

**ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

- Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi (Pg) Frazione Pian di Porto – Zona Industriale
Loc Bodoglie 152/3/c, P Iva: 02615990542 (IN QUALITA' DI CREDITORE
PROCEDENTE) rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Alongi con studio in Todi (Pg
) Piazza B. D'Alviano 3, (e-mail Pec carlo.alongi@avvocatiperugiapec.it)

CONTRO

- [REDACTED]
[REDACTED] in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante
Signor [REDACTED]

Iscritta al n° 144/2022 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

- Con ordinanza del 30/01/2023 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 società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi (Pg) Frazione Pian di Porto – Zona Industriale Loc Bodoglie 152/3/c, P Iva: 02615990542 (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE) rappresentata e difesa dall'Avv. Carlo Alongi con studio in Todi (Pg) Piazza B. D'Alviano 3, (e-mail Pec carlo.alongi@avvocatiperugiapec.it) contro la Società [REDACTED], rappresenta dall'Amministratore unico e legale rappresentante Signor [REDACTED]

[REDACTED], richiedendomi di sottoscrivere il giuramento di rito e depositarlo nel fascicolo telematico.

Il giuramento è stato depositato nel fascicolo telematico in data 13/02/2023 ed in data 17/03/2023, via pec il sottoscritto ha ricevuto la conferma dell'incarico; la causa è stata rinviata all'udienza del 28/09/2023; la S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali, previste sui luoghi di causa il giorno 08/05/2023 alle ore 9,30, per il deposito della relazione di stima. **(vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, giuramento depositato nel fascicolo telematico, conferma verbale di 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 procedente i documenti e gli atti mancanti o idonei;
- 2)** provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) 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) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato accessi alla pubblica via;

9) 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;

10) 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;

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

12) 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; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati;

13) 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;

14) 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;

15) 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);

16) 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;

17) 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;

18) 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;

19) 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 in caso 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:

20) 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;

21) 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 collegato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

a – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare notificato dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 28/11/2022 rep. 948, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/12/2022 al n° 26941 a favore della Società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi e contro la Società [REDACTED].

b - la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Notaio Dott. Salvatore Clericò notaio in Todi con studio in Todi Via Tiberina n° 62/a del 02/01/2023, trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 11/01/2023, ed è risultata completa.

(Vedasi All. B: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia e 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 oggetto di stima, 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 e storico catastali, planimetrie dei fabbricati in scala 1:200, elaborati planimetrici in scala 1:500 (n° 1 del 10/08/2017; n° 2 del 12/07/2011; n° 3 del 27/04/2012; n° 4 del 30/04/2012; n° 5 del 27/06/2012; n° 6 del 25/09/2013) nei quali l'unità immobiliare n° 38/5 è bordata con il colore giallo, l'unità immobiliare n° 38/6 (rappresentata nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 25/09/2013 al n° PG 0182346) è bordata con il colore arancio, l'unità immobiliare n° 38/47 è bordata con il colore verde bottiglia, l'unità immobiliare n° 38/504 è bordata con il colore rosa, l'unità immobiliare n° 646 (rappresentata nella planimetria catastale in scala 1:2000) è bordata con il colore rosso, le unità immobiliari n° 38/18 (corte comune - bene comune non censibile -), n° 38/8 (locale tecnico - bene comune non censibile -), n° 38/9 (scala comune all'unità immobiliare n° 38/15 - ora 38/504 - bene comune non censibile -) rappresentate nell'elaborato planimetrico allegato alla Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/04/2012 al n° PG 0125078) sono bordate rispettivamente con il colore celeste e con il colore verde pisello, planimetrie catastali del C.T. in scala 1:2000 ove l'area di sedime dei fabbricati e delle relative corti sono bordati con il colore rosso; le particelle n° 649, n° 651, sono bordate con il colore blu, le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 sono bordate con il colore verde, planimetria catastale ingrandita dove le particelle in proprietà sono evidenziate con il colore verde e le particelle in comproprietà per i diritti di 1/9 con il colore giallo)**

In data 20/03/2023, ho confermato la data e l'ora dell'inizio operazioni peritali tramite pec all'Avv. Carlo Alongi, rappresentante del Creditore Procedente, mediante raccomandata A/R alla ditta [REDACTED] rappresenta dall'Amministratore unico e legale rappresentante Signor [REDACTED] in qualità di parte esecutata. **(Vedasi All. D: comunicazione alle parti per conferma sopralluogo e ricevuta di ritorno della Società [REDACTED] in data 24/03/2023)**

In data 21/03/2023, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle

Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All. E: richiesta accesso atti all' Agenzia delle Entrate di Perugia**)

In data 21/03/2023 tramite pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici al Comune di Todi (**Vedasi All. F: richiesta di accesso agli atti urbanistici**)

In data 21/03/2023 tramite pec è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli al Comune di Todi. (**Vedasi All. G: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli**)

In data 21/03/2023, tramite pec è stato richiesto il C.D.U. al Comune di Todi. (**Vedasi All. H: richiesta C.D.U.**)

In data 30/03/2023, l'Avv. Carlo Alongi mi ha inviato via pec copia degli atti di provenienza degli immobili oggetto di stima.

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 08/05/2023 alle ore 9,30, la parte esecutata non si è presentata al sopralluogo mentre erano presenti il Signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi (Pg) Frazione Pian di Porto – Zona Industriale Loc Bodoglie 152/3/c (creditore Procedente) e l'Avv. Carlo Alongi con studio legale posto in Todi (Pg) Piazza B. D'Alviano 3 in qualità di legale dello stesso creditore procedente.

Non essendo stato possibile sopralluogare l'unità immobiliare ad uso abitazione censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/504 - P1° - cat A/2 – classe 3[^] - vani n° 4 – R.C. € 309,87, per la mancata presenza della parte esecutata, si è proceduto comunque all'identificazione e ricognizione degli altri cespiti pignorati ispezionali.

È stata effettuata anche una opportuna documentazione fotografica e sono state rilevate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, del fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare ad uso abitativo sopra identificata e dei terreni circostanti. (**Vedasi All. I : verbale inizio operazioni peritali**)

In data 08/05/2023 mediante posta elettronica certificata il sottoscritto ha comunicato al G.E. il mancato accesso all'unità immobiliare ad uso abitativo. (**Vedasi All. L : copia comunicazione al G.E.**)

Sempre in data 03/05/2023 tramite pec sono stati richiesti all'Amministratore di Condominio Signor [REDACTED] amm.neranucci@libero.it 174@pec.it l'eventuale 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.), il regolamento di condominio e le relative tabelle millesimali. (**Vedasi All. M: richiesta via pec all'Amministratrice di condominio**)

In data 10/05/2023 mediante posta elettronica certificata il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate di Perugia la rasterizzazione delle planimetrie delle unità immobiliari n° 38/6 e 646 del foglio n° 141 del C.F. di Todì al fine di allegare le stesse alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio; l'Agenzia delle Entrate ha risposto che per le categorie F/2 l'associazione della scheda grafica non è prevista in quanto l'unità immobiliare n° 38/6 è individuata graficamente nell'elaborato planimetrico, mentre per l'u.i. n° 646 se ne dovrà redigere l'opportuno rilievo della sagoma mediante presentazione di Tipo mappale al C.T. e di una Denuncia di Accatastamento con elaborato planimetrico i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni. Nella stessa richiesta è stata evidenziata l'incompletezza dell'elaborato planimetrico presentato con D.V. n° 182346/2013; l'Agenzia delle Entrate ha risposto che non è facoltà dell'ufficio di provvedere alla correzione; in tale elaborato è stato riportato il solo piano primo e secondo (interessante le variazioni della D.V. presentata) in quanto il piano terra è stato riportato nel precedente elaborato planimetrico allegato alla D.V. n° PG0797720/2012. (**Vedasi All. N: richiesta rasterizzazione Agenzia delle Entrate di Perugia e risposta della stessa Agenzia delle Entrate**)

In data 18/05/2023, presso la mia residenza è ritornata la comunicazione di conferma inizio operazioni peritali per compiuta giacenza effettuata al Signor [REDACTED] (**Vedasi All. O: raccomandata ritornata per compiuta giacenza**)

In data 18/05/2023 il G.E. ha nominato il Custode Giudiziario degli immobili pignorati individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie dell'Umbria. (**Vedasi All. P : decreto di nomina del Custode Giudiziario ex art 559 c.p.c.**)

In data 01/06/2023, in accordo con il Custode Giudiziario, il sottoscritto ha fissato la prosecuzione delle operazioni peritali per il giorno 31/07/2023 alle ore 9,45, facendone comunicazione via pec all'I.V.G. dell'Umbria ed all'Avv. Carlo Alongi legale del Creditore Procedente e mediante raccomandata A/R alla Società [REDACTED] ed al legale rappresentante Signor [REDACTED], [REDACTED]. (**Vedasi All. Q: ricevute pec e ricevute raccomandate A/R per sopralluogo previsto il 31/07/2023**).

In data 31/07/2023 alle ore 9,45 è stato effettuato un nuovo sopralluogo, presenti, oltre al sottoscritto C.T.U., il Signor [REDACTED], nato a Roma il 16/10/1972, ivi residente Via Livorno n° 89 (in rappresentanza della Società [REDACTED])

██████████), il Signor Fabio Affricani, nato a Foligno il 18/05/1968 in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario), il Signor ██████████, nato a Perugia il 15/01/1968 in qualità di fabbro tecnico delle serrature, il Signor ██████████ ██████████ in qualità di legale rappresentante della società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi (Pg) Frazione Pian di Porto – Zona Industriale Loc Bodoglie 152/3/c (creditore Procedente).

Si è proceduto innanzitutto all'identificazione della porzione di fabbricato collabente (C.F. foglio n° 141 part 646 – cat F/2) e successivamente, a seguito della disponibilità delle chiavi della porta d'ingresso dell'appartamento consegnate dal Signor ██████████ ██████████ al custode giudiziario, al sopralluogo della porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo (C.F. foglio n° 141 part 38/504); delle stesse unità immobiliari ne sono state effettuate le opportune rilevazioni metriche, ne sono state rilevate le caratteristiche intrinseche e ne è stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica.

Viene precisato che il fabbro presente al sopralluogo ha sostituito la vecchia serratura della porta d'ingresso dell'appartamento con una nuova serratura della quale ha consegnato le chiavi in triplice copia al custode giudiziario. (**Vedasi All. R: verbale prosecuzione 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. 599 del 25/02/2019, ipoteca giudiziale per la somma garantita di € 80.000,00 (euro ottantamila/00) a garanzia di € 32.325,28 (euro trentaduemilatrecentoventicinque/28) a favore della Società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi contro la Società ██████████, decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 30/10/2018 rep. 1449/18, gravante sui seguenti beni:

- diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato con terreno annesso il tutto posto in Todi, Voc Cappuccini Torresquadrata e Mossa Alta, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/5 – cat C/6, n° 38/6 – cat C/6 – 38/47 – cat C/6, n° 38/504 – cat A/2, n° 646 – cat C/6; ed al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, n° 651, della superficie di Ha 00.17.27

- diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 su terreno posto in Todi, loc Torresquadrata censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54

2- Trascrizione R.P. 26941 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi e contro la Società [REDACTED] a garanzia di € 32.325,28 (euro trentaduemilatrecentoventicinque/28) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 28/11/2022 rep. 948 , gravante sui seguenti beni:

- diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato con terreno annesso il tutto posto in Todi, Voc Cappuccini Torresquadrata e Mossa Alta, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/5 – cat C/6, n° 38/6 – cat C/6 – 38/47 – cat C/6, n° 38/504 – cat A/2, n° 646 – cat C/6; ed al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, n° 651, della superficie di Ha 00.17.27
- diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 su terreno posto in Todi, loc Torresquadrata censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54

(Vedasi All. S: nota di iscrizione ipotecaria 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).

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 01/08/2023, dalla data del mio precedente accesso alla data del 31/07/2023, la Società [REDACTED] non è stata interessata da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro. (**Vedasi All.T : copia visure ipotecarie in data 01/08/2023**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio posto in località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, ad eccezione dell'unità immobiliare n° 646 del foglio n° 141 del C.F. di Todi peraltro individuante una unità immobiliare in categoria F2 (collabente), il fabbricato di civile abitazione risulta costituito da numero nove unità immobiliari; perciò ai sensi artt. 1117-1139 del codice

civile e la successiva Legge n° 220 del 11/12/2012 in vigore dal 18/06/2013, è stato nominato l' Amministratore di Condominio che attualmente risulta essere il Signor [REDACTED]

amm.neranucci@libero.it

174@pec.it per cui è stato quindi possibile verificare eventuali 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.).

In data 26/05/2023 e in data 05/07/2023, mi sono stati infatti inviati, da parte dell'Amministratore il Regolamento di Condominio, i Riparti Consuntivi e l'estratto conto al 31/08/2023 del Condominio Mossa Alta, sito in Todi località San Benigno-Torresquadrata; dall'analisi di tali documenti è risultato che la Società [REDACTED] per gli ultimi due anni è debitrice per spese condominiali insolute di **€.1.736,53** e debitrice complessivamente di **€ 7.570,14**.

Il regolamento di condominio non risulta essere stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate. (**Vedasi All.U : copia regolamento di condominio; ripartizione consuntivi dal 01/06/2020 al 31/05/2022 copia estratto conto al 31/08/2023**)

Relativamente al quesito n° 5, non sono stati individuati diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ad eccezione della servitù perpetua attiva e passiva di costruire a distanza inferiore a quella legale o regolamentare a carico ed a favore delle particelle n° 1 e n° 145 del foglio n° 142 del C.T. di Todi di proprietà dei Signori

[REDACTED] e della particella n° 40 del foglio n° 141 del C.T. di Todi, che a seguito dei frazionamenti successivi ha creato l'attuale particella n° 649, di proprietà della [REDACTED], con atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Eveno Clementi in data 20/09/1991 rep 81792, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia il 09/10/1991 al n° 12982. (**Vedasi All.V : copia nota di trascrizione della servitù**)

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. 599 del 25/02/2019, ipoteca giudiziale per la somma garantita di € 80.000,00 (euro ottantamila/00) a garanzia di € 32.325,28 (euro trentaduemilatrecentoventicinque/28) a favore della Società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi contro la Società [REDACTED], decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Spoleto in data 30/10/2018 rep. 1449/18, gravante sui seguenti beni:

- diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato con terreno annesso il tutto posto in Todi, Voc Cappuccini Torresquadrata e Mossa Alta, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/5 – cat C/6, n° 38/6 – cat C/6 – 38/47 – cat C/6, n° 38/504 – cat A/2, n° 646 – cat C/6; ed al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, n° 651, della superficie di Ha 00.17.27
- diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 su terreno posto in Todi, loc Torresquadrata censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54

2- Trascrizione R.P. 26941 del 21/12/2022, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Società Elettrica Tuderte S.r.l. con sede in Todi e contro la Società [REDACTED] a garanzia di € 32.325,28 (euro trentaduemilatrecentoventicinque/28) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 28/11/2022 rep. 948 , gravante sui seguenti beni:

- diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato con terreno annesso il tutto posto in Todi, Voc Cappuccini Torresquadrata e Mossa Alta, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/5 – cat C/6, n° 38/6 – cat C/6 – 38/47 – cat C/6, n° 38/504 – cat A/2, n° 646 – cat C/6; ed al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, n° 651, della superficie di Ha 00.17.27
- diritti di piena proprietà per la quota di 1/9 su terreno posto in Todi, loc Torresquadrata censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 694,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione.
- € 500,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione.

Viene precisato che tale computo è presunto; infatti per la cancellazione del pignoramento l'importo è fisso e pari ad € 294,00, mentre per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale è stata calcolata l'aliquota del 0,50% sul valore iscritto pari ad € 80.000,00. Tale percentuale in sede di cancellazione sarà infatti calcolata sul minor valore fra quello di svincolo, ovviamente non preventivabile, e quello iscritto.

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 28/11/2022 rep. 948, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/12/2022 al

n° 26941 sono posti nel Comune di Todi, località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182; trattasi di alcune unità immobiliari con piccoli terreni pertinenziali annessi censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/5 – PT – cat. C/6 – classe 1^a – mq 30 – R.C. € 27,89 (locali ad uso box e pollaio al piano terra attualmente demoliti), n° 38/6 – PT - cat. F2 (attualmente demolita), n° 38/47 – PT – cat C/6 – classe 3^a - mq 12 – R.C. € 15,49 (posto auto al piano terra), n° 38/504 - P1° - cat A/2 – classe 3^a - vani n° 4 – R.C. € 309,87 (civile abitazione – al piano primo), n° 38/8 (locale tecnico – bene comune non censibile -) n° 38/9 (scala di accesso all'unità immobiliare n° 38/504 –bene comune non censibile -), n° 38/18 (corte comune a tutti i subalterni - bene comune non censibile -) ed al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, 651 della superficie complessiva di Ha 00.17.27 – R.D. € 9,36 – R.A. € 8,47; di tali immobili la Società [REDACTED] è piena proprietaria.

Tali fabbricati insistono sulla particella n° 38 (ente urbano della superficie di Ha 00.35.75).

In prossimità dei terreni sopra riportati la Società [REDACTED] è piena proprietaria per la quota di 1/9 di una piccolissima porzione di corte della superficie di Ha 00.06.54, censita al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 – R.D. € 2,38 – R.A. € 2,28.

A circa 1.000/1.5000 metri di distanza in linea d'aria da tali immobili, in frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta, la Società [REDACTED] è piena proprietaria di un rudere di fabbricato rurale ad uso porcilaia censito al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n°646 – PT – cat F2, censito anche al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 (ente urbano della superficie di Ha 00.00.60).

Alla Società [REDACTED], tali immobili sono pervenuti a seguito di:
-quanto alle porzioni di fabbricato poste in Todi, località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censite al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/1 (corte e forno - bene comune non censibile -), dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione per ampliamento e demolizione parziale presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/07/2011 al n° PG0274777 si sono formate le particelle n° 38/8 (locale tecnico – bene comune non censibile -), n° 38/9 (scala di accesso all'unità immobiliare n° 38/504 – bene comune non censibile -), n° 38/7, dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione per divisione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 27/04/2012 al n° PG0123372 si sono formate le particelle n° 38/18 (corte comune a tutti i subalterni - bene comune non censibile -), n° 38/32 , dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/04/2012 al n° PG012078 si è

formata la particella n° 38/47; n° 38/3 – P1°- cat A/4 – classe 1[^] - vani n° 5,5, dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione per ampliamento e demolizione parziale presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/07/2011 al n° PG0274777 si è formata la particella n° 38/15, dalla quale a seguito di Denuncia di Variazione per divisione e diversa disposizione di spazi interni presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 25/09/2013 al n° PG0182346 si è formata la particella n° 38/504; n°38/5 – PT – cat. C/6 – classe 1[^] - mq 30; n° 38/6 – PT – cat F2 a seguito di acquisto dalla Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi, atto a rogito notaio Fabio Arrivi in data 14/07/2009 rep 31905/10509, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 16/07/2009 al n° 11775 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 21/07/2009 al n° 12670.

Alla Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi, tali immobili erano pervenuti a seguito di acquisto dal Signor [REDACTED] con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 17/02/1986 rep 4603/840, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 10/03/1986 al n° 2079, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 14/03/1986 al n° 3340, successivo atto di variazione di denominazione sociale, da Azienda Agraria [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi a Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 02/03/2006 rep 68400/17714, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 21/03/2006 al n° 5151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28/03/2006 al n° 5995.

-quanto alla porzione di fabbricato ad uso porcaia con annessa piccola corte esclusiva, il tutto posto in Todi, Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta censita al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 86 (fabbricato rurale) dalla quale a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 12/06/2012 al n° PG0178414 sul quale è stata accatastata la porzione di fabbricato censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 - PT – cat F/2, a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 20/06/2012 al n° PG0191042, a seguito di acquisto dai Signori [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2) atto a rogito notaio Fabio Arrivi in data 18/12/2012 rep 36520/13721, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/12/2012 al n° 27419, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/12/2012 al n° 21959;

Ai Signori [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] [REDACTED] (prop. per 1/2), tale immobile era pervenuto per

acquisto con atto a rogito notaio Fabio Arrivi in data 20/09/1997 rep 4628, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 08/10/1997 al n° 4726, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/09/1997 al n° 13629.

-quanto al terreno posto in Todi, località San Benigno, vocabolo Torresquadrata censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 40 della superficie di Ha 03.46.20 (dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/06/2009 al n° PG0199137 si è formata la particella n° 578 della superficie di Ha 00.97.40, dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/10/2012 al n° PG0298270 si è formata la particella n° 649 della superficie di Ha 00.14.44) n° 41 della superficie di Ha 05.93.87 (dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/04/2012 al n° PG0117366 si è formata la particella n° 641 della superficie di Ha 05.93.87, dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/10/2012 al n° PG0298270 si è formata la particella n° 651 della superficie di Ha 00.02.83) a seguito di acquisto dalla Società Agricola ██████████ Società Semplice con sede in Todi, atto a rogito notaio Fabio Arrivi in data 18/12/2012 rep 36520/13721, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/12/2012 al n° 27419, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/12/2012 al n° 21960.

Alla Società Agricola ██████████ Società Semplice con sede in Todi, tali immobili erano pervenuti a seguito di acquisto dal Signor ██████████ con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 17/02/1986 rep 4603/840, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 10/03/1986 al n° 2079, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 14/03/1986 al n° 3340, successivo atto di variazione di denominazione sociale, da Azienda Agraria ██████████ Società Semplice con sede in Todi a Società Agricola ██████████ Società Semplice con sede in Todi con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 02/03/2006 rep 68400/17714, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 21/03/2006 al n° 5151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28/03/2006 al n° 5995.

-quanto al terreno posto in Todi, località San Benigno, vocabolo Torresquadrata, censito al CT nel foglio n° 141 con le particelle n° 41 della superficie di Ha 05.95.10 (dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/04/2012 al n° PG0117366 si è formata la particella n° 642 della superficie di Ha 00.01.23); n° 36 della superficie di Ha 00.84.20 dalla quale a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/11/2011 al n° PG0436028 si è formata la particella n° 637 della superficie di Ha 00.84.03, dalla quale a seguito di Tipo di

Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/04/2012 al n° PG0117366 si è formata la particella n° 644 della superficie di Ha 00.01.97); n° 37, della superficie di Ha 00.45.20 dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/04/2012 al n° PG0117366 si è formata la particella n° 640 della superficie di Ha 00.03.34, dalla quale a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/05/2015 al n° PG0076902 si sono formate le particelle n° 664 della superficie di Ha 00.02.99, n° 665 della superficie di Ha 00.00.35) dalla Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi, atto a rogito notaio Fabio Arrivi in data 24/04/2012 rep 35704/13163, registrato all'agenzia delle Entrate di Perugia in data 28/04/2012 al n° 9342 trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 30/04/2012 al n° 7275.

Alla Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi, tali immobili erano pervenuti a seguito di acquisto dal Signor [REDACTED] con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 17/02/1986 rep 4603/840, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 10/03/1986 al n° 2079, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 14/03/1986 al n° 3340, successivo atto di variazione di denominazione sociale, da Azienda Agraria [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi a Società Agricola [REDACTED] Società Semplice con sede in Todi con atto a rogito notaio Marco Carbonari in data 02/03/2006 rep 68400/17714, registrato all'Ufficio del Registro di Perugia in data 21/03/2006 al n° 5151, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28/03/2006 al n° 5995.

Viene precisato che tali ultime particelle sono, catastalmente, in comproprietà per la quota di 2/18 con i Signori:

- [REDACTED] (prop. per 1/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 2/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 2/18);
- [REDACTED] (prop. per 2/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 1/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 1/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 2/18);

- [REDACTED] (prop. per 1/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 1/18);
- [REDACTED] (prop. per 1/18 in separazione dei beni);
- [REDACTED] (prop. per 2/18 in separazione dei beni). (**Vedasi All. Z : atti di provenienza e relative note di trascrizione**)

Viene precisato che fra l'attuale mappa catastale e gli elaborati planimetrici agli atti catastali, allegati alla presente sotto la lettera C, non vi è perfetta corrispondenza grafica in quanto le particelle n° 647 e n° 638 del foglio n° 141 del C.T. di Todi, risultano, negli elaborati planimetrici incorporati nell'are di sedime dei fabbricati (unità immobiliare n° 38/18), mentre nella mappa catastale del C.T. risultano avere una propria configurazione e consistenza.

Per quanto riguarda la particella n° 647 essa deriva dalla particella n° 38 (ente urbano della superficie di mq 3.758) a seguito di Tipo di Frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/10/2012 al n° PG0298270 e risulta area della superficie di mq 183, senza intestazione catastale; mentre per quanto riguarda la particella n° 638 essa deriva dalla particella n° 36 (pascolo arborato della superficie di mq 8.420) a seguito di T.M. presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/11/2011 al n° PG0436028 e risulta ente urbano della superficie di mq 17, senza intestazione catastale.

Tali particelle non sono interessate da tale procedura esecutiva, ma sarà necessario rettificare l'ultimo elaborato planimetrico agli atti del 25/09/2013 per rendere allineato lo stesso alla mappa catastale. (**Vedasi All. AA : visure storico catastali delle particelle n° 638, n° 647 del foglio n° 141 del C.T. di Todi**)

Per quanto riguarda i confini:

a- la porzione di fabbricato ad uso box e pollaio al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182 censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/5 – PT – cat. C/6 – classe 1^a - mq 30 – R.C. € 27,89 (attualmente demolita) catastalmente confina su tutti i lati con la corte comune (C.F. foglio n° 141 part 38/18), salvo se altri;

b - la porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella

n° 38/6 – PT - cat. F2 (attualmente demolita), catastalmente confina su tutti i lati con la corte comune (C.F. foglio n° 141 part 38/18), salvo se altri;

c - la porzione di fabbricato ad uso posto auto scoperto al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/47 – PT – cat C/6 – classe 3^a - mq 12 – R.C. € 15,49 catastalmente confina ad est con proprietà [REDACTED] (C.F. foglio n° 141 part 38/48) su tutti gli altri lati con la corte comune (C.F. foglio n° 141 part 38/18), salvo se altri;

d - la porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/504 - P1° - cat A/2 – classe 3^a - vani n° 4 – R.C. € 309,87 catastalmente confina ad est con proprietà [REDACTED] (C.F. foglio n° 141 part 38/503), salvo se altri;

e - la porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 – PT - cat. F2, catastalmente confina a nord e ad est con proprietà [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2) (C.T. foglio n° 141 part 645), a sud e ad ovest con proprietà [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2) (C.T. foglio n° 141 part 59), salvo se altri;

f – i terreni pertinenziali posti in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata, censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38, n° 649, n° 651, n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 catastalmente confinano a nord con proprietà Società Agricola [REDACTED] con sede in Todi (C.T. foglio n° 141 part n° 666), ad est con proprietà Società Agricola [REDACTED] con sede in Todi (C.T. foglio n° 141 part n° 662, n° 663), a sud con proprietà Società Agricola [REDACTED] con sede in Todi (C.T. foglio n° 141 part n° 648, n° 650), ad ovest con proprietà Società Agricola [REDACTED] con sede in Todi (C.T. foglio n° 141 part n° 570), salvo se altri;

DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI OGGETTO DI

STIMA

La zona in cui si trovano gli immobili in oggetto è posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata e Vocabolo Mossa Alta; si tratta di una zona collinare tipica del territorio umbro posta ad un'altitudine di circa 300/350 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'alimentazione del

bestiame, colture erbacee specializzate (frumento tenero, girasole, erba medica, etc) e boschi. (**Vedasi All. AB: documentazione fotografica foto n° 1, n° 2, n° 3, n°4**)

Il centro abitato più prossimo a tale zona è quello di Todi, 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).

La città di Todi è un Comune di circa 16.500 abitanti e sorge su un colle alto 411 m s.l.m. che si affaccia sulla Media Valle del Tevere. Il territorio comunale, fra i più vasti della regione Umbria, è per lo più collinare ed è composto da una miriade di piccoli insediamenti. Todi è una cittadina medievale di una bellezza ed eleganza unica, che sorge in cima ad una collina a dominare l'incantevole valle del Tevere. Situata a pochi chilometri da Perugia e Orvieto, la cittadina è circondata da tre cerchia di mura (etrusche, romane e medievali) che racchiudono innumerevoli tesori fra i quali la Piazza del Popolo, cuore pulsante della cittadina sulla quale si affacciano alcuni degli edifici più importanti del centro storico che si contrappongono, con un effetto suggestivo, al celebre Tempio della Consolazione, realizzato nel XVI secolo su disegno di Donato Bramante con una struttura a pianta centrale sormontata da una bellissima cupola, e che ospita nell'altare al suo interno un' antica immagine della Madonna, la quale, secondo la tradizione, era miracolosa.

Per raggiungere la località ove si trovano gli immobili oggetto di stima partendo da Todi si percorre la strada Provinciale n° 382 che da Todi conduce al Santuario di Collevale e poco dopo la struttura Todi Excelsis, a destra, si percorre una stradina privata sterrata, in lieve pendenza, della larghezza di circa 5 metri (censita al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 663, n° 667 di proprietà della società Agricola La Pescara di Spazzoni Vittorio e C. S.a.s. con sede in Todi) che conduce presso gli immobili oggetto di stima; la stradina stessa è delimitata da un muretto in c.a. alto circa 120 cm per una larghezza di circa 25 cm. Il fabbricato collabente censito al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 – cat F/2 ed al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 (ente urbano di mq 60) è posto in Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta e si raggiunge invece proseguendo ancora la strada provinciale n° 382, seguendo alcune strade comunali e strade interpoderali.

La proprietà, non è provvista di una recinzione che ne delimita i confini, per cui sarà necessario effettuare un rilievo topografico per individuare esattamente i confini di proprietà i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni.

Come sopra descritto, la stradina di accesso che conduce alla corte dei fabbricati risulta imbrecciata, ma a causa della scarsa manutenzione, attualmente risulta

disconnessa con evidenti rigagnoli determinati dallo scolo delle acque meteoriche non ben canalizzate; la proprietà è delimitata da un cancello scorrevole metallico dell'altezza di circa 120 cm con sovrastante scritta TODI EXCELSIS; all'interno della corte, sempre per la mancata manutenzione delle aree, si sono sviluppate notevoli specie infestanti erbacee, arbustive ed arboree anche di diversi anni di età (pioppi, roverelle, etc) che dovranno essere rimosse mediante trinciastocchi e/o motoseghe; inoltre i posti auto dislocati lungo la stradina di accesso risultano infestati da diverse specie spontanee erbacee tanto da avere difficoltà di individuazione dei singoli spazi che dovranno essere opportunamente ripuliti; i costi e gli oneri relativi ai millesimi di proprietà della ditta [REDACTED], saranno riportati nella voce detrazioni. (**Vedasi All. AB: documentazione fotografica foto n°5, n° 6, n° 7**)

Viene precisato che nella planimetria catastale in scala 1:2000 allegata alla presente sotto la lettera C, e negli elaborati planimetrici agli atti sono riportate le aree di sedime delle unità immobiliari n° 38/5 (box e pollaio al piano terra) e n° 38/6 (fabbricato collabente al piano terra) del foglio n° 141 del C.F. di Todi che a seguito dei sopralluoghi effettuati risultano essere state demolite per cui si dovrà provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T., di una Denuncia di variazione al C.F. per soppressione delle unità immobiliari demolite e costituzione delle aree urbane con relativo nuovo elaborato planimetrico, i cui oneri e spese saranno computati nella voce detrazioni.

Relativamente alle porzioni di fabbricato oggetto di stima queste sono state edificate:

a- quanto alla porzione di fabbricato ad uso box e pollaio al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/5 – PT – cat. C/6 – classe 1^a - mq 30 – R.C. € 27,89 (attualmente demolita), è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi;

b – quanto alla porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/6 – PT - cat. F2 (attualmente demolita) è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi;

c – quanto al posto auto al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/47 – PT – cat C/6 – classe 3^a - mq 12 – R.C. € 15,49 è stato realizzato a seguito di Permesso di

Costruire rilasciato alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 25/01/2010 al n° 6;

d – quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/504 - P1° - cat A/2 – classe 3^A - vani n° 4 – R.C. € 309,87 è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata interessata dal Permesso di Costruire per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione rilasciato alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 25/01/2010 al n° 6, successiva D.I.A. in variante consistente nella modifica delle unità immobiliari, delle tramezzature, delle aperture esterne e degli spazi esterni rilasciata alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 17/01/2011 al n° 29, successiva S.C.I.A. (in diffinita alla D.I.A. precedente) consistente nella sanatoria di opere interne, rilasciata alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 05/09/2013 al n° 534. Per le unità immobiliari in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale dal Sindaco del Comune di Todi in data 31/01/2014 al n° 37071.

e – quanto alla porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 – PT - cat. F2, è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare n° 38/504 del foglio n° 141 del C.F. di Todi, risultava essere un vecchio casale posto su due piani risalente ai primi anni del 1900.

Il primo piano era destinato ad abitazione, mentre il piano terra destinato a magazzini e a forno.

Con il Permesso di Costruire n° 6/2010 e successivi titoli abilitativi si è proceduto al recupero e riutilizzo della struttura fatiscente con la costituzione di unità immobiliari a destinazione abitativa, la definizione degli spazi esterni compresa la riorganizzazione del sistema degli accessi carrabili all'area e degli accessi pedonali alle unità abitative.

Tale fabbricato risulta costituito da una struttura portante in c.a. con tamponatura in laterizio completamente intonacato, da solaio di copertura e da solai di interpiano in laterizio, da manto di copertura a capanna liscio senza coppi e/o tegole con sporto di gronda anch'esse in laterizio senza canali di gronda e discendenti che sono incorporati nella copertura, da fondelli interni in laterizio, da intonaco interno a civile e tinteggiato, gli infissi interni sono in pvc con vetri termici e soglie realizzate in marmo; le finestre sono sprovviste di protezione, i portoncini di ingresso sono in materiale metallico, i pavimenti ed

i rivestimenti interni sono stati realizzati in monocottura, i sanitari e gli accessori del bagno sono di caratteristiche comuni; la scala di accesso dal piano terra al piano primo e secondo è stata realizzata in muratura e rivestita da piastrelle in monocottura.

Esternamente per tutto il perimetro del fabbricato è stato realizzato un marciapiede in c.a. non completamente rivestito da piastrelle in monocottura, la modesta viabilità interna è assicurata da corridoi rivestiti in monocottura e da muretti in c.a. con sovrastanti ringhierine metalliche di abbellimento, l'area esterna al fabbricato risulta essere provvista di illuminazione; di fronte al prospetto sud è stata impiantata un'essenza arborea conifera che dà un tocco di naturalità a tutto il fabbricato. (**Vedasi All. AB: documentazione fotografica foto n°8, n° 9, n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14**)

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano primo (C.F. foglio n° 141 part n° 38/504), nel suo complesso, nonostante sia da diverso tempo non utilizzato ed abitato, risulta in discreto stato di manutenzione e di conservazione, ad eccezione di qualche macchia di umidità presente sulle pareti esterne molto probabilmente dipendenti da qualche infiltrazione delle acque meteoriche sulla copertura, da modeste lesioni e fessurazioni riguardanti i muretti di recinzione e nello stato di manutenzione delle pertinenze esterne (posti auto scoperti, corti esclusive e corti comuni), che come sopra riportato hanno bisogno di un discreto intervento di pulizia ed eliminazione delle specie infestanti; da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dai recenti eventi sismici del periodo Agosto/Ottobre 2016 e seguenti.

Per puro scrupolo professionale, viene precisato che rispetto a quanto previsto e concesso dalla D.I.A. n° 29 del 17/01/2011, risultano delle modeste difformità relative ai prospetti sud e nord, non interessanti però le unità immobiliari oggetto di stima. (**Vedasi All. AC: prospetti riportati nella D.I.A. n° 29/2011 nei quali le modeste difformità sono evidenziate con un tratto di color rosso**)

Di seguito verranno riportate le caratteristiche e le dimensioni delle singole unità immobiliari; le quote sono state desunte dalle planimetrie catastali **allegate alla presente sotto la lettera AD.**

UNITA' IMMOBILIARE N° 38/5: SCALA 1:200 BORDATA CON IL COLORE GIALLO

Dal sopralluogo effettuato in data 08 Maggio 2023 è risultato che tale fabbricato risulta essere completamente demolito; catastalmente trattavasi di un'unità immobiliare destinata a locali ad uso pollaio e box posta al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18; La superficie utile risultava di circa mq 42,15 per un'altezza media di circa m 2,55.

PIANO TERRA

Pollaio/Box: (m 7,80 x m 5,40) =

mq 42,12

Totale superficie utile:

mq 42,12

UNITA' IMMOBILIARE N° 38/6: SCALA 1:500 BORDATA CON IL COLORE ARANCIO

Dal sopralluogo effettuato in data 08 Maggio 2023, è risultato che tale fabbricato risulta essere completamente demolito; trattasi di un'unità immobiliare in cat F/2 (fabbricato collabente) destinato originariamente a fienile posta al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18; la superficie utile risultava di circa mq 25,00.

PIANO TERRA

Fienile F2: (m 5,00 x m 5,00) =

mq 25,00

Totale superficie utile:

mq 25,00

UNITA' IMMOBILIARE N° 38/47: SCALA 1:100 BORDATA CON IL COLORE VERDE BOTTIGLIA

Dal sopralluogo effettuato in data 08 Maggio 2023, è risultato che trattasi di un'unità immobiliare destinata a posto auto al piano terra, con accesso diretto dalla corte comune e dalla strada di accesso censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18; la superficie utile risulta di circa mq 2,75. (**Vedasi All. AB: documentazione fotografica foto n° 7**)

PIANO TERRA

Posto Auto: (m 1,10 x m 2,50) =

mq 2,75

Totale superficie utile:

mq 2,75

UNITA' IMMOBILIARE N° 38/504: SCALA 1:100 BORDATA CON IL COLORE ROSA

Dal sopralluogo effettuato in data 31 Luglio 2023, è risultato che trattasi di un'unità immobiliare destinata a locali ad uso civile abitazione posta al piano primo, con accesso diretto dalla corte comune censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18, attraverso la scala comune individuata con l'unità immobiliare n° 38/9; internamente il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta d'ingresso è in materiale metallico; gli infissi interni sono

in pvc, i davanzali sono in marmo e le porte interne in legno; l'impianto elettrico risulta essere sottotraccia con quadro elettrico autonomo, l'impianto termico e di raffreddamento sono condominiali e collegati con la rete del gas metano. La superficie utile risulta di circa mq 52,28 per un'altezza di circa m 2,70. (**Vedasi All. AB : documentazione fotografica foto n° 15, n° 16, n° 17, n° 18**)

PIANO PRIMO

Cucina: (m 3,50 x m 0,60) + (m 4,50 x m 1,40) =	mq 8,40
Camera da Letto 1: (m 3,70 x m 3,00) =	mq 11,10
Camera da Letto 2: (m 3,40 x m 2,40) =	mq 8,16
W.c.: (m 2,80 x m 1,40) =	mq 3,92
Soggiorno: [(m 4,70 + m 4,50) x m 4,50]:2=	mq 20,70

Totale superficie utile: mq 52,28

Viene precisato che internamente tale unità immobiliare presenta delle macchie di umidità su alcune zone di muratura e fondelli, dovute molto probabilmente alla mancata utilizzazione della stessa e della conseguente mancata aereazione dei vari locali.

UNITA' IMMOBILIARE N° 646: SCALA 1:2.000 BORDATA CON IL COLORE ROSSO

Dal sopralluogo effettuato in data 31 Luglio 2023, è risultato che trattasi di un'unità immobiliare in cat F/2 (fabbricato collabente) destinata originariamente a porcilaia posta al piano terra, con accesso diretto da una stradina sterrata insistente sulla particella n° 645 del foglio n° 141 del C.T. di Todi di proprietà dei Signori [REDACTED] (prop. per 1/2) e [REDACTED] (prop. per 1/2); visto il particolare stato di abbandono dell'immobile, completamente ricoperto da specie erbacee ed arbustive, non è stato possibile ispezionare l'interno dello stesso, per quanto possibile si è notata una struttura portante realizzata in muratura molto precaria, con copertura completamente crollata. La superficie lorda, rilevata a livello catastale, per l'impossibilità di una misurazione diretta del fabbricato, risulta di circa mq 50,00 per un'altezza media di circa m 2,50 (**Vedasi All. AB: documentazione fotografica foto n° 21, n° 22, n° 23**)

PIANO TERRA

Porcilaia F2: (m 5,00 x m 10,00) = mq 50,00

Totale superficie lorda: mq 50,00

I terreni pertinenziali posti in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata, censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38, n° 649, n° 651, n° 642, n° 644, n°

664, n° 665 sono delle piccole porzioni di terreno destinati a spazi a servizio delle unità immobiliari dell'intero edificio.

Relativamente al quesito n° 8, gli immobili oggetto di stima e particolarmente quelli posti in località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182 risultano direttamente accessibili dalla strada provinciale n° 382 che da Todi conduce al Santuario di Collevalezza; il fabbricato collabente posto in Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta, invece, si raggiunge con una certa difficoltà prima attraverso la strada provinciale n° 382 che da Todi conduce al Santuario di Collevalezza, poi attraverso strade comunali in parte sterrate e per ultimo attraverso stradine interpoderali realizzate su terreni agricoli coltivati e quindi di difficile accesso anche per lo sviluppo di notevoli specie infestanti sia sulla carreggiata sia ai bordi della stessa.

Relativamente al quesito n° 9, pur consentendo l'individuazione dei beni pignorati, non vi è piena conformità fra la consistenza attuale degli immobili e quella riportata nel pignoramento, in quanto alcune unità immobiliari sono state completamente demolite e ne rimangono quindi le sole aree di sedime (unità immobiliari n° 38/5 - box e pollaio al piano terra - e n° 38/6 - fabbricato collabente al piano terra - del foglio n° 141 del C.F. di Todi); per allineare l'attuale consistenza alle destinazioni d'uso si dovranno effettuare le opportune variazioni catastali come meglio sopra riportato in risposta al quesito n° 7; inoltre la toponomastica riportata nelle attuali visure catastali non è completamente corrispondente alla toponomastica riportata nel certificato di agibilità parziale rilasciato dal Sindaco del Comune di Todi in data 31/01/2014 al n° 37071, nel quale gli immobili in oggetto, ad eccezione del fabbricato collabente (C.F. foglio n° 141 part 646), risultano localizzati in località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182.

Per allineare le visure catastali all'effettiva toponomastica indicata dal Comune di Todi, si dovrà presentare una Denuncia di Variazione al C.F. per toponomastica presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia attraverso la procedura informatica DOCFA i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 10, per quanto riportato in risposta al quesito precedente, le unità immobiliari di cui sopra non hanno la corretta consistenza catastale; sarà quindi necessario la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T. e di una Denuncia di variazione al C.F. per soppressione delle unità immobiliari demolite e costituzione delle aree urbane con relativo nuovo elaborato planimetrico, i cui oneri e spese saranno computati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 11, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Todi in data 05/04/2023 al n° 50, protocollo n° 8769, gli immobili in oggetto

risultano ai sensi del P.R.G. del Comune di Todi approvato con D.C.C. n° 110 del 14/07/2005 pubblicato sul B.U.R. n° 33 del 16/08/2005 e successive varianti al P.R.G. parte operativa e parte strutturale:

- quanto alle particelle n° 38/parte, n° 642, n° 644/parte, n° 646, n° 649/parte, n°651/parte, n° 664, n° 665 del foglio n° 141 del C.T. in ZONA AGRICOLA - zona omogenea E – di cui agli art.li 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale.
- quanto alle particelle n° 38/parte, n° 644/parte, n° 649/parte, n°651/parte del foglio n° 141 del C.T. in ZONA BOSCATI - zona omogenea E di cui agli art.li 15 della L.R. 27/2000 e art.li 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale.

Nello stesso certificato sono stati individuati i seguenti vincoli:

- per tutta l'area interessata: VINCOLO IDROGEOLOGICO (R.D. 3267/1923) di cui all'art 16 della L.R. 29/1984;
- per il terreno censito al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/parte, n° 644/parte, n° 649/parte, n°651/parte TUTELA D.LGS 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 137/2002), relativamente all'art. 142 comma 1 lettera G (zone boscate). (**Vedasi All. AE: certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/03/2021 con allegato stralcio del P.R.G.)**

Relativamente al quesito n° 12, dalle ricerche svolte presso il SUAPE del Comune di Todi con richiesta effettuata in data 21/03/2023 protocollo e verifica degli atti in data 03/04/2023, 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:

a- quanto alla porzione di fabbricato ad uso box e pollaio al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/5 – PT – cat. C/6 – classe 1^a - mq 30 – R.C. € 27,89 (attualmente demolita), è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi;

b – quanto alla porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/6 – PT - cat. F2 (attualmente demolita) è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi;

c – quanto al posto auto al piano terra posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/47 – PT – cat C/6 – classe 3^a - mq 12 – R.C. € 15,49 è stato realizzato a seguito di Permesso di

Costruire rilasciato alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 25/01/2010 al n° 6;

d – quanto alla porzione di fabbricato ad uso abitazione al piano primo posta in Todi località San Benigno, vocabolo Torresquadrata n° 182, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/504 - P1° - cat A/2 – classe 3^A - vani n° 4 – R.C. € 309,87 è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata interessata dal Permesso di Costruire per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione rilasciato alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 25/01/2010 al n° 6, successiva D.I.A. in variante consistente nella modifica delle unità immobiliari, delle tramezzature, delle aperture esterne e degli spazi esterni rilasciata alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 17/01/2011 al n° 29, successiva S.C.I.A. (in diffinita alla D.I.A. precedente) consistente nella sanatoria di opere interne, rilasciata alla Società [REDACTED], dal Sindaco del Comune di Todi in data 05/09/2013 al n° 534. Per le unità immobiliari in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale dal Sindaco del Comune di Todi in data 31/01/2014 al n° 37071.

e – quanto alla porzione di fabbricato collabente al piano terra posta in Todi Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 – PT - cat. F2, è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non è stata interessata da interventi che necessitavano di titoli abilitativi.

Viene precisato che in data 10/08/2010 prot 27833 (pratica n° 568/2010) la Società [REDACTED] aveva presentato un piano attuativo di recupero degli accessori rurali al momento presenti e bordati nella planimetria allegata con il colore rosso; il proseguimento dell'iter amministrativo al fine del rilascio del titolo abilitativo non è stato completato per la mancata presentazione della documentazione richiesta con protocollo n° 29406 del 25/08/2010.

Viene inoltre precisato che in data 24/09/2015 prot. 29628 (pratica edile n° 506/2015), la Società [REDACTED] ha presentato un progetto di demolizione di annessi agricoli e realizzazione di fabbricato abitativo che era stato esaminato dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e del Paesaggio in data 01/12/2015 con parere positivo; il proseguimento dell'iter amministrativo al fine del rilascio del Permesso di Costruire non è stato terminato per la mancata presentazione della documentazione richiesta con protocollo n° 104 del 04/01/2016.

A carico degli immobili oggetto di stima nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.I. 269/2003 e L. R. 21/2004) è stata presentata dalla parte

esecutata e/o dai loro danti causa. (**Vedasi All. AF: copie titoli abilitativi, relazioni tecniche, elaborati grafici, certificato di agibilità parziale, etc**)

Relativamente al quesito n° 13, 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. AG: risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 07/04/2023**)

Relativamente al quesito n° 14 visto che la parte esecutata risulta essere un società non sono stati richiesti certificati anagrafici; viene prodotta una visura camerale richiesta presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Roma in data 22/03/2023, dalla quale risulta che la società in oggetto ha sede in [REDACTED]; amministratore unico risulta il Signor [REDACTED] (**Vedasi All. AH: visura camerale in data 22/03/2023**)

Relativamente al quesito n° 15, 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° 16, dai sopralluoghi effettuati in data 08/05/2023 ed in data 31/07/2023, i vari impianti presenti (idrico, termico ed elettrico) dovrebbero essere tutti funzionanti (non è stato ancora allacciato alla rete il solo impianto elettrico), visivamente hanno comunque le caratteristiche per essere definiti a norma.

L'impianto termico condominiale è stato realizzato dalla ditta [REDACTED], la fonte di alimentazione è il gas metano con radiatori metallici e termoventilconvettori; l'abitazione è anche dotata di impianto di raffreddamento collegato ad una pompa di calore anch'essa condominiale posta in prossimità del cancello d'ingresso. (**Vedasi All.AB : documentazione fotografica foto n° 20, n° 25, n° 26, n° 27**)

L'impianto elettrico è stato realizzato dalla ditta [REDACTED] con materiali rispondenti alla attuali norme di legge ed è presente il relativo quadro elettrico, dell'impianto manca il solo montaggio dei punti luce interni. (**Vedasi All.AB: documentazione fotografica foto n° 19**)

L'acqua domestica proviene dall'acquedotto comunale e lo scarico delle acque reflue di tipo domestico sono smaltite al suolo tramite subirrigazione. (**Vedasi All. AI : certificazione attestante l'approvvigionamento idrico, certificati di conformità degli impianti termico ed elettrico e di smaltimento al suolo per subirrigazione**)

Relativamente al quesito n° 17, per vendere i beni pignorati vengono predisposti

due lotti, in base alla localizzazione degli varie unità immobiliari, alla capacità di fornire autonomamente reddito ed alla loro possibilità di commercializzazione.

Il lotto n° 1 sarà quindi composto dai:

- diritti di piena proprietà della Società [REDAZIONE] su abitazione al piano primo con annesso posto auto scoperto al piano terra, il tutto posto nel Comune di Todi, localita San Benigno vocabolo Torresquadrata n° 182, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/504 - P1° - cat A/2 - classe 3^a - vani n° 4 - R.C. € 309,87 (abitazione civile al piano primo), n° 38/47 - PT - cat C/6 - classe 3^a - mq 12 - R.C. € 15,49 (posto auto al piano terra), n° 38/5 - PT - cat. C/6 - classe 1^a - mq 30 - R.C. € 27,89 (locali ad uso box e pollaio al piano terra completamente demoliti), n° 38/6 - PT - cat. F2 (completamente demolita), n° 38/8 (locale tecnico - bene comune non censibile -), n° 38/9 (scala di accesso all'unità immobiliare n° 38/504 -bene comune non censibile -), n° 38/18 (corte comune a tutti i subalterni - bene comune non censibile -); la corte risulta anche censita al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 38 della superficie di mq. 3.575 (ente urbano); terreni agricoli pertinenziali ai fabbricati censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, 651 della superficie complessiva di Ha 00.17.27 - R.D. € 9,36 - R.A. € 8,47;

- diritti di piena proprietà pari ad 1/9 della Società [REDAZIONE] su terreni agricoli pertinenziali ai fabbricati, censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54 - R.D. € 2,38 - R.A. € 2,28.

Viene precisato che prima di procedere all'eventuale decreto di trasferimento di tale lotto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T., di una Denuncia di variazione al C.F. per soppressione delle unità immobiliari demolite (u.i. n° 38/5 e n° 38/6 del foglio n° 141 del C.F. di Todi) e costituzione delle relative aree urbane con relativo nuovo elaborato planimetrico.

Il lotto n° 2 sarà composto dai diritti di piena proprietà della Società In Auge S.r.l. con sede in Roma su modesto fabbricato ad uso porcilaia in demolizione posto nel Comune di Todi Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta, censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 - PT - cat F2 (fabbricato collabente) ed al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 (ente urbano della superficie complessiva di mq 60).

Viene precisato che prima di procedere all'eventuale decreto di trasferimento di tale lotto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T e della relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. per redazione dell'elaborato planimetrico con il

quale viene individuata graficamente l'unità immobiliare in oggetto. Viene precisato che prima di procedere all'eventuale decreto di trasferimento di tale lotto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T e della relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. per redazione dell'elaborato planimetrico con il quale viene individuata graficamente l'unità immobiliare in oggetto.

(**Vedasi All AL : prospetto lotti da porre in vendita**)

Relativamente al quesito n° 18, visto le caratteristiche dei due lotti da porre in vendita vengono proposte le seguenti stime:

Per quanto riguarda il lotto n° 1, si devono distinguere le unità immobiliari provviste di certificato di agibilità e quindi abitabili, dalle unità immobiliari attualmente demolite per le quali non è possibile recuperare la S.U.C. e dai terreni agricoli pertinenti al fabbricato stesso di cui fanno parte le unità immobiliari ad uso abitativo al piano primo ed il posto auto scoperto al piano terra.

Per quanto riguarda la prima tipologia di immobili (u.i. n° 38/47 - posto auto – e n° 38/504 – abitazione al piano primo), secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, gli aspetti economici o criteri di stima utilizzabili per effettuare la stima e valutazione di tali unità immobiliari 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 Todi e delle zone limitrofe, si è 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/In (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 e situazione giuridica 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 – difficoltà di 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 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 e aspetto giuridico sui quali effettuare il confronto.

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 delle unità immobiliari in oggetto si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario dei fabbricati mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile e dei box o posti auto riportati sulla banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (anno 2022 secondo semestre) per la zona periferica e la zona agricola del Comune di Todi ed i valori riportati sul sito Immobiliare.it per il vocabolo Torresquadrata del Comune di Todi, attraverso le seguenti tabelle:

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 ZONE PERIFERICHE	€ 740,00	€ 1.100,00	LORDA	€ 920,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE ZONE AGRICOLE	€ 620,00	€ 890,00	LORDA	€ 755,00
BOX	NORMALE	€ 390,00	€ 580,00	LORDA	€ 485,00

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MEDIO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ ZONA PERIFERICA	VALORE MASSIMO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ ZONA AGRICOLA	SUPERFICIE	VALORE MEDIO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 920,00	€ 755,00	LORDA	€ 837,50

Al valore sopra calcolato viene effettuato un incremento del 10% per ragguagliare il valore della superficie lorda alla superficie utile della porzione immobiliare di civile abitazione al piano primo e rendere quindi il dato omogeneo a quello rilevato dal sito immobiliare.it, mentre per quanto riguarda il posto auto si effettua una riduzione del 50% rispetto ai locali box, per cui

- porzione di fabbricato di civile abitazione:

€ 837,50 x 10% = € 83,75

€ 837,50 + € 83,75 =

€ 921,25

- posto auto:

€ 485,00 x 50% = € 242,50

€ 485,00 - € 242,50 =

€ 242,50

BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	€ 800,00	€ 1.156,00	UTILE	€ 978,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 677,00	€ 977,00	UTILE	€ 827,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 575,00	€ 849,00	UTILE	€ 712,00
POSTO AUTO		€ 172,00	€ 263,00	UTILE	€ 218,00

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

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

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	€ 921,25	€ 978,00	€ 827,00	€ 712,00	€ 859,56
POSTO AUTO	€ 242,50			€ 218,00	€ 230,25

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 alle porzioni immobiliari oggetto di stima ed alla zona nella quale essa è stata edificata rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/b- la situazione giuridica relativa alle porzioni immobiliari oggetto di stima (vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da titoli abilitativi urbanistici e

da rapporti con terzi) rispetto a quella degli immobili a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/c – la destinazione delle singole porzioni immobiliari per distinguere i vani principali e gli accessori diretti da eventuali pertinenze quali balconi, fondi, garage, etc;

2d – l'altezza di piano delle porzioni immobiliari rispetto ad altre unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato.

Per quanto riguarda le **caratteristiche estrinseche** queste hanno importanza per il fatto che la vivibilità delle persone è condizionata dall'ambiente esterno che concorre in modo rilevante a determinare la rispondenza di una struttura edilizia alle esigenze delle persone; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

1 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

Nelle valutazioni delle persone sono diversamente apprezzati il centro storico, la zona compresa fra il centro storico e la periferia, la periferia stessa e la zona rurale;

2 – PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC:

La presenza del verde e di spazi esterni (giardino, spazi di accesso e manovra, etc) rende la struttura edilizia più facilmente accessibile, fruibile ed apprezzata per lo sfruttamento di tali spazi nella struttura stessa;

3 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

Vengono prese in considerazione le componenti naturali quali la bellezza del paesaggio, 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).

4 – 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 comunicazione che possono facilmente collegare la struttura edilizia ai principali centri della Regione.

Per quanto riguarda le **caratteristiche intrinseche** si intendono le qualità proprie di una struttura edilizia; quelle prese in considerazione sono le seguenti:

5 – 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 dei vani che sono particolarmente apprezzati dalle persone per il

conforto che essi arrecano e per il risparmio di energia elettrica e termica che consente.

6- STRUTTURA:

Tale parametro è relativo alle caratteristiche costruttive della struttura edilizia e delle condizioni statiche della struttura portante.

7- GRANDEZZA E DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI/DESTINAZIONE D'USO:

La domanda di civili abitazione si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni dei singoli vani e della distribuzione interna degli stessi.

8- 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 di condizionamento e termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza; i fabbricati provvisti di ascensore sono più apprezzati rispetto a quelli che ne sono sprovvisti.

9- EPOCA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

L'età della struttura edilizia ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, la qualità dei servizi igienici, etc. I fabbricati nuovi e quelli ristrutturati da poco tempo sono naturalmente i più ricercati; 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 (1-4)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
1 - FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
2 - PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
3 - AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
4 - ACCESSIBILITA'	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20

CARATTERISTICHE INTRINSECHE (5 - 9)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
5 PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO/LUMINOSITA'	0,80	1,00	1,00	1,20	1,30
6 - STRUTTURA	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
7 - GRANDEZZA, FINITURE E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI/DESTINAZIONE USO	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
8 - DOTAZIONI IMPIANTI E SERVIZI	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
9- EPOCA COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20

Per quanto riguarda la **situazione giuridica** tra le condizioni che influiscono sul valore di un fabbricato vi sono i vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, dai titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi; le condizioni più importanti sono le seguenti:

10 – CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE ED ALLE DISPOSIZIONI EDILIZIE:

Tale condizione è relativa alla conformità edilizia ed urbanistica delle porzioni immobiliari oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazioni di apposite pratiche di condono; inoltre la struttura edilizia deve essere provvista del certificato di agibilità;

11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E PRESENZA DI DIRITTI REALI:

Tali condizioni rappresentano un peso gravante sulla piena proprietà quali servitù, diritto di usufrutto, uso e abitazione;

12– SITUAZIONE LOCATIZIA:

L'esistenza di un contratto di locazione e/o di comodato è causa di svalutazione dell'immobile in modo proporzionale rispetto alla durata del contratto stesso.

Tali coefficienti correttivi della situazione giuridica sono stati distinti in cinque livelli di merito come riportati nella tabella sottostante:

SITUAZIONE GIURIDICA (10-12)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
10- CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E DIRITTI REALI	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20
12-SITUAZIONE LOCATIZIA	0,80	0,90	1,00	1,10	1,20

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di piano per distinguere la posizione delle unità abitative rispetto al piano di accesso,

COEFFICIENTI DI PIANO	13	COEFFICIENTE
PIANO TERRA		1
PIANO PRIMO		1,10
PIANO SECONDO		1,20

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali e i relativi accessori diretti da eventuali pertinenze scoperte quali terrazze, balconi, logge e verande dai portici e da corti esclusive; per il posto auto viene attribuito il coefficiente 1.

DESTINAZIONE AMBIENTI	14	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI		1

3 – Correzione del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario con i coefficienti correttivi sopra riportati come dalla tabella di cui sotto:

LOTTO N 1:

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	V.MEDIO CORRET
------	-----------	------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----------------

FG 141 PART 38/504	PIANO PRIMO VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	859,56	1,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	€ 928,32
FG 141 PART 38/47	PIANO TERRA	230,25	1,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 248,67

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari per il più probabile valore di mercato ordinario unitario secondo le seguenti tabelle:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 141 PART 38/504	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	PRIMO	52,28	€ 928,32	€ 48.532,56
FG 141 PART 38/47	POSTO AUTO SCOPERTO	TERRA	2,75	€ 248,67	€ 683,84

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO LOTTO N 1					€ 49.216,40
---	--	--	--	--	-------------

Per quanto riguarda la seconda tipologia di immobili (u.i. n° 38/5 - locali ad uso box e pollaio al piano terra completamente demoliti -), n° 38/6 – PT - cat. F2 (completamente demolita), siccome si tratta di fabbricati completamente demoliti per i quali non è possibile recuperare la S.U.C., le relative aree di sedime vengono assimilate ad aree agricole a destinazione seminativa di proprietà esclusiva, all'interno della corte comune censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18, ma, per le quali, vista la particolare destinazione d'uso se ne dovrà calcolare un'aggiunta rispetto alle semplici aree agricole.

Per quanto riguarda la terza tipologia di immobili e più precisamente per le particelle n° 649, n° 651 del foglio n° 141 del C.T. di Todi della superficie complessiva di Ha 00.17.27 per le quali la Società ██████████ risulta piena proprietaria e per le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665, del foglio n° 141 del C.T. di Todi della superficie complessiva di mq 654, per le quali la Società ██████████ risulta piena proprietaria per la quota di 1/9, queste vengono assimilate ad aree agricole a destinazione seminativa, ma in relazione alla loro posizione, destinazione d'uso, etc, rispetto al fabbricato se ne dovrà necessariamente calcolare un'aggiunta.

Per quanto riguarda i terreni a destinazione agricola 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 i terreni oggetto di stima, di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica 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 e situazione giuridica, 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 mq.

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 2023 nella Regione dell'Umbria riportati sul Supplemento Ordinario n° 4 al Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria Serie Generale n° 5 del 01/02/2023, (**Vedasi All.AN: tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 10**), dai quali risalire a valori relativi a terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica sui quali effettuare il confronto e si è proceduto come segue:

a – Individuazione del più probabile valore di mercato ordinario unitario del terreno agricolo riportato sul bollettino ufficiale come dalla seguente tabella:

	QUALITA'	GIACITURA	PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO
1	SEMINATIVI IRRIGUI	PIANURA	€ 2,40/MQ
2	SEMINATIVI IRRIGABILI	PIANURA	€ 1,10/MQ
3	SEMINATIVI	PIANURA	€ 1,70/MQ
4	SEMINATIVI	COLLINA	€ 1,30/MQ

b – calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario del terreno agricolo:

$$€ 2,40/mq + € 2,10/mq + € 1,70/mq + € 1,30/mq = € 1,87/mq$$

c – Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato del terreno agricolo oggetto di stima mediante moltiplicazione della superficie per il più probabile valore di mercato ordinario unitario come nella seguente tabella:

DATI CATASTALI	DIRITTI DI PROPRIETA' SOCIETA' IN AUGE S.R.L.	SUPERFICIE	VM UNITARIO ORDINARIO	VM ORDINARIO TOTALE
FG. 141 PART. 649 - 651-38/5-38/6	PIENA PROPRIETA'	MQ 1.794,12	€ 1,87/MQ	€ 3.355,00
FG. 141 PART. 642 - 644 - 664 - 665	PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/9	MQ 654	€ 1,87/MQ	€ 135,88
<u>TOTALE</u>				<u>€ 3.490,88</u>

Totale più probabile valore di mercato ordinario del lotto n° 1

$$€ 49.216,73 + € 3.490,88 =$$

€ 52.707,28

5- Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato degli immobili oggetto stima:

5/a- detrazione per aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T. e di una Denuncia di variazione al C.F. per soppressione delle unità immobiliari demolite (u.i. n° 38/5 e n° 38/6 del foglio n° 141 del C.F. di Todi), costituzione delle relative aree urbane con relativo nuovo elaborato planimetrico e riconfinazione delle varie particelle per individuare i terreni di proprietà esclusiva da quelli condominiali; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale pratica al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Todi, possono essere quantificate in : **€ 5.000,00**

5/b – detrazione per allineare le visure catastali delle unità immobiliari oggetto di stima all'effettiva toponomastica indicata dal Comune di Todi, mediante Denuncia di Variazione al C.F. presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale pratica al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 200,00

5/c – detrazione per manutenzione delle aree esterne al fabbricato dove si sono sviluppate diverse specie infestanti erbacee, arbustive ed arboree (pioppi, roverelle, etc) da rimuovere mediante decespugliatori, trinciastocchi e/o motoseghe; da indagini effettuate presso ditte agricole specializzate al netto di Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 7.000,00

Siccome alla proprietà [REDACTED] sono stati assegnati da TAB A prevista dal regolamento di condominio 75,95/1.000, la detrazione risulterà:

€ 7.000,00 x 75,95/1.000 =

€ 531,65

5/d – aggiunta relativa alla utilizzazione da parte della Società [REDACTED] della corte comune censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 38/18 ed al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 38 della superficie di mq 3.575; da ricerche svolte presso siti internet, da consultazione di libri di testo e manuali tecnici specifici in materia estimativa e da indagini effettuate presso studi tecnici, l'aggiunta per la possibilità di utilizzazione della corte comune può essere determinata nella percentuale del 10% rispetto al più probabile valore di mercato ordinario delle u.i. oggetto di stima:

€ 49.216,73 x 10% =

€ 4.921,67

5/e– aggiunta relativa alle caratteristiche intrinseche (destinazione d'uso, posizione, giacitura, dimensioni, etc) del terreno a destinazione agricola a disposizione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare ad uso abitazione al piano primo ed il posto auto al piano terra; da ricerche svolte presso siti internet, da consultazione di libri di testo e manuali tecnici specifici in materia estimativa e da indagini effettuate presso studi tecnici, l'aggiunta può essere determinata nella percentuale del 100% rispetto al più probabile valore di mercato ordinario precedentemente calcolato:

€ 3.490,88 x 100% =

€ 3.490,88

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 1:

€ 52.707,28– € 5.000,00 - € 531,65 - € 200,00 + € 4.921,67 + € 3.490,88 =

€ 55.388,18

LOTTO N° 2

Per la stima di tale tipologia di immobili, viene premesso che:

- il fabbricato in oggetto risulta essere un vecchio fabbricato rurale ad uso porcilaia realizzato precedentemente al 01/09/1967 come riportato dalla lettura dell'atto di provenienza a rogito notaio Fabio Arrivi in data 18/12/2012 rep 36520/13721, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/12/2012 al n° 27419, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 31/12/2012 al n° 21959; secondo la tipologia di muratura e struttura ancora visibile, la data di costruzione può essere stimata attorno agli anni 1920/1930;

- il fabbricato stesso, ai sensi del vigente P.R.G. si trova in zona agricola E, e quindi è possibile effettuare interventi edilizi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo etc., o realizzazione di un nuovo fabbricato solamente da parte di un'azienda agricola sfruttando l'indice di edificabilità che, secondo la vigente

normativa edilizia, ai sensi della L.R. n° 1 del 21/01/2015, è pari a 40 mq /ha o pari a 100 mq/ha mediante presentazione alla Regione dell'Umbria di in Piano Agronomico Convenzionato per alcune tipologie di coltura e/o allevamento (coltivazioni specializzate biologiche, allevamento di razze bovine e suine pregiate, etc);

- la zona ove si trova, l'annesso agricolo non è facilmente accessibile; per raggiungerlo, infatti si deve percorrere prima la strada Provinciale n° 382 che da Todi conduce al Santuario di Collevaenza, poi delle strade comunali in parte sterrate ed ancora delle stradine interpoderali realizzate su terreni agricoli coltivati e quindi di difficile accesso anche per lo sviluppo di notevoli specie infestanti sia sulla carreggiata sia ai bordi delle stesse che le rende di difficile identificazione; tale difficoltà di accesso, comporterebbe anche costi aggiuntivi nel caso in cui il fabbricato venisse demolito e ricostruito e/o ristrutturato;

- dalle indagini effettuate presso studi tecnici, agenzie immobiliari, dati riportati su internet, etc, per tale tipologia di immobili non esiste sul territorio del Comune di Todi e limitrofi, un mercato attivo di fabbricati simili per caratteristiche estrinseche, intrinseche e situazione giuridica dal quale risalire al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

L'aspetto economico che si ritiene essere quindi più opportuno per la redazione della stima è **il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato** che rappresenta un particolare caso di applicazione del più probabile valore di costo dato dalla seguente formula:

$$\mathbf{V_k = V_{ae} + K}$$

dove: V_k = più probabile valore di ricostruzione; V_{ae} = più probabile valore di mercato dell'area in cui insiste il fabbricato; K = più probabile costo di ricostruzione del fabbricato deprezzato.

Per quanto riguarda il calcolo del più probabile valore di mercato dell'area su cui insiste il fabbricato (**V_{ae}**), come sopra riportato, la zona ove si trova il fabbricato oggetto di stima risulta essere posta in media collina, non particolarmente ben esposta e, per quanto sopra descritto, non facilmente accessibile; nella zona non esistono aree edificabili che permettano la realizzazione di strutture edilizie simili a quella in oggetto, ma solo aree edificabili ad uso abitativo, per cui ne è stata comparata la sua sola potenzialità edificatoria.

Per tali motivazioni dall'analisi del P.R.G. vigente del Comune di Todi approvato con D.C.C. n° 110 del 14/07/2005 e successive varianti si è comparato l'area agricola in oggetto, sulla quale insiste il fabbricato, con aree fabbricabili con potenzialità edificatoria a destinazione residenziale nelle macroaree rurali sparse nel territorio del Comune di Todi, per

le quali il Comune stesso con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 14/03/2017 e successiva n° 48 del 13/02/2020 ne ha determinato i valori ai fini I.M.U.

Nella tabella, riportata in tale ultima deliberazione è stato preso in considerazione il valore di € 76,00/mq di S.U.L.R. (Superficie Utile Lorda Realizzabile) della macroarea M5.S3 (**Vedasi All.AO: deliberazione di Consiglio Comunale n° 17 del 14/03/2017 e n° 48 del 13/02/2020**), al quale viene effettuata una detrazione del 40% in quanto il valore riportato fa riferimento alla potenzialità edificatoria a destinazione residenziale e non a destinazione agricola, per cui:

$$€ 76,00/mq \times 40\% = € 30,40/mq$$

$$€ 76,00/mq - € 30,40/mq = € 45,60/mq$$

Siccome la Superficie Utile Lorda Realizzabile dell'attuale fabbricato ad uso porcilaia è di circa 50 mq, il più probabile valore di mercato dell'area su cui insiste il fabbricato sarà:

$$\text{Vae: } mq \ 50 \times € \ 45,60/mq = \quad \quad \quad \underline{\underline{€ \ 2.280,00}}$$

Per quanto riguarda il più probabile costo di ricostruzione del fabbricato deprezzato (**K**), questo comprende due tipi di spesa: il costo di cantiere e le spese generali;

a – il costo di cantiere comprende le spese necessarie per edificare fisicamente il fabbricato, dall'apertura del cantiere fino alla consegna al committente, comprende quindi le spese per la demolizione, per l'acquisto dei materiali di costruzione, per la manodopera, per i noleggi, etc.; tale costo può essere determinato analiticamente, in presenza di una progettazione già realizzata, attraverso computo metrico estimativo in funzione delle caratteristiche tipologiche e costruttive del fabbricato, della zona, ed in relazione ai vari vincoli presenti, oppure sinteticamente attraverso dei dati statistici desunti da computi metrici utilizzati per fabbricati simili, dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici e dati ottenuti da imprenditori edili operanti nella zona che di recente abbiano edificato fabbricati analoghi per dimensioni e tipologia, a quello da stimare.

b – le spese generali sono invece distinte nelle seguenti:

b/1 – spese per progettazione e direzione dei lavori;

b/2 – spese relative al rilascio del titolo abilitativo che comprendono tutte quelle spese necessarie al ritiro del titolo abilitativo (Permesso di Costruire, SCIA, certificato di agibilità, etc.) all'eventuale pagamento al Comune di un contributo commisurato al costo di costruzione determinato secondo i criteri della Legge n° 10 del 28/01/1977 (Legge Bucalossi) e successive modificazioni e all'eventuale pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base di tabelle parametriche elaborate ed

approvate dai singoli Comuni; per i fabbricati rurali sono previste delle agevolazioni su tali voci di spesa in base alle disposizioni dei Comuni stessi;

b/3 – profitto normale d'impresa che tiene conto dei rischi e dell'utile che ordinariamente un imprenditore edile può conseguire.

Tali voci di spesa vengono calcolate sinteticamente facendo riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.

Per quanto riguarda il coefficiente di vetustà che considera il deprezzamento che il fabbricato ha subito nel tempo, questo viene calcolato ed applicato al più probabile costo di ricostruzione a nuovo, escluso il valore dell'area edificabile, con la seguente formula:

$$Cv\% = \frac{[(n/Eu \times 100) + 20]^2}{140} - 2,86$$

dove: n = età del fabbricato espresso in anni; Eu è la vita utile del fabbricato espressa in anni.

Per effettuare la stima secondo l'aspetto economico del più probabile valore di ricostruzione del fabbricato, si ipotizza che il fabbricato originario venga demolito e ricostruito mediante tecniche costruttive ordinarie e tipiche della zona rurale umbra (realizzazione di una fondazione continua a platea, struttura in muratura o c.a. e tamponatura in laterizio, solaio di copertura in legno con sovrastante manto di copertura in tegole o coppi, canali di gronda e discendenti in rame, pavimentazione in cemento e porte di accesso in legno o metallo, etc.); sulla base di tale premessa vengono effettuati i seguenti:

a – calcolo del costo di cantiere calcolato sinteticamente attraverso dei dati statistici desunti da computi metrici utilizzati per fabbricati simili, dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici e dati ottenuti da imprenditori edili operanti nella zona che di recente abbiano edificato fabbricati analoghi per dimensioni, tipologia e difficoltà di accesso e trasporto dei materiali, rispetto a quello da stimare: € 800,00/mq

$$€ 800,00/mq \times 50,00 \text{ mq} = € 40.000,00$$

b/1 – spese per progettazione e direzione dei lavori calcolate sinteticamente facendo riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.: 12% del costo di cantiere

$$€ 40.000,00 \times 15\% = € 6.000,00$$

b/2 – spese relative al ritiro del titolo abilitativo calcolate sinteticamente facendo

riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.: 10% del costo di cantiere

$$\text{€ } 40.000,00 \times 7\% = \text{€ } 2.800,00$$

b/3 – profitto normale d'impresa che tiene conto dei rischi e dell'utile che ordinariamente un imprenditore edile può conseguire, calcolato sinteticamente facendo riferimento a dati riportati su pubblicazioni specializzate a cura di ordini professionali, su manuali, su testi specifici, da siti informatici, etc.: 15% del costo di cantiere.

$$\text{€ } 40.000,00 \times 15\% = \text{€ } 6.000,00$$

Più probabile costo di ricostruzione del fabbricato:

$$\text{€ } 40.000,00 + \text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 2.800,00 + \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } \underline{\underline{54.800,00}}$$

Calcolo del coefficiente di vetustà che considera il deprezzamento che il fabbricato ha subito nel tempo, ipotizzando un'età del fabbricato di circa 95 anni, attraverso la seguente formula:

$$Cv\% = \frac{[(95/100 \times 100) + 20]^2}{140} - 2,86 = 91,60\%$$

Calcolo del più probabile costo di ricostruzione deprezzato del fabbricato:

$$\text{€ } 54.800,00 \times 91,60\% = \text{€ } 50.196,80$$

$$K: \text{€ } 54.800,00 - \text{€ } 50.196,80 = \text{€ } 4.603,20$$

Il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato quindi sarà:

$$\text{Vae (€ } 2.280,00 \text{) + K (€ } 4.603,20 \text{) = Vk € } \underline{\underline{6.883,20}}$$

A tale valore dovrà essere effettuata la seguente:

-detrazione per presentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T e della relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. per redazione dell'elaborato planimetrico con il quale viene individuata graficamente l'unità immobiliare in oggetto; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tale pratica al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : **€ 1.500,00**

Il più probabile valore di ricostruzione del fabbricato quindi sarà:

$$\text{€ } 6.883,20 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } \underline{\underline{5.383,20}}$$

Totale più probabile valore di mercato del lotto n° 2: **€ 5.383,20**

Relativamente ai quesiti n° 19 e n° 20, gli immobili oggetto di stima sono di piena proprietà della Società [redacted] e quindi non è necessaria la valutazione della loro divisibilità e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà, ad eccezione del terreno censito al C.T. del Comune di Todi nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54 – R.D. € 2,38 –

R.A. € 2,28, per il quale la Società ██████████ è piena proprietaria per la quota di 1/9, quota che non sarebbe conveniente, sia da un punto di vista economico, sia da un punto di vista pratico, individuare e scorporare dai restanti comproprietari, in quanto tale terreno evidenzia degli spazi comuni a tutto il fabbricato insistente sulla particella n° 38 del foglio n° 141 del C.T. di Todì.

Relativamente al quesito n° 21, gli immobili pignorati non sono abusivi in quanto sono stati edificati in base a legittimi titoli urbanistici ad eccezione di quanto sopra riportato in risposta ai quesiti n° 7, n° 9, n°10, n° 12 e n°18.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 03/08/2023

Il C.T.U.
Dott. Agr. Luigi Trippetta



INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 5.....	Risposta al quesito n° 1
Pagina 6.....	Risposta al quesito n° 2
Pagina 9.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 10.....	Risposta al quesito n° 4,
Pagina 11.....	Risposte ai quesiti n° 5, n° 6
Pagina 12.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 25.....	Risposte ai quesiti n° 8, n° 9, n° 10, n° 11
Pagina 26.....	Risposta al quesito n° 12
Pagina 28.....	Risposta ai quesiti n° 13, n° 14, n° 15, n° 16, n° 17
Pagina 30.....	Risposta al quesito n° 18
Pagina 44.....	Risposte ai quesiti n° 19, n° 20
Pagina 45.....	Risposta al quesito n° 21

Lotto n° 1:

- diritti di piena proprietà della Società [REDACTED] su abitazione al piano primo con annesso posto auto scoperto al piano terra, il tutto posto nel Comune di Todi, localita San Benigno vocabolo Torresquadrata n° 182, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 141 con le particelle n° 38/504 - P1° - cat A/2 - classe 3[^] - vani n° 4 - R.C. € 309,87 (abitazione civile al piano primo), n° 38/47 - PT - cat C/6 - classe 3[^] - mq 12 - R.C. € 15,49 (posto auto al piano terra), n° 38/5 - PT - cat. C/6 - classe 1[^] - mq 30 - R.C. € 27,89 (locali ad uso box e pollaio al piano terra completamente demoliti), n° 38/6 - PT - cat. F2 (completamente demolita), n° 38/8 (locale tecnico - bene comune non censibile -), n° 38/9 (scala di accesso all'unità immobiliare n° 38/504 - bene comune non censibile -), n° 38/18 (corte comune a tutti i subalterni - bene comune non censibile -); la corte risulta anche censita al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 38 della superficie di mq. 3.575 (ente urbano); terreni agricoli pertinenziali ai fabbricati censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 649, 651 della superficie complessiva di Ha 00.17.27 - R.D. € 9,36 - R.A. € 8,47;

- diritti di piena proprietà pari ad 1/9 della Società [REDACTED] su terreni agricoli pertinenziali ai fabbricati censiti al C.T. nel foglio n° 141 con le particelle n° 642, n° 644, n° 664, n° 665 della superficie di Ha 00.06.54 - R.D. € 2,38 - R.A. € 2,28.

Viene precisato che prima di procedere all'eventuale decreto di trasferimento di tale lotto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T., di una Denuncia di variazione al C.F. per soppressione delle unità immobiliari demolite (u.i. n° 38/5 e n° 38/6 del foglio n° 141 del C.F. di Todi) e costituzione delle relative aree urbane con relativo nuovo elaborato planimetrico ed alla riconfinazione delle varie particelle per individuare i terreni di proprietà esclusiva da quelli condominiali.

Valore del diritto della piena proprietà:

€ 55.388,18 (cinquantacinquemilatrecentottantotto/18 euro)

Lotto n° 2:

-diritti di piena proprietà della Società [REDACTED] su modesto fabbricato ad uso porcilaia in demolizione posto nel Comune di Todi, Frazione Crocefisso, Vocabolo Mossa Alta censita al C.F. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 -

PT – cat F2 (fabbricato collabente) ed al C.T. nel foglio n° 141 con la particella n° 646 (ente urbano della superficie complessiva di mq 60).

Viene precisato che prima di procedere all'eventuale decreto di trasferimento di tale lotto sarà necessario provvedere ad un aggiornamento dei documenti catastali mediante la presentazione all'Agenzia delle Entrate di Perugia del Tipo Mappale al C.T e della relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. per redazione dell'elaborato planimetrico con il quale viene individuata graficamente l'unità immobiliare in oggetto.

Valore del diritto della piena proprietà:

€ 5.383,20 (cinquemilatrecentottantatre/20 euro)

