

ILL. MO GIUDICE DELL' ESECUZIONE DEL TRIBUNALE DI
SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ESEGUITA NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n° 39 P.IVA 05828330636, rappresentata da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. con sede in Bologna Via della Beverara n° 19 P. IVA: 04133770372 (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE), in sostituzione della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, rappresentata e difesa dall' Avv.ti Marco Pesenti (email PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell' Avv. Paolo Merini con studio in Spoleto (Pg) Piazza della Vittoria n° 35 (email PEC: paolo.merini@avvocatispoleto.legalmail.it)


- Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (Rm), Via Giuseppe Grezar n° 14 P.IVA: 13756881002 (IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO) rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Dott. Trabalza Stefano ed elettivamente domiciliato in Perugia, Strada delle Fratte n° 2/i (email PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziaiscossione.gov.it)

CONTRO



Iscritta al n° 146/2019 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA:

Con ordinanza del 18/03/2024 la S. V. I., ha nominato il sottoscritto Dott.  **Pubblicazione**
ripubblicazione o ripro



FETTA 2024/03/18 Ordinanza del Tribunale di Spoleto n° 146/2019 R.G.E. - FETTA 2024/03/18 Ordinanza del Tribunale di Spoleto n° 146/2019 R.G.E. - FETTA 2024/03/18 Ordinanza del Tribunale di Spoleto n° 146/2019 R.G.E.

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 da:

- AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n° 39 P.IVA 05828330638, rappresentata da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. con sede in Bologna via della Beverara n° 19 P. IVA: 04133770372 (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE), in sostituzione della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena, rappresentata e difesa dall' Avv. ti Marco Pesenti (email PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell' Avv Paolo Merini con studio in Spoleto (Pg) Piazza della Vittoria n° 35 (email PEC: paolo.merini@avvocatispoleto.legalmail.it)

- Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (Rm), Via Giuseppe Grezar n° 14 P.IVA: 13756881002 (IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO) rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Dott. Tralbalza Stefano ed elettivamente domiciliato in Perugia, Strada delle Fratte n° 2/i (email PEC: umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziaiscossione.gov.it, contro i Signori



giuramento di rito e depositarlo nel fascicolo telematico.

Il giuramento è stato depositato nel fascicolo telematico in data 25/03/2024 ed in pari data è stato accettato dalla Cancelleria; la causa è stata rinviata all'udienza del 07/11/2024. La S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali, previste sui luoghi di causa il giorno 06/05/2024 alle ore 15,30. (vedasi All. A: **copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, giuramento depositato nel fascicolo telematico**)

I quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art 657 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



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 unitario.

3
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



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 impianti 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 carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri 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 impianti 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:

a - 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'aspetto

Publicazione
ripubblicazione o ripro



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;

b - 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, mediante collegamento telematico all'Agenzia delle Entrate di Perugia, ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

1 – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficio Notificazioni Esecuzione e Protesti (UNEP) del Tribunale di Spoleto in data 22/07/2019 rep. 751, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/08/2019 al n° 15194 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena e contro i [REDACTED] (prop. per la quota di 5/9) e [REDACTED] prop. per la quota di 4/9);

2- la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Dott Carmelo Candore notaio in Arcisate (Va) con studio in Piazza della Repubblica n° 4, in data 03/09/2019, trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 21/11/2019 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 all' unità immobiliare da stimare, acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le visure catastali storiche, la planimetria catastale in scala 1:200 e l'elaborato planimetrico dell' unità immobiliare in oggetto, la planimetria del C.T. in scala 1:2.000. (Vedasi All. C: visure catastali storiche, planimetria catastale e planimetria del C.T.)

6
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



immobiliare in scala 1:200 ed elaborato planimetrico nelle quali il fabbricato è evidenziato con il colore verde, planimetria catastale del C.T. in scala 1:2.000 nella quale il fabbricato è evidenziato con il colore giallo)

In data 25/03/2023, ho ritenuto opportuno confermare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno 06 Maggio 2024 alle ore 15,30 in sinergia con l'I.V.G. di Perugia, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori Signori

[REDACTED]

tramite posta elettronica certificata all' Avv.to Marco Pesenti (email PEC: marco.pesenti@milano.pecavvocati.it) in rappresentanza di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. - con sede legale in Napoli, Via Santa Brigida n° 39, rappresentata da CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L. con sede in Bologna via della Beverara n° 19 (in qualità di creditore procedente), domiciliati presso lo studio dell' Avv Paolo Merini con studio in Spoleto (Pg) Piazza della Vittoria n° 35, ed all' Agenzia delle Entrate – Riscossione con sede in Roma (Rm), Via Giuseppe Grezar n° 14 (in qualità di creditore intervenuto) rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Dott. Trabalza Stefano ed elettivamente domiciliato in Perugia, Strada delle Fratte n° 2/i (email PEC: umb.procedure.cautelari.immob.cono@pec.agenziariscossione.gov.it) (Vedasi All. D: copia comunicazione conferma inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento e ricevuta di ritorno)

In data 25/03/2024, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio territoriale di Foligno della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti l' immobile oggetto di stima. (vedasi All. E: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia ufficio territoriale di Foligno)

In data 25/03/2024, tramite pec è stato richiesto presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Spello il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio dei Signori [REDACTED] (Vedasi All. F: richiesta certificato di residenza ed estratto dell'atto di matrimonio dei Signori [REDACTED])

In data 25/03/2024 mediante pec è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il Comune di Spello. (Vedasi All. G: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli).

In data 25/03/2024, mediante pec è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Spello. (Vedasi All. H: richiesta di accesso agli atti

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



AG

Stato civile del Comune di Foligno l'estratto dell'atto di matrimonio del [REDACTED]
[REDACTED] in quanto lo stesso, dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di
Spello risulta legalmente separato e da quanto riportato in sede di sopralluogo,
successivamente risposato civilmente. (Vedasi All. I: richiesta dell'estratto dell'atto di
matrimonio del Signor [REDACTED]

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 06/05/2024 alle ore 15.30

Durante tale sopralluogo, prese

Giudiziaro), il sottoscritto ha verificato lo stato di conservazione e manutenzione, i confini, le destinazioni d'uso del fabbricato, ne ha effettuato il rilievo e rilevate le quote altimetriche; inoltre ha individuato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato ed ottenuto tutte le informazioni utili alla redazione della presente C.T.U.; è stata altresì effettuata un' opportuna documentazione fotografica dell' immobile in oggetto sia all'interno che all'esterno.

Il custode giudiziario ha provveduto alla redazione di un suo verbale. (Vedasi All. L: verbale inizio operazioni peritali e verbale custode giudiziario)

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. 3296 del 20/06/2002, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 186.000,00 (euro centottantaseimila/00) a garanzia di mutuo di € 93.000,00 (euro novantatremila/00) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena contro i [REDACTED]

prop. per 5/9) atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 18/06/2002 rep.
164106/29042 (ipoteca in rinnovazione R.P. 2130 del 27/05/2002 iscritta

ripubblicazione o ripro

anche a favore di AMCO – Asset management Company S.p.a. - con sede in Napoli) gravante sui seguenti beni:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^a - vani n° 5

2 - Iscrizione R.P. 663 del 04/02/2004, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) a garanzia di mutuo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena della durata di anni 25 al tasso annuo d'interesse del 3,8% contro i Signori [REDACTED]

prop. per 4/9) e [REDACTED] (prop. per 5/9) atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 30/01/2004 rep. 183022/31257 (ipoteca in rinnovazione R.P. 202 del 24/01/2024, iscritta a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli), gravante sui seguenti beni:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^a - vani n° 5

3 - Iscrizione R.P. 5374 del 09/09/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.LGS 46/99 per la somma di € 63.908,34 (euro sessantatremilanovecentotto/34) di cui per capitale € 31.954,17 (euro trentunomilanovecentocinquantaquattro/17) a favore di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno contro il Signor [REDACTED] il

[REDACTED] prop. per 5/9) atto a rogito pubblico ufficiale in data 07/09/2009 rep. 62109 gravante sul seguente bene, oltre a maggior consistenza:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^a - vani n° 5

4 - Iscrizione R.P. 2576 del 19/09/2014, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 per la somma di € 260.073,20 (euro duecentosessantamila zero settantatre/20) di cui per capitale € 130.036,60 (euro centotrentamila zero trentasei/60) a favore di Equitalia Centro S.p.a. con sede in Firenze contro il [REDACTED] prop.

per 5/9) atto a rogito pubblico ufficiale in data 18/09/2014 rep. 987 gravante sul seguente bene, oltre a maggior consistenza:

9
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



€ 93.000,00 (euro novantatremila/00) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena contro i Signori [redacted]

prop. per 5/9) atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 18/06/2002 rep. 164106/29042 (ipoteca in rinnovazione R.P. 2130 del 27/05/2022, iscritta anche a favore di AMCO – Asset management Company S.p.a. - con sede in Napoli) gravante sui seguenti beni:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^A - vani n° 5

2 - Iscrizione R.P. 663 del 04/02/2004, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 60.000,00 (euro sessantamila/00) a garanzia di mutuo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede in Siena della durata di anni 25 al tasso annuo d'interesse del 3,8% contro i Signori [redacted]

prop. per 4/9) e [redacted] prop. per 5/9) atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 30/01/2004 rep. 183022/31257 (ipoteca in rinnovazione R.P. 202 del 24/01/2024, iscritta a favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli), gravante sui seguenti beni:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^A - vani n° 5

3 - Iscrizione R.P. 5374 del 09/09/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 e D.LGS 46/99 per la somma di € 63.908,34 (euro sessantatremilanovecentotto/34) di cui per capitale € 31.954,17 (euro trentunomilanovecentocinquantaquattro/17) a favore di Equitalia Perugia S.p.a. con sede in Foligno contro il Signor [redacted] 02/07/1967 (prop. per 5/9) atto a rogito pubblico ufficiale in data 07/09/2009 rep. 62109 gravante sul seguente bene, oltre a maggior consistenza:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^A - vani n° 5

4 - Iscrizione R.P. 2576 del 19/09/2014, ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73 per la somma di € 260.073,20 (euro duecentosessantamilaizerose settantatre/20) di cui per capitale € 130.036,60 (euro centotrentamilaizerotrentasei/60) a favore di Equitalia C. della S. per

Publicazione
ripubblicazione o ripro



sede in Firenze contro il Signor [REDACTED] prop.
per 5/9) atto a rogito pubblico ufficiale in data 18/09/2014 rep. 987 gravante
sul seguente bene, oltre a maggior consistenza:

- fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1- cat A/3 - classe 3ª - vani n° 5.

S - Trascrizione R.P. 15194 del 29/08/2019, verbale di pignoramento immobiliare a garanzia di € 78.633,28 (euro settantottomilaseicentotrentatre/28 euro) a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a con sede in Siena e contro i Signori

prop. per 5/9) in virtù di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto in data 22/07/2019 rep. 751, gravante sui seguenti beni:

fabbricato posto in Spello, Via Chiona, censito al CF nel foglio n° 86 con la particella n° 83/1- cat A/3 – classe 3^A - vani n° 5.

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 3.519,90 per diritti ipotecari (imposta di bollo, Imposta ipotecaria e Tassa ipotecaria) annotamenti di cancellazione.
- € 1.000,00 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 delle ipoteche volontarie e legali è stata calcolata l'aliquota del 0,50% sul valore iscritto complessivamente di € 569.981,54. 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, l'immobile oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto giudiziario UNEP del Tribunale di Spoleto in data 22/07/2019 rep. 751, e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/08/2019 al n° 15194 è posto nel Comune di Spello, Via Chiona (ora Via Pasciana n° 11/a), distinto al CF. nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1 - PS1-T - cat A/3 - classe 3^a - vani n° 5 - R.C. € 296,96; censito anche al C.T. nel foglio n° 66 con le particelle n° 83 della superficie di Ha 00.02.58 (ente urbano), n° 153 della superficie di Ha 00.01.20 (ente urbano), ed è pervenuto ai Signori



[redacted] prop. per 4/9)
a seguito di:

- quanto alla quota di 1/9 del Signor [redacted] a seguito di successione in morte del Signor [redacted] deceduto a Spello il 01/09/1990, Denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Foligno al n° 85 vol. 472, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/06/1991 al n° 8084;

- quanto alla quota di 4/9 del Signor [redacted] alla quota di 4/9 della Signora [redacted]

per 1/9), [redacted] (prop. per 1/9), atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 18/06/2002, rep.164104/29040, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 19/06/2002 al n°124, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 20/06/2002 al n° 10697.

Ai Signori [redacted]

[redacted] prop. per 1/2) e [redacted] prop. per 1/2), l'unità immobiliare in oggetto, era pervenuta a seguito di acquisto del Signor [redacted] a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 08/05/1967 rep. 24705/1957, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/06/1967 al n° 749.

Viene precisato che nella Denuncia di Successione in morte del Signor [redacted] stata riportata l'unità immobiliare n° 83 del foglio n° 66 del C.F. di Spello, dalla quale a seguito di variazione nel classamento del 06/08/1993 in atti dal 27/12/1999 si è formata l'attuale unità immobiliare; viene inoltre precisato che la ditta catastale riportata in visura non corrisponde con l'attuale proprietà ed anche la toponomastica non è allineata con l'attuale del Comune di Spello per il quale l'indirizzo attuale è via Pasciana n° 11/a; viene inoltre precisato che nella mappa del C.T. l'area di sedime del fabbricato risulta individuata dalla particella n° 153 della superficie di Ha 00.01.20 (ente urbano), mentre l'area scoperta dalla particella n° 83 della superficie di Ha 00.02.58 (ente urbano). Ai fini della continuità ipocatastale sarà quindi necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia un'istanza di correzione dell'intestazione catastale, una Denuncia di Variazione al C.F. per variazione toponomastica e un Tipo Mappale al C.T., intestato agli attuali proprietari, per fusione delle due particelle n° 83 e n° 153 e costituzione dell'unica particella n° 83 della superficie di Ha 00.03.78 i cui costi ed oneri saranno computati nella voce detrazioni.

13
Pubblicazione
ripubblicazione o ripo

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLA GIUSTIZIA - DIREZIONE GENERALE DEL REGISTRO - SEZIONE DI PERUGIA - 374234160054472

commerciale denominata Pasciana del Comune di Foligno; tale zona è caratterizzata da fabbricati e capannoni destinati ad attività industriali, commerciali ed artigianali realizzati in epoche recenti (1990/2000) e da fabbricati ad uso residenziale realizzati negli anni 1960/1980 quasi tutti recentemente ristrutturati a seguito degli eventi sismici del Settembre/Ottobre 1997 ed Agosto 2016; la viabilità è assicurata dalla via Pasciana che conduce direttamente a Spello e/o a Foligno e presso tutte le principali vie di comunicazione. (Vedasi All. Q: documentazione fotografica foto n° 1, n°2, n° 3, n° 4)

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 (da quanto riportato dal Signor [REDACTED] 1952 al 1954) e successivamente è stato interessato dalla Licenza Edilizia per ampliamento e realizzazione recinzione rilasciata dal Comune di Spello al Signor [REDACTED] in data 01/12/1972 al n° 198 e da successivo Nulla Osta per esecuzione lavori edili per costruzione di una chiostрина, ampliamento terrazzo e costruzione legnaia rilasciato dal Comune di Spello al Signor [REDACTED] in data 23/06/1978 al n° 148; è costituito da una struttura portante in pietra/mattone, con zoccolo a faccia vista alto circa 100 cm, e la restante parte intonacata e tinteggiata di color nocciola chiaro, da fondellature interne in laterizio, da solai interni in laterocemento, da un solaio di copertura parte in legno con travature principali e secondarie in legno su cui poggiano direttamente le tegole (attualmente fra i travetti di legno sono stati apposti temporaneamente dei listelli di cartongesso per limitare le infiltrazioni di acqua) e, parte in laterocemento (travi di ferro e tabelline), e manto di copertura in tegole, da uno sporto di gronda in muratura ed intonacato; a livello della copertura sul prospetto ovest e sul prospetto est sono presenti due abbaini che verranno sotto meglio descritti, i canali di gronda ed i discendenti sono in materiale metallico.

Il fabbricato è dotato di una corte esclusiva il cui accesso avviene da un ingresso laterale ed obliquo rispetto a Via Pasciana mediante un cancello carrabile in ferro color canna di fucile della larghezza di circa 3 metri ancorato a due colonne sempre in ferro, ed un cancello pedonale sempre in ferro color canna di fucile della larghezza di circa 90 cm; la corte risulta recintata mediante un muretto in muratura con sovrastante copertina in laterizio e ringhierina in ferro; (l'altezza del muretto posto lungo via Pasciana è di circa 100 cm, mentre l'altezza del muretto sugli altri lati è di circa 40/50 cm), per tutto il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede lastricato in piastrelle di ceramica; la parte rimanente della corte è ricoperto da essenze vegetali erbacee, qualche essenza

Publicazione
ripubblicazione o ripro



ornamentale ed alcune piante di olivo. L'ingresso al fabbricato dal prospetto ovest (rialzato rispetto al piano di campagna di circa 100 cm) avviene mediante una scala esterna rivestita in cotto e protetta da una ringhiera in ferro che immette su una porta in legno sovrastata da una tettoia in materiale metallico e copertura in coppi, e dalla rampa che dal piano terra giunge al piano primosottostrada. Nel complesso la struttura si trova in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione ad eccezione della copertura del fabbricato originario che ha bisogno di un pesante intervento di ristrutturazione che ne preveda la rimozione completa ed il rifacimento secondo il progetto previsto dal Nulla Osta n° 148 del 23/06/1976 o di altro progetto da elaborare in base alle caratteristiche sismiche e geologiche della zona, del rifacimento del manto di copertura in tegole e dello sporto di gronda del vano disimpegno al piano mezzanino e della coibentazione della terrazza che presenta diverse infiltrazioni sul solaio sottostante per la quale se ne prevede la completa rimozione della pavimentazione e della coibentazione ed il rifacimento delle stesse; i costi e gli oneri, calcolati con computo metrico estimativo verranno riportati nella voce detrazioni; da un approccio visivo la struttura non sembra essere stata interessata da lesioni evidenti determinate dagli eventi sismici del Settembre/Ottobre 1997 e dell'Agosto 2016 e seguenti. (Vedasi All. Q: documentazione fotografica foto n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 8/a, n° 8/b, n° 8/c, n° 9). Da quanto riferisce il signor Verdi Roberto, nel caso di intense piogge, oggi sempre più frequenti, il piano primosottostrada si inumidisce e qualche volta si allaga su quasi tutta la superficie; tale fenomeno è probabilmente determinato da una risalita capillare di acqua dalla fondazione che, visti i periodi di costruzione del fabbricato, anni 1952/1954, non è stata ben realizzata e protetta da adeguata coibentazione ed adeguati drenaggi; l'acqua che scende invece lungo la rampa, oltre ad essere limitata dalla tettoia, viene intercettata, alla fine della rampa stessa, da un pozzetto sul quale risulta installata una pompa ad immersione che pompa l'acqua al di fuori della sagoma di ingombro del fabbricato. Solo con una verifica strumentale, da parte di un esperto geologo, sarà possibile determinare il tipo di intervento da effettuare per eliminare tale grave inconveniente, che ai fini della presente stima, in mancanza di precisi riscontri tecnici e documentali, verrà considerata una detrazione percentuale rispetto al più probabile valore di mercato ordinario e riportata nella voce detrazioni.

Il fabbricato risulta realizzato su tre livelli; al piano primosottostrada (parte interrato per circa m 1,35 e parte fuori terra per circa m 1,00) si trova un locale destinato a sala rustica e tre locali destinati a fondo ed un piccolo disimpegno; attiguo al piccolo

Pubblicazione
16
ripubblicazione o ripro



scala in muratura rivestita in laterizio e protetta da una ringhierina in ferro si accede ad un locale ad uso cucina, un disimpegno, una cabina armadio e un bagno al piano terra. Al piano primosottostrada si accede sia dalla porta/finestra della sala rustica posta sul prospetto sud, alla quale si accede attraverso una rampa pavimentata in monocottura e protetta da una tettoia con struttura in ferro e copertura in coppi con altezza minima di m 2,85 ed altezza massima di m 3,10, sia dalla porta della cucina posta sul prospetto sud al piano terra.

Dal prospetto ovest si accede ad un appartamento al piano rialzato composto da un ingresso, uno studio, un soggiorno/cucina, un locale destinato a lavanderia, un disimpegno, una camera da letto con piccolo balcone annesso ed un bagno; attraverso una scala di accesso interna con pedate in legno e struttura di sostegno metallica, dal locale soggiorno/cucina si accede ad un mezzanino che funge da disimpegno per l'accesso alla terrazza (completamente pavimentata con piastrelle di monocottura, e muretto di protezione in muratura e ringhierina metallica) e l'accesso al piano soffitta attraverso le scale in muratura rivestite in mattoni di cotto.

Su tutto il prospetto est e parte del prospetto sud è stata realizzata una tettoia con struttura in ferro, manto di copertura in pannelli metallici e ricoperta in coppi con altezza minima di m 2,23 ed altezza massima di m 2,47, il tutto evidenziato nelle planimetrie e nei prospetti in scala 1:100 risultanti dal rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo allegato alla presente sotto la lettera R.

Piano primosottostrada:

Sala rustica: m 8,90 x m 4,00 =	mq 35,60	h m 2,35
Fondo 1: m 2,03 x m 2,09 =	mq 4,24	h m 2,35
Fondo 2: m 1,71 x m 5,60 =	mq 9,57	h m 2,35
Fondo 3: m 2,00 x m 1,35 =	mq 2,70	h m 2,35
Totale:	mq 52.11	

Piano terra:

Cucina: (m 5,81 x m 2,95) + (m 3,35 x m 1,20) =	mq 21,15	h m 2,80
Disimpegno: m 1,90 x m 1,15 =	mq 2,18	h m 2,80
Cabina armadio: m 2,66 x m 2,48 =	mq 6,59	h m 2,80
Bagno: m 1,90 x m 1,40 =	mq 2,66	h m 2,80
Totale:	mq 32,58	

17
 Pubblicazione o riproduzione



Tettoia rampa: (m 5,45 x m 2,97) = mq 16,18 h media m 2,97

Tettoia prospetto est/sud: (m 3,40 x m 5,73) + (m 11,10 x m 1,50) +
(m 1,95 x m 4,00 = mq 43,93 h media m 2,35

Piano rialzato:

Ingresso: m 3,90 x m 1,71 = mq 6,68 h m 3,25

Studio: m 4,00 x m 4,12 = mq 16,48 h m 3,25

Soggiorno/Cucina: m 4,00 x m 8,90 = mq 35,60 h m 3,25

Lavanderia: m 2,09 x m 2,03 = mq 4,24 h m 3,25

Disimpegno: m 1,45 x m 1,85 = mq 2,68 h m 3,25

Camera da letto: m 4,00 x m 4,40 = mq 17,60 h m 3,25

Bagno: m 2,77 x m 1,85 = mq 5,12 h m 3,25

Mezzanino (disimpegno): m 2,51 x m 3,28 = mq 8,23

Totale: mq 96,61

Terrazza: (m 1,50 x m 7,68) + (m 4,97 x m 2,90) + (m 2,35 x m 3,05) = mq 33,09

Balcone camera da letto : m 3,43 x m 1,00 = mq 3,43

Piano soffitta:

Soffitta: (m 10,41 x m 8,90) = mq 92,64

I pavimenti del fabbricato sono in piastrelle di monocottura con battiscopa anch'esso in monocottura, i davanzali delle finestre sono in marmo, il pavimento ed il rivestimento dei bagni in gres, i sanitari degli stessi servizi hanno caratteristiche ordinarie e comuni, le porte interne sono in legno, le finestre sono in legno con vetro semplice, protette da persiane in legno di color marrone, la tinteggiatura interna è in tempera; le finestre non provviste di persiane sono protette da inferriate in ferro. (Vedasi All. Q: documentazione fotografica foto n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14, n° 15, n° 16, n° 17, n° 18, n° 19, n° 20, n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25, n° 26)

Relativamente al quesito n° 8, l'unità immobiliare risulta direttamente accessibile da Via Pasciana n° 11/a attraverso un ingresso carrabile laterale ed obliquo rispetto alla via principale.

Relativamente al quesito n°9, dalla lettura della visura catastale attuale, l'unità immobiliare in oggetto risulta conforme a quanto riportato nella nota trascritta in

18
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

pignoramento ad eccezione di quanto verrà riportato in risposta al quesito n° 10.

Relativamente al quesito n° 10, infatti l'unità immobiliare oggetto di stima presenta notevoli difformità rispetto all'ultimo titolo abilitativo assentito; di tali difformità si tratterà più ampiamente in risposta al quesito n° 12; da un punto di vista catastale, così come già riportato in risposta al quesito n° 7, dovrà essere aggiornata la mappa catastale del C.T. (fusione delle due particelle n° 83 e n° 153 e ampliamento) e la planimetria catastale del C.F. (depositata in catasto il 06/08/1993) e mai modificata, presentando presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, prima un Tipo Mappale per fusione e successivamente un Tipo Mappale per ampliamento, la relativa Denuncia di Variazione catastale per ampliamento, variazione toponomastica (via e numero civico), ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni i cui oneri e costi saranno meglio specificati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 11, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Spello in data 16/05/2024, sull'esistenza e qualità dei vincoli verificata la strumentazione urbanistica generale comunale, sia vigente che adottata, il P.T.C.P. della Provincia di Perugia, sia vigente che adottato, le disposizioni del Regolamento Edilizio comunale vigente, per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli art 245, 248 e 249 della L.R. 21/01/2015 n° 1, le previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, le disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia è risultato che il fabbricato e di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima e l' area su cui insiste sono interessati dai seguenti vincoli:

Vincoli di carattere urbanistico:

- non sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo;
- vincolo ferroviario (DPR 753/80 – DM 6/7/1982 e art 101 l.r. n° 1/2015);
- vincolo derivante dal nuovo codice della strada e del Regolamento di esecuzione di cui al D.L.gs 285/1992 e al D.P.R. n 495/1995, nonché nella relativa disciplina regionale di cui all'art 100 della l.r. 1/2015;
- al titolo VI, Capo III, sezione prima e seconda della L.R. 1/2015 (Disposizioni per la rete viaria) e al titolo I, capo I, sezione VI del r.r. 2/2015 (Rete viaria) e relativo regolamento viario comunale in attuazione della D.G.R. n° 389 del 23/03/1999;
- alla classificazione acustica ed al piano di risanamento acustico (L. 26/10/1995 n° 447 e L.R. 1/2015 Titolo VI Capo V, e r.r. 2/2015 Titolo III)

Vincoli di carattere idraulico ed idrogeologico; le aree sono soggette:

- alla normativa sismica ai sensi della Parte II, capi I e IV del D.P.R. n° 10/2001.

19
ripubblicazione o ripro



1/2015, Titolo VI, capo VI;

- falda e/o cono di detrito attivo ai sensi del DPCM 10/11/2006, gazzetta Ufficiale n° 33 del 09/02/2007;

INDICAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Le aree sono interessate dal vigente P.R.G. approvato con atto di C.C. n° 14 in data 05/04/2002 ed interessa:

- la macrozona omogenea o ambito MB1 e di cui all'art 29-30-31-32 delle N.T.A. del P.R.G. parte strutturale;
- la sottozona omogenea o ambito B1* e di cui all'art 18-19-20-21 - 22 delle N.T.A. del P.R.G. parte operativa con destinazioni d'uso consentite: ambiti prevalentemente residenziali consolidati di tipo semi-estensivo (I.F. 2 mc/mq) (R/Cop 30 mq/mq , altezza massima m 7,50;
- del vigente regolamento comunale per l'attività edilizia ed in particolare : CAPO VIII ad oggetto: "Norme a tutela del pubblico decoro" e CAPO IX ad oggetto: " Norme e parametri di carattere edilizio ed urbanistico " che disciplinano il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione in applicazione del r.r. 2/2015, Titolo I;
- che in relazione agli insediamenti prevalentemente residenziali le relative dotazioni territoriali debbono essere reperite ai sensi dell'art 85 del r.r. 2/2015;
- che per le nuove costruzioni sull'area interessata è prescritto il reperimento di spazi a parcheggio pertinenziale privato previsti all'art 77, comma 4 del r.r. 2/2015.

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto l'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato urbano. (Vedasi **All. S: certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciato in data 16/05/2024)**

Relativamente al quesito n° 12, dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Spello con rilascio degli atti in data 15/04/2024, relativamente all'unità immobiliare in oggetto, risulta quanto segue con premessa che dalla verifica di tutti i titoli abilitativi è possibile ricostruire la storia edilizia del fabbricato:

- il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, successivamente è stato interessato dalla Licenza Edilizia per ampliamento e realizzazione recinzione rilasciata dal Comune di Spello al Signor [REDACTED] in data 01/02/1972.

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



e da successivo Nulla Osta per costruzione di una chiostrina, ampliamento terrazzo e costruzione legnaia rilasciato dal Comune di Spello al Signor [REDACTED] in data 23/06/1976 al n° 148.

Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.l. 269/2003 e L. R. 21/2004 è stata presentata dagli esecutori e/o dai loro danti o aventi causa, non è stato rilasciato il relativo Certificato di agibilità. (Vedasi All. T: titoli abilitativi ed elaborati grafici).

In relazione alla conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto viene premesso che è stato necessario effettuare un rilievo planimetrico dello stato attuale per verificare le difformità rispetto ai titoli abilitativi assentiti e sopra riportati i quali sono carenti di relazione tecnica, di documentazione fotografica, di misure planimetriche, di quote, di planimetrie dei vari piani, di prospetti, di sezioni, etc; tale verifica è stata particolarmente problematica anche perché l'esecutore della maggior parte delle opere, il Signor [REDACTED] non ricorda precisamente il periodo e quali opere siano state realizzate successivamente alla data della morte del padre.

Anche la cartografia e la fotogrammetria della zona presente negli archivi regionali e comunali non sono stati di aiuto, in quanto non sono state rinvenute, almeno per il fabbricato oggetto di stima, informazioni utili; inoltre viene precisato che ai fini di una completa indagine sull'immobile sarebbe stata anche necessaria una verifica strutturale del fabbricato a seguito delle nuove norme sulla realizzazione di fabbricati in zona sismica (D.M. 17/01/2018 " Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n° 42 del 20/02/2018 e successive integrazioni e modificazioni), un'indagine geologica del terreno su cui insiste ed un rilievo topografico mediante sopralluoghi ed analisi strumentali e documentali da parte di tecnici abilitati a tali verifiche (ingegnere, architetto, geologo, etc.) che avrebbero comportato anche rilevanti oneri professionali che comunque sono stati considerati presunti ed ipotizzati per le proprie competenze professionali e riportati nella voce detrazioni (punto 5/c).

Il sottoscritto, quindi, in base ai dati raccolti ha potuto rilevare quanto segue:

-il fabbricato in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, probabilmente fra gli anni 1952 e 1954; per tali anni, essendo il fabbricato realizzato in zona allora rurale e non essendo stato approvato il Piano di Fabbricazione non vi è stato l'obbligo di presentazione di progettazione ed ottenere regolare titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori. Si può presumere che sia stato composto da un piano seminterrato, il quale

21
ripubblicazione o ripo



interna di circa m 2,35 (dei quali circa m 1,00 fuori terra), da un piano rialzato ad uso abitativo dell'altezza interna di m 3,25 con sovrastante copertura a padiglione per un'altezza in gronda di m 4,65;

-con Licenza di esecuzione Lavori Edili n° 198 del 01/12/1972, rilasciata al Signor [REDACTED] venne realizzato al piano terra un vano ad uso legnaia con sovrastante terrazza di copertura con accesso dal piano terra e realizzata la recinzione lungo la strada comunale.

-con Nulla Osta per l' esecuzione di Lavori Edili n° 148 del 23/06/1976, rilasciata al Signor [REDACTED] vennero realizzati due abbaini sulla copertura, venne ampliato il terrazzo al piano primo, venne realizzata una chiostrina sul terrazzo e realizzato un vano ad uso legnaia collegato a quello già realizzato che è stato trasformato in un garage.

Rispetto al progetto approvato, negli anni 1976/1977, venne completata la recinzione ai lati nord e sud del terreno su cui insiste il fabbricato; le opere previste dal progetto vennero modificate sia nelle misure, sia nella forma che nella struttura.

Sul prospetto ovest venne realizzato un abbaino come modesta sopraelevazione della copertura mediante travature portanti in ferro e tabelline e apponendovi una finestra in legno di dimensioni maggiori rispetto a quella prevista dal progetto, venne modificata la scala esterna di ingresso al fabbricato, il vano attualmente destinato a lavanderia al piano rialzato venne ampliato nelle dimensioni planimetriche e nell'altezza così come la terrazza venne realizzata ad una quota lievemente superiore; sul prospetto est, anziché realizzare un abbaino, venne effettuata una sopraelevazione della copertura ed un ampliamento della soffitta mediante travature portanti in ferro e tabelline con realizzazione di una finestra in legno di forma diversa rispetto a quanto previsto, vennero modificate le dimensioni planimetriche e l'altezza sia della chiostrina (oggi disimpegno al piano mezzanino), sia del garage (oggi cucina al piano terra), sia della legnaia (oggi bagno, disimpegno e cabina armadio al piano terra) effettuandone anche il cambio di destinazione d'uso ed un modesto ampliamento come sotto verrà riportato, e degli stessi locali vennero modificate le dimensioni delle finestre; su tutto il lato venne realizzata una tettoia in ferro con copertura metallica e sovrastante manto di copertura in coppi ancorata alla parete del fabbricato e al terreno sottostante; sul prospetto sud, vennero modificate le dimensioni delle aperture esterne del vano lavanderia al piano rialzato e del vano disimpegno al piano mezzanino; sul prospetto nord non sono state rilevate difformità in quanto il relativo prospetto non è stato riportato nel Nulla Osta per l' esecuzione di Lavori Edili n° 148 del 23/06/1976; il tutto come meglio evidenziato nel rilievo metrico in scala

22
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Viene precisato, che le tettoie sopra descritte riportate sui prospetti sud ed est ed il modesto ampliamento di circa 15,35 mc della cabina armadio, rispetto al Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n° 148 del 23/06/1976, evidenziati nelle planimetrie allegate alla presente sotto la lettera R, non rispettano le distanze legali dai fabbricati confinanti (part 227 e part 84 del foglio n° 66 del C.F. di Spello) e dai confini di proprietà secondo quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n° 39 del 28/07/2005 (10 metri tra pareti di edifici antistanti e 5 metri dai confini); per cui in sede di accertamento di conformità, anche se urbanisticamente legittimabili, il Comune di Spello ne potrà richiedere la demolizione; per tale motivazione ai fini della presente stima ne verrà calcolata la demolizione, mediante computo metrico estimativo. (Vedasi All. U : planimetria in scala 1:1.000 nella quale gli ampliamenti sono rappresentati con una linea obliqua di color rosso)

Publicazio

ri²⁴pubblicazione o ripro²⁵



sismico e collaudo strutturale, certificati di conformità degli impianti, documentazione fotografica, etc) i cui costi ed oneri verranno riportati nella voce detrazioni (punto 5/c).

Tale titolo abilitativo prevede che sia al momento della realizzazione delle opere non autorizzate relative al 1976/1977, sia al momento della realizzazione delle opere non autorizzate relative agli anni 2000 2003, siano stati rispettati gli indici urbanistici e di natura sismica allora vigenti.

Relativamente alla sola conformità di natura urbanistica, visto che la normativa sismica è stata approvata ai sensi della L.R. n° 34 del 01/07/1981, al momento dei lavori effettuati a seguito di Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n° 148 del 23/06/1976, era vigente il Piano di fabbricazione adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 18/04/1974 e approvato con Deliberazione del Presidente di Giunta Regionale n° 658 del 10/06/1974, i cui parametri urbanistici di zona sono stati riconfermati nell'art 18 del P.R.G. vigente, per cui si può ritenere che nella zona ove si trova il fabbricato oggetto di stima, l'I.F. era pari a 2 mc/mq per un'altezza massima di m 7,50; in base alla superficie catastale del lotto sul quale insiste il fabbricato e pari a mq 378 la cubatura realizzabile sarebbe stata quindi di mc 756; dai dati che sono stati possibile reperire come anche sopra riportato, vengono proposti i prospetti A e B relativi al calcolo del volume di progetto assentito e realizzato nel 1976 al quale deve essere aggiunto il volume già precedentemente autorizzato ante 01/09/1967 e relativo a tutto il piano rialzato ed al piano primosottotrada per l'altezza fuori terra di 1 metro ed il prospetto C del calcolo del volume delle opere difformi e/o non autorizzate rispetto al progetto del 1976 al quale deve essere aggiunto, come sopra, il volume già precedentemente autorizzato ante 01/09/1967 e relativo a tutto il piano rialzato ed al piano primosottotrada per l'altezza fuori terra di 1 metro (prospetto D).

A - CALCOLO VOLUME DI PROGETTO ASSENTITO E REALIZZATO NEL 1976:

Vano lavanderia al piano rialzato: (m 2,10 x m 2,20) x m 3,25=	mc 15,01
Chiostрина al piano mezzanino: (m 3,00 x m 2,00) x m 2,40 =	mc 14,40
Garage al piano terra: (m 5,90 x m 4,20) x m 2,80 =	mc 69,38
Legnaia al piano terra: [(m 2,90 x m 3,10) + (m 1,10 x m 1,20)] x m 2,80 =	mc 28,86
Vano abbaino prospetto ovest: [(m 4,00 + m 2,50) x m 4,40] : 2 x m 1,85 =	mc 26,45
Vano abbaino prospetto est: [(m 4,00 + m 2,50) x m 4,40] : 2 x m 1,85 =	mc 26,45

TOTALE:

mc 180,55

B - CALCOLO VOLUME ANTE 01/09/1967:

25
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



Fondi al piano primosottostrada: $(m\ 4,60 \times m\ 9,50) + (m\ 2,30 \times m\ 2,80) \times m\ 1,00 =$ mc 50,14

Appartamento al piano rialzato: $[(m\ 11,11 \times m\ 9,60) + (m\ 2,50 \times m\ 2,80)] \times m\ 3,25 =$ mc 369,36

TOTALE: mc 419,50

TOTALE A + B: mc 600,05

L'I.F. è stato rispettato, infatti: mc 756 > mc 600,05

C - CALCOLO VOLUME DELLE OPERE DIFFORMI E/O NON AUTORIZZATE

RISPETTO AL PROGETTO 1976:

Vano lavanderia al piano rialzato: $(m\ 2,70 \times m\ 2,80) \times m\ 3,25 =$ mc 24,57

Disimpegno al piano mezzanino: $(m\ 4,00 \times m\ 2,90) \times m\ 2,80 =$ mc 32,48

Cucina al piano terra: $[(m\ 6,20 \times m\ 3,10) + (m\ 1,50 \times m\ 3,90)] \times m\ 2,80 =$ mc 70,19

Bagno, disimpegno e cabina armadio al piano terra $(m\ 5,00 \times m\ 3,10) \times m\ 2,80 =$ mc 43,40

Vano abbaino prospetto ovest: $[(m\ 4,00 + m\ 2,50) \times m\ 4,40] : 2 \times m\ 2,35 =$ mc 33,60

Vano abbaino prospetto est: $(m\ 4,40 \times m\ 4,00) : 2 +$

$[(m\ 2,50 + m\ 4,80) \times m\ 4,40] : m\ 2 = mq\ 24,86 \times m\ 2,35 =$ mc 58,42

Tettoia prospetto est: $(m\ 11,00 \times m\ 1,35) + (m\ 1,95 \times m\ 4,00) =$ mc 53,22
mq 22,65 $\times m\ 2,35 =$

TOTALE: mc 315,88

D - CALCOLO VOLUME OPERE REALIZZATE ANTE 01/09/1967 :

Fondi al piano primosottostrada: $(m\ 4,60 \times m\ 9,50) + (m\ 2,30 \times m\ 2,80) \times m\ 1,00 =$ mc 50,14

Appartamento al piano rialzato: $[(m\ 11,11 \times m\ 9,60) + (m\ 2,50 \times m\ 2,80)] \times m\ 3,25 =$ mc 369,36

TOTALE: mc 419,50

TOTALE C + D: mc 735,38

L'I.F. è stato rispettato, infatti: mc 756 > mc 735,38

Ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Spello approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 14 del 05/04/2002, la zona in cui ricade oggi il fabbricato in oggetto

26
ripubblicazione o ripro



un I.F. pari a 2 mc/mq per un'altezza massima di 7,50 metri; in base alla superficie catastale del lotto sul quale insiste il fabbricato e pari a mq 378 la cubatura realizzabile è di mc 756; dai dati che sono stati possibile reperire come anche sopra riportato, viene proposto il prospetto E relativo al calcolo del volume realizzato e non autorizzato anche negli anni 2000/2003 (tettoia della rampa, cambio destinazione d'uso del fondo al piano primosottostrada in sala rustica) ed il prospetto F relativo al calcolo del volume totale attuale del fabbricato.

E - CALCOLO VOLUME OPERE REALIZZATE FRA IL 2000 ED IL 2003:

Tettoia rampa: (m 5,45 x m 2,97) = mq 16,18 x m 1,97 = mc 31,87
Sala rustica al piano primosottostrada: (m 4,60 x m 9,50) x m 1,00 = mc 43,70

F - CALCOLO VOLUME TOTALE ATTUALE DEL FABBRICATO:

Vano lavanderia al piano rialzato: (m 2,70 x m 2,80) x m 3,25 = mc 24,57
Disimpegno al piano mezzanino: (m 4,00 x m 2,90) x m 2,80 = mc 32,48
Cucina al piano terra: [(m 6,20 x m 3,10) + (m 1,50 x m 3,90)] x m 2,80 = mc 70,19
Bagno, disimpegno e cabina armadio al piano terra (m 5,00 x m 3,10) x m 2,80 = mc 43,40
Vano abbaino prospetto ovest: [(m 4,00 + m 2,50) x m 4,40] : 2 x m 2,35 = mc 33,60
Vano abbaino prospetto est: (m 4,40 x m 4,00) : 2 + [(m 2,50 + m 4,80) x m 4,40] : m 2 = mq 24,86 x m 2,35 = mc 58,42
Tettoia prospetto est/sud: (m 11,00 x m 1,35) + (m 1,95 x m 4,00) + (m 3,40 x m 5,73) = mq 42,33 - mq 30,00 = mq 12,13 x m 2,35 = mc 28,75
Tettoia rampa: (m 5,45 x m 2,97) = mq 16,18 x m 1,97 = mc 31,87
Sala rustica al piano primosottostrada: (m 4,60 x m 9,50) x m 1,00 = mc 43,70
Fondi al piano primosottostrada: [(m 2,00 x m 6,20) + (m 2,30 x m 2,80)] x m 1,00 = mc 18,84
Appartamento al piano rialzato: [(m 11,11 x m 9,60) + (m 2,50 x m 2,80)] x m 3,25 = mc 369,36
TOTALE: mc **754,93**

L'I.F. è stato rispettato, infatti: mc 756 > mc 754,93

Viene precisato ai sensi dell'art 21 del R.R. n° 2/2015, le tettoie non costituiscono cubatura fino ad una superficie di 30 mq se le stesse hanno un'altezza inferiore a m 2,40.

Da tali prospetti si può desumere che, almeno da un punto di vista urbanistico, con la sola eccezione delle demolizioni come sopra riportate relative alle



fotografica foto n° 27), l'acqua utilizzata proviene dall'acquedotto comunale, gli elementi calorifici posti all'interno del fabbricato sono in materiale metallico.

-per quanto riguarda l'impianto elettrico è stato completamente realizzato sottotraccia ed è presente il relativo quadro elettrico. (Vedasi All. Q : documentazione fotografica foto n° 28)

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite la fognatura comunale. Relativamente agli impianti idrotermosanitario ed elettrico, non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità delle Ditte impiantiste e sarà necessario una loro verifica per renderli a norma secondo le attuali leggi e normative; i certificati di conformità verranno poi allegati alla richiesta del Certificato di agibilità.

Relativamente al quesito n° 17, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, in quanto l'immobile in oggetto ha un unico ingresso da Via Pasciana n° 11/a, è un unico corpo ed è funzionalmente ed economicamente una sola entità. Per come risulta dislocato sui vari piani, nel fabbricato potrebbero anche individuarsi due unità immobiliari con ingressi separati, ma le difficoltà operative e tecniche (realizzazione di contatori separati, impianti a terra separati, caldaie separate, etc), i costi sia amministrativi (oneri concessori, Bucalossi, etc), sia burocratici (redazione di SCIA, richiesta Certificato di agibilità, etc), per separare tutti gli impianti non rendono conveniente da un punto di vista tecnico e soprattutto economico la costituzione di due unità immobiliari distinte che, una volte realizzate, aumenterebbero anche le imposte ed i tributi per i proprietari.

Il lotto quindi è unico ed il seguente: fabbricato posto nel Comune di Spello, Via Pasciana n° 11/a, distinto al CF. nel foglio n° 66 con la particella n° 83/1 - PS1-T - cat A/3 - classe 3^a - vani n° 5 - R.C. € 296,96; censito anche al C.T. nel foglio n° 66 con le particelle n° 83 della superficie di Ha 00.02.58 (ente urbano), n° 153 della superficie di Ha 00.01.20 (ente urbano), di proprietà dei Signori [REDACTED]

(Vedasi All. AB : lotto da porre in vendita)

Relativamente al quesito n° 18, 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 tipi di fabbricati, 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

29
ripubblicazione o ripo



stima, in una libera contrattazione di compravendita " .

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Spello 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 $Rpl - (Q + Tr + Amn + Svz + Sf/In + I)$

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 ed aspetti giuridici dai quali risalire a canoni di affitto attuali;
- b - difficoltà di determinazione delle spese di parte padronale attraverso l'uso di dati statistici e tabelle che lasciano troppi margini di interpretazione soggettiva;
- c - determinazione del saggio di capitalizzazione o per analogia con altri investimenti concorrenziali che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano rendimenti



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 intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica simili a quelli da stimare;

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

La principale criticità, anche per il particolare momento storico, 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, banca dati immobiliare. it etc, dai quali risalire a valori relativi a fabbricati simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica 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. si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario dell'unità immobiliare in oggetto mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2023) per la zona periferica del Comune di Spello come da tabella sotto riportata. (Vedasi All. AC: quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2023)

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 850,00	€ 970,00	LORDA	€ 811,00

31
 Pubblicazione o riproduzione



Al valore sopra calcolato viene effettuato un incremento del 20% per ragguagliare il valore della superficie lorda riportata nella banca dati, alla superficie utile utilizzata come parametro, per cui

$$€ 810,00 \times 20\% = \underline{\underline{€ 162,00}}$$

$$€ 810,00 + € 162,00 = \underline{\underline{€ 972,00}}$$

2 - Calcolo del più probabile valore medio di mercato ordinario unitario dell'unità immobiliare in oggetto mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile in stabili di 1^a fascia, in stabili di fascia media e in stabili di 2^a fascia, riportati sulla banca dati immobiliare.it per la zona periferica del Comune di Spello e del Comune di Foligno in quanto Via Pasciana ed in particolare la zona Pasciana si trova a cavallo fra i due comuni, come da tabella sotto riportata. (Vedasi All. AD: quotazioni immobiliari banca dati immobiliare.it)

BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/ /MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI SPELLO	IN STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	€ 801,00	€ 1.257,00	NETTA	€ 1.029,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI SPELLO	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 673,00	€ 1.061,00	NETTA	€ 867,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI SPELLO	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 585,00	€ 826,00	NETTA	€ 705,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI FOLIGNO	IN STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	€ 853,00	€ 1.166,00	NETTA	€ 1.009,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI FOLIGNO	IN STABILI DI FASCIA MEDIA	€ 719,00	€ 987,00	NETTA	€ 853,00
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE COMUNE DI FOLIGNO	IN STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	€ 634,00	€ 828,00	NETTA	€ 731,00

Dalla seguente tabella si può evidenziare il più probabile valore medio di mercato

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



ordinario unitario di un' unità immobiliare ad uso civile abitazione prendendo in considerazione i valori riportati nelle due precedenti tabelle.

TIPOLOGIA DI TIPO CIVILE	BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE	BANCA DATI IMMOBILIAR E.IT SPELLO	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT SPELLO	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT SPELLO	BANCA DATI IMMOBILIA RE.IT FOLIGNO	BANCA DATI IMMOBILIARE IT FOLIGNO	BANCA DATI IMMOBILIARE IT FOLIGNO	VALORE MEDIO DI MERCATO ORDINARIO UNITARIO €/MQ
	€ 972,00	€ 1.028,00	€ 887,00	€ 705,00	€ 1.009,00	€ 853,00	€ 731,00	€ 880,85

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

3/a- le caratteristiche estrinseche ed intrinseche effettive relative al fabbricato oggetto di stima ed alla zona nel quale esso è stato edificato rispetto alle caratteristiche medie delle zone a cui fanno riferimento i valori dei listini;

3/b- la situazione giuridica relativa all'unità immobiliare 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;

3/c - la destinazione dell' unità immobiliare per distinguere i vani principali e gli accessori diretti dalle pertinenze quali soffitte, fondi, terrazza/balcone, disimpegno, corte esclusiva, etc.

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 agricole, 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 delle stanze 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 termico vanno valutati in relazione alla loro età, alla loro autonomia ed alla loro rispondenza alle norme di sicurezza.

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/o ristrutturazione.

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

34 Pubblicazione o riproduzione



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 - AMENTA'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	0,90	1,00	1,10	1,20
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 del fabbricato oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazione 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

Nelle tabelle successive vengono riportati i coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali, i relativi accessori diretti dalle pertinenze.



fondi, terrazza/balcone, disimpegno e corte esclusiva, etc. ed il livello di piano per distinguere il piano primosottostrada, dal piano terra, rialzato e dal piano soffitta.

DESTINAZIONE AMBIENTI	13	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI		1,00
FONDI		0,30
TERRAZZA/BALCONE		0,30
DISIMPEGNO		0,50
SOFFITTA		0,40
CORTE ESCLUSIVA		0,05

LIVELLO DI PIANO	14	COEFFICIENTE
PIANO PRIMOSOTTOSTRADA		0,80
PIANO TERRA/MEZZANINO		0,90
PIANO RIALZATO		1,00
PIANO SOFFITTA		0,90

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

U.I.	DEST. USO	V.M. €/MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	VALORE MEDIO ORDINARIO UNITARIO CORRETTO
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO PRIMOSOTTOSTRADA VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	0,90	1,10	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 893,48
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO PRIMOSOTTOSTRADA FONDI	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,30	0,90	€ 151,84
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO TERRA VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	890,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,00	1,30	1,00	1,30	1,30	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 899,29
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO RIALZATO VANI PRINCIPALI ED ACCESSORI DIRETTI	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,30	1,10	1,30	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	€ 1.149,28
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO RIALZATO BALCONE CAMERA DA LETTO	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,60	1,00	1,60	1,10	1,60	1,00	1,30	0,30	1,00	€ 284,89
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO MEZZANINO TERRAZZA	899,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,20	1,10	1,30	1,30	1,30	1,00	1,00	0,30	0,90	€ 282,64
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO MEZZANINO DISIMPEGNO	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,00	1,10	1,00	1,30	1,60	1,00	1,00	0,90	0,90	€ 470,57
FG 66 PART 83/1P ARTE	PIANO SOFFITTA	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,00	1,30	1,00	0,80	0,80	0,80	1,00	1,00	0,40	0,90	€ 959,12
FG 66 PART 88/1P ARTE	PIANO TERRA CORTE ESCLUSIVA	889,85	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,60	0,85	0,90	€ 42,73

36
Pubblicazione o riproduzione

5 - Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole porzioni immobiliari, dalle quali sono state tolte quelle da demolire (tettoie e cabina armadio al piano terra), per il più probabile valore di mercato unitario ordinario secondo la seguente tabella:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 66 PART 83/1/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	PRIMOSOTTOSTRADA	36,80	€ 503,48	€ 17.523,88
FG 66 PART 83/1/PARTE	FONDI	PRIMOSOTTOSTRADA	16,51	€ 151,04	€ 2.493,67
FG 66 PART 83/1/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	TERRA	25,99	€ 599,29	€ 15.174,54
FG 66 PART 83/1/PARTE	VANI PRINCIPALI ED ACC DIRETTI	RIALZATO	88,38	€ 1.149,08	€ 101.555,69
FG 66 PART 83/1/PARTE	BALCONE CAMERA DA LETTO	RIALZATO	3,43	€ 254,69	€ 977,17
FG 66 PART 83/1/PARTE	TERRAZZA	MEZZANINO	33,09	€ 282,04	€ 9.332,70
FG 66 PART 83/1/PARTE	DISIMPEGNO	MEZZANINO	8,23	€ 470,07	3.898,67
FG 66 PART 83/1/PARTE	SOFFITTA	SOFFITTA	92,64	€ 159,12	€ 14.740,87
FG 66 PART 83/1	CORTE ESCLUSIVA	TERRA	200	€ 42,73	€ 8.546,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO					€ 177.613,19
---	--	--	--	--	--------------

5- Calcolo di aggiunte e/o detrazioni al più probabile valore di mercato ordinario, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto stima.

5a - aggiunta relativa alla realizzazione della recinzione e dei relativi accessi come sopra descritti; da indagini effettuate presso uffici di competenza e presso studi tecnici, tale aggiunta può essere stimata per un 3% del più probabile valore di mercato ordinario sopra calcolato, per cui:

$$€ 177.613,19 \times 3\% =$$

€ 5.328,39

5b - detrazione per verifiche strumentali ed opere per eliminazione di infiltrazioni di acqua a livello del piano primosottostrada; da indagini effettuate presso uffici di competenza e presso studi tecnici, tale detrazione può essere stimata in un 12% del più

37
Publicazione
ripubblicazione o ripro



probabile valore di mercato ordinario sopra calcolato; per cui:

€ 177.613,19 X 12% =

€ 21.313,58

5c – detrazione per presentazione al SUAPE del Comune di Spello una SCIA per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, che necessariamente tenga anche conto delle eventuali problematiche di natura urbanistica, topografica, sismica e geologica, come sopra riportato, non computabili, ma ipotizzabili nella presente C.T.U., con conseguente richiesta del Certificato di Agibilità al quale vanno allegati i documenti previsti dalle vigenti normative (Tipo mappale, Denuncia di Variazione catastale, eventuale collaudo strutturale, certificati di conformità degli impianti, documentazione fotografica, etc); da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4 %) ed Iva (22 %), e per eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Spello, possono essere quantificate in : € 30.000,00

€ 30.000,00

5d - detrazione relativa alle opere di rimozione e scarico a rifiuto delle tettoie in ferro e copertura in coppi e demolizione del locale ad uso cabina armadio; per il calcolo di tale detrazione è stato effettuato un computo metrico estimativo sulla base del Preziario Regionale della Regione Umbria anno 2023 (Supplemento ordinario al Bollettino Ufficiale – Serie Generale - n° 7 del 07/02/2024) Deliberazione della Giunta Regionale n° 49 del 24/01/2024, per un importo di € 7.287,66

€ 7.287,66

(Vedasi All. AE : computo metrico estimativo preventivo)

5e - detrazione per istanza di correzione dell'intestazione catastale 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 tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : € 200.00

€ 200,00

5f - detrazione relativa alle opere di rimozione e rifacimento della coibentazione della pavimentazione della terrazza, rifacimento del manto di copertura in tegole e dello sporto di gronda del vano disimpegno al piano mezzanino, rimozione completa e rifacimento della copertura a padiglione del fabbricato di più vecchia realizzazione, secondo le strutture tipiche della zona ove si trova il fabbricato in oggetto e comunque della zona rurale periferica delle cittadine umbre come da schema esemplificato, ipotetico e presunto (in mancanza di precisi rilievi, calcoli strutturali su tutta la struttura, etc. o sulla base di altro progetto da elaborare in base alle caratteristiche sismiche e geologiche della zona), allegato alla presente sotto la lettera AF nel quale il solaio di copertura viene ipotizzato con travature principali e secondarie in legno di abete con sovrapposizione di tavole.

Pubblicazio

38
ripubblicazione o ripro



membrana impermeabilizzante elastoplastomerica con armatura in poliestere e manto di copertura in tegole alla marsigliese, il tutto ammortato a cordoli in c.a. e poggiante sulle murature portanti già presenti nell'attuale soffitta, lo sporto di gronda ipotizzato con zampini di legno e planelle ed i canali di gronda e discendenti pluviali in rame con annessi due abbaioni sul prospetto ovest ed est come previsto dal Nulla Osta n° 148 del 23/06/1976; le spese tecniche di progettazione e redazione dell'eventuale titolo abilitativo (SCIA o Permesso di Costruire) ed eventuali oneri e/o diritti spettanti al Comune di Spello sono stati computati sulla base di indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici e pari al 18% dell'importo presunto dei lavori.

Per il calcolo di tale detrazione è stato effettuato un computo metrico estimativo sulla base del Preziario Regionale della Regione Umbria anno 2023 (Supplemento ordinario al Bollettino Ufficiale - Serie Generale - n° 7 del 07/02/2024) Deliberazione della Giunta Regionale n° 49 del 24/01/2024. per un importo di € 64.467,40
(Vedasi All. AG : computo metrico estimativo preventivo)

Calcolo spese di progettazione per realizzazione delle opere

€ 64.467,40 x 18% = € 11.604,13

Totale detrazione: € 76.071,53

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO:

€ 177.613,19 + € 5.328,39 - € 21.313,58 - € 30.000,00 - € 7.287,86 - € 200,00 -

€ 76.071,53 = € 48.068,81

(quarantottomilazerosessantotto/81 euro)

Relativamente ai quesiti n° 19 e n° 20, l'unità immobiliare oggetto di stima è di piena proprietà dei Signori [REDACTED] e quindi non è necessaria la valutazione della sua divisibilità e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 21, l'immobile pignoralo non è abusivo in quanto è stato edificato in base a legittimi titoli urbanistici, ad eccezione di quanto riportato in risposta ai quesiti n° 7 e n° 12.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 15/06/2024

Dott. Agr. Luigi Trippetta

39
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 8.....	Svolgimento delle operazioni di consulenza e risposta al quesito n° 3
Pagina 10.....	Risposte ai quesiti n° 4, n° 5, n° 6
Pagina 12.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 16.....	Risposte ai quesiti n° 8, n° 9
Pagina 18.....	Risposte ai quesiti n° 10, n° 11
Pagina 20.....	Risposta al quesito n° 12.
Pagina 28.....	Risposte ai quesiti n° 13, n° 14, n° 15, n° 16
Pagina 29.....	Risposte ai quesiti n° 17, n° 18
Pagina 39.....	Risposte ai quesiti n° 19, n° 20, n° 21

ASTE
GIUDIZIARIE®



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione