

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

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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

INTESA SANPAOLO SPA CON SEDE IN TORINO PIAZZA SAN CARLO N° 156,  
RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY SPA CON SEDE IN MILANO VIA GALILEO  
GALILEI N° 7 ( IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE ), RAPPRESENTATA E  
DIFESA DALL'AVV. GIULIA MIGLIORINI CON STUDIO IN PERUGIA, CORSO  
VANNUCCI N° 30, PEC: giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it ED ELETTIVAMENTE  
DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV LAURA CAVADENTI POSTO IN  
SPOLETO, PIAZZA GARIBALDI N° 36/A, PEC:  
laura.cavadenti@avvocatispoletto.legalmail.it

**CONTRO**

Iscritta al n° 88/2019 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

**1 - PREMESSA :**

Con ordinanza del 17/07/2019, notificata in data 17/07/2019, 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 da,  
Intesa Sanpaolo Spa con Sede in Torino, Piazza San Carlo n° 156, rappresentata da  
Intrum Italy Spa con Sede in Milano Via Galileo Galilei n° 7, rappresentata e difesa  
dall'avv. Giulia Migliorini con studio in Perugia, Corso Vannucci n° 30 Pec:

giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it contro i

invitandomi a comparire all'udienza del 26/09/2019 alle ore 9,30 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti. ( **Vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con formulazione dei quesiti** )

- 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 inidonei;
- 2 ) provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3 ) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ( ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali ) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ( oneri reali. Servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc );
- 4 ) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio ( stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c. );
- 5 ) rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6 ) riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ( tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli ) indicando i costi a ciò necessari;
- 7 ) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed



esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, esposizione; condizioni di manutenzione; confini ( nel caso di terreni ); dati catastali attuali; eventuale pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto ( un paragrafo per ciascun immobile. Appartamento, capannone ecc );

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**16 )** dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda in questo ultimo caso alla loro formazione possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato ( appartamento con garage e soffitta, villetta ecc ) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti ( le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio ). In ogni caso descriva le vie di accesso ( pedonale e 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;

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

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



- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia una ipotesi di frazionamento e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

- proceda 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:

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

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

Il giuramento è stato effettuato il giorno 26/09/2019 alle ore 9,30. ( **Vedasi All. B:**

**copia verbale di giuramento )**

La S.V.I. ha rinviato la causa all'udienza del 12/03/2020

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

– gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19/04/2019 rep. 395, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia, Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto in data 04/06/2019 al n° 1713 a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino, e contro il Signor Guerrini Ulisse nato a Campello sul Clitunno il 10/08/1970;

– la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Dott. Sergio Cappelli notaio in Bisignano con studio in Via Moccone n° 79, in data 01/07/2019, inviata al Tribunale di Spoleto in data 13/07/2019, ed è risultata completa. (

**Vedasi All. C: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Spoleto e copia iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli )**

Viene precisato inoltre che nel ventennio non risultano trascritte accettazioni di eredità in morte del Signor

Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 14/03/2000 al n° 67, vol. 418, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 28/02/2001 al n° 836/606 e oltre il ventennio in morte del Signor

Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 07/05/1983 al n° 57, vol. 332, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Spoleto in data 20/05/1983 al n° 1967/1453.

Nei giorni successivi ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c. acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le visure storiche catastali, le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, l'elaborato planimetrico e la planimetria del CT. ( **Vedasi All. D: visure storiche catastali del C.T. e del C.F., planimetrie catastali delle unità immobiliari n° 75/22 – 75/23 del foglio n°5 del C.F. di Campello sul Clitunno in scala in scala 1:200, nelle quali la porzione di abitazione al piano terra e primo ( part 75/22 ) è evidenziata con il colore giallo, la porzione di abitazione al piano primo ( part 75/23 ) è evidenziata con il colore verde, elaborato planimetrico in scala 1:500 con elenco dei subalterni nel quale il bene comune non censibile alle due unità immobiliari è evidenziato con il colore arancio e planimetria del C.T. in scala 1:2.000 nella quale il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è evidenziato con una cerchiatura rossa )** )

In data 27/09/2019, mediante pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici e la richiesta di certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli presso il settore Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno. ( **Vedasi All. E: richiesta di accesso agli atti urbanistici e richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli )** )

Sempre in data 27/09/2019, mediante pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Spoleto della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. ( **Vedasi All. F: richiesta di accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate di Spoleto per rilascio copia contratti di affitto e/o comodato )** )

In data 27/09/2019 tramite pec è stata effettuata la richiesta al Comune di Campello sul Clitunno dell' estratto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza del



( Vedasi All. G:  
**richiesta dell' estratto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza presso il  
Comune di Campello sul Clitunno )**

In data 30/09/2019, il sottoscritto si è recato presso lo studio del Notaio Dott. Fabio di Russo per ritirare l'atto di provenienza degli immobili oggetto di pignoramento.

Successivamente, in data 15/10/2019 il sottoscritto ha ritenuto opportuno comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno Lunedì 11 Novembre 2019 alle ore 10,00, al debitore \_\_\_\_\_ mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno, ed all' Avv Giulia Migliorini in Perugia, Corso Vannucci n° 30, pec giulia.migliorini@avvocatiperugiapec.it in rappresentanza della Banca Intesanpaolo Spa con sede in Torino ( in qualità di Creditore Procedente ), tramite posta elettronica certificata. ( **Vedasi All. H: copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento )**

## **2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:**

Il sottoscritto, si è regolarmente recato il giorno 11 novembre 2019 alle ore 10,00 presso le unità immobiliari oggetto di stima poste in Campello sul Clitunno, Fraz Spina s.n.c.; durante tale sopralluogo, presente \_\_\_\_\_, che si è reso disponibile all'inizio delle operazioni peritali pur non avendo ancora ricevuto la raccomandata di sopralluogo spedita in data 15/10/2019 ( racc. n° 14548804724-5 ), ho rilevato l'epoca di ristrutturazione degli immobili, la consistenza, lo stato di conservazione e manutenzione, i confini, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza e lo stato di manutenzione degli impianti.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno delle unità immobiliari. ( **Vedasi All. I: verbale di sopralluogo** )

## **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. 514 del 24/04/2008, ipoteca volontaria per la somma  
garantita di € 236.500,00 ( euro duecentotrentaseimilacinquecento/00 ) a  
garanzia di mutuo di € 118.250,00 ( euro**

centodiciottomiladuecentocinquanta/00 ) a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto della durata di anni 25, al tasso annuo del 6,5% contro il

atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data 09/04/2008 rep. 18231/5031, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/22- cat A/2
- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/23- cat A/2

2- Trascrizione R.P. 1713 del 04/06/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino e contro i

, a garanzia di € 50.822,26 ( euro cinquantamilaottocentoventidue/26 ) oltre accessori e spese, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19/04/2019 rep. 395, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/22- cat A/2
- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/23- cat A/2

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 e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso ( oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc ).

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 19/11/2019 dalla data del mio precedente accesso in data 18/07/2019, alla data del 18/11/2019, il non è stato interessato da trascrizioni a favore e da trascrizioni ed iscrizioni contro ( Vedasi All. L: copia visure ipotecarie in data 19/11/2019 ); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, non essendo presenti immobili condominiali, non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio ( stante il deposito dell'art 63 secondo comma disp att c.c. ).



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

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

**1 - Iscrizione R.P. 514 del 24/04/2008, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 236.500,00 ( euro duecentotrentaseimilacinquecento/00 ) a garanzia di mutuo di € 118.250,00 ( euro centodiciottomiladuecentocinquanta/00 ) a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto Spa con sede in Spoleto della durata di anni 25, al tasso annuo del 6,5% contro i:**

**atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data 09/04/2008 rep. 18231/5031, gravante sui seguenti beni:**

- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/22- cat A/2
- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/23- cat A/2

**2- Trascrizione R.P. 1713 del 04/06/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Intesa Sanpaolo Spa con sede in Torino e contro**

**7, a garanzia di € 50.822,26 ( euro cinquantamilaottocentoventidue/26 ) oltre accessori e spese, atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 19/04/2019 rep. 395, gravante sui seguenti beni:**

- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/22- cat A/2
- Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato posta in Campello sul Clitunno, censita al CF nel foglio n° 5 con la particella n° 75/23- cat A/2

**Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:**

- € 329,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione e/o svincolo.
- € 300,00 circa per competenze relative alla redazione e presentazione degli annotamenti di cancellazione e/o svincolo.

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di

Spoletto in data 19/04/2019 rep 395 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 04/06/2019, al n° 1713, sono posti nel Comune di Campello sul Clitunno, Fraz Spina, distinti al CF. nel foglio n°5 con le particelle:

n° 75/22 – Fraz Spina – P1-2 – cat A/2 – classe 2<sup>a</sup> - vani 2,5 - R.C. € 154,94;

n° 75/23 – Fraz Spina – P1 – cat A/2 – classe 2<sup>a</sup> - vani 2,5 - R.C. € 154,94;

per essere pervenuti al ..... a seguito di acquisto dal

....., atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data 09/04/2008, rep 18230/5030, registrato all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 24/04/2008 al n° 809, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 24/04/2008 al n°1355. ( Vedasi All. M : copia atto di provenienza e nota di trascrizione )

Viene precisato che per l'accedere alle unità immobiliari in oggetto è necessario accedere ad una scala dal piano terra al piano primo censita al C.F. nel foglio n° 5 con la particella n° 75/21 ( bene comune non censibile ), così come evidenziato nell'elaborato planimetrico allegato alla presente sotto la lettera D nel quale il bene comune non censibile è evidenziato con il colore arancio; nell'atto di provenienza tale unità immobiliare non è stata riportata, ma andrà comunque citata nel lotto da porre in vendita in quanto rappresenta l'unico accesso alla proprietà in oggetto.

Le porzioni di fabbricato oggetto di pignoramento sono costituite da un piccolo appartamento composto da un ingresso al piano terra con scala di accesso ( particella n° 75/21 ), da una sala da pranzo, da una cucina, da un bagno ed un balcone al piano primo ( particella n° 75/23 ), da un disimpegno con scala di accesso al piano secondo, una camera da letto ed un ripostiglio al piano primo con annessa soffitta monolocale al piano secondo ( particella n° 75/22 ); il tutto posto nel Comune di Campello sul Clitunno, Fraz Spina vecchia, confinanti catastalmente:

- a nord con proprietà C..... ( C.F. fg 5 part 75/17 ), ad ovest con proprietà ..... ( C.F. fg 5 part 75/12, 75/15 ) a sud/est con proprietà ..... ( C.F. fg 5 part 75/18 ), salvo se altri.

Campello sul Clitunno è un comune di circa 2.500 abitanti della provincia di Perugia.

Presenta una struttura urbanistica particolare costituita dall'aggregazione di 13 frazioni sparse sul territorio, raggruppate amministrativamente; la sede comunale si trova nella frazione La Bianca.

All'interno del territorio comunale si trovano le sorgenti del fiume Clitunno e, poco distante, il Tempietto del Clitunno, probabilmente il più interessante monumento tardo antico dell'Umbria.



Di rilievo, dal punto di vista architettonico, storico ed artistico vanno segnalati i castelli di Campello Alto e Pissignano Alto, poco lontani dal nuovo tracciato della strada Flaminia, e quelli di Agliano ed Acera spostati tra i boschi, verso la Valnerina.

Campello sul Clitunno è situato in una posizione centrale tra le città di Spoleto a sud, e di Foligno a nord; è facilmente raggiungibile in auto attraverso la superstrada che collega l'Umbria al Lazio (uscita A1 casello di Orte) ed alla Toscana (uscita A1 casello di Bettolle).

La zona ove sono situate le unità immobiliari oggetto di stima si trova a circa tredici chilometri dal centro storico di Campello sul Clitunno, e precisamente nella Frazione di Spina Vecchia. Dal centro storico di Campello sul Clitunno si giunge alla frazione Spina Vecchia attraverso la strada provinciale S.P. 458/1 di Pettino e successivamente attraverso la strada provinciale S.P. 459 di Passo Spina I° tratto.

La zona è caratterizzata da terreni collinari coltivati ad olivo e seminativi con macchie di boschi composti da cerri, querce, carpini, corbezzoli ed altre specie arbustive; Campello sul Clitunno rimane il Comune più vicino ove sono presenti i Servizi sanitari, scolastici, commerciali ed amministrativi (sede comunale, banche, assicurazioni, scuola primaria e secondaria di primo grado, etc). ( **Vedasi All. N : documentazione fotografica foto n°1, n°2** )

La zona è caratterizzata da fabbricati ad uso abitativo e da fabbricati a servizio dell'attività agricola, realizzati nei primi anni del 1900 e ristrutturati a seguito dei recenti eventi sismici del 1997 e seguenti; la zona è tipicamente rurale con agglomerati di fabbricati capaci comunque di rendere l'ambiente circostante gradevole ed assai rilassante. ( **Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n° 3** )

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in più epoche diverse, di cui la parte originaria risale probabilmente all'inizio del XVIII secolo mentre le altre sono state aggiunte successivamente.

Il fabbricato risulta avere una struttura portante in muratura di pietrame a sacco con pareti esterne intonacate e tinteggiate di color ocra rosa anticato, i solai di interpiano e del tetto sono in laterocemento, il manto di copertura in coppi senza coibentazione, lo sporto di gronda di zampini di cemento e pianelle di recupero, i canali di gronda ed i discendenti sono in rame in buone condizioni di conservazione e manutenzione. La porta esterna di ingresso al vano scala è in legno e di modesta fattura; gli infissi esterni non sono stati apposti ad eccezione di uno sportellone in legno di color marrone posto nel lato sud del fabbricato anch'esso di modesta fattura.

L'immobile nel suo complesso, si trova in sufficiente stato di manutenzione e di conservazione; da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato dai recenti eventi sismici del Settembre/Ottobre 2016 ad eccezione di alcune modeste lesioni evidenziate sul pavimento della cucina e parte sull'intonaco esterno in prossimità della porta di ingresso e delle tracce di umidità sul soffitto dell'ingresso e sul solaio della soffitta; queste ultime a causa della mancanza di opportuna coibentazione sulla copertura e sulle pareti esterne. ( vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°4, n°5, n° 6, n°7bis, n°13, n°15 )

L'unità abitativa in oggetto, come sopra riportato costituita da due unità immobiliari è composta da un ingresso al piano terra con scala di accesso ( particella n° 75/21 ), da una sala da pranzo, da una cucina, da un bagno ed un balcone al piano primo ( particella n° 75/23 ), da un disimpegno con scala di accesso al piano secondo, una camera da letto ed un ripostiglio al piano primo con annessa soffitta monolocale al piano secondo ( particella n° 75/22 ); il tutto per una superficie utile di circa mq 130,27 ed un'altezza di circa 3,00 m per i locali al piano primo ed un'altezza media di circa 2,00 m per la soffitta praticabile; come dal seguente prospetto le cui quote sono state desunte dalla planimetria in scala 1:100 ( per i locali al piano terra e primo ) e dalla planimetria in scala 1:200 per la soffitta al piano secondo allegate alla presente sotto la lettera O e bordate con il colore arancio:

#### Piano terra

Vano scala: m 6,10 x m 2,70 =

mq 16,47

#### Piano primo

Sala da pranzo: m 5,30 x m 4,07 =

mq 21,57

Cucina: ( m 5,35 x m 5,03 ) – ( m 1,20 x m 3,00 ) =

mq 23,31

Disimpegno: m 1,60 x m 6,20 =

mq 9,92

Bagno: ( m 1,20 x m 3,00 ) =

mq 3,60

Camera da letto: [ ( m 4,00 + m 4,50 ) x m 4,80 ] : 2 =

mq 20,40

Ripostiglio: m 4,70 x m 2,10 =

mq 9,87

Balcone: m 1,28 x m 7,82 =

mq 10,01

#### Piano Secondo

Soffitta praticabile : ( m 4,20 x m 3,60 ) =

mq 15,12

**Totale:**

**mq 130,27**

I pavimenti ed i battiscopa dell'abitazione sono in piastrelle di monocottura; il



bagno anch'esso pavimentato e rivestito con piastrelle di monocottura presenta i sanitari di normali caratteristiche e fattura.

I davanzali delle finestre sono stati realizzati con pannelle di recupero, la porta interna all'abitazione è in legno e blindata, le porte interne sono in materiale plastico simil legno ed in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, le finestre ed i finestrini sono in legno con vetri doppi e non presentano infissi esterni ad eccezione di uno sportellone in legno come sopra già riportato; la tinteggiatura interna è in tempera; la scala di accesso e l'ingresso sono rivestiti in monocottura, il balcone risulta pavimentato e protetto da una ringhierina in ferro. ( **Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°7, n°8, n°9, n°10, n°11, n°12** )

La soffitta praticabile presenta il pavimento e il battiscopa in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate la finestra è in legno di semplice fattura, il davanzale è stato realizzato in pannelle di recupero; la scala di collegamento fra il piano primo ed il piano secondo è stata realizzata in ferro. ( **Vedasi All. N: documentazione fotografica foto n°14** )

Relativamente al quesito n° 8, c'è conformità fra la descrizione attuale del bene ( indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, etc. ) e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione della mancata indicazione del numero civico che comunque non incide sulla validità del pignoramento stesso.

Viene precisato che nella certificazione catastale viene riportato il numero civico 49, mentre dal sopralluogo effettuato risulta apposta nessuna numerazione all'ingresso dell'abitazione.

Relativamente al quesito n° 9, le unità immobiliari oggetto di stima **presentano delle difformità urbanistiche rispetto al titolo abilitativo sotto riportato.**

Infatti, presumibilmente nell'anno 2006, sono state effettuate delle opere necessarie al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione ed alla contemporanea fusione delle due unità immobiliari oggetto di pignoramento per costituire un'unica unità abitativa; sono quindi state effettuate delle modifiche rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno, di seguito elencate:

- riduzione dell'apertura della finestra del vano scala del lato sud del fabbricato;
- realizzazione di una ringhierina in ferro sul balcone;

( **Vedasi All. O: prospetto lato sud nel quale le modifiche sono evidenziate con il colore verde** );

- apertura della finestrina del bagno su muratura perimetrale;
- spostamento della porta interna di ingresso all'abitazione su muratura portante;
- apertura della porta di collegamento fra soggiorno e cucina su muratura portante;
- realizzazione delle fondellature del bagno e del ripostiglio della camera da letto;

il tutto evidenziato nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera O nella quale le modifiche sono evidenziate con il colore verde.

Anche rispetto alla planimetria catastale depositata in catasto a seguito di Denuncia di Variazione presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 01/09/2006 al n° 0201090 vi sono delle difformità di seguito elencate:

- realizzazione di un vano scala di accesso alla soffitta al posto del bagno ( part 75/22 );
- realizzazione della finestra della soffitta su muro perimetrale ( part 75/22 )

il tutto evidenziato **nella planimetria allegata alla presente sotto la lettera O nella quale le modifiche sono evidenziate con il colore verde.**

Viene precisato che la difformità nella destinazione d'uso è determinata dall'ultimo titolo abilitativo depositato al Comune di Campello sul Clitunno ( Concessione Edilizia n° 169/1999 sotto riportata ); negli elaborati grafici, infatti, sia dello stato attuale, sia degli esecutivi strutturali di cui al Deposito Sismico in variante n° 015390 del 03/09/2002 la destinazione d'uso riportata nei locali costituenti le unità immobiliari in oggetto è stata quella di **MAGAZZINO** e non di **ABITAZIONE**; da un punto di vista catastale, invece, le due unità immobiliari erano, al momento della presentazione della pratica edilizia, a destinazione abitativa e lo sono rimaste fino ad oggi, salvo la creazione di un'unica unità immobiliare.

Per rendere legittime da un punto di vista urbanistico le unità immobiliari oggetto di stima rispetto all'ultimo titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 si dovrà presentare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno una S.C.I.A. per accertamento di conformità, con eventuale pratica sismica ai sensi dell'attuale normativa ( parte II capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI ) anche per le modeste opere che hanno interessato le parti strutturali del fabbricato, con la quale sanare tutte le opere difformi al progetto depositato e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente gli elaborati grafici dello stato concessionato e dello stato attuale, la Denuncia di Variazione catastale per variazione toponomastica, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e fusione, i certificati di conformità degli impianti e quanto altro possa occorrere alla



completa redazione della dichiarazione stessa i cui costi ed oneri saranno meglio specificati nella voce detrazioni.

Relativamente al quesito n° 10, dalla certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Campello sul Clitunno in data 21/10/2019, in base alla certificazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, in base al P.T.C.P. della Provincia di Perugia sia vigente che adottato, in base alle disposizioni del vigente Regolamento comunale per l'attività edilizia per quanto compatibili con le disposizioni regionali emanate in applicazione degli artt. 245, 248 e 249 della L.R. 1/2015, in base alle previsioni dei piani di settore che hanno rilevanza sull'attività edilizia, in base alle disposizioni di legge e le norme che hanno incidenza sull'attività edilizia, è risultato che l'area ove insistono le unità immobiliari in oggetto, ricade in centro storico ed insediamenti urbani aventi valore storico culturale ricompresi nelle microaree ( ACM ) come da P.R.G. parte operativa del Comune di Campello sul Clitunno adottato con atto di C.C. n° 3 del 28/03/2019

L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico ( R.D. 3267/23 ) e alla normativa sismica ai sensi della parte II capi I e IV del D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2015 Titolo VI. ( **Vedasi All.P : certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli rilasciata dal Comune di Campello sul Clitunno in data 21/10/2019** )

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto il terreno di pertinenza del fabbricato è censito al C.T. nel foglio n° 5 con la particella n° 75 come ente urbano della superficie di mq 390.

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso il Settore Urbanistica Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Campello sul Clitunno, con richiesta effettuata in data 27/09/2019, relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue:

il fabbricato di cui le porzioni immobiliari in oggetto è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente è stata concessa dal Comune di Campello sul Clitunno la Concessione edilizia n° 169 in data 20/09/1999 ( pratica n° 165/1999 ) intestata al Signor Guerrini Elio per lavori di ripristino e miglioramento sismico di fabbricato ( edificio n° 710 ) - L.R. 30/98 del 12/08/1998 - ;

in data 21/09/1999 al n° 20910 è stato depositato presso la Provincia di Perugia il progetto delle opere strutturali;

in data 22/05/2000 prot 4465 è stata presentata la comunicazione di inizio lavori;

in data 03/09/2002 al n° 015390 è stato depositato presso la Provincia di Perugia il

progetto in variante delle opere strutturali;

in data 15/04/2006 è stata presentata la comunicazione di fine lavori e la dichiarazione di conformità ai sensi dell'art 4 L.R. 25/82 e art 13 D.G.R. 5180/98.

Viene precisato che negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Concessione Edilizia il piano primo è riportato come quarto livello, il piano secondo ( della soffitta ) è riportato come quinto livello; tale discordanza dipende dal fatto che il progetto di ristrutturazione comprendeva diverse unità immobiliari con ingresso ad una quota di terreno inferiore rispetto a quella delle unità immobiliari oggetto di stima; tale discordanza di carattere grafico non incide sulla individuazione e sul livello di piano delle stesse unità immobiliari.

Nessuna istanza di sanatoria ( condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.L. 269/2003 e L. R. 21/2004 ) è stata presentata dall'esecutato e/o dai loro danti causa. ( **Vedasi All. Q: copia Concessione Edilizia n° 169/99, copia relazione tecnica, copia elaborati grafici delle piante, prospetti e sezioni, copia comunicazione inizio lavori, copia ricevuta deposito strutturale presentato alla Provincia di Perugia in data 21/09/1999 al n° 020910, copia ricevuta deposito strutturale in variante presentato alla Provincia di Perugia in data 03/09/2002 al n° 015390, copia comunicazione di fine lavori e dichiarazione di conformità ai sensi dell'art 4 L.R. 25/82 e art 13 D.G.R. 5180/98 )**

Relativamente al quesito n° 12, le unità immobiliari oggetto di stima, sono attualmente abitate ed utilizzate e dalla sua famiglia e dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto non risultano concesse in affitto e/o comodato. ( **Vedasi All. R: risposta in data 27/09/2019 da parte dell'Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territoriale di Spoleto )**

Relativamente al quesito n° 13, dalla richiesta effettuata tramite posta elettronica certificata in data 27/09/2019 all'Ufficio dello Stato civile del Comune Campello sul Clitunno dell' estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza, con risposta in data 27/09/2019, risulta che .. .. è coniugato con la .. .. \* per matrimonio contratto a Campello sul Clitunno il 29/10/2001 scegliendo il regime di separazione dei beni; con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 06/07/2009, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 28/01/2009; con dichiarazione resa dinanzi all'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Campello sul Clitunno in data 14/01/2010 iscritta nei registri di matrimonio dello stesso Comune anno 2010 parte 2 serie C n° 1 i coniugi hanno manifestato di essersi riconciliati in data 18/12/2009.



Inoltre, risulta che il Signor  
è residente in Campello sul Clitunno, Fraz Spina n° 45 ( **Vedasi All. S: certificato di residenza in data 27/09/2019 ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in data 27/09/2019** )

Relativamente al quesito n° 14, le unità immobiliari in oggetto sono occupate dal  
che vi risiede con la sua famiglia.

Relativamente al quesito n° 15, dal sopralluogo effettuato in data 11 Novembre 2019, gli impianti sono stati realizzati quando è stato ristrutturato il fabbricato ( anni 2000/2006 ) e successivamente non sono stati interessati da consistenti interventi di manutenzione, per cui a tutti gli effetti sono presenti, in gran parte, i materiali originari quali tubazioni, cavi, piastre, etc.

Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario, pur essendo stato realizzato un impianto a gas GPL con bombolone esterno e caldaia posta di lato alla scala in ferro che conduce alla soffitta, tale impianto non risulta attualmente funzionante e l'unica fonte di riscaldamento dell'abitazione è una stufa a legna posta nella cucina ed un convettore elettrico posto nella camera da letto; l'acqua utilizzata per l'impianto idrico proviene dall'acquedotto comunale; relativamente a tale impianto non sono presenti dichiarazioni di conformità da parte delle ditte impiantiste. ( **Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n°16, n°17, n°18** )

L'impianto elettrico è stato realizzato anch'esso durante i lavori di ristrutturazione, nell'abitazione è presente il relativo quadro elettrico ed anche per tale impianto non sono presenti le relative certificazioni di conformità. ( **Vedasi All.N: documentazione fotografica foto n° 19** )

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere, avviene tramite la fognatura comunale; mentre lo smaltimento delle acque bianche avviene per dispersione nel terreno agricolo circostante il fabbricato.

Relativamente agli impianti elettrico ed idrotermosanitario sarebbe necessaria una loro verifica da parte di un tecnico specializzato per renderli a norma secondo le vigenti leggi; ne sarebbe necessaria la redazione dei relativi certificati di conformità anche in relazione alle modifiche apportate all'abitazione e per essere allegate alla dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità.

Relativamente al quesito n° 16, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, in quanto le unità immobiliari in oggetto hanno un ingresso diretto dalla strada comunale e sono funzionalmente ed economicamente una sola entità.

Il lotto è il seguente:

- porzioni di fabbricato poste nel Comune di Campello sul Clitunno, Fraz Spina, distinti al CF. nel foglio n°5 con le particelle:
- n° 75/22 – Fraz Spina n° 49 –1-2 – cat A/2 – classe 2<sup>a</sup> - vani 2,5 - R.C. € 154,94;
- n° 75/23 – Fraz Spina n° 49 – P1 – cat A/2 – classe 2<sup>a</sup> - vani 2,5 - R.C. € 154,94;
- n° 75/21 – Fraz Spina n° 49 – bene comune non censibile - scala di accesso
- **( Vedasi All. T : prospetto lotto da porre in vendita )**

Relativamente al quesito n° 17, l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare la valutazione, è il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** ".

La scelta di tale aspetto economico, dovrebbe prevedere la presenza nella zona o nei Comuni limitrofi rispetto al Comune ove si trovano gli immobili oggetto di stima, di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei quali siano noti prezzi recenti di compravendita.

La destinazione d'uso abitativa ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, dati statistici rilevabili da siti internet ( Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare delle Camere di Commercio, etc. ), stime e valutazioni recenti, etc, nei quali fossero presenti tali valori.

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

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

**Sintetica**, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie utile espressa in mq.

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Campello sul Clitunno si è ritenuta scarsamente affidabile la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, basata sul calcolo del Bf e del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia e vari siti consultabili mediante internet, in particolare quelli relativi alle quotazioni immobiliari ( Banca dati quotazioni immobiliari primo semestre 2019 dell'Agenzia delle



Entrate di Perugia ).

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato ordinario, prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso, quale ad esempio la posizione dell'immobile, la consistenza, la qualità e destinazione d'uso, l'anno di costruzione/ristrutturazione, la presenza o assenza di impianti, lo stato di conservazione e manutenzione degli stessi, la conformità alle opere edilizie, etc.

Al più probabile valore di mercato ordinario calcolato, è stata effettuata la detrazione per rendere le unità immobiliari oggetto di stima conformi alle norme urbanistiche in vigore nel 2006 ( L.R. n° 11/2015 del 22/02/2005 ) ed attuale ( L.R. n°1 del 21/01/2015 ) mediante presentazione, ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Campello sul Clitunno di una S.C.I.A. per accertamento di conformità con la quale sanare tutte le opere difformi al progetto depositato e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente gli elaborati grafici dello stato concessionato e dello stato attuale, la Denuncia di Variazione catastale per variazione toponomastica, cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione e fusione, i certificati di conformità degli impianti e quanto altro possa occorrere alla completa redazione della dichiarazione stessa i cui costi ed oneri saranno meglio specificati nella voce detrazioni.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato ordinario di € 300,00/mq al vano scala al piano terra; un più probabile valore di mercato ordinario di € 600,00/mq all' abitazione al piano primo; un più probabile valore di mercato ordinario di € 150,00/mq al balcone al piano primo; un più probabile valore di mercato ordinario di € 250,00/mq alla soffitta praticabile al piano secondo; il più probabile valore di mercato ordinario degli immobili in oggetto sarà:

|                                                         |             |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| - vano scala al piano terra: mq 16,47 x € 300,00/mq =   | € 4.941,00  |
| - appartamento al piano primo: mq 88,67 x € 600,00/mq = | € 53.202,00 |
| - balcone al piano primo: mq 10,01 x € 150,00/mq =      | € 1.501,50  |
| - soffitta al piano secondo: mq 15,12 x € 250,00/mq =   | € 3.780,00  |

**TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO:** **€ 63.424,50**

Al più probabile valore di mercato ordinario così calcolato sono state effettuate le seguenti:

**DETRAZIONE PER PRESENTAZIONE SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PRESSO COMUNE DI CAMPELLO SUL CLITUNNO.**

Per la presentazione di tale pratica edilizia è necessario computare sia le spese tecniche necessarie alla redazione e presentazione della pratica, sia, visto che trattasi di un accertamento di conformità, delle relative sanzioni.

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese vive da sostenere e le competenze tecniche per la redazione e la presentazione della S.c.i.a. e delle susseguenti e necessarie pratiche possono essere quantificate al netto di C.i.s. ( 2% ) ed Iva ( 22% ) in **€ 5.000,00**

Per quanto concerne invece il calcolo presunto delle sanzioni si è proceduto al calcolo degli oneri così come previsto dall'art 48 comma 7 ( per quanto riguarda il costo di costruzione ) e dall'art 39 ( per quanto riguarda il contributo di urbanizzazione primaria e secondaria ) del R.R. 2/2015.

Per il calcolo del **COSTO DI COSTRUZIONE** viene applicata la Tabella F per cui è necessario calcolare la SUC espressa in mq della sola porzione di fabbricato al piano primo interessata dal cambio di destinazione d'uso, visto che la soffitta non ha subito cambi di destinazione.

Calcolo SUC piano primo: ( m 7,00 x m 7,00 ) + ( m 6,00 x m 10,00 ) = mq 109,00

**CALCOLO COSTO DI COSTRUZIONE:**

< mq 50,00 = € 300,00

da mq 50 a mq 450,00: [2700:400 x ( 109mq – 50mq ) + 300 ] = € 698,25

**TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE: € 998,25**

( Vedasi All.U: tabella F per calcolo costo di costruzione )

Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria viene applicata la Tabella B ( Vedasi All.U: tabella B per calcolo contributo di urbanizzazione primaria e secondaria ) come dal prospetto che segue:

**URBANIZZAZIONE PRIMARIA:**

€ 38,00 x mq 109 x 0,50 = **€ 2.071,00**

**URBANIZZAZIONE SECONDARIA:**

€ 23,22 x mq 109,00 x 0,7 = **€ 1.771,68**

**TOTALE ONERI: € 4.840,93**

Siccome trattasi di accertamento di conformità tali oneri devono essere moltiplicati x 2 e quindi si avrà:

€ 4.840,93 x 2 = **€ 9.681,86**



A tale importo si dovranno aggiungere i diritti di segreteria pari al 5% di tale importo per cui si avrà:

€ 9.681,86 x 5% =

€ 484,09

TOTALE DETRAZIONI:

€ 15.166,02

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO DEGLI IMMOBILI: € 63.424,50

DETRAZIONI:

€ 15.166,02

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

€ 48.258,48

( quarantottomiladuecentocinquantotto /48 euro )

Relativamente ai quesiti n° 18 e n° 19, l'immobile è pignorato nella piena proprietà 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° 20, l'immobile pignorato è conforme sia da un punto di vista urbanistico, sia da un punto di vista catastale ad eccezione delle difformità sopra riportate e descritte in risposta al quesito n° 9.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 28/11/2019

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta

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