/35 anni e di varietà prevalenti Leccino e Moraiolo, per una superficie di circa Ha 00.78.50; in parte a tartufaia coltivata per una superficie di circa Ha 01.50.00; in parte a noceto da legno per una superficie di circa Ha 00.73.00, con un sesto d'impianto di m 10 x m 10 ed un'età delle piante di circa 25 anni; la rimanente superficie aziendale, di circa Ha 00.54.95 è destinata a tare, strade, corti ed aree di sedime dei fabbricati.

Viene precisato che fra gli olivi di cui sopra, sono state impiantate alcune piante da frutto per consumo familiare quali ciliegi, fichi, etc che, visto il numero irrilevante, non vanno ad influire sul valore di mercato dell'oliveto.

Relativamente alla tartufaia, dai sopralluoghi effettuati è stato rilevato che questa è stata tabellata e recintata con paletti e rete metallica e quindi se ne è potuto concludere che ne sia stata effettuata richiesta di tabellazione come tartufaia coltivata.

Per tale motivazione a seguito dell'accesso agli atti effettuato all'Agenzia Forestale Regionale in data 26/04/2021 al n° 16138 con risposta via pec del 10/05/2021 si è potuto riscontrare quanto segue:

la Regione dell'Umbria, ai sensi della Legge Regionale n° 47/87 del 03/11/1987 ha rilasciato attestazione di riconoscimento di tartufaia coltivata alla Signora Stambuco Zelmira in data 26/02/1991 al n° 4176, attribuendo alla stessa il n° 152 dell'Albo Regionale delle tartufaie coltivate.

Da quanto riportato nei verbali della Regione dell'Umbria la tartufaia è stata impiantata in data anteriore al 07/02/1990 (molto probabilmente verso la fine del 1989, inizi del 1990) ed insiste sul terreno censito al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 45/p, n° 26/p (ora 560/p), n° 39/p, n° 40/p, n° 41/p (ora 562/p) per una superficie di circa Ha 01.50.00.

Le specie arboree costituenti la tartufaia di Tuber Melanosporum sono la Roverella, il Leccio, il Carpino, il Cisto ed il Nocciolo.



Al momento del sopralluogo il terreno investito a tartufaia, risultava fortemente infestato da specie arbustive ed erbacee che nel corso degli anni hanno ridotto ed annullato la potenzialità produttiva dell'impianto tartufigeno; l'impianto stesso si trova evidentemente in stato di abbandono e, vista anche l'età dello stesso, circa 30 anni, se ne può dedurre la completa improduttività.

Per tale motivazione ne verrà proposta una stima non come tartufaia produttiva, ma come coltura arborea legnosa specializzata con un decremento del valore del 20% in relazione alla presenza di specie legnose di discreta qualità. (Vedasi All.AC documentazione fotografica foto n° 101 e n° 102 ed All.AI: risposta da parte dell'AFOR con rilascio attestazione riconoscimento tartufaia e relativi allegati)

Per l'esatta corrispondenza catastale della qualità di coltura dei terreni si dovrà effettuare una Denuncia di variazione colturale tramite il programma informatizzato DOCTE da presentare all'Agenzia delle Entrate di Perugia i cui costi ed oneri verranno calcolati nella voce detrazioni.

Per una migliore individuazione planimetrica del terreno Vedasi All. C: planimetrie catastali dei terreni in scala 1:2.000 nei quali i terreni in oggetto sono evidenziati con il colore celeste il pascolo, con il colore giallo il bosco ceduo, con il colore verde l'oliveto, con il colore verde tratteggiato in rosso la tartufaia coltivata, con il colore arancio il noceto da legno, in bianco con contorno rosso le strade, le corti e le aree di sedime dei fabbricati, con il colore rosa il pascolo arborato e All. AC: documentazione fotografica foto n° 99, n° 100, n° 101, n° 102, n° 103, n° 104, n° 105, n° 106.

Relativamente al quesito n° 8, vi è conformità fra la consistenza attuale del bene (Comune, località, dati catastali dei terreni e dei fabbricati) e quella riportata nel pignoramento, ad eccezione delle destinazione d'uso e del classamento catastale delle unità immobiliari n° 43/2, n° 43/3, n° 44/1 del foglio n° 217 del C.F. di Spoleto per le quali si dovranno effettuare le opportune pratiche edilizie e catastali come meglio sopra riportato in risposta al quesito n° 7.

Relativamente al quesito n° 9, i fabbricati oggetto di stima non hanno la corretta consistenza catastale; l'aggiornamento delle mappe catastali del C.T. e delle planimetrie catastali del C.F. verrà effettuato mediante presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia di Tipo Mappale al C.T. e di Denuncia di Variazione catastale al C.F. i cui costi ed oneri verranno calcolati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 10, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Spoleto in data 22/03/2021, protocollo n°0016030 sulla esistenza e qualità dei vincoli è risultato



che la zona ove si trovano gli immobili oggetto di stima, ai sensi del vigente P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 14/05/2008 – P.R.G. – parte operativa e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n° 105 del 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008 - Deliberazione di Consiglio Comunale n° 10 del 10/04/2014 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n° 16 del 15/04/2014, si trovano in zona E – aree agricole con componente ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico e con componente N1 – aree di elevato interesse naturalistico.

La zona in cui ricadono i fabbricati è sottoposta alla normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI, Capo VI.

La zona ove ricadono i fabbricati è interessata dai seguenti ambiti di tutela:

- Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art 83 della L.R. n° 1/2015 - carta n° 9 allegata alla L.R. 27/2000;
- Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art 85 della L.R. n° 1/2015;
- Art 142 del d.lgs 42/2004

La zona rientra nelle disposizioni del vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 17/03/2021, protocollo n°0015049/2021, gli immobili in oggetto risultano:

- quanto alle particelle n° 11, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 45, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 103, 107, 109, 111, 112, 501, 560, 562 del foglio n° 217 del C.T.; in parte in zona E – Aree Agricole con componente Ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico ambientale e con componente ambientale N1 – aree di elevato interesse naturalistico; in parte in zona Eb – Aree Boscate con componente ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico e con componente N1 - aree di elevato interesse naturalistico.
- quanto alla particella n° 9 del foglio n° 232 del C.T.
zona Eb – Aree Boscate con componente ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico e con componente N1 - aree di elevato interesse naturalistico. (Vedasi All. AL: certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata in data 22/03/2021 e certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/03/2021)

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso il SUAPE del Comune di Spoleto con richiesta effettuata in data 02/03/2021 protocollo n° 12359 e verifica degli atti in data 20/04/2021, relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue, con premessa che dalla verifica di tutti i titoli abilitativi è possibile ricostruire la storia edilizia dei



fabbricati:

- L'edificio A, attualmente censito al C.F. nel foglio n° 217 con la particella n° 44/1 è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato interessato dal progetto di costruzione di tettoie di copertura delle porte d'ingresso a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 22/01/1991 al n° 11271 intestata alla Signora [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 21/01/1993 al n° 26123 sempre intestata alla Signora [REDACTED] successivamente è stato ristrutturato con parziale cambio d'uso in Country-House a seguito di Permesso Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 24/05/2005 al n° 20133 (in attuazione di un piano di recupero) intestato al Signor Del Sole Antonio e successiva variante in corso d'opera a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 18/04/2008 al n° 24994 intestato alla Società [REDACTED] successivamente è stato presentato un piano attuativo (in variante al Piano di recupero approvato con Delibera di C.C. n° 23 del 03/03/2004) adottato con Delibera di Giunta Comunale n° 215 del 25/07/2012 ed approvato con Delibera di Giunta Comunale n° 320 del 15/12/2012, pubblicato sul BUR della Regione dell'Umbria del 15/01/2013 a cui non è seguita la richiesta di Permesso di Costruire.
- L'edificio B, attualmente censito al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2, n° 43/3 risulta di nuova costruzione; da informazioni ricevute e dall'analisi dei materiali edilizi utilizzati, molto probabilmente tale fabbricato è stato realizzato dopo il rilascio del Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005, in completa difformità rispetto a quanto previsto negli elaborati progettuali, ma sull'area di sedime del preesistente EDIFICIO C. Infatti su tale area era già presente un fabbricato ad uso accessorio agricolo che nello stato di rilievo allegato al Permesso di Costruire n° 20133 del 24/05/2005 veniva denominato EDIFICIO B e una tettoia che veniva denominata EDIFICIO C, i quali secondo il progetto sarebbero dovuti essere trasformati e planimetricamente ridefiniti secondo lo stato di progetto. Per motivazioni che non è stato ovviamente possibile riscontrare, il progetto previsto dal Permesso di Costruire di cui sopra non è stato attuato, ma è stato realizzato il solo fabbricato denominato, nella presente relazione, edificio B. I fabbricati agricoli preesistenti, molto probabilmente erano stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967, successivamente sono stati interessati dalla Concessione in sanatoria ai sensi della Legge n° 47 del 28/02/1985 (domanda di condono edilizio n° 34086 del



31/12/1986) rilasciata dal Comune di Spoleto in data 30/12/1991 al n° 34086 intestata al Signor [REDACTED]. Successivamente l'accessorio agricolo originario venne ampliato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 18/04/1991 al n° 8672 intestata alla Signora Stambuco [REDACTED] e successiva Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 29/06/1993 al n° 26122 sempre intestata alla Signora [REDACTED] Zelmira. In data 24/05/2005 venne rilasciato il Permesso di Costruire n° 20133 (in attuazione di un piano di recupero) intestato al Signor [REDACTED] e successivamente venne approvata la variante in corso d'opera a seguito di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spoleto in data 18/04/2008 al n° 24994 intestato alla Società [REDACTED] S.p.A. che comunque non ha interessato l'edificio B.

- I cancelli d'ingresso sono stati realizzati a seguito di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Spoleto in data 11/02/1992 al n° 17 intestata alla Signora Stambuco Zelmira e successiva Autorizzazione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Spoleto in data 14/12/1992 al n° 386 intestata sempre alla Signora Stambuco Zelmira per i lavori di costruzione di un muro di sostegno è stata rilasciata da parte del Comune di Spoleto l'Autorizzazione Edilizia n° 105 del 09/04/1999 intestata alla Signora [REDACTED] con la quale viene anche graficamente rilevato il cancello d'ingresso.

Il comune di Spoleto, ha emesso l'ordinanza parziale di inagibilità n° 455 del 08/10/1997 relativamente alle quattro stanze centrali del fabbricato principale (C.F. fg 217 part 44/1), che però attualmente risultano perfettamente agibili a seguito degli interventi successivi all'ordinanza sopra riportati.

Per gli immobili oggetto di stima non sono stati rilasciati certificati di agibilità. (**Vedasi All.AM : copie titoli abilitativi, relazioni tecniche, elaborati grafici, etc**)

Nella risposta al quesito n° 7 sono state riportate le difformità dei fabbricati rispetto ai titoli abilitativi e la possibilità della sanabilità di tali abusi; nella successiva risposta al quesito n° 17 verranno riportati i costi presunti per sanare le difformità riscontrate.

Relativamente al quesito n° 12, gli immobili in oggetto sono attualmente liberi e non sono occupati da terzi; la proprietà, dalla data di acquisto degli immobili, non ha stipulato contratti di affitto e/o comodato. (**Vedasi All.AN: risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 03/03/2021**)

Relativamente al quesito n° 13 visto che l'esecutato risulta essere un società non sono stati richiesti certificati anagrafici; viene prodotta una visura camerale storica richiesta presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Bari in data



12/07/2021, dalla quale risulta che, dal 20/04/2021 la società in oggetto è in liquidazione con sede in Bari Via Abate Giacinto Gimma n° 3/b, n° REA BA613687, liquidatore Dott. **Gergio Salomone** (Vedasi All. AO: visura camerale in data 12/07/2021)

Relativamente al quesito n° 14, gli immobili sono attualmente liberi, non è stata quindi effettuata ricerca presso gli Uffici competenti dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge.

Relativamente al quesito n° 15, dai sopralluoghi effettuati in data 26/05/2021, in data 04/06/2021 ed in data 22/06/2021, i vari impianti presenti (termoidraulico ed elettrico) dovrebbero essere tutti funzionanti, ma non sono stati provati in quanto le utenze non sono collegate, visivamente hanno comunque le caratteristiche per essere definiti a norma; in particolare, la fonte di alimentazione dell'impianto termico è il gas metano (con allaccio alla linea di distribuzione non ancora realizzato per il quale nella voce detrazioni verranno computate le relative spese) con radiatori metallici in parte installati ed in parte da installare; il riscaldamento dei vani è comunque anche garantito da un camino per ogni unità immobiliare. (Vedasi All. AC : documentazione fotografica foto n° 44)

Secondo le indicazioni progettuali l'acqua utilizzata proverrà dall'acquedotto comunale.

L'impianto elettrico è stato realizzato con materiali di recente costituzione, le unità immobiliari sono tutte dotate di un citofono ed è presente il relativo quadro elettrico. (Vedasi All.AC: documentazione fotografica foto n° 28)

Sarà comunque necessaria la verifica di tutti gli impianti, l'emissione di un regolare certificato di conformità per ogni singolo impianto ed il loro collaudo al fine anche di ottenere il certificato di agibilità dal parte del SUAPE del Comune di Spoleto.

Secondo le indicazioni progettuali, lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere, dovrebbe avvenire su corpo idrico superficiale (fosso di Sustrico), previo impianto di filtro percolatore aerobico; dai sopralluoghi effettuati risultano installate delle fosse Imhoff e dei relativi pozzetti di ispezione, ma non risulta installato ancora il percolatore; per tutti e due gli impianti se ne dovrà verificare la corretta realizzazione mediante certificazione da realizzare al momento della presentazione del certificato di agibilità.

Relativamente al quesito n° 16, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, nel rispetto delle caratteristiche tecniche/economiche relative ad un'attività recettiva di Country House, che abbia anche in cantiere l'integrazione della stessa con un'attività agricola secondo la normativa regionale di cui al Regolamento Regionale n° 8 del 13/09/2018, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria Serie Generale n° 47 del



19/09/2018.

La diversificazione delle attività all'interno dell'azienda (coltivazioni erbacee, coltivazioni arboree, coltivazioni forestali, eventuale allevamento di animali allo stato libero, passeggiate a piedi ed a cavallo all'interno delle zone boschive, passeggiate in mountain bike, etc.) rappresenta infatti l'elemento caratterizzante di un'attività all'aria aperta che possa integrare una semplice attività di recezione alberghiera e di ristorazione.

Gli immobili in oggetto, rappresentano quindi una sola entità sia da un punto di vista agronomico, sia da un punto di vista economico, sia da un punto di vista funzionale e di gestione. Il lotto è il seguente:

terreni agricoli con sovrastanti due fabbricati di cui uno ancora in corso di costruzione il tutto posto in Spoleto località Mustaiole, censiti rispettivamente al C.T. nel foglio n° 217 con le particelle n° 103 – 112 – 109 – 111 – 35 – 37 – 38 – 501 – 560 – 562 – 107 – 11 – 34 – 39 – 40 – 45 – 93 – 94 – 99 – 100 – 95 – 96 – 97 – 98 – 44 (ente urbano) – 43 (ente urbano) ; nel foglio n° 232 con la particella n° 9 della superficie di Ha 07.18.45 – R.D. € 184,35 – R.A. € 188,53 ed al C.F. nel foglio n° 217 con le particelle n° 43/2 – PT – cat. C/2 – classe 2^a - mq 86 – R.C. € 133,25; n° 43/3 – PT – cat. C/7 – classe U – mq 76 – R.C. € 23,55; n° 43/1 – corte bene comune non censibile - ; n° 44/1 – PT1°2°3° (fabbricato in corso di costruzione F/3). (Vedasi All. AP : prospetto lotto da porre in vendita)

Relativamente al quesito n° 17, siccome gli immobili in oggetto sono costituiti da terreni agricoli e da fabbricati verranno proposte due valutazioni; la prima per i fabbricati e la seconda per i terreni.

Per quanto riguarda i fabbricati, secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione dei fabbricati in oggetto, sono il più probabile valore di capitalizzazione dei redditi che rappresenta " l'accumulazione al momento della stima di tutti i futuri redditi che il bene è in grado di fornire " e il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita " .

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Spoleto e delle zone limitrofe, si é ritenuto scarsamente affidabile l'aspetto economico del più probabile valore di capitalizzazione dei redditi basato sulla stima analitica attraverso la seguente relazione:

$$V = Bf/r$$

Dove:

V = più probabile valore di capitalizzazione



r = saggio di capitalizzazione

Bf = Beneficio fondiario dato dalla seguente relazione $Rpl - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/ln + I)$

Dove:

Rpl (Reddito padronale lordo) = reddito complessivo presunto della proprietà composto da canone di affitto ed interessi maturati sulle rate

Q (Quote) = spese che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato (quote di reintegrazione, quote di manutenzione straordinaria e quote di assicurazione)

Tr (Tributi) = comprendono le imposte, tasse e contributi a carico della proprietà

Amn (amministrazione) = comprendono le spese inerenti la gestione dell'eventuale contratto di affitto (consulenze, cancelleria, etc)

Svz (Servizi) = comprendono le spese di gestione del fabbricato a carico della proprietà (spese di portineria, etc)

Sf/ln (Sfitto e inesigibilità) = comprendono le perdite, intese come mancati redditi che la proprietà può subire quando l'immobile non è affittato o quando l'affittuario non paga o paga in ritardo le rate del canone

I (Interessi) = comprendono gli interessi passivi per le spese pagate nel corso dell'anno

La difficoltà di utilizzazione e la scarsa attendibilità di tale metodo dipendono essenzialmente dai seguenti aspetti:

a – difficoltà di determinazione del canone di affitto presunto per la difficoltà di reperimento di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dai quali risalire a canoni di affitto attuali;

b – difficoltà di determinazione delle spese di parte padronale attraverso l'uso di dati statistici e tabelle che lasciano troppi margini di interpretazione soggettiva;

c – determinazione del saggio di capitalizzazione o per analogia con altri investimenti concorrenziali che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischiosità analoga e eguale possibilità di fruire di servizi diretti e comodi; o mediante la determinazione della redditività media dell'investimento come media ponderata di una sommatoria di redditi e valori accertati sul mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili da stimare e sui rispettivi redditi che da essi è possibile trarre sempre nell'ambito di uno stesso mercato. Per tali motivazioni la determinazione del saggio di capitalizzazione, anche per errori molto modesti potrebbe determinare dei valori di stima notevolmente diversi e/o lontani dalla realtà.

Si è quindi ritenuto opportuno utilizzare, quale aspetto economico, il più probabile



valore di mercato mediante procedimento sintetico comparativo, per il calcolo del quale è necessario preliminarmente acquisire:

1 – i valori di compravendita di fabbricati che presentano caratteristiche analoghe a quelli da stimare;

2 – i rispettivi parametri tecnici o economici, misurabili e proporzionali al valore;

La principale criticità, anche per il particolare momento economico, sanitario e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, etc, dai quali risalire a valori relativi a fabbricati analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sui quali effettuare il confronto; nel caso specifico non sono stati riscontrati valori di stima o di compravendita per la particolare destinazione d'uso di Country House e visto che la struttura recettiva non è divenuta mai operativa, non è stato possibile ricavare dati contabili ed amministrativi relativi a tale attività.

Per quanto concerne il parametro, invece, non vi sono state criticità nella scelta, in quanto è stato utilizzato il parametro tecnico della superficie utile espressa in mq.

Vista la difficoltà di reperimento di atti di trasferimento, stime e valutazioni recenti, etc., per la determinazione del più probabile valore di mercato, le unità immobiliari in oggetto sono state assimilate a unità immobiliari ad uso civile abitazione e si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio ordinario di mercato unitario dei fabbricati mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2020 secondo semestre) per la zona extraurbana/ RESTANTE TERRITORIO COMUNALE del Comune di Spoleto ed i valori riportati sul sito Immobiliare.it sempre per la zona RESTANTE TERRITORIO COMUNALE del Comune di Spoleto.

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 700,00	€ 930,00	LORDA	€ 815,00

Al valore sopra calcolato viene effettuato un incremento del 20% per ragguagliare il valore della superficie lorda alla superficie utile e rendere quindi il dato omogeneo a quello rilevato dal sito immobiliare.it, per cui

$$€ 815,00 \times 20\% = € 978,00$$



BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO MERCATO ORDINARIO €/MQ	DI	VALORE MASSIMO MERCATO ORDINARIO €/MQ	DI	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	€ 733,34		€ 1.000,91		UTILE	€ 867,12
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 616,08		€ 834,44		UTILE	€ 727,26
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 525,90		€ 739,22		UTILE	€ 632,56

(Vedasi All. AQ: prospetto banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – sito immobiliare.it)

Dalla seguente tabella si può evidenziare il più probabile valore medio ordinario di mercato unitario di un' unità immobiliare ad uso civile abitazione.

TIPOLOGIA	BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT	VALORE MEDIO DI ORDINARIO MERCATO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	€ 978,00	€ 867,12	€ 727,26	€ 632,56	€ 801,23

2 – Introduzione di coefficienti correttivi che andranno a correggere il dato medio sopra riportato allo scopo di considerare nell'elaborazione della stima:

2/a- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche effettive relative ai fabbricati ed alla zona nel quale essi sono stati edificati rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/b – la destinazione delle singole unità immobiliari per distinguere i vani principali ed i relativi accessori diretti dalle pertinenze quali terrazze, soppalchi, etc.

Per quanto riguarda le caratteristiche estrinseche queste hanno importanza per il fatto che la domanda di acquisto dei fabbricati è condizionata dall'ambiente esterno che concorre in modo rilevante a determinare la rispondenza di un immobile alle esigenze delle persone; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

1 – INFRASTRUTTURE E SERVIZI PRESENTI:

Vengono prese in considerazione sia le attività private (negozi, mercati, magazzini, attività bancarie, assicurative, etc), sia le strutture pubbliche con funzioni sociali (scuole, ospedali, uffici pubblici, etc), presenti in prossimità delle unità immobiliari oggetto di stima.

2 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:



Nelle valutazioni sono diversamente apprezzati il centro storico, la zona compresa fra il centro storico e la periferia, la periferia stessa e la zona rurale; all'interno di tali zone ha importanza la collocazione delle varie unità immobiliari in relazione alla loro destinazione d'uso.

3 – PRESENZA DI PARCHEGGI E VERDE:

La presenza di spazi a parcheggio pubblico/privato e verde rende le unità immobiliari più facilmente accessibili, fruibili e più facilmente apprezzate sul mercato.

4 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

Vengono prese in considerazione le componenti naturali quali la bellezza del paesaggio e le condizioni microclimatiche e le componenti artificiali quali le opere realizzate dall'uomo, in senso positivo quelle realizzate a scopo ornamentale e ricreativo (viali alberati, giardini, parchi, boschi, attività agricola, etc), ed in senso negativo quelle risultanti dall'attività produttiva (scenari industriali sgradevoli alla vista, rumorosità, inquinamento atmosferico, etc).

5 – ACCESSIBILITA':

Viene presa in considerazione la diversa facilità con cui si può raggiungere la zona con mezzi pubblici o privati dipendenti sia dall'esistenza ed efficienza dei servizi di trasporto pubblico sia dall'esistenza di strade di collegamento.

Per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche si intendono le qualità di un fabbricato in se stesso; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

1 – PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO /LUMINOSITA':

Tali caratteristiche sono rapportate alle prospicienze sugli spazi pubblici e/o privati, all'orientamento rispetto ai punti cardinali che determina il grado di soleggiamento e di luminosità degli interni che è particolarmente apprezzata per il conforto che arreca ed il risparmio di energia elettrica che consente.

2 – STRUTTURA:

Tale parametro è relativo alle caratteristiche costruttive dei fabbricati oggetto di stima e delle condizioni statiche della struttura portante.

3 – GRANDEZZA E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI/DESTINAZIONE D'USO:

La domanda delle unità immobiliari urbane si manifesta con diversa intensità a seconda della loro grandezza; in generale le abitazioni piccole e medie sono le più richieste poiché rispondono alle necessità di una più larga fascia di utenti. Per quanto riguarda la distribuzione interna vanno presi in considerazione la dislocazione delle stanze rispetto ai vani accessori.

4 – DOTAZIONE IMPIANTI E SERVIZI:



Le finiture interne vanno valutate con riguardo ai materiali di cui sono fatte ed allo stato di conservazione; gli impianti elettrico, idrico e termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza.

5 – EPOCA DI COSTRUZIONE:

L'età di un fabbricato ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, il tipo di strutture, la distribuzione degli spazi interni, l'efficienza degli impianti. I fabbricati nuovi sono naturalmente i più quotati; quelli realizzati da più anni hanno necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Tali coefficienti correttivi delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (1-5)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
1 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI PRESENTI	0,90	1	1,10	1,20	1,30
2 - FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO	0,90	1	1,10	1,20	1,30
3 - PRESENZA DI PARCHEGGI E VERDE	0,90	1	1,10	1,20	1,30
4 - AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE	0,90	1	1,10	1,20	1,30
5 - ACCESSIBILITA'	0,90	1	1,10	1,20	1,30

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (6 - 10)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
6 PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO/LUMINOSITA'	0,90	1	1,10	1,20	1,30
7 - STRUTTURA	0,90	1	1,10	1,20	1,30
8 - GRANDEZZA, FINITURE E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI/DESTINAZIONE USO	0,90	1	1,10	1,20	1,30
9 - DOTAZIONI IMPIANTI E SERVIZI	0,90	1	1,10	1,20	1,30
10 - EPOCA DI COSTRUZIONE	0,90	1	1,10	1,20	1,30

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali ed i relativi accessori diretti dalle pertinenze quali soppalchi, terrazze, tettoie, etc.

DESTINAZIONE AMBIENTI	11	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI		1
SOPPALCO		0,50
TERRAZZA/TETTOIA		0,25

3 – Correzione del più probabile valore medio di mercato unitario ordinario delle singole unità immobiliari con i coefficienti correttivi sopra riportati come dalle tabelle di cui sotto:

4

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
1	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	1	1.356,97 €/MQ
1	TETTOIA	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	0,25	339,24 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ



2	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	1	1.356,97 €/MQ
---	------------	--------	------	------	------	------	------	---	---	------	------	---	---	---------------

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
3	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	1	1.356,97 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
4	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	1	1.470,05 €/MQ
4	SOPPALCO	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	0,50	735,02 €/MQ
4	TERRAZZA	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	0,25	367,51 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
5	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,10	1,10	1	1	1.243,89 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
6	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,10	1,10	1	1	1.243,89 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
7	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	1	1.356,97 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
8	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,20	1,10	1	1	1.356,97 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
9	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	1	1.470,05 €/MQ
9	TERRAZZA	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	0,25	367,51 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
10	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	1	1.470,05 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
11	ABITAZIONE	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	1	1.470,05 €/MQ
11	SOPPALCO	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1	0,50	735,02 €/MQ

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	V.MEDIO CORRETTO €/MQ
12	ABITAZIONE EDIFICIO B	801,23	0,90	0,90	1,20	1,20	1,10	1	1	1,30	1,10	1,10	1	1.470,05 €/MQ



4 – Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole u.i. per il più probabile valore di ordinario mercato unitario riportato nelle seguenti tabelle:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
1	ABITAZIONE	TERRA PRIMO	60,23	€ 1.356,97	€ 81.730,30
1	TETTOIA	TERRA	14,52	€ 339,24	€ 4.925,76
TOTALE					€ 86.656,06

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
2	ABITAZIONE	TERRA	52,75	€ 1.356,97	€ 71.580,16
TOTALE					€ 71.580,16

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
3	ABITAZIONE	TERRA	54,99	€ 1.356,97	€ 74.619,78
TOTALE					€ 74.619,78

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
4	ABITAZIONE	TERRA PRIMO	57,64	€ 1.470,05	€ 84.733,68
4	SOPPALCO	SECONDO	10,60	€ 735,02	€ 7.791,21
4	TERRAZZA	SECONDO	6,75	€ 367,51	€ 2.480,69
TOTALE					€ 95.005,58

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
5	ABITAZIONE	PRIMO	36,61	€ 1.243,89	€ 45.538,81
TOTALE					€ 45.538,81

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
6	ABITAZIONE	PRIMO	34,82	€ 1.243,89	€ 43.312,24
TOTALE					€ 43.312,24

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
7	ABITAZIONE	PRIMO SECONDO	58,39	€ 1.356,97	€ 79.233,47
TOTALE					€ 79.233,47

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO



8	ABITAZIONE	PRIMO SECONDO	53,82	€ 1.356,97	€ 73.032,12
TOTALE					€ 73.032,12

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
9	ABITAZIONE	SECONDO TERZO	47,98	€ 1.470,05	€ 70.532,99
9	TERRAZZA	SECONDO	3,15	€ 367,51	€ 1.157,65
TOTALE					€ 71.690,64

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
10	ABITAZIONE	SECONDO TERZO	48,38	€ 1.470,05	€ 71.121,01
TOTALE					€ 71.121,01

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
11	ABITAZIONE	SECONDO TERZO	50,46	€ 1.470,05	€ 74.178,72
11	SOPPALCO	TERZO	5,83	€ 735,02	€ 4.285,16
TOTALE					€ 78.463,88

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	VM TOTALE ORDINARIO
12	ABITAZIONE EDIFICIO B	TERRA	77,64	€ 1.470,05	€ 114.134,68
TOTALE					€ 114.134,68

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA: € 904.388,43

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore ordinario di mercato, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dei fabbricati oggetto stima.

Per il calcolo di tali detrazioni si dovrà tenere in considerazione quelle che riguardano nel complesso i due edifici e quelle relative alle singole unità immobiliari:

a- calcolo delle detrazioni spettanti ai due edifici

Al fine di poter trasferire i fabbricati oggetto di stima, come sopra riportato al quesito n° 7 è necessario allineare la consistenza immobiliare in oggetto ai necessari titoli abilitativi; in primo luogo sarà necessario quindi presentare presso il SUAPE del Comune di Spoleto un Permesso di Costruire per accertamento di conformità del Piano Attuativo ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 per sanare la realizzazione del muro di



contenimento, la realizzazione del modesto manufatto predisposto per contenere i contatori, tutte le difformità dell' edificio A comprensive dell'ampliamento dello stesso, le varie difformità dell'edificio B, etc.; in secondo luogo sarà necessario effettuare un rilievo topografico per individuare esattamente i confini della corte dei fabbricati e con lo stesso inserire in mappa, con apposito Tipo Mappale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, l' edificio B, il casottino d'ingresso e l'ampliamento dell'edificio A.

A conclusione del procedimento per il rilascio del titolo abilitativo in oggetto, dovrà essere effettuata richiesta del certificato di agibilità con tutta la documentazione necessaria (variazioni catastali al C.F. ed al C.T., le certificazioni impiantistiche, eventuali collaudi sismici, etc).

a1 - detrazione per redazione presentazione Permesso di Costruire per accertamento di conformità del Piano Attuativo ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 con conseguente presentazione della dichiarazione sostitutiva di agibilità da presentare presso il SUAPE del Comune di Spoleto.

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri, diritti e sanzioni da versare al Comune di Spoleto, possono essere quantificate in :

€ 35.000,00

a2 - detrazione per rilievo topografico per individuare esattamente i confini della corte dei fabbricati e con lo stesso inserire in mappa con apposito Tipo Mappale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate l'edificio B , il casottino d'ingresso e l'ampliamento dell'edificio A:

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri, possono essere quantificate in :

€ 5.000,00

a3- detrazione per allaccio alla rete di distribuzione del gas metano che secondo informazioni ricevute si ferma a circa 150 metri lineari dalla proprietà, mediante computo metrico estimativo realizzato in base all'Elenco Regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili Edizione 2019 (D.G.R. n° 423 del 27/05/2020, pubblicato sul supplemento straordinario al " Bollettino Ufficiale " Serie Generale n° 47 del 10/06/2020)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO RELATIVO A LAVORI DA EFFETTUARE PER L'ALLACCIO ALLA LINEA DI DISTRIBUZIONE DEL GAS METANO

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
17.1.30.0	SCAVO A SEZIONE OBBLIGATA CON USO DI MEZZI FUORI DALLA SEDE VIABILE. Scavo a sezione obbligata fuori dalla sede viabile in aree non urbane			



	eseguito con qualsiasi mezzo meccanico di materie di qualsiasi natura e consistenza, asciutto bagnate o melmose esclusa la roccia da mina. Sono compresi: il rinterro eventuale delle materie depositate ai margini dello scavo, se ritenute idonee dalla direzione lavori; il deflusso dell'acqua presente fino ad un battente massimo di cm 20; la demolizione delle normali sovrastrutture per pavimentazioni stradali o simili; il tiro in alto delle materie scavate; il carico, il trasporto e lo scarico del materiale eccedente nell'ambito del cantiere. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. I Prezzi si riferiscono ai diversi strati di scavo. E' escluso lo scarico rifiuto fino a qualsiasi distanza			
17.1.30.1	Scavi fino a alla profondità di m 1,50; m 150 x m 0,60 x m 1,50 = mc 135	mc 135	5,80	783,00
2.1.80.0	COMPENSO PER LO SCARICO A RIFIUTO: compenso per il carico il trasporto e lo scarico a rifiuto del materiale proveniente dagli scavi, non utilizzato nell'ambito del cantiere. E' compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito			
2.1.80.1	Fino a 20 Km di distanza dal cantiere: m x km 135 x 20 = 2700	m x k m 2.700	0,30	810,00
2.2.10.0CAM	RINTERRI CON USO DI MEZZI MECCANICI. Rinterro o riempimento di cavi o di buche con materiali scevri da sostanze organiche. Sono compresi gli spianamenti; la costipazione e la pila natura a strati non superiori a cm 30; la bagnatura e necessari ricarichi; i movimenti dei materiali per quanto sopra eseguiti con mezzi meccanici; il carico il trasporto e lo scarico nel luogo di impiego; la cernita dei materiali. Per i rinterri deve essere utilizzato materiale di scavo escluso il terreno naturale ricco di humus proveniente dal cantiere stesso o da altri cantieri o materiale riciclato conforme ai parametri della norma UNI 11531.1 (p2.5.5 del D.M. 11/10/2017). E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita			
2.2.10.1CAM	Con materiale proveniente dagli scavi di cantiere m 150 x m 0,60 x m 1,50 = mc 135	mc 135	3,11	419,85
13.15.120.0	TUBAZIONI IN ACCIAIO RIVESTITE ESTERNAMENTE CON CATRAMATURA PER CONDOTTE DI GAS INTERRATE. Tubazioni in acciaio per condotte di gas interrato, rivestite esternamente con catramatura pesante tipo FM - ISO R 65 serie leggera II - per diametri fino al DN 80 (3"), tipo FM - DM 24.11.84 IV specie - per diametri maggiori. Il costo a metro lineare comprende la fornitura e la posa del tubo, i pezzi speciali ed il materiale di giunzione con esclusione delle valvole di intercettazione, delle opere di scavo, riempimento, pavimentazione ed eventuali pozzetti di ispezione.			
13.15.120.6	DN= 50 (2") .Dxs = 60,3 x 2,90 . P = 5,35	m 150	26,60	3.990,00
	Totale computo metrico			6.002,85

b – calcolo delle detrazioni per singole unità immobiliari al fine di completare le stesse e renderle conformi al titolo abilitativo, attraverso un computo metrico estimativo redatto in base all'Elenco Regionale dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili Edizione 2019 (D.G.R. n° 423 del 27/05/2020, pubblicato sul supplemento straordinario al " Bollettino Ufficiale " Serie Generale n° 47 del 10/06/2020)



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 1

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia.	mq		2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: (mq 18,30 x m 2,70) + (mq 41,93 x m 2,60) = mc 158,42	Mc	16,50/mc	2.613,93
	Totale computo metrico			5.394,93

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 2

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo unitario €	Totale €
2.3.90.1	DEMOLIZIONE DI INTONACO CON CALCE DEL LOCALE AD USO STUDIO. Demolizione di intonaco, sia rustico che civile, sia interno che esterno: Sono compresi: la scrostatura e scalfitura della malta negli interstizi dei giunti delle strutture murarie, la spazzolatura finale, il lavaggio e la pulizia della superficie scrostata, l'umidificazione, il calce, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a qualsiasi distanza del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. (m 2,20 + m 2,20 + m 3,32 + m 3,32) x m 2,70 = mq 29,80	mq 29,80	7,20	214,56
6.1.210.0	INTONACO GREZZO ESEGUITO ALL'INTERNO DEL LOCALE AD USO STUDIO. Intonaco grezzo, rustico o fratazzato eseguito all'interno degli edifici, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano a fratazzo lungo, applicato con le necessarie poste e guide, su superfici piane o curve, verticali ed orizzontali. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita.			
6.1.210.2	Con malta di cemento, composta da Kg 400 di cemento per mc 1,00 di sabbia. Intonaci delle pareti: (m 2,20 + m 2,20 + m 3,32 + m 3,32) x m 2,70 = mq 29,80	mq 29,80	20,60	613,88
6.1.230	COLLETTA DI CALCE DEL LOCALE AD USO STUDIO. Colletta di calce lavorata a perfetta levigatura dello spessore di mm 2. E' compreso quanto occorre per dare l'opera finita. Colletta delle pareti: (m 2,20 + m 2,20 + m 3,32 + m 3,32) x m 2,70 = mq 29,80	mq 29,80	7,00	208,60
12.1.20.0	TINTEGGIATURA A TEMPERA DEL LOCALE AD USO STUDIO. Tinteggiatura a tempera, in tinta unica chiara, su intonaco civile, a calce, o a gesso, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti interni, volte etc.. Preparazione accurata del supporto mediante spazzolatura con raschietto e spazzola di saggina, per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature, per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello. Ciclo di pittura costituito da strato di fondo e strato di finitura con pittura a tempera, dati a pennello od a rullo. Sono compresi: le scale; i cavalletti; la pulitura degli ambienti ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.			
12.1.20.2	A due strati del tipo a buccia d'arancia di cui il primo di fondo dato a pennello ed il secondo di finitura dato a rullo su pareti e soffitti intonacati a civile e gesso.	Mq 29,80	8,40	250,32

	Tinteggiatura delle pareti: $(m 2,20 + m 2,20 + m 3,32 + m 3,32) \times m 2,70 = mc 29,80$			
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
	Totale computo metrico			4.068,36

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 3

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: $(mq 54,99 \times m 2,80) = mc 153,97$	mc 153,97	16,50	2.540,50
	FORNITURA E POSA IN OPERA DI SANITARI ED ACCESSORI DEL W.C.	a corpo		1.500,00
	Totale computo metrico			6.821,50

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 4

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m.	Prezzo unitario €	Totale €
2.3.90.1	DEMOLIZIONE DI INTONACO CON CALCE DEL BAGNO AL PIANO TERRA. Demolizione di intonaco, sia rustico che civile, sia interno che esterno: Sono compresi: la scrostatura e scalfitura della malta negli interstizi dei giunti delle strutture murarie, la spazzolatura finale, il lavaggio e la pulizia della superficie scrostata, l'umidificazione, il calo, il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a qualsiasi distanza del materiale di risulta. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. $(m 2,84 + m 2,84 + m 1,37 + m 1,37 + m 0,74 + m 0,35 + m 0,35) \times m 0,70 = mq 6,90$	mq 6,90	7,20	49,68
6.1.210.0	INTONACO GREZZO ESEGUITO ALL'INTERNO DEL BAGNO AL PIANO TERRA. Intonaco grezzo, rustico o fratazzato eseguito all'interno degli edifici, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato tirato in piano a fratazzo lungo, applicato con le necessarie poste e guide, su superfici piane o curve, verticali ed orizzontali. È compreso quanto occorre per dare l'opera finita.			
6.1.210.2	Con malta di cemento, composta da Kg 400 di cemento per mc 1,00 di sabbia. Intonaci delle pareti: $(m 2,84 + m 2,84 + m 1,37 + m 1,37 + m 0,74 + m 0,35 + m 0,35) \times m 0,70 = mq 6,90$	mq 6,90	20,60	142,14
6.1.230	COLLETTA DI CALCE DEL BAGNO AL PIANO TERA. Colletta di calce lavorata a perfetta levigatura dello spessore di mm 2. È compreso quanto occorre per dare l'opera finita. Colletta delle pareti: $(m 2,84 + m 2,84 + m 1,37 + m 1,37 + m 0,74 + m 0,35 + m 0,35) \times m 0,70 = mq 6,90$	Mq 6,90	7,00	48,30

12.1.20.0	TINTEGGIATURA A TEMPERA DEL BAGNO AL PIANO TERRA. Tinteggiatura a tempera, in tinta unica chiara, su intonaco civile, a calce, o a gesso, eseguita a qualsiasi altezza, su pareti e soffitti interni, volte etc.. Preparazione accurata del supporto mediante spazzolatura con raschietto e spazzola di saggina, per eliminare corpi estranei quali grumi, scabrosità, bolle, alveoli, difetti di vibrazione, con stuccatura di crepe e cavillature, per ottenere omogeneità e continuità delle superfici da imbiancare e tinteggiare. Imprimitura ad uno strato di isolante a base di resine acriliche all'acqua data a pennello. Ciclo di pittura costituito da strato di fondo e strato di finitura con pittura a tempera, dati a pennello od a rullo. Sono compresi: le scale; i cavalletti; la pulitura degli ambienti ad opera ultimata. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.			
12.1.20.2	A due strati del tipo a buccia d'arancia di cui il primo di fondo dato a pennello ed il secondo di finitura dato a rullo su pareti e soffitti intonacati a civile e gesso. Tinteggiatura a tempera delle pareti: $(m\ 2,84 + m\ 2,84 + m\ 1,37 + m\ 1,37 + m\ 0,74 + m\ 0,35 + m\ 0,35) \times m\ 0,70 = mq\ 6,90$	Mq 6,90	8,40	57,96
3.3.100.3	DEMOLIZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENTI DEL BAGNO AL PIANO TERRA. Demolizione di pavimenti e rivestimenti murari intonaco, interni ed esterni. Sono compresi: il carico, il trasporto e lo scarico a rifiuto fino a qualsiasi distanza del materiale di risulta, la malta di allettamento. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. E' esclusa la preparazione per l'eventuale ripavimentazione e rivestimento delle superfici riportate a nudo. Pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, ceramica, cotto, etc: $(m\ 2,84 + m\ 2,84 + m\ 1,37 + m\ 1,37 + m\ 0,74 + m\ 0,35 + m\ 0,35) \times m\ 2,00 = mq\ 19,72$	Mq 19,72	12,40	244,52
6.2.10.1	RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE BICOTTURA DEL BAGNO AL PIANO TERRA. Rivestimento di pareti interne con piastrelle bicottura, gruppo BIII norma europea EN159 fornite epose in opera. Sono compresi: il collante, la malta cementizia, la suggella tura dei giunti, con cemento bianco, o colorato, i pezzi speciali, i tagli speciali, gli sfridi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Piastrelle a tinta unita delle dimensioni di cm 10 x cm 10: $(m\ 2,84 + m\ 2,84 + m\ 1,37 + m\ 1,37 + m\ 0,74 + m\ 0,35 + m\ 0,35) \times m\ 2,00 = mq\ 19,72$	Mq 19,72	65,00	1.281,80
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: $(mq\ 57,64 \times m\ 2,70) = mc\ 155,62$	mc 155,62	16,50	2.567,73
	FORNITURA E POSA IN OPERA DI SANITARI ED ACCESSORI DEL BAGNO	a corpo		1.500,00
	Totale computo metrico			8.673,13

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO RELATIVO EDIFICIO A U.I. N° 5

Numero d'ordine		u.m.	Prezzo unitario	Totale
-----------------	--	------	-----------------	--------

	Descrizione dell'articolo	€	€
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia		2.781,00
	Totale computo metrico		2.781,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 6

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: (mq 34,82 x m 2,70) = mc 94,01	mc 94,01	16,50	1.551,16
	Totale computo metrico			4.332,16

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 7

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: (mq35,88 x m 2,70) + (m 22,651 x m 2,30) = mq 148,64	Mc 148,64	16,50	2.452,56
	Totale computo metrico			5.233,56

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 8

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia	1		2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: (mq 36,59 x m 2,70) + (mq 17,23 x m 2,50) = mc 141,86	mc 141,86	16,50	2.340,69
	Totale computo metrico			5.121,69

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 9

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia	1		2.781,00
	Totale computo metrico			2.781,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia	1		2.781,00
	Totale computo metrico			2.781,00

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO A U.I. N° 11

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia	1		2.781,00
13.1.10.3	Quota aggiuntiva per radiatori in alluminio: (mq 34,16 x m 3,30) + (mq 17,67 x m 2,40) = mc 155,12	mc 155,12	16,50	2.2559,48
	Totale computo metrico			5.340,48

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDIFICIO B U.I. N° 12

Numero d'ordine	Descrizione dell'articolo	u.m	Prezzo unitario €	Totale €
13.1.10.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI CON CALDAIA AUTONOMA A GAS. Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20°C interni. Per ciascuna caldaia			2.781,00
	Totale computo metrico			2.781,00

TOTALE DETRAZIONI:

€ 102.112,66

PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO:

€ 904.388,43

DETRAZIONI:

€ 102.112,66

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

€ 802.275,77

Per quanto riguarda i terreni agricoli l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare la valutazione, è il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** ".

La scelta di tale aspetto economico, dovrebbe prevedere la presenza nella zona o nei Comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trovano gli immobili oggetto di stima, di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali siano noti prezzi recenti individuabili in atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni, tabelle e dati statistici rilevabili da siti internet.

La procedura di stima scelta è stata quella **diretta e sintetica**.

Diretta, in quanto la stima è stata svolta mediante confronto immediato e diretto dei terreni in oggetto con altri simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dei quali si è reso noto il dato di mercato corrispondente all'aspetto economico da valutare.

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie espressa in ettari (Ha).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, sono state quindi effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia, Agenzia delle Entrate ed in particolare, al fine di avere un dato il più possibile oggettivo si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi rilevati per l'anno 2020 nella Regione dell'Umbria riportati sul Supplemento Ordinario n° 3 al Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria Serie Generale n° 6 del 30/01/2020. (Vedasi All.AR : tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 12)

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato, prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso, quale ad esempio la posizione, la pendenza, l'esposizione dei terreni, le modalità di accesso, la qualità di coltura, le caratteristiche pedoclimatiche, etc.

Viene precisato che relativamente al più probabile valore ordinario di mercato attribuito alla tartufaia coltivata, questa anche se si trova alla fine del suo ciclo produttivo, viene assimilata ad una coltura arborea legnosa specializzata con riduzione del 20% in relazione al discreto valore delle specie arboree presenti.

Al più probabile valore ordinario di mercato calcolato, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dei terreni oggetto stima.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato ordinario di € 3.000/Ha ai terreni destinati a pascolo arborato; un più probabile valore ordinario di mercato di € 4.000,00/Ha ai terreni destinati a pascolo; un più probabile valore ordinario di mercato di € 2.000,00/Ha ai terreni destinati a bosco ceduo; un più probabile valore ordinario di mercato di € 18.000,00/Ha ai terreni destinati ad oliveto; un più probabile valore ordinario di mercato di € 12.800,00/Ha ai terreni destinati a tartufaia coltivata; un più probabile valore ordinario di mercato di € 16.000,00/Ha ai terreni destinati a noceto da legno; un più probabile valore ordinario di mercato di € 50.000,00/Ha ai terreni destinati a strade e terreni di pertinenza dei fabbricati; il più probabile valore ordinario di mercato degli immobili in oggetto sarà:



INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 5.....	Risposta al quesito n° 1
Pagina 6.....	Risposta al quesito n° 2
Pagina 8.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 11.....	Risposte ai quesiti n° 4, n° 5, n° 6
Pagina 13.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 36.....	Risposta ai quesiti n° 8, n° 9, n° 10
Pagina 37.....	Risposta al quesito n° 11
Pagina 39.....	Risposta ai quesiti n° 12, n° 13
Pagina 40.....	Risposta ai quesiti n° 14, n° 15, n° 16
Pagina 41.....	Risposta al quesito n° 17
Pagina 58.....	Risposte ai quesiti n° 18, n° 19, n° 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 