

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

CON SEDE IN MILANO E PER
ESSA QUALE MANDATARIA CON SEDE IN VERONA
(IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE), RAPPRESENTATA E
DIFESA DALL'AVV. LUCA PATALINI ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO
STUDIO DELL'AVV LUCA PATALINI IN TODI, VIALE ANGELO CORTESI N° 65, PEC
luca.patalini@avvocatiperugiapec.it

CON SEDE IN ROMA
(IN QUALITA' DI CREDITORE INTERVENUTO); RAPPRESENTATA DAL
RESPONSABILE PRO TEMPORE UFFICIO PROCEDURE IMMOBILIARI E
CONCORSUALI SIGNOR ED ELETTIVAMENTE DOMICILIATA IN
PERUGIA, 2/I, PEC

CONTRO

NATA A NAPOLI IL
Iscritta al n° 163/2017 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 27/02/2018, notificata in data 23/03/2018, la S. V. I., ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla
con sede In Milano ' e per essa quale mandataria con sede



in Verona ; (in qualita' di creditore precedente), rappresentata e difesa dall'avv. Luca Patalini; dall' con sede in Roma (in qualita' di creditore intervenuto) rappresentata dal responsabile pro tempore Ufficio Procedure Immobiliari e Concorsuali Signor. e contro la Signora nata a Napoli il 23/12/1935 residente in Napoli, scala A Piano 1 int 4, invitandomi a comparire all'udienza del 03/05/2018 alle ore 9,30 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti, rinviando la causa all'udienza del 20/09/2018. (**vedasi All. A: copia ordinanza di nomina**)

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

- dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei



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

- proceda 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 del pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

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

La prima operazione che il sottoscritto ha effettuato, così come richiesto dal quesito n° 1, è stata la verifica della completezza dei documenti di cui all' ex art. 567, C.p.c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è recato in data 03/05/2018 presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali è risultato che:

a – gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data rep. , trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data al n° a favore della con sede in Roma e contro la Signora nata a Spoleto il 23/12/1935;

b - la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del Dott Marco Galletti notaio in Perugia con studio in Via Settevalli n° 133 , in data 30/08/2017, trasmessa al Tribunale di Spoleto in data 03/10/2017 ed è risultata completa. (**Vedasi All.**

B: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 03/05/2018 e copia nota di trascrizione del pignoramento)

Nei giorni successivi, anche in risposta al quesito n° 2, ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c relativamente agli immobili da stimare, acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia la mappa catastale dei terreni e le visure catastali. (**Vedasi All. C: visure catastali attuali, planimetrie catastali dei terreni in scala 1:2.000 nei quali i terreni in**



oggetto sono evidenziati con il colore celeste il seminativo, con il colore giallo il bosco misto, con il colore verde il bosco ceduo, con il colore arancio il pascolo, con il tratteggio rosso l'oliveto e con il tratteggio verde le tare - aree di corte dei fabbricati, area di sedime dei fabbricati, strade ed incolti - planimetria generale aziendale, distinta per fogli di mappa, non in scala con evidenziati tutti i terreni aziendali distinti per foglio di mappa)

In data 08/05/2017, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Spoleto della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (Vedasi All. D: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Spoleto)

In data 03/05/2018, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Spoleto. (Vedasi All. E: richiesta di accesso agli atti urbanistici)

In data 04/05/2018 è stata richiesta la certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli ed il certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Spoleto. (Vedasi All. F: richiesta certificazione preventiva sull'esistenza e qualità dei vincoli e richiesta C.D.U.)

In data 08/05/2018, tramite pec è stato richiesto presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Napoli il certificato di residenza della Signora (Vedasi All. G: richiesta certificato di residenza della Signora presso il Comune di Napoli)

Sempre in data 08/05/2018 è stato richiesto presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Napoli l'estratto dell'atto di matrimonio della Signora (Vedasi All. H: richiesta estratto dell'atto di matrimonio della Signora)

Successivamente, in data 14/05/2018, ho ritenuto opportuno comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno Lunedì 11 Giugno 2018 alle ore 9,00 al debitore Signora residente in Napoli via San Boezio n° mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, all' Avv.to Luca Patalini in Todi, Viale Angelo Cortesi n° 65, mediante pec luca.patalini@avvocatiperugiapec.it in rappresentanza della con sede in Milano viale Majno r° e per essa quale mandataria (in qualità di creditore precedente) ed al Signor mediante pec in rappresentanza dell' con sede in Roma (in qualità di creditore intervenuto).

(Vedasi All. I: copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento)



2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11 Giugno 2018 alle ore 9,00, ma l'accesso non è stato effettuato in quanto l'esecutata non si è presentata.

In data 13/06/2018 mediante posta elettronica certificata il sottoscritto ha comunicato al G.E. il mancato accesso agli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All. L: copia comunicazione al G.E.)**

In data 27/06/2018 la S.V. ha nominato il Custode Giudiziario degli immobili pignorati individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia, concedendo al sottoscritto C.T.U. 90 giorni di proroga decorrenti dalla data di nomina del Custode Giudiziario. (**Vedasi All. M : decreto di nomina del Custode Giudiziario ex art 559 c.p.c.)**

Un nuovo sopralluogo è stato fissato per il giorno Lunedì 23 Luglio 2018 alle ore 10,30.

Le operazioni peritali sono quindi regolarmente iniziate il giorno 23/07/2018 alle ore 10,00.

Durante tale sopralluogo, era presente il Signor _____ in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario); non è stato necessario nominare un fabbro in quanto gli accessi agli immobili non sono stati limitati da cancelli e/o da infissi dei fabbricati; l'unico ostacolo è stato rappresentato dall'elevata presenza di specie vegetali infestanti, sia erbacee che arbustive, che non hanno impedito, anche con qualche difficoltà, l'accesso interno ai fabbricati ma non ne hanno permesso la completa verifica e la rilevazione delle quote e delle misure dei prospetti e della sagoma.

Durante il sopralluogo ho rilevato lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, la consistenza e lo stato di avanzamento nella realizzazione degli impianti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati; la posizione, i confini, la qualità di coltura, le specie arboree presenti, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni, etc., con riserva di richiedere l'intervento del Custode I.V.G. per eventuali nuovi sopralluoghi che si rendessero necessari per il completamento delle operazioni peritali.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno dei fabbricati, sia della zona circostante i fabbricati. (**Vedasi All. N: verbale inizio operazioni peritali)**

In data 05/09/2018 è stata richiesta proroga di 120 gg per il deposito della relazione di stima. (**Vedasi All. O: richiesta proroga presentazione C.T.U.)**



In data 06/09/2018, Il giudice dell'esecuzione ha concesso proroga di 120 giorni con decorrenza 05/09/2018. (**Vedasi All. P: concessione di proroga presentazione C.T.U.**)

In data 19/09/2018 è stato richiesto all'I.V.G. un nuovo sopralluogo al fine di completare le operazioni peritali, specificando che, siccome i fabbricati sono in completo stato di abbandono, invasi da varie specie infestanti che non permettono un'agevole verifica delle dimensioni e quote dei fabbricati, se ne chiede l'eliminazione delle stesse, almeno di quelle poste attorno all'area di sedime dei fabbricati. (**Vedasi All. Q: richiesta proseguimento operazioni peritali**)

In data 02/10/2018 l'I.V.G. comunica che non può autorizzare l'intervento per l'eliminazione della folta vegetazione anche considerando la tipologia degli immobili oggetto di esecuzione. (**Vedasi All. R: risposta I.V.G.**)

Un nuovo sopralluogo per il proseguimento delle operazioni peritali è stato fissato per il martedì 09 Ottobre 2018 alle ore 15,30 e ne è stata fatta comunicazione all'I.V.G. (**Vedasi All.S : comunicazione sopralluogo in data 09 Ottobre 2018**)

Le operazioni peritali sono quindi proseguite il giorno 09/10/2018 alle ore 15.30.

Durante tale sopralluogo, ho completato, i rilievi metrici dei fabbricati ed integrato la documentazione fotografica che necessariamente risulta incompleta per la difficoltà determinata dalle numerose specie infestanti presenti attorno ai fabbricati di fotografare integralmente tutti prospetti degli stessi.

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 - Trascrizione R.P. n° _____ del 24/02/2001, costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Spoleto e contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Fabio Di Russo in data 13/02/2001 rep _____ gravante sui seguenti immobili:

- Terreno posto in Spoleto, Loc Rapicciano, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 94 – 97 – 98 – 99; nel foglio n° 209 con la particella n° 116

2 - Iscrizione R.P. _____ del 31/10/2002, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 830.000,00 (euro ottocentotrantamila/00) a garanzia di mutuo di € 415.000,00 (euro quattrocentoquindicimila/00) a favore della Banca



dell'Umbria Spa con sede in Perugia della durata di anni 15 al tasso annuo d'interesse del 4,05% contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data _____ rep. _____, gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto, Loc Casaletto Santini, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 97 – 99 – 88 – 89 – 94 – 98 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 116 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234
- A margine di tale iscrizione ipotecaria sono stati annotati i seguenti:
- Annotamento n° _____ del 01/10/2003 – erogazione parziale –
- Annotamento n° _____ del 16/11/2004 – erogazione parziale –

3 - Iscrizione R.P. 1532 del 24/12/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.lgs 46/99 per la somma garantita di € 563.254,82 (cinquecentosessantatremiladuecentocinquantaquattro/82 euro) a garanzia di di € 281.627,41 (duecentoottantunomilaseicentoventisette/41euro) a favore della _____ con sede in Foligno, contro la _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto emesso dalla _____ con sede in Foligno in data 15/12/2009 rep. _____, gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 94 – 97 – 99 – 98; nel foglio n° 209 con le particelle n° 156 – 157 – 232 – 234 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 109 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125; nel foglio n° 199 con le particelle n° 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 108; nel foglio n° 199 con le particelle n° 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153; nel foglio n° 184 con le particelle n° 110 – 116 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128; nel foglio n° 184 con le particelle n° 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105

4 - Iscrizione R.P. 464 del 05/10/2015, ipoteca legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.lgs 46/99 per la somma garantita di € 432.080,98 (quattrocentotrentaduemilazerottanta/98 euro) a garanzia di di € 216.040,49 (duecentosedicimilazerogaranta/49 euro) a favore della _____



con sede in Firenze, contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto emesso dalla Equitalia Centro Spa con sede in Firenze in data 29/09/2015 rep. _____, gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 88 – 89 – 94 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 116 – 133 – 649; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234.

5 - Trascrizione R.P. _____ del 09/08/2017, verbale di pignoramento immobiliare a favore della Unicredit Spa con sede in Roma e contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935 a garanzia di € 392.598,16 (trecentonovantaduemilacinquecentonovantotto/16 euro) oltre accessori e spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 24/07/2017 rep. _____, gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234; nel foglio n° 184 con le particelle n° 649 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 94 – 98 – 99 - 116

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

Viene precisato che presso il Tribunale di Spoleto è stata iscritta una Causa Civile promossa dalla Signora _____ contro l'Ing. _____, Direttore dei lavori nella costruzione dei fabbricati (R.G. n° _____ /2009).

Dalla verifica effettuata presso il Tribunale di Spoleto per tale causa è stata emessa la sentenza n° _____ del 23/06/_____, pubblicata il 24/11/_____.

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 31/10/2018 dalla data del mio precedente accesso 03/05/2018, alla data del 30/10/2018, la Signora _____ non è stata interessata da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro (



Vedasi All. T: copia visure ipotecarie in data 31/10/2018); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, gli immobili oggetto di stima sono localizzati in prossimità della frazione Rapicciano, località Casaletto Santini del Comune di Spoleto; i fabbricati presenti a destinazione abitativa ed agrituristica, ed ancora in corso di costruzione, sono a servizio dell'azienda agricola della stessa proprietà, per cui non è stato necessario accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale.

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

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

1- Trascrizione R.P. n° _____ del 24/02/2001, costituzione di vincolo di destinazione a favore del _____ e contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto per scrittura privata autenticata a rogito notaio Fabio Di Russo in data _____ rep _____, gravante sui seguenti immobili:

- Terreno posto in Spoleto, Loc Rapicciano, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 94 – 97 – 98 – 99; nel foglio n° 209 con la particella n° 116

2 - Iscrizione R.P. 843 del 31/10/2002, ipoteca volontaria per la somma garantita di € 830.000,00 (euro ottocentotrantamila/00) a garanzia di mutuo di € 415.000,00 (euro quattrocentoquindicimila/00) a favore della _____ con sede in Perugia della durata di anni 15 al tasso annuo d'interesse del 4,05% contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto a rogito notaio Fabio Di Russo in data _____ rep _____, gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto, Loc Casaletto Santini, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 97 – 99 – 88 – 89 – 94 – 98 – 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 116 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234
- A margine di tale iscrizione ipotecaria sono stati annotati i seguenti:
- Annotamento n° _____ del 01/10/2003 – erogazione parziale –
- Annotamento n° _____ del 16/11/2004 – erogazione parziale –



- 3 - Iscrizione R.P. _____ del 24/12/2009, ipoteca legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.lgs 46/99 per la somma garantita di € 563.254,82 (cinquecentosessantatremiladuecentocinquantaquattro/82 euro) a garanzia di di € 281.627,41 (duecentoottantunomilaseicentoventisette/41euro) a favore della _____ con sede in Foligno, contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto emesso dalla _____ con sede in Foligno in data 15/12/2009 rep. _____, gravante sui seguenti beni:**
- Terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 94 – 97 – 99 – 98; nel foglio n° 209 con le particelle n° 156 – 157 – 232 – 234 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 109 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125; nel foglio n° 199 con le particelle n° 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 108; nel foglio n° 199 con le particelle n° 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153; nel foglio n° 184 con le particelle n° 110 – 116 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128; nel foglio n° 184 con le particelle n° 100 – 101 – 102 – 103 – 104 – 105
- 4 - Iscrizione R.P. _____ del 05/10/2015, ipoteca legale ai sensi dell'art 77 Dpr 602/73 e D.lgs 46/99 per la somma garantita di € 432.080,98 (quattrocentotrentaduemilazerottanta/98 euro) a garanzia di di € 216.040,49 (duecentosedicimilazeroguaranta/49 euro) a favore della _____ con sede in Firenze, contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935, atto emesso dalla _____ con sede in Firenze in data 29/09/2015 rep. _____, gravante sui seguenti beni:**
- Terreno posto in Spoleto censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 88 – 89 – 94 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 116 – 133 – 649; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234.
- 5 - Trascrizione R.P. _____ del 09/08/2017, verbale di pignoramento immobiliare a favore della _____ con sede in Roma e contro la Signora _____ nata a Napoli il 23/12/1935 a garanzia di € 392.598,16 (trecentonovantaduemilacinquecentonovantotto/16 euro) oltre accessori e**



spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 24/07/2017

rep. . . , gravante sui seguenti beni:

- Terreno posto in Spoleto, censito al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234; nel foglio n° 184 con le particelle n° 649 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 94 – 98 – 99 - 116

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 607,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione.
- € 1.000,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione.

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportati nel verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto del Tribunale di Spoleto in data 24/07/2017 rep. . . , e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 09/08/2017 al n° . . . sono posti nel Comune di Spoleto, frazione Rapicciano, località Casaletto Santini censiti al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 - 94 – 98 – 99 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 - 116 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234; nel foglio n° 184 con le particelle n° 649 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616, della superficie complessiva di Ha 29.30.90 R.D. e 505,52 – R.A. € 502,06 sono pervenuti alla Signora . . . nata a Napoli il 23/12/1935 a seguito di acquisto dalla . . . con sede in Roma con atto a rogito notaio Marco Pirone in data 25/02/1993, rep : . . . , registrato all'Ufficio del Registro di Spoleto in data 25/03/1993 al n° . . . trascritto all'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 26/03/1993 al n° . . . (Vedasi All. U : copia atto di provenienza e copia nota di trascrizione)

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati ancora in corso di costruzione con annessi terreni agricoli posti in Spoleto località Casaletto Santini e nei pressi della frazione Rapicciano costituenti nel loro insieme un complesso immobiliare che avrebbe dovuto prevedere lo sviluppo di un'attività agrituristica.

La Signora . . . infatti risultava iscritta all'Albo delle Aziende Agrituristiche della Regione dell'Umbria in data 05/12/1996 al n° . . . , ma con Determinazione Dirigenziale n° . . . del 31/05/2010 è stata successivamente cancellata da tale Albo.



(Vedasi All. V: Certificazione di Iscrizione nell'Albo delle aziende Agrituristiche della Regione Umbria)

In località Casaletto Santini si trova il corpo aziendale principale composto da due fabbricati ancora in corso di costruzione collegati da un tunnel di collegamento al piano interrato; di questi due edifici, uno era stato previsto adibito a civile abitazione della proprietaria con annesse attività recettive (nel proseguimento della relazione verrà denominato edificio 1), mentre l'altro era stato previsto ad attività ricettiva agrituristica e di piccola ristorazione (nel proseguimento della relazione verrà denominato edificio 2).

I fabbricati con la corte circostante e parte della strada di accesso alla proprietà sono censiti al C.T. nel foglio n° 184 con le particelle n° 99 (fabbricato rurale), n° 649 (fabbricato da accertare all'urbano), n° 98, n° 94, n° 116, n° 612, n° 613, n° 615, n° 616, della superficie di Ha 01.12.62.

I terreni facenti parte di tale corpo aziendale principale sono censiti al C.T. nel foglio n° 184 con le particelle n° 88, n° 89, n° 100, n° 102, n° 103, n° 104, n° 105, n° 109, n° 110, n° 133, n° 614; nel foglio n° 199 con le particelle n° 109, n° 128, n° 129, n° 130, n° 131, n° 139, n° 152, n° 153, n° 190, n° 191, n° 89 della superficie complessiva di Ha 16.63.68.

Per quanto riguarda i confini:

a- i terreni censiti nel foglio n° 184 con le particelle n° n° 88, n° 89, n° 100, n° 102, n° 103, n° 104, n° 105, n° 109, n° 110, n° 133, n° 614, n° 99, n° 98, n° 94, n° 116, n° 612, n° 613, n° 615, n° 616, n° 649, catastalmente confinano a Nord con il Torrente Marroggia, a Nord/Est con proprietà (foglio n° 184 part 90), a Sud/Est con proprietà (foglio n° 184, part. 114, 115, 124, 126), a Sud con proprietà (foglio n° 184, part. 113), e proprietà (foglio n° 184, part. 111), ad Ovest con proprietà (foglio n° 184, part.656), salvo se altri;

b- i terreni censiti nel foglio n° 199, con le particelle n° 89 e n° 109, catastalmente confinano a Nord con proprietà (foglio n°199 part. 66, part. 75) a Nord/Est con strada comunale, a Sud/Ovest con proprietà (foglio n° 199 part. 98), salvo se altri;

c- i terreni censiti nel foglio n° 199, con le particelle n° 128, n° 129, n° 130, catastalmente confinano a Nord/Est con proprietà e (foglio n°199 part. 120) a Sud con proprietà (foglio n° 199 part. 136, part. 137), salvo se altri;



d- i terreni censiti nel foglio n° 199, con le particelle n° 131, n° 139, catastalmente confinano a Nord con strada comunale, ad Est con proprietà e (foglio n°199 part. 140) a Sud/Ovest con proprietà (foglio n° 199 part. 148), salvo se altri;

e- i terreni censiti nel foglio n° 199, con le particelle n° 152, n° 153, catastalmente confinano a Nord con proprietà (foglio n°199 part. 150) ad Est e Sud/Ovest con strada vicinale, salvo se altri;

f- i terreni censiti nel foglio n° 199 con le particelle n° 190, n° 191 catastalmente confinano a Nord con proprietà (foglio n° 199 part. 261), ad Est con proprietà (foglio n° 199 part. 162), a Sud/Ovest con strada vicinale, salvo se altri.

In prossimità della frazione di Rapicciano, è presente, invece, un secondo corpo aziendale costituito da soli terreni agricoli censiti al C.T. nel foglio n° 209 con le particelle n° 55, n° 86, n° 87, n° 116, n° 117, n° 119, n° 120, n° 125, n° 126, n° 128, n° 137, n° 138, n° 139, n°140, n° 155, n° 156, n° 157, n° 232, n° 234, della superficie complessiva di Ha 11.54.60.

Per quanto riguarda i confini:

a- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 155, n° 156, n° 157 catastalmente confinano a Nord con proprietà (foglio n° 209 part. 130, part. 131) ad Est con strada vicinale, a Sud/Ovest con proprietà e a (foglio n° 209 part. 162, part. 164), salvo se altri;

b- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 125, n° 126, n° 137, n° 138, catastalmente confinano a Nord con Fosso di Colle Maggio, ad Est con proprietà (foglio n° 209, part. 151), a Sud con proprietà (foglio n° 209, part. 150, part. 147), con proprietà (foglio n° 209 part. 148), con proprietà (foglio n° 209 part. 149) e proprietà (foglio n° 209 part. 136), ad Ovest con proprietà e a (foglio n° 209 part. 124), salvo se altri;

c- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 116, n° 117 catastalmente confinano a Nord con strada vicinale, ad est con proprietà (foglio n° 209 part. 118, part. 127) a Sud con Fosso di Colle Maggio, ad Ovest con proprietà (foglio n° 209, part. 115), salvo se altri;

d- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 139, n° 140 catastalmente confinano a Nord con Fosso di Colle Maggio, a Sud con proprietà (foglio n°



209 part. 153, part 154), ad Ovest con proprietà (foglio n° 209 part. 151), salvo se altri;

e- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 119, n° 120, n° 128 catastalmente confinano a Nord con con proprietà (foglio n° 209, part. 103, part. 105, part. 106, part. 107), a Sud con Fosso di Colle Maggio, ad Ovest con strada vicinale dell'Ortore, salvo se altri;

f- i terreni censiti nel foglio n° 209 con le particelle n° 234, n° 232, n° 86, n° 87 catastalmente confinano a Nord con proprietà (foglio n° 209 part. 235, part. 236), a Sud/Est con strada vicinale dell'Ortore, ad Ovest con proprietà (foglio n° 209, part. 82) e con proprietà Mancini Mara (foglio n° 209 part. 62), salvo se altri;

g- il terreno censito nel foglio n° 209 con la particella n° 55 catastalmente confina a Nord con strada, ad Est con proprietà (foglio n° 209, part. 92, part. 91), a Sud con proprietà (foglio n° 209 part. 88), ad Ovest con strada vicinale dell'Ortore, salvo se altri;

La presente tabella riassume la consistenza catastale e la destinazione delle particelle aziendali.

COMUNE	FG	PART	SUP. CATASTALE MQ	DESTINAZIONE D'USO CATASTALE	SUPERFICIE EFFETTIVA MQ	DESTINAZIONE D'USO EFFETTIVA
Spoleto	184	100	27.230	Seminativo	23.230 4.000	Pascolo Seminativo
Spoleto	184	102	8.740	Sem arborato	8.740	Pascolo
Spoleto	184	103	34.580	Seminativo	20.580 14.000	Pascolo Bosco misto
Spoleto	184	104	16.570	Bosco misto	16.570	Bosco misto
Spoleto	184	105	27.570	Bosco misto	25.820 1.750	Bosco misto Seminativo
Spoleto	184	109	7.220	Seminativo	7.220	Pascolo
Spoleto	184	110	930	Seminativo	930	Bosco misto
Spoleto	184	116	5.561	Sem arborato	5.561	Tara: corte dei fabb
Spoleto	184	133	1.380	Bosco misto	1.380	Bosco misto
Spoleto	184	612	1.277	Area rurale	1.277	Tara: corte dei fabb
Spoleto	184	613	123	Area rurale	123	Tara: strada di accesso alla proprietà
Spoleto	184	614	4.328	Seminativo	1.500 2.828	Pascolo Bosco misto
Spoleto	184	615	61	Seminativo	61	Tara: strada









						di accesso alla proprietà
Spoleto	184	616	91	Seminativo	91	Tara: corte dei fabb
Spoleto	184	649	247	Fu da Acc	247	Tara: corte dei fabb e area di sedime
Spoleto	184	88	2.440	Bosco misto	2.440	Bosco misto
Spoleto	184	89	1.830	Pascolo	1.830	Bosco misto
Spoleto	184	94	750	Pascolo	750	Tara: corte dei fabb
Spoleto	184	98	1.740	Vigneto	1.740	Tara: corte dei fabb
Spoleto	184	99	1.412	Fabbricato rurale	1.287 125	Tara: corte dei fabb area di sedime
Spoleto	199	109	4.340	Bosco misto	4.340	Bosco misto
Spoleto	199	128	3.650	Sem arborato	3.650	Bosco misto
Spoleto	199	129	5.450	Seminativo	5.450	Bosco misto
Spoleto	199	130	1.550	Bosco ceduo	1.550	Bosco ceduo
Spoleto	199	131	2.030	Bosco misto	2.030	Bosco misto
Spoleto	199	139	3.450	Bosco misto	3.450	Bosco misto
Spoleto	199	152	4.470	Bosco ceduo	4.470	Bosco ceduo
Spoleto	199	153	150	Pascolo	150	Bosco ceduo
Spoleto	199	190	40	Pascolo	40	Tara: ineolto
Spoleto	199	191	10	Pascolo	10	Tara: ineolto
Spoleto	199	89	8.410	Bosco misto	8.410	Bosco misto
Spoleto	209	116	640	Pascolo cesp	640	Pascolo
Spoleto	209	117	7.630	Uliveto	7.630	Bosco misto
Spoleto	209	119	430	Bosco ceduo	430	Bosco ceduo
Spoleto	209	120	4.950	Seminativo	4.950	Bosco misto
Spoleto	209	125	1.760	Bosco ceduo	1.760	Bosco ceduo
Spoleto	209	126	4.390	Sem arborato	4.390	Bosco misto
Spoleto	209	128	20.730	Bosco misto	20.730	Bosco misto
Spoleto	209	137	11.610	Bosco misto	11.610	Bosco misto
Spoleto	209	138	790	Seminativo	790	Bosco misto
Spoleto	209	139	2.710	Bosco misto	2.710	Bosco misto
-Spoleto	209	140	3.340	Pascolo cesp	3.340	Bosco misto
Spoleto	209	155	4.310	Bosco ceduo	4.310	Bosco ceduo
Spoleto	209	156	5.700	Pascolo arb	5.700	Bosco misto
Spoleto	209	157	9.120	Pascolo arb	9.120	Bosco misto
Spoleto	209	232	10	Bosco misto	10	Bosco misto
Spoleto	209	234	4.420	Uliveto	3.420 1.000	Bosco misto Oliveto
Spoleto	209	55	29.110	Bosco ceduo	29.110	Bosco ceduo
Spoleto	209	86	3.330	Seminativo	2.330 1.000	Bosco misto Oliveto
Spoleto	209	87	480	Bosco ceduo	480	Bosco ceduo

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE:

MQ 293.090



	SUPERFICIE DESTINATA A SEMINATIVO:	MQ 5.750
	SUPERFICIE DESTINATA A PASCOLO:	MQ 61.910
	SUPERFICIE DESTINATA A BOSCO MISTO:	MQ 169.858
	SUPERFICIE DESTINATA AD OLIVETO:	MQ 2.000
	SUPERFICIE DESTINATA A BOSCO CEDUO:	MQ 42.260
	SUPERFICI DESTINATE A TARE (CORTI, STRADE, INCOLTI, AREE DI SEDIME DEI FABBRICATI, ETC):	MQ 11.312

DESCRIZIONE DEL CORPO AZIENDALE PRINCIPALE

La zona in cui si trova il corpo aziendale principale è posta in località Casaletto Santini; si tratta di una zona collinare ad un'altitudine di circa 400 m.s.l. del mare e posta a circa 8/10 km da Spoleto; la località più vicina è San Giovanni di Baiano ove si possono trovare centri commerciali, centri bancari ed assicurativi, etc., ma dove mancano strutture socio educative, scuole di istruzione primaria e secondaria, servizi sanitari, uffici comunali, etc, che ovviamente sono localizzati a Spoleto.

Per giungere in località Casaletto Santini, partendo da Spoleto si deve percorrere la strada Regionale n° 418, si deve proseguire fino all'abitato della frazione Crocemarroggia e successivamente attraverso strade comunali e vicinali si giunge alla strada vicinale del Casaletto che conduce presso i fabbricati ed i terreni facenti parte di tale corpo.

Viene precisato che catastalmente l'ultimo tratto di tale strada vicinale, fino al 1995 attraversava la proprietà della Signora _____; fino a quando, cioè, il Comune di Spoleto ha proceduto alla sdemanializzazione, frazionamento catastale ed assegnazione dello stesso tratto alla Signora _____, a seguito di Deliberazione del Consiglio Comunale n° _____ del 29/11

Tale tratto di strada, a seguito di frazionamento, è stato individuato con la particella n° 601 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto (relitto stradale di 720 mq), mentre il tratto alternativo ad uso pubblico è stato individuato con le particelle n° 613 e n° 615 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto per una superficie di mq 184.

La particella n° 601 non è stata però interessata dalla procedura esecutiva in oggetto e quindi non verrà inserita nel lotto da porre in vendita. Si precisa la necessità di estendere il pignoramento anche a tale particella, in quanto la stessa si trova all'interno dell'area di corte su cui può insistere anche parte dell'edificio n° 1 come può rilevarsi dalla fotogrammetria aerea rilevata dal WebGIS UmbriaGeo Regione



Umbria, relativamente all'anno 2000 (prima dell'inizio dei lavori di realizzazione dei fabbricati) e all'anno 2011, ma da confermarsi mediante rilievo topografico.

(Vedasi All. Z : Deliberazione Consiglio Comunale n° del 29/11/1995 per sdemanializzazione strada ed elaborato grafico allegato nel quale la particella n° 601 è evidenziata con il colore giallo e le particelle n° 613, n° 615, rappresentanti il tracciato alternativo come uso pubblico, sono evidenziate con il colore verde, foto aerea della proprietà WebGis UmbriaGeo Regione Umbria anno 2000 e anno 2011)

Relativamente alla strada di accesso alla proprietà, va rilevato che a parte il primo tratto accessibile anche con mezzi meccanici ed autovetture, il tratto successivo risulta di difficile percorrenza sia per la larghezza della strada, sia per il fondo stradale sconnesso, inerbato e ricco di buche, sia per la presenza di vegetazione spontanea erbacea ed arbustiva che in alcuni tratti ostacola il passaggio dei mezzi. (Vedasi All. AD: documentazione fotografica dei fabbricati foto n° 1, n° 2)

Inoltre va rilevato che la strada di accesso, incrocia il torrente Marroggia, creando un guado accessibile, nei periodi di intensa pioggia solo con trattori, suv o altre autovetture dotate di pneumatici e trazione adeguata.

Per favorire un adeguato transito ed accesso si dovrebbe effettuare un intervento di manutenzione della strada; la quantificazione delle spese e dei costi del tratto di strada ad uso pubblico di competenza della Signora verranno riportate nella voce detrazioni.

La strada di accesso provvista di una sbarra metallica posta in zona intermedia e di un cancello anch'esso metallico di semplice fattura, ma non più utilizzabile, conduce alla corte circostante i fabbricati; questa risulta attualmente di difficile individuazione in quanto nel corso degli anni si sono sviluppate piante infestanti arbustive ed erbacee, soprattutto rovi, capaci di non rendere più individuabile ed identificabile la stessa corte e capace di non consentire un facile accesso ai fabbricati presenti; per tali motivi se ne dovrebbe effettuare una completa pulizia mediante l'uso di attrezzature meccaniche che consentano la completa eliminazione delle specie infestanti, lasciando le piante arbustive e/o arboree, ben potate e ben custodite, che possano rappresentare anche un abbellimento futuro dello spazio circostante i fabbricati.

Inoltre sarà necessario ridefinire catastalmente l'area di corte mediante opportuno rilievo topografico che permetta anche il corretto inserimento in mappa dei fabbricati presenti; nella planimetria catastale allegata sotto la lettera C è stata individuata la presumibile area di corte evidenziata con tratteggio verde.



La quantificazione dei costi e degli oneri per il rilievo topografico, per la redazione del Tipo Mappale e della Denuncia di Accatastamento al Catasto dei Fabbricati e la quantificazione dei costi per la pulizia della corte verranno quantificati e riportati nella voce detrazioni.

Relativamente ai fabbricati essi sono costituiti da due corpi di fabbrica con collegamento centrale costituito da un tunnel di raccordo. (Vedasi All. AD: **documentazione fotografica dei fabbricati foto n° 3**)

Il fabbricato più alto ad uso abitativo (edificio 1) si sviluppa su quattro livelli dei quali quello inferiore è parzialmente interrato mentre l'estensione dell'ultimo è limitata alla torretta centrale.

Il corpo di fabbrica più basso ad uso agriturismo (edificio 2) si sviluppa invece su due livelli dei quali solo quello superiore è interamente fuori terra. Il collegamento centrale è costituito semplicemente da un corridoio interrato; dal punto di vista strutturale i due corpi principali ed il corridoio centrale sono tre fabbricati indipendenti, separati tramite giunto tecnico.

I lavori per la realizzazione del complesso edilizio hanno avuto inizio in data 18/02/2002 a seguito della Concessione Edilizia n° 1028 del 19/02/2001. L'edificio 1 adibito ad abitazione, il cui schema planimetrico e sezione sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AA con il colore giallo, risulta dalla demolizione di un fabbricato precedentemente esistente e della sua ricostruzione; secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, per tale edificio sono state previste strutture portanti intelaiate in c.a. (fondazioni, pareti interrate, scale interne, travi e pilastri), tamponature esterne in muratura con elementi termici in laterizio, fondellature interne anch'esse in laterizio, solai portanti di calpestio, di tetto e torretta in laterocemento, con rivestimenti a vista in legno di castagno, sporti di gronda in legno e pannelle, coibentazione con materassino e guaina ardesiata, manto di copertura in coppi vecchi, canali di gronda e discendenti in rame a sezione circolare, intonaco esterno con finitura superficiale " a pezza " che richiamano i colori dei luoghi circostanti, intonaco civile all'interno, infissi di porte e finestre in legno, con vetri termici corredati da persiane sempre in legno di castagno, i pavimenti e rivestimenti con materiali tradizionali dell'edilizia rurale, impianti idrico e termoidraulico nel rispetto delle normative e leggi in materia.

Alla data dell'inizio delle operazioni peritali 23/07/2018, la struttura non è stata ancora completata; non sono stati infatti realizzati il manto di copertura in coppi vecchi, gli sporti di gronda in legno e pannelle, i canali di gronda ed i discendenti in rame, l'intonaco e la tinteggiatura esterna, il solaio di copertura in legno di castagno e la tamponatura esterna



del portico al piano terra " lato valle "; il portico esterno ai piani terra e primo evidenziato sul prospetto frontale, le bocche di lupo del piano interrato ed il marciapiede esterno; internamente sono stati realizzati i fondelli divisori in laterizio ai piani terra e parzialmente al piano primo tutti allo stato grezzo, lo spiccatto delle finestre e delle porte, la scala di collegamento fra i vari piani in c.a.; non sono stati realizzati alcuni fondelli del piano interrato, del piano primo e della torretta, così come ovviamente non sono state effettuate le finiture interne (massetti, pavimenti, zoccolini battiscopa, rivestimenti di bagni e cucine, davanzali esterni, porte, finestre, persiane, porta in metallo di accesso al garage, etc) non vi sono tracce di realizzazione degli impianti.

Esternamente risulta ancora montata l'impalcatura, peraltro senza le norme più elementari previste dalle leggi sulla sicurezza, e come si può verificare dalla documentazione fotografica allegata, all'esterno sono ancora evidenti materiali di scarico, materiali di rifiuto, specie infestanti spontanee sia erbacee che arbustive. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica dei fabbricati foto n° 4, n° 5, n° 6, n° 7, n° 8, n° 9, n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14, n° 15, n° 16, n° 17**)

Più precisamente dal rilievo metrico effettuato e riportato nell'Allegato AB (tavole n° 1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8), confrontato con gli elaborati grafici allegati all'ultimo Permesso di Costruire n° 18916 del 27/10/2008 sempre riportati nell' allegato AB (tavole n° 1bis, 2bis, 3bis, 4bis, 5bis, 6bis, 7bis e 8bis) è risultato quanto segue:

a - al piano interrato:

è stato realizzato un ampliamento del locale garage a lato dell'apertura esterna della rampa, la struttura portante in c.a del vano scala, per tutta l'altezza dello stesso, è di dimensione ridotta rispetto a quella prevista dal progetto, le fondellature interne per la realizzazione dei vani non sono state realizzate, le aperture esterne sulle quali inserire le bocche di lupo sono state disposte a diversa distanza fra di loro lungo la muratura perimetrale, l'altezza interna del solaio anziché di m 2,70 è stata di m 3,10

b - al piano terra:

le aperture esterne sono state disposte a diversa distanza fra di loro lungo la muratura perimetrale ed in parte modificate nelle dimensioni e non è stato ancora completato il portico lato valle ed il portico riportato sul prospetto frontale, sono state effettuate piccole variazioni nella disposizione interna dei vani e l'altezza interna del solaio anziché di m 2,80 è stata di m 3,24

c - al piano primo:

le aperture esterne sono state disposte a diversa distanza fra di loro lungo la



muratura perimetrale ed in parte modificate nelle dimensioni, le fondellature interne per la realizzazione dei vani non sono state completamente realizzate, non è stato ancora completato il portico riportato sul prospetto frontale, l'altezza interna del solaio anziché di m 2,80 è stata di m 3,15

d - al piano secondo:

la torretta prevista dal progetto è stata modificata nel suo posizionamento e le aperture esterne non sono state ancora realizzate.

Per quanto concerne le altezze esterne, l'altezza misurata allo sporto di gronda della copertura a capanna anziché m 7,00 prevista dal progetto è stata di m 8,32; l'altezza misurata allo sporto di gronda della copertura della torretta, anziché m 8,20 prevista dal progetto è stata di m 9,45. (Vedasi All. AB tavola n° 8 nella quale le quote di progetto sono state evidenziate con il colore verde e le quote dello stato di fatto con il colore rosso)

Viene inoltre precisato che il fabbricato, visto lo stato di abbandono e la continua esposizione agli agenti atmosferici presenta vari materiali ammalorati quali il laterizio di tamponatura e le stesse strutture in c.a. nelle quali si nota, in alcuni punti, il ferro delle armature scoperto ed arrugginito; inoltre negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° del 27/10/ sono evidenti errori grafici, come, ad esempio, la mancata rappresentazione, ad alcuni livelli, della scala interna; l'incongruenza fra le dimensioni dello stesso corpo scala interno ai vari livelli; l'incongruenza fra planimetrie, prospetti e sezione per il corpo scala esterno e per il portico riportato sul prospetto frontale.

Di seguito verranno riportate le dimensioni dei singoli vani secondo quanto rilevato nei sopralluoghi con la precisazione che dove i fondelli non sono stati ancora realizzati se ne è ipotizzata la presenza secondo quanto previsto negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° del 27/10/ , il tutto per una superficie utile così ripartita ed ottenuta da quote desunte dalle planimetrie in scala 1:100 **allegate alla presente sotto la lettera AB (tavole n° 1, n° 1bis, n° 2, n° 2 bis, n° 3, n° 3bis):**

Piano Interrato

Garage: (m 6,00 x m 9,17) - (m 0,50 x m 1,80) =	mq 54,14
Bagno: (m 1,80 x m 3,70) =	mq 6,66
Ripostiglio: (m 1,80 x m 7,55) =	mq 13,59
W.c.: (m 1,70 x m 2,85) =	mq 4,84
Camera da Letto: (m 2,85 x m 5,90) =	mq 16,81
Disimpegno: (m 1,10 x m 11,50) =	mq 12,65
Attività varie: (m 3,90 x m 7,40) =	mq 28,86



Vano scala : (m 3,10 x m 3,00) =	mq 9,30
Totale:	mq 146,83

Piano Terra

Salone 1: (m 5,97 x m 4,07) =	mq 24,29
Camera da letto n° 1: (m 3,91 x m 3,53) =	mq 13,60
Disimpegno n° 1: (m 2,13 x m 1,75) =	mq 3,72
W.c. n° 1: (m 2,90 x m 1,68) =	mq 4,87
Salone 2: (m 3,96 x m 4,15) + (m 3,48 x m 1,20) =	mq 20,60
Camera da letto n° 2: (m 4,01 x m 3,45) =	mq 13,83
Disimpegno n° 2: (m 3,03 x m 1,42) =	mq 4,30
W.c. n° 2: (m 2,16 x m 1,68) =	mq 3,62
Salone 3: (m 5,28 x m 3,38) - (m 0,50 x m 4,00) =	mq 15,84
Camera da letto n° 3: (m 3,44 x m 4,15) =	mq 14,27
Disimpegno n° 3: (m 1,17 x m 2,13) =	mq 2,49
W.c. n° 3: (m 1,61 x m 2,18) =	mq 3,50
Portico 1: (m 1,20 x m 5,40) =	mq 6,48
Portico 2: (m 3,00 x m 5,20) =	mq 15,60
Vano scala : (m 3,10 x m 3,00) =	mq 9,30
Totale:	mq 156,15

Piano Primo

Salone 1: (m 6,02 x m 3,87) =	mq 23,29
Camera da letto n° 1: (m 4,77 x m 3,73) =	mq 17,79
Disimpegno: (m 1,30 x m 3,20) =	mq 4,16
Bagno: (m 1,80 x m 3,15) =	mq 5,67
Cucina: (m 1,80 x m 3,10) =	mq 5,58
Disimpegno: (m 1,74 x m 3,10) =	mq 5,39
Salone 2: (m 7,51 x m 3,96) =	mq 29,73
Ingresso: (m 3,60 x m 1,10) =	mq 3,96
Camera da letto n° 2: (m 3,80 x m 3,64) =	mq 13,83
Vano scala : (m 3,10 x m 3,00) =	mq 9,30
Portico 1: (m 1,20 x m 5,40) =	mq 6,48
Totale:	mq 125,18

Piano Secondo



Torretta: (m 4,25 x m 3,05) =	mq 12,96
Vano scala : (m 4,25 x m 1,25) =	mq 5,31
Totale:	mq 18,27

TOTALE SUPERFICIE UTILE: MQ 446,43

Il fabbricato di collegamento fra i due è stato anch'esso realizzato con struttura in c.a. e tamponatura in laterizio. La superficie utile di circa 30 mq (m 10,00 x m 3,00) per un'altezza di m 2,50 circa ed ha la sola funzione di fungere da collegamento fra i due fabbricati al piano interrato, il tutto come schema da schema planimetrico e sezione evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AA con il colore arancio; tale struttura si trova ancora allo stato grezzo non essendo stati realizzati i nasetti, i pavimenti, i zoccolini battiscopa, l'intonaco, la colletta, la tinteggiatura, e tutti gli impianti.

Il fabbricato più basso adibito ad attività agrituristica (edificio 2), il cui schema planimetrico e sezione sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AA con il colore verde, risulta dalla ristrutturazione di un accessorio agricolo antistante l'edificio principale ad uso abitativo; secondo quanto riportato nella relazione tecnica allegata al progetto, per tale edificio sono state previste strutture portanti intelaiate in c.a. (fondazioni, pareti interrate, scale interne, travi e pilastri), tamponature esterne in muratura con elementi termici in laterizio, fondellature interne anch'esse in laterizio, solai portanti di calpestio in laterocemento, solai di copertura parte in legno con travature principali e secondarie in legno di castagno interposte a pianelle in cotto e parte in laterocemento, sporti di gronda in legno e pianelle, coibentazione con materassino e guaina ardesiata, manto di copertura in coppi vecchi, canali di gronda e discendenti in rame a sezione circolare, intonaco esterno con finitura superficiale " a pezza " che richiamano i colori dei luoghi circostanti, intonaco civile con colletta e tinteggiatura all'interno, infissi di porte e finestre in legno, con vetri termici corredati da persiane sempre in legno di castagno, i pavimenti e rivestimenti con materiali tradizionali dell'edilizia rurale, impianti idrico e termoidraulico nel rispetto delle normative e leggi in materia.

Alla data di inizio delle operazioni peritali 23/07/2018, la struttura è stata completata anche se mancano ancora i canali di gronda ed i discendenti pluviali in rame, esternamente non è stata ancora realizzata la tinteggiatura e mancano le bocche di lupo ed i marciapiedi in cemento; internamente sono stati realizzati i fondelli divisorii in laterizio ai piani interrato e terra e lo spiccato di finestre e porte; al piano terra sono state intonacate con colletta tutte le pareti ed i solai, mentre al piano interrato le fondellature sono ancora allo stato grezzo; le finiture interne non sono ancora state realizzate (



massetti, pavimenti, zoccolini battiscopa, rivestimenti di bagni e cucine, davanzali esterni, porte, finestre, persiane, etc); gli impianti sono stati solamente predisposti, ma mancano tutte le tubazioni, gli scarichi, i collegamenti, etc.

Esternamente sono ancora evidenti materiali di scarico, materiali di rifiuto, specie infestanti spontanee sia erbacee che arbustive. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica dei fabbricati foto n° 18, n° 19, n° 20, n° 21, n° 22, n° 23, n° 24, n° 25, n° 26**)

Più precisamente dal rilievo metrico effettuato e riportato nell'Allegato AC (tavole n° 1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7), confrontato con gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 18518 del 27/10/2008 riportati nell' allegato AC (tavole n° 1bis, 2bis, 3bis, 4bis, 5bis, 6bis, 7bis) è risultato quanto segue:

a - al piano interrato:

è stata in parte modificata la partizione interna, le aperture esterne sono state disposte a diversa distanza fra di loro lungo la muratura perimetrale ed in parte modificate nelle dimensioni, non sono state realizzate le bocche di lupo, né stamponata la porta di collegamento con il tunnel, l'altezza interna del solaio anziché di m 3,00 è stata di m 3,07

b - al piano terra:

le aperture esterne sono state disposte a diversa distanza fra di loro lungo la muratura perimetrale ed in parte modificate nelle dimensioni; per quanto concerne l'altezza interna del solaio:

- quanto al solaio realizzato con capriata in legno l'altezza massima anziché di m 4,75 è stata di m 5,21, l'altezza minima anziché di m 3,15 è stata di m 3,50; quanto al solaio piano anziché di m 4,10 è stata di m 4,25.

Per quanto concerne le altezze esterne, l'altezza misurata allo sporto di gronda della copertura più bassa anziché m 3,30 prevista dal progetto è stata di m 3,65; l'altezza misurata allo sporto di gronda della copertura più alta, anziché m 4,10 prevista dal progetto è stata di m 4,25. (**Vedasi All. AC tavola n° 7 nella quale le quote di progetto sono state evidenziate con il colore verde e le quote dello stato di fatto con il colore rosso**)

Di seguito verranno riportate le dimensioni dei singoli vani secondo quanto rilevato nei sopralluoghi, anche se le partizioni realizzate non sono state realizzate come previsto negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire n° 18518 del 27/10/2008, il tutto per una superficie utile così ripartita ed ottenuta dalle quote desunte dalle planimetrie in scala 1:100 **allegate alla presente sotto la lettera AC (tavole n° 1, n° 1bis, n°2, n° 2bis):**



Piano Interrato

Magazzino: (m 2,97 x m 3,50) =	mq	10,39
Camera da letto n° 1: (m 3,29 x m 5,35) + (m 1,70 x m 1,50) =	mq	20,15
W.c. n° 1: (m 1,30 x m 3,21) =	mq	4,17
Disimpegno n° 1: (m 1,30 x m 1,76) + (m 1,50 x m 3,00) =	mq	6,78
Camera da letto n° 2: (m 3,54 x m 3,46) =	mq	12,24
W.c. n° 2: (m 1,70 x m 1,81) =	mq	3,07
Disimpegno n° 2: (m 3,66 x m 1,70) =	mq	6,22
Locale caldaia: (m 2,18 x m 2,00) =	mq	4,36
Camera da letto n° 3: (m 3,54 x m 3,60) =	mq	12,74
W.c. n° 3: (m 1,96 x m 2,10) =	mq	4,11
Disimpegno n° 3: (m 3,00 x m 4,37) + (m 2,10 x m 2,10) + (m 5,47 x m 1,33) =	mq	24,79
Camera da letto n° 4: (m 3,74 x m 3,95) + (m 1,84 x m 1,91) =	mq	18,28
W.c. n° 4: (m 1,91 x m 2,00) =	mq	3,82
Disimpegno n° 4: (m 1,44 x m 4,20) =	mq	6,04
Reception: (m 7,31 x m 4,87) =	mq	35,59
Vano scala: (m 1,20 x m 4,40) =	mq	5,28
Rampa esterna: (m 5,00 x m 9,50) + [(m 8,80 + m 5,00) x m 4,20] : 2 + (m 5,00 x m 10,50) =	mq	127,60
Totale:	mq	305,63

Piano Terra

Sala da pranzo: (m 9,82 x m 6,60) - (m 4,20 x m 1,30) =	mq	59,35
Cucina: (m 5,11 x m 3,90) =	mq	19,92
Dispensa: (m 3,20 x m 2,76) =	mq	8,83
Spogliatoi e w.c. personale: (m 3,20 x m 2,25) =	mq	7,20
W.c. clienti: (m 2,15 x m 2,50) =	mq	5,37
W.c. L 13/89: (m 1,50 x m 2,50) =	mq	3,75
W.c. 1 L 13/89: (m 1,70 x m 2,50) =	mq	4,25
Camera da letto n° 1: (m 3,19 x m 3,00) + (m 1,10 x m 0,50) =	mq	10,12
Disimpegno: (m 4,55 x m 1,10) + (m 1,40 x m 0,80) =	mq	6,12
Camera da letto n° 2: (m 4,02 x m 3,23) =	mq	12,98
W.c. n° 2: (m 1,33 x m 2,66) =	mq	3,53
Camera da letto n° 3: (m 3,18 x m 3,90) =	mq	12,40
W.c. n° 3: (m 1,20 x m 2,66) =	mq	3,19
Camera da letto n° 4: (m 3,23 x m 3,31) =	mq	10,69



W.c. n° 4: (m 3,31 x m 1,16) =	mq 3,83
Vano scala : (m 4,20 x m 1,30) =	mq 5,46
Portico: (m 10,42 x m 0,80) + (m 9,00 x m 1,50) + (m 6,30 x m 1,50) + (m 7,91 x m 0,76) =	mq 37,29
Totale:	mq 214,28

TOTALE SUPERFICIE UTILE: MQ 519,91

In prossimità dei fabbricati si trovano i terreni agricoli censiti al C.T. nel foglio n° 184 con le particelle n° 88, n° 89, n° 100, n° 102, n° 103, n° 104, n° 105, n° 109, n° 110, n° 133, n° 614; nel foglio n° 199 con le particelle n° 109, n° 128, n° 129, n° 130, n° 131, n° 139, n° 152, n° 153, n° 190, n° 191, n° 89, della superficie complessiva di Ha 16.63.68.

Si giunge a tali terreni in parte attraverso la strada vicinale del Casaletto, in parte dalla strada Comunale che dalla Frazione Crocemarroggia porta alla frazione Rapicciano, attraverso stradine interpoderali non tracciate sulle mappe catastali.

Per giungere alla piccolissima porzione di terreno censito al C.T. nel foglio n° 199 con le particelle n° 190 e n° 191, peraltro costituente 50 mq di piccolissime tare improduttive, dalla Frazione Crocemarroggia si segue la strada vicinale dei Molini fino al raggiungimento di tale terreno.

Tali terreni sono destinati in parte a seminativo, per una superficie di Ha 00.57.50, sui quali vengono coltivate specie erbacee poliennali utilizzate per la produzione di fieno per alimentare il bestiame; in parte a pascolo, per una superficie di Ha 06.12.70, coltivati solo parzialmente essendo il risultato di abbandono di tali terreni nel corso degli anni, in parte a bosco misto, per una superficie di Ha 09.31.28 con specie arboree quali la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, il Sorbo Domestico, il Ciavardello, l'Acero Opalo, etc; in parte a bosco ceduo per una superficie di Ha 00.61.70. con specie arboree quali la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, etc; la rimanente superficie aziendale, per circa 50 mq è destinata a tare ed incolti.

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

Per una migliore individuazione planimetrica del terreno **Vedasi All. C: copia planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale i terreni in oggetto sono evidenziati con il colore giallo il bosco misto, con il colore arancio il pascolo, con il colore celeste il seminativo, con il colore verde il bosco ceduo e con il tratteggio verde le**



tare e gli incolti e All. AD: documentazione fotografica dei terreni – Foto aerea n° 1, n° 4, n° 5, n° 6 nelle quali le particelle individuate sono cerchiare con il colore rosso.

DESCRIZIONE DEL CORPO AZIENDALE SECONDARIO

Il corpo secondario si trova in prossimità della Frazione di Rapicciano posta ad un'altitudine di circa 500 m.s.l. del mare; si tratta di terreni censiti al C.T. nel foglio nel foglio n° 209 con le particelle n° 55, n° 86, n° 87, n° 116, n° 117, n° 119, n° 120, n° 125, n° 126, n° 128, n° 137, n° 138, n° 139, n° 140, n° 155, n° 156, n° 157, n° 232, n° 234, della superficie complessiva di Ha 11.54.60.

Si giunge a tali terreni dalla strada Comunale che dalla Frazione Crocemarroggia porta alla frazione Rapicciano e successivamente attraverso la strada vicinale dell'Ortore, la strada vicinale dei Giunchi e la strada vicinale del Balduino.

I terreni in oggetto sono destinati in parte a oliveto, per una superficie di Ha 00.20.00 (sul quale vengono coltivate cultivar di olivo quali Moraiolo, Frantoio e Leccino); in parte a pascolo, per una superficie di Ha 00.06.40, coltivati solo parzialmente essendo il risultato di abbandono di tali terreni nel corso degli anni; in parte a bosco misto, per una superficie di Ha 07.67.30 con specie arboree quali la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, il Sorbo Domestico, il Ciavardello, l'Acerò Opalo, etc, risultato, in gran parte, dell'abbandono dei terreni sui quali si sono sviluppate le specie spontanee arbustive ed arboree di cui sopra ed in parte a bosco ceduo, per una superficie di Ha 03.60.90 con specie arboree quali la Roverella, l'Orniello, il Carpino Nero, etc.

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

Per una migliore individuazione planimetrica del terreno **Vedasi All. C: copia planimetria catastale in scala 1:2.000 nella quale i terreni in oggetto sono evidenziati con il colore giallo il bosco misto, con il colore arancio il pascolo, con il colore tratteggio rosso l'oliveto, con il colore verde il bosco ceduo e con il tratteggio verde le tare e gli incolti e All. AD: documentazione fotografica – Foto aeree n°2 e n° 3, nelle quali i terreni sono cerchiati con il colore rosso -.**

Relativamente alla individuazione della qualità di coltura dei terreni, va rilevato che vista la impossibilità di accedere a tutti i terreni sia per la difficoltà di trovare le strade interpoderali transitabili non riportate nelle mappe catastali, sia per la difficoltà di individuarne i confini (per l'esatta individuazione dei confini delle singole particelle sarebbe



necessario un rilievo topografico satellitare effettuato da un tecnico specializzato che comporterebbe elevati oneri professionali), sia per l'elevata pendenza di alcuni tratti, è stata utilizzata apposita cartografia e fotogrammetria e si è tenuto in considerazione quanto riportato a livello catastale.

Viene precisato che molti terreni coltivati negli anni passati (seminativi, vigneti, pascolo arborato, etc) sono stati abbandonati e quindi sono divenuti nel corso del tempo pascoli o boschi misti.

Quando catastalmente viene indicata la destinazione di bosco ceduo o bosco misto tali destinazioni sono state lasciate invariate.

Relativamente al quesito n° 8, vi è conformità fra la consistenza attuale del bene (dati catastali dei terreni) e quella riportata nel pignoramento.

Rispetto all'atto di provenienza viene precisato che le attuali particelle n° 612 e n° 613 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto derivano dalla particella n° 97 a seguito di Tipo di frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/09/2001 al n° 610505; le attuali particelle n° 614, n° 615, n° 616 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto derivano dalla particella n° 101 a seguito di Tipo di frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 24/09/2001 al n° l'attuale particella n° 649 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto (comprendente anche la particella n° 650 - ex 116 -) deriva dalla particella n° 99, a seguito di Tipo di frazionamento presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 01/10/1996 al n° (**Vedasi All. AE: visure catastali storiche delle particelle n° 97, 101, 649 del foglio n° 184 del C.T. di Spoleto**)

Viene precisato, inoltre che i fabbricati sono ancora censiti al C.T. come fabbricato rurale (particella n° 99 del foglio n° 184) individuante l'edificio 1 ad uso abitativo e fabbricato da accertare all'urbano (particella n° 649 del foglio n° 184) individuante l'edificio 2 ad uso agriturismo. Ai fini del Decreto di Trasferimento, siccome tali fabbricati non sono stati ancora ultimati è necessario presentare un Tipo Mappale ed una relativa Denuncia di Accatastamento al Catasto dei Fabbricati come fabbricati in corso di costruzione (cat F3).

Con tale pratica catastale, come anche sopra riportato, si dovrebbe anche individuare la consistenza e la corte dei fabbricati.

Relativamente al quesito n° 9, i fabbricati oggetto di stima si trovano ancora in costruzione; l'aggiornamento delle planimetrie catastali verrà effettuato in sede di Accatastamento al Catasto dei Fabbricati come sopra riportato.

Relativamente al quesito n° 10, dalla certificazione rilasciata dal Comune di Spoleto in data 07/05. .., protocollo n° sulla esistenza e qualità dei vincoli è risultato che



la zona ove si trovano i fabbricati oggetto di stima, ai sensi del vigente P.R.G. parte strutturale e relative N.T.A. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 105 del 14/05/2008 – P.R.G. – parte operativa e relative N.T.A. approvato con Delibera di C.C. n° 105 del 17/10/2008 e pubblicato sul B.U.R. in data 30/12/2008 - Deliberazione di Consiglio Comunale n° 105 del 10/04/2014 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n° 105 del 15/04/2014, si trovano in parte zona EN – aree di particolare interesse naturalistico ambientale (particelle n° 94/p – 99 – 116/p - 649 – 98/p – 612/p – 614/p del foglio n° 184); in parte in zona Eb – aree boscate ricadenti in aree di particolare interesse naturalistico ambientale (particelle n° 94/p – 116/p – 98/p – 612/p – 614/p – 613 – 615 – 616 del foglio n° 184)

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

I fabbricati sono disciplinati dal R.R. 2/2015, titolo I che disciplina il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione.

I fabbricati ricadono tra quelli assoggettati alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art 136 del D. Lgs 42/2004 (particelle n° 94 – 99/p – 116/p – 614/p – 98/p – 616 – 612/p – 613 – 615).

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

*Aree di particolare interesse naturalistico ambientale di cui all'art 83 della L.R. n° 1/2015 - carta n° 9 allegata alla L.R. 27/2000 - (particelle n° 94/p – 99 – 116/p – 649 – 98/p – 612/p – 614/p del foglio n° 184)

*Aree boscate di cui all'art 85 delle L.R. n° 1/2015 perimetrare in termini fondiari dallo strumento urbanistico generale (particelle n° 94/p – 116/p – 98/p – 612/p – 614/p – 613 – 615 – 616 del foglio n° 184)

*Fasce di transizione delle aree boscate di cui all'art 85 della L.R. n° 1/2015.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spoleto in data 14/05/2018, protocollo n° 105/2018, gli immobili in oggetto risultano in parte in zona E – Aree Agricole con componente Ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico; in parte in zona Eb – Aree Boscate con componente ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico; in parte in zona E – Aree Agricole ricadenti in VRA – Aree di salvaguardia delle macroaree con componente ambientale N – aree di particolare interesse naturalistico -.

(Vedasi All. AF: certificazione preventiva sull'esistenza e sulla qualità dei vincoli rilasciata in data 17/05/2018 e certificato di destinazione urbanistica rilasciato



in data 14/05/2018)

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività produttive ed Edilizia del Comune di Spoleto con richiesta effettuata in data 03/05/2018 protocollo n° [redacted] e verifica degli atti in data 17/05/2018 [redacted], relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue, con premessa che dalla verifica di tutti i titoli abilitativi è possibile ricostruire la storia edilizia dei fabbricati.

I fabbricati in oggetto sono stati interessati:

- dalla Concessione Edilizia in sanatoria n° [redacted] del 16/10/1999, relativa alla realizzazione di vari accessori agricoli in ampliamento all'abitazione esistente sul terreno posto in Rapicciano censito al C.T. nel foglio n° 184 con le particelle n° 99, 116;
- dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° [redacted] del 29/04/1999 (pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 22/06/1999 al n° [redacted] parte III) con la quale il Consiglio Comunale del Comune di Spoleto ha adottato il Piano di Recupero proposto dalla Signora [redacted];
- dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° [redacted] del 17/11/1999 (pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 21/12/1999 al n° [redacted] parte III) con la quale il Consiglio Comunale del Comune di Spoleto ha deliberato di approvare in via Definitiva il Piano di Recupero proposto dalla Signora [redacted];
- dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n° [redacted] del 13/09/2000 (pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 31/10/2000 al n° [redacted] parte III) con la quale il Consiglio Comunale del Comune di Spoleto ha deliberato di approvare in via Definitiva il Piano di Recupero di iniziativa privata proposto dalla Signora [redacted] per il cambio di Destinazione d'uso da country house ad agriturismo;
- dalla Concessione Edilizia n° [redacted] del 19/02/2001 in attuazione di un piano di recupero di un complesso edilizio da destinare ad attività agrituristica; a seguito di tale Concessione Edilizia venne presentata la comunicazione di inizio lavori in data 18/02/2002 con protocollo n° [redacted] del 11/03/2002 e successivamente ai sensi degli art 1 della L.R. 25/82 vennero depositati presso la Provincia di Perugia il progetto relativo alla costruzione di fabbricati di civile abitazione con destinazione agriturismo categoria n° 7 gruppo C del D.G.R. n° [redacted] del 08/09/1987 e successive modificazioni (protocollo n° [redacted] del 11/03/1999 ed alla riparazione danni del terremoto edificio n° [redacted] categoria n° [redacted] gruppo E del D.G.R. n° [redacted] del 08/09/1987 e successive modificazioni (protocollo n° [redacted] del 10/06/2003);
- dalla Concessione Edilizia n° [redacted] del 08/11/2002, in variante alla precedente Concessione n° [redacted] del 19/02/2001, con la quale è stata richiesta la sola



manutenzione straordinaria della strada di accesso ai fabbricati da ristrutturare;

- dalla D.I.A. n° del 13/01/2003, in variante alla Concessione edilizia n° del 19/02/2001 interessante il solo fabbricato ad uso agriturismo; tale D.I.A. venne presentata ai fini del riconoscimento delle categorie dei lavori progettati anche per l'ottenimento dei contributi di cui alla L.R. 30/98 e D.G.R. 5180/98 per i danni causati all'edificio dal terremoto del settembre 1997;

- dalla D.I.A. n° del 10/12/2003, in variante alla Concessione edilizia n° del 19/02/2001 interessante il fabbricato ad uso agriturismo; tale D.I.A. venne presentata per alcune modifiche riguardanti diversa disposizione degli spazi interni, modifiche non sostanziali delle aperture di alcune finestre e porte esterne, modifica del porticato esterno che manterrà la superficie coperta non superiore a 20 mq senza andare ad interessare l'area di fondazione; realizzazione sulla parete della rampa del piano primosottotrada di apertura di sicurezza e relative condotte di sicurezza interrato per eventuali fughe di gas propano dalla cucina e dalla centrale termica;

- dal Permesso di Costruire n° del 26/03/2004, nuovo Permesso per lavori non ultimati di cui alla Concessione Edilizia n° del 19/02/2001;

- dalla rinuncia all'incarico di Direttore dei Lavori del Geometra con comunicazione protocollata al Comune di Spoleto in data 24/10/2005 al n°

- dalla sospensione dei lavori, da riprendersi dopo la nomina di un nuovo Direttore dei Lavori, con comunicazione del Comune di Spoleto in data 14/11/2005, prot.

- dalla nomina di un nuovo Direttore dei Lavori nella persona dell'Ing. comunicata al Comune di Spoleto in data 23/01/2008 con protocollo n°

- dalla Dia n° del 11/02/2008 (annullata per carenza di documentazione in data 06/03/2008 prot.);

- dal Permesso di Costruire n° del 27/10/2008 nuovo Permesso di Costruire per lavori non ultimati e variante alla Concessione Edilizia n° del 19/02/2001 con il quale si chiese il completamento delle opere già iniziate a seguito delle precedenti autorizzazioni; dalla ricerca svolta presso il Comune di Spoleto non è risultato essere stato presentato l'inizio dei lavori;

Viene inoltre precisato che con Permesso di Costruire n° del 07/09/2004 venne richiesta la possibilità di realizzazione di un pozzo ad uso civile da costruire sul terreno censito al C.T. nel foglio n° 184 con la particella n° 116.

(**Vedasi All. AG:** copia Concessione Edilizia in sanatoria n° del 16/10/1997 con allegati elaborati grafici; copia Deliberazione di Consiglio Comunale n° del 29/04/1999 - pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 22/06/1999 al n° parte III -;



copia Deliberazione di Consiglio Comunale n° ... del 17/11/1999 - pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 21/12/1999 al n° ... parte III -; copia Deliberazione di Consiglio Comunale n° ... del 13/09/2000 - pubblicata sul B.U.R. Regione Umbria in data 31/10/2000 al n° ... parte III -; copia Concessione Edilizia n° ... del 19/02/2001 con allegati relazione tecnica illustrativa, calcolo dei volumi, documentazione fotografica, inizio lavori e copie depositi sismici, copia Concessione Edilizia n° ... del 08/11/2002; D.I.A. n° ... del 13/01/2003 con allegata relazione tecnica; D.I.A. n° ... del 10/12/2003 con allegata relazione tecnica di asseveramento; Permesso di Costruire n° ... del 26/03/2004, con allegati relazione tecnica e documentazione fotografica; comunicazione protocollata al Comune di Spoleto in data 24/10/2005 al n° ... per rinuncia da Direttore dei Lavori del Geom. ... , comunicazione protocollata al Comune di Spoleto in data 14/11/2005, prot. ... per sospensione dei lavori; comunicazione protocollata al Comune di Spoleto in data 23/01/2008 con protocollo n° ... per nomina di un nuovo Direttore dei Lavori nella persona dell'Ing. ... con allegata documentazione fotografica; Dia n° ... del 11/02/2008 (annullata per carenza di documentazione in data 06/03/2008 prot. 10125); Permesso di Costruire n° ... del 27/10/2008 con allegati relazione tecnica ed elaborati grafici dello stato attuale e dello stato di progetto; Permesso di Costruire n° ... del 07/09/2004 per realizzazione di un pozzo).

Nella risposta al quesito n° 7 sono state riportate le difformità dei fabbricati rispetto ai titoli abilitativi; nella successiva risposta al quesito n° 17 verrà riportato se gli abusi riscontrati siano sanabili ed i costi presunti per sanare le eventuali difformità riscontrate.

Relativamente al quesito n° 12, gli immobili in oggetto sono attualmente liberi e non sono occupati da terzi; la proprietaria, dalla data di acquisto degli immobili, non ha stipulato contratti di affitto e/o comodato. (**Vedasi All. AH : risposta da parte dell'Agenzia delle Entrate di Spoleto in data 14/05/2018**)

Relativamente al quesito n° 13 dalla richiesta effettuata tramite posta elettronica certificata in data 08/05/2018 all'Ufficio dello Stato civile del Comune di Napoli dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza, non si è avuta risposta, nonostante il sollecito del 20/07/2018; viene comunque precisato che nell'atto di provenienza la Signora ... " dichiara di essere coniugata in separazione dei beni " e dalla data di acquisto (25 febbraio 1993), non risultano convenzioni matrimoniali trascritti presso l'Agenzia delle Entrate; per quanto concerne il certificato di residenza, alla data del 14/05/2018, l'esecutata risiede a Napoli via ... scala A piano primo int 4 frazione Bagnoli per avere essa stessa ricevuto la raccomandata AR e restituita firmata la ricevuta di ritorno. (**Vedasi All. AI: copia raccomandata AR spedita in data**



14/05/2018 e sollecito in data 20/07/2018)

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

Relativamente al quesito n° 15, dal sopralluogo effettuato in data 23/07/2018 ed in data 09/10/2018, come sopra riportato i fabbricati in oggetto sono ancora in corso di costruzione e gli impianti o non sono ancora stati realizzati come per il fabbricato adibito ad uso abitativo, o sono ancora in fase iniziale come nel fabbricato ad uso agriturismo.

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avverrà tramite un sistema di dispersione nel terreno mediante sub irrigazione nel rispetto della normativa vigente; il tutto come previsto dalla relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n° del 27/10/2008. (**Vedasi All. AL: relazione smaltimento acque reflue**)

Relativamente al quesito n° 16, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, nel rispetto delle caratteristiche tecniche/economiche relative ad un'azienda agricola, che abbia anche in cantiere la realizzazione e gestione di un'attività agrituristica; la diversificazione delle attività all'interno di un agriturismo (coltivazioni erbacee, coltivazioni arboree, coltivazioni forestali, allevamento di animali, passeggiate a piedi ed a cavallo all'interno delle zone boschive, passeggiate in mountain bike, etc.) rappresentano infatti l'elemento caratterizzante dello stesso e quello che fa prediligere l'attività agrituristica ad una semplice attività di recezione alberghiera e di ristorazione.

Anche se nella descrizione aziendale, per motivi pratici, sono stati individuati due corpi, posti fra la località Casaletto Santini e la frazione di Rapicciano, si intende costituire un solo lotto di vendita considerando, per le motivazioni di cui sopra, l'azienda agricola una sola entità sia da un punto di vista agronomico, sia da un punto di vista economico, sia da un punto di vista funzionale e di gestione. Il lotto è il seguente:

-terreni agricoli con sovrastanti fabbricati in corso di costruzione posti nel Comune di Spoleto, Frazione Rapicciano località Casaletto Santini censiti al CT nel foglio n° 184 con le particelle n° 88 – 89 – 100 – 102 – 103 – 104 – 105 – 109 – 110 – 133; nel foglio n° 199 con le particelle n° 89 – 109 – 128 – 129 – 130 – 131 – 139 – 152 – 153 – 190 – 191; nel foglio n° 209 con le particelle n° 55 – 86 – 87 – 116 – 117 – 119 – 120 – 125 – 126 – 128 – 137 – 138 – 139 – 140 – 155 – 156 – 157 – 232 – 234; nel foglio n° 184 con le particelle n° 649 – 612 – 613 – 614 – 615 – 616 – 94 – 98 – 99 – 116, della superficie di Ha 29.30.90 R.D. € 505,52 R.A. € 502,06. (**Vedasi All. AM : prospetto lotto da porre in vendita**)

Relativamente al quesito n° 17, viene premesso che l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare la valutazione degli immobili in oggetto, deve tener



conto che i fabbricati aziendali sono ancora in corso di costruzione e quindi non è stato possibile reperire sia nel Comune di Spoleto, sia in territori limitrofi, fabbricati nelle stesse condizioni costruttive e tipologiche per i quali sia stato possibile conoscere valori recenti di compravendita.

Verranno quindi proposti tre tipi di stima, in base alla qualità di coltura, alla posizione, alla esposizione e pendenza, alle modalità di accesso, etc. per i terreni, alle destinazioni d'uso, allo stato di avanzamento dei lavori, alla possibilità o l'impossibilità di sanare le difformità urbanistiche rispetto ai titoli abilitativi presentati, per i fabbricati.

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

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

La destinazione d'uso dei terreni ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, tabelle dei Valori Agricoli Medi della Regione dell' Umbria e dati statistici rilevabili da siti internet nei quali sono 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 del terreno espressa in ettari (Ha).

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

Dall'analisi del mercato immobiliare e locatario del Comune di Spoleto 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 dei terreni 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, in particolare si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi rilevati per l'anno 2018 nella Regione dell'Umbria riportati sul Supplemento Ordinario n° 2 al Bollettino Ufficiale



della Regione dell'Umbria Serie Generale n° 6 del 07/02/2018. (**Vedasi All. AN : tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 12**)

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

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

In particolare, visto che la stima è stata effettuata per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono stati computati i costi presunti per la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Spoleto, della Denuncia di variazione colturale, attraverso la procedura informatizzata DOCTE, per far corrispondere le qualità di coltura effettive con quelle dichiarate in catasto; tali costi sono stati desunti da indagini presso uffici pubblici di competenza e studi tecnici.

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore ordinario di mercato di € 8.000/Ha ai terreni destinati a seminativo; un più probabile valore ordinario di mercato di € 4.000,00/Ha ai terreni destinati a pascolo; un più probabile valore ordinario di mercato di € 1.500,00/Ha ai terreni destinati a bosco misto; un più probabile valore ordinario di mercato di € 18.000,00/Ha ai terreni destinati ad oliveto; un più probabile valore ordinario di mercato di € 2.000,00/Ha ai terreni destinati a bosco ceduo; un più probabile valore ordinario di mercato di € 2.000,00/Ha ai terreni destinati a tare ed incolti; un più probabile valore ordinario di mercato di € 10.000,00/Ha ai terreni destinati a corte dei fabbricati; il più probabile valore ordinario di mercato degli immobili in oggetto sarà:

- Seminativo: Ha 00.57.50 x € 8.000,00/Ha =	€ 4.600,00
- Pascolo: Ha 06.19.10 x € 4.000,00/Ha =	€ 24.764,00
- Bosco Misto: Ha 16.98.58 x € 1.500,00/Ha =	€ 25.478,70
- Oliveto: Ha 00.20.00 x € 18.000,00/Ha =	€ 3.600,00
- Bosco Ceduo: Ha 04.22.60 x € 2.000,00/Ha =	€ 8.452,00
- Tare, incolti area di sedime fabbricati: Ha 00.06.06 x € 2.000,00/Ha =	€ 121,20
- Corte dei fabbricati: Ha 01.07.06 x € 10.000,00/Ha =	€ 10.706,00

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO: **€ 77.721,90**



Al più probabile valore ordinario di mercato così calcolato dovranno essere effettuate le seguenti:

DETRAZIONE PER REDAZIONE E PRESENTAZIONE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI SPOLETO DELLA DENUNCIA DI VARIZIONE CULTURALE (DOCTE)

Da indagini effettuate presso gli uffici pubblici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione di tale Denuncia di variazione culturale al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 500,00

TOTALE DETRAZIONI:

€ 500,00

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI:

€ 77.721,90 - € 500,00 =

€ 77.221,90

(settantasettemiladuecentoventuno/90 euro)

Per quanto riguarda la stima dei fabbricati si deve tenere in considerazione che essi si trovano ancora in corso di costruzione, ma presentano una serie di difformità urbanistiche, sopra riportate in risposta al quesito n° 7 pagine n° 21 e n° 22 (edificio n° 1); pagina n° 25 (edificio n° 2), che necessariamente dovranno essere sanate presentando presso il Comune di Spoleto le necessarie pratiche edilizie.

Viene inoltre precisato che 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), sarebbe anche necessaria una verifica strutturale del fabbricato stesso e geologica del terreno su cui insiste, mediante indagini strumentali e documentali da parte di un tecnico abilitato a tali verifiche (ingegnere, architetto, geologo, etc.) che comporterebbe, anche rilevanti oneri professionali.

In relazione alle difformità riscontrate, all'impossibilità di prevedere le eventuali disposizioni che il Comune di Spoleto riterrà opportuno prendere e nell'impossibilità di considerare le problematiche di carattere sismico ed idrogeologico (da verificare mediante indagini strumentali molto onerose), e paesaggistico/ambientale (visto che i fabbricati in oggetto ricadono tra quelli assoggettati alle disposizioni di tutela dei beni paesaggistici di cui all'art 136 del D. Lgs 42/2004), nell'esecuzione dei lavori che possano sanare le difformità rilevate, vengono proposti due criteri di stima nell'ipotesi che i fabbricati vengano demoliti e nell'ipotesi dell'eliminazione di tali difformità.

Il più probabile valore ordinario di mercato sarà ottenuto attraverso il calcolo della



media aritmetica dei valori determinati dai due criteri di stima.

Il primo criterio tiene in considerazione la possibilità di completa demolizione dei fabbricati nel caso in cui non fossero possibili sanare le difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o a seguito di indagini strumentali e documentali da un punto di vista sismico ed idrogeologico che rendessero i fabbricati non a norma e non collaudabili.

Per tale tipologia di immobili l'aspetto economico che si ritiene essere più opportuno è **il più probabile valore di demolizione del fabbricato** che rappresenta un particolare caso di applicazione del valore di trasformazione e che si applica quando la destinazione ritenuta ordinaria per il fabbricato oggetto di stima è di essere demolito; la demolizione consente pertanto di ricavare un'area edificabile sulla quale eventualmente ricostruire la stessa cubatura autorizzata con il piano di recupero previsto dalla Concessione Edilizia n° ... Del 19/02/2001 e successive varianti.

Il più probabile valore di demolizione sarà dato dalla seguente formula:

$$\underline{Vd = Vm - K + Vr}$$

dove: Vd = più probabile valore di demolizione; Vm = più probabile valore di mercato dell'area che si potrà liberare con la demolizione del fabbricato; K = costo della demolizione; Vr = valore di recupero dei materiali che eventualmente si possono ricavare con la demolizione.

Il secondo criterio tiene in considerazione la possibilità che le difformità urbanistiche possano essere sanate presso il Comune di Spoleto presentando un Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n° 1 del 21/01/2015 prima di richiedere una nuova pratica urbanistica di variante e completamento dei lavori.

Secondo quanto riportato in letteratura nei principali testi di estimo ed in riviste specializzate, per la determinazione del più probabile valore di mercato di fabbricati in corso di costruzione l'aspetto economico ritenuto più congruo è il più probabile valore di trasformazione che si ottiene dalla differenza del valore di mercato dei fabbricati completamente finiti ed il costo delle opere edilizie necessarie a completare i fabbricati e renderli quindi agibili attraverso la seguente relazione:

$$\underline{Vt = Vm - K}$$

dove: Vt = più probabile valore di trasformazione; Vm = più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato completamente finito; K = costo per il completamento delle opere

Al valore così ottenuto si dovranno computare le aggiunte e/o detrazioni sulla base di quanto sopra riportato.

Le fasi della stima seguiranno il seguente schema:



1- Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato attuale del fabbricato completamente finito

- 1.1 – determinazione della superficie commerciale del fabbricato distinto per piani
- 1.2 – determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario
- 1.3 – stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del più probabile valore di mercato unitario

1.4 – calcolo del più probabile valore di mercato del fabbricato completamente finito

2 – Calcolo dei costi per rendere agibile il fabbricato:

2.1 – computo metrico estimativo delle opere necessarie al completamento del fabbricato ed a rendere agibile lo stesso

2.2 – calcolo delle spese generali relative:

a - agli oneri e spese per la presentazione di un eventuale Accertamento di conformità per le difformità riscontrate, per la redazione del nuovo Permesso di Costruire e quanto altro occorre per ottenere il Certificato di agibilità per complemento lavori mediante incidenza percentuale sulle spese per il completamento del fabbricato;

b - alle competenze per progetto e direzione lavori mediante incidenza percentuale sulle spese per il completamento del fabbricato;

3. Calcolo della differenza fra il calcolo del più probabile valore ordinario di mercato attuale del fabbricato completamente finito ed il calcolo dei costi per rendere agibile il fabbricato

STIMA DELL'EDIFICIO N° 1:

Il più probabile valore di demolizione dell'edificio n° 1, come sopra riportato è dato dalla seguente relazione:

$$\underline{Vd = Vm - K + Vr}$$

dove: Vd = più probabile valore di demolizione; Vm = più probabile valore di mercato dell'area che si potrà liberare con la demolizione del fabbricato; K = costo della demolizione; Vr = valore di recupero dei materiali che eventualmente si possono ricavare con la demolizione.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'area che si potrà liberare con la demolizione del fabbricato (Vm) si è ritenuto opportuno, visto che l'area in oggetto si trova in zona agricola E, confrontare l'area stessa con aree simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti sul territorio rurale del Comune di Spoleto su cui si possa realizzare la cubatura prevista ed assentita dalla Concessione Edilizia n° _ del 19/02/2001 in attuazione di un piano di recupero di un complesso edilizio da destinare ad



attività agrituristica e dal successivo Permesso di Costruire n° 20608 del 27/10/2008 per lavori non ultimati e variante alla precedente Concessione Edilizia e pari a mc 1.036,98. (Vedasi All. AO: calcolo dei volumi allegato alla Concessione Edilizia n° 20608 del 19/02/2001)

Vista la situazione attuale del mercato immobiliare e più precisamente quello relativo ad aree edificabili di tipo residenziale poste in zone lontane rispetto al Centro storico per le quali le compravendite sono estremamente ridotte, sono state effettuate ricerche presso studi tecnici, agenzie immobiliari e presso l'Ufficio Tributi del Comune di Spoleto

Il Comune di Spoleto, con Deliberazione di Giunta Comunale n° 304 del 01/06/2011 e successiva n° 149 del 11/11/2011 ha definito i valori delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'I.C.I. (oggi IMU), distinti per ambiti secondo i fogli di mappa ricadenti negli stessi.

Siccome il foglio n° 184 del C.T. di Spoleto fa parte, non essendo compreso negli ambiti precedenti, dell' ambito rurale o montano (S7), all'interno dello stesso è stata individuata la zona B1 con indice fondiario territoriale di 1mc/1mq avente un valore di € 54,00/mq di superficie edificabile. (Vedasi All. AP : copie Deliberazione di Giunta Comunale n° 304 del 11/11/2011, n° 149 del 01/06/2011, copia prospetto delle ripartizioni territoriali vigenti nel quale la zona S7 è evidenziata con il colore giallo e tabella dei valori relativa al settore residenziale per l'anno 2011 nella quale la zona S7 è evidenziata con il colore giallo)

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'area, la viabilità della zona e la dimensione dell'area.

Per tale area il più probabile valore ordinario di mercato unitario si può considerare pari ad € 65,00/mq.

Siccome per la realizzazione di mc 1.036,98 è necessaria un'area di mq 1.037, il più probabile valore ordinario di mercato dell'area sarà:

$$\text{mq } 1.037 \times \text{€ } 65,00/\text{mq} = \quad \quad \quad \text{€ } \underline{\underline{67.405,00}}$$

Per il calcolo del costo della demolizione (K) è stato effettuato un computo metrico estimativo sulla base del Prezziario Regionale della Regione Umbria anno 2017 (Supplemento straordinario al Bollettino Ufficiale – Serie Generale - n° 48 del 08/11/2017) Deliberazione della Giunta Regionale n° 1217 del 23/10/2017.

Dall'analisi dei prezzi riportati nel computo metrico estimativo allegato alla presente sotto la lettera AQ, per la demolizione completa, lo scarico a rifiuto dei materiali del fabbricato e la chiusura dello scavo risulta necessaria una spesa presunta, al netto di



I.V.A. di:

€ 42.665,44

Non si ritiene opportuno effettuare il calcolo dei materiali di recupero riutilizzabili (Vr) in quanto dalla struttura edilizia demolita non si ritiene di poter ricavare materiali riutilizzabili.

Calcolo del più probabile valore di demolizione:

€ 67.405,00 - € 42.665,44 =

€ 24.739,56

Il più probabile valore di trasformazione dell'edificio n° 1, come sopra riportato, è dato dalla seguente relazione:

$$\underline{Vt = Vm - K}$$

dove: Vt = più probabile valore di trasformazione; Vm = più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato completamente finito; K = costo per il completamento delle opere

1 - Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato attuale del fabbricato completamente finito (Vm)

Viene precisato che, a seguito delle difformità urbanistiche riportate in risposta ai quesiti n° 7 e n° 8, viene previsto un ipotetico intervento edilizio capace, senza una progettazione architettonica e strutturale da rimandare alla futura committenza, di rispettare le superfici, i volumi e le quote riportate nelle tavole progettuali del Permesso di Costruire n° del 27/10/2008 (demolizione del solaio di copertura di parte del fabbricato e rifacimento dello stesso in laterocemento su muricci, senza realizzazione della torretta per evitare una quota esterna di altezza in gronda maggiore di quella di progetto, apposizione di isolante termico e membrana impermeabilizzante, realizzazione del manto di copertura in coppi di recupero, realizzazione di sporto di gronda in zampini di legno, realizzazione di canali di gronda e discendenti pluviali, completamento dei portici, finitura esterna delle pareti con colletta di calce colorata, realizzazione di marciapiede esterno, realizzazione gradini esterni, etc) e le modifiche delle fondellature interne, le modifiche delle aperture esterne già realizzate e rilevate durante i vari sopralluoghi.

Sono state inoltre previste tutte quelle opere capaci di rendere agibile il fabbricato quali realizzazione di massetti, pavimenti, zoccolini battiscopa, intonaci interni finiti a colletta e tinteggiatura, apposizione di soglie ed infissi interni ed esterni, realizzazione di tutti gli impianti, etc, il tutto come da computo metrico estimativo allegato alla presente sotto la lettera **AR**.

Il computo metrico estimativo proposto per il calcolo delle spese è relativo allo stesso ipotetico intervento edilizio sopra riportato, in assenza di una reale e fattibile progettazione architettonica e strutturale che possa rendere agibile il fabbricato; le quote e



le superfici riportate sono state desunte, salvo comprensibili errori di rilievo, interpretazione e lettura, dalle misure metriche rilevate durante gli accessi agli immobili e dalle tavole progettuali allegata al Permesso di Costruire n° del 27/10/2008.

1.1 – determinazione della superficie commerciale del fabbricato distinta per piani

Nella seguente tabella si riportano per ogni piano le superfici utili distinte per tipologia:

LIVELLO DI PIANO	VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI(camere, cucina, salotto, bagni, w.c., dis., etc)	GARAGE	PORTICO VANO SCALA
PIANO INTERRATO	83,39 mq	54,14 mq	9,30 mq
PIANO TERRA	124,77 mq	-	31,38 mq
PIANO PRIMO	109,40 mq	-	15,78 mq
TOTALE	317,56 mq	54,14 mq	56,46 mq

Per il calcolo della superficie commerciale, sono stati presi in considerazione i seguenti coefficienti:

- 100% della superficie utile per i vani principali e degli accessori diretti
- 50% della superficie del garage
- 15% della superficie del portico e del vano scala

LIVELLO DI PIANO	VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI(camere, cucina, salotto, bagni, w.c., dis., etc)	GARAGE	PORTICO VANO SCALA	SUP TOTALE
PIANO INTERRATO	83,89 mq x 100% = 83,89 mq	54,16 mq x 50% = 27,08 mq	9,30 mq x 15% = 1,39 mq	112,36 mq
PIANO TERRA	124,77 mq x 100% = 124,77 mq	-	31,38 mq x 15% = 4,70 mq	129,47 mq
PIANO PRIMO	109,40 mq x 100% = 109,40 mq	-	15,78 mq x 15% = 2,36 mq	111,76 mq
TOTALE SUP COMMERCIALE	318,06 mq	27,08 mq	8,45 mq	353,59 mq

1.2 – determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario



Per la determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario, la destinazione d'uso abitativa ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, etc, nei quali sono presenti tali valori, inoltre 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 riferite al primo semestre 2018 dell'Agenzia delle Entrate di Perugia).

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario, prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso, quale ad esempio, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, la consistenza, la destinazione d'uso, l'anno di costruzione, etc.

Per la destinazione edilizia abitativa è stato individuato un più probabile valore ordinario di mercato unitario di € 1.300,00/mq di superficie commerciale ragguagliata.

1.3 - stima dei coefficienti di differenziazione e determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario

La stima dei coefficienti di differenziazione si rende necessaria in quanto il fabbricato sarà posto su tre piani (interrato, terra e primo) e quindi è necessario diversificare i valori di mercato rispetto al piano, rispetto alla destinazione d'uso e rispetto all'orientamento o esposizione.

Infatti il piano interrato risulta ad esempio in parte sprovvisto di aperture sull'esterno e quindi risulta avere un'illuminazione inferiore rispetto al piano terra; il piano terra risulta avere un'esposizione, una veduta migliore ed un' illuminazione migliore rispetto al piano interrato; il piano primo risulta sensibilmente il piano meglio esposto e più illuminato, dal quale si può ammirare la bellissima vallata sul torrente Marroggia.

Per tali motivazioni è stato introdotto un coefficiente capace di correggere il più probabile valore di mercato sopra riportato e pari ad € 1.300,00/mq, come da tabella di cui sotto.

LIVELLO DI PIANO	VALORE UNITARIO ORDINARIO	COEFFICIENTE CORRETTIVO	VALORE UNITARIO REALE
PIANO INTERRATO	€ 1.300,00/mq	0,60	780,00/mq



<i>PIANO TERRA</i>	€ 1.300,00/mq	0,80	1.040,00/mq
<i>PIANO PRIMO</i>	€ 1.300,00/mq	1	1.300,00/mq

1.4– calcolo del più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato completamente finito mediante moltiplicazione della superficie commerciale ragguagliata distinta per piano ed il valore unitario distinto per piano

LIVELLO DI PIANO	VALORE UNITARIO REALE	SUPERFICIE DI PIANO RAGGUAGLIATA	VALORE TOTALE REALE
<i>PIANO INTERRATO</i>	€ 780,00/mq	112,36 mq	€ 87.640,80
<i>PIANO TERRA</i>	€ 1.040,00/mq	129,47 mq	€ 134.648,80
<i>PIANO PRIMO</i>	€ 1.300,00/mq	111,76 mq	€ 145.288,00
VALORE TOTALE			€ 367.577,60

Il più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato ad uso abitativo considerato finito ed abitabile risulta essere di **€ 367.577,60**

2 – Calcolo dei costi per rendere agibile il fabbricato (K):

2.1 – computo metrico estimativo sulla base del Prezziario Regionale della Regione Umbria anno 2017 (Supplemento straordinario al Bollettino Ufficiale – Serie Generale - n° 48 del 08/11/2017) Deliberazione della Giunta Regionale n° 1217 del 23/10/2017.

Dall'analisi dei prezzi riportati nel computo metrico estimativo **allegato alla presente sotto la lettera AR**, per la realizzazione delle opere necessarie a rendere agibile il fabbricato risulta necessaria una spesa presunta, al netto di I.V.A. di: **€ 284.163,35**

2.2– calcolo delle spese generali relative:

a- agli oneri e spese per la presentazione di un Accertamento di Conformità per le difformità riscontrate, per la redazione del nuovo Permesso di Costruire e quanto altro occorre per ottenere il Certificato di agibilità per complemento lavori mediante incidenza percentuale sulle spese necessarie a rendere agibile il fabbricato;

b-alle competenze per progetto e direzione lavori mediante incidenza percentuale sulle spese necessarie a rendere agibile il fabbricato; il tutto riportato nella seguente



tabella:

SPESE GENERALI	COSTO TOTALE RELATIVO ALLE OPERE DA REALIZZARE	INCIDENZA PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE RELATIVO ALLE OPERE DA REALIZZARE	IMPORTO
ONERI E SPESE RELATIVI AL PERMESSO DI COSTRUIRE, ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', ETC	€ 284.163,35	8%	€ 22.733,06
PROGETTO E DIREZIONE LAVORI	€ 284.163,35	12%	€ 34.099,60
TOTALE			€ 56.832,66

3. Calcolo della differenza fra il più probabile valore ordinario di mercato attuale del fabbricato completamente finito ed i costi per rendere agibile il fabbricato.

Dai computi sopra riportati, il più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato ad uso abitazione completamente finito risulterà dalla seguente:

$$€ 367.577,60 - (€ 284.163,35 - € 56.832,66) = € 26.581,59$$

A tale importo si dovrà effettuare una detrazione per deprezzamento del 5% in quanto la struttura risulta stata realizzata 10 – 15 anni fa, per cui si avrà:

$$€ 26.581,59 \times 5\% = € 1.329,07$$

Più probabile valore ordinario di mercato:

$$€ 26.581,59 - € 1.329,07 = € 25.252,52$$

Per determinare il più probabile valore di mercato dell'edificio n° 1 si propone quindi la media fra i due valori determinati attraverso il procedimento o aspetto economico del più probabile valore di demolizione e del più probabile valore di trasformazione, attraverso la seguente:

$$€ 24.739,56 + € 25.252,52 = € 49.992,08 : 2 = € 24.996,04$$

STIMA DELL'EDIFICIO N° 2 E DEL TUNNEL DI COLLEGAMENTO:

Il più probabile valore di demolizione dell'edificio n° 2, come sopra riportato è dato dalla seguente relazione:

$$Vd = Vm - K + Vr$$

dove: Vd = più probabile valore di demolizione; Vm = più probabile valore di mercato dell'area che si potrà liberare con la demolizione del fabbricato; K = costo della



demolizione; Vr = valore di recupero dei materiali che eventualmente si possono ricavare con la demolizione.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'area che si potrà liberare con la demolizione del fabbricato (Vm) si è ritenuto opportuno, visto che l'area in oggetto si trova in zona agricola E, confrontare l'area stessa con aree simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche presenti sul territorio rurale del Comune di Spoleto su cui si possa realizzare la cubatura prevista ed assentita dalla Concessione Edilizia n° 20608 del 19/02/2001 in attuazione di un piano di recupero di un complesso edilizio da destinare ad attività agrituristica e dal successivo Permesso di Costruire n° 103 del 27/10/2008 per lavori non ultimati e variante alla precedente Concessione Edilizia e pari a mc 752,88. (**Vedasi All. AO: calcolo dei volumi allegato alla Concessione Edilizia n° 20608 del 19/02/2001**)

Vista la situazione attuale del mercato immobiliare e più precisamente quello relativo ad aree edificabili di tipo residenziale poste in zone lontane rispetto al Centro storico per le quali le compravendite sono estremamente ridotte, sono state effettuate ricerche presso studi tecnici, Agenzie Immobiliari e presso l'Ufficio Tributi del Comune di Spoleto

Il Comune di Spoleto, con Deliberazione di Giunta Comunale n° 149 del 01/06/2011 e successiva n° 148 del 11/11/2011 ha definito i valori delle aree edificabili ai fini del calcolo dell'I.C.I. (oggi IMU), distinti per ambiti secondo i fogli di mappa ricadenti negli stessi.

Siccome il foglio n° 184 del C.T. di Spoleto fa parte, non essendo compreso negli ambiti precedenti, dell'ambito rurale o montano (S7), all'interno dello stesso è stata individuata la zona B1 con indice fondiario territoriale di 1mc/1mq avente un valore di € 54,00/mq di superficie edificabile. (**Vedasi All.AP: copie Deliberazione di Giunta Comunale n° 148 del 11/11/2011, n° 149 del 01/06/2011, copia prospetto delle ripartizioni territoriali vigenti nel quale la zona S7 è evidenziata con il colore giallo e tabella dei valori relativa al settore residenziale per l'anno 2011 nella quale la zona S7 è evidenziata con il colore giallo**)

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso quale ad esempio la posizione dell'area, la viabilità della zona e la dimensione dell'area.

Per tale area il più probabile valore ordinario di mercato unitario si può considerare pari ad € 60,00/mq.

Siccome per la realizzazione di mc 752,88 è necessaria un'area di mq 753, il più probabile valore ordinario di mercato dell'area sarà:



mq 753 x € 60,00/mq = **€ 45.180,00**

Per il calcolo del costo della demolizione (K) è stato effettuato un computo metrico estimativo sulla base del Prezziario Regionale della Regione Umbria anno 2017 (Supplemento straordinario al Bollettino Ufficiale – Serie Generale - n° 48 del 08/11/2017) Deliberazione della Giunta Regionale n° 1217 del 23/10/2017.

Dall'analisi dei prezzi riportati nel computo metrico estimativo **allegato alla presente sotto la lettera AS**, per la demolizione completa, lo scarico a rifiuto dei materiali del fabbricato, del tunnel di collegamento e della rampa esterna e la chiusura dello scavo risulta necessaria una spesa presunta, al netto di I.V.A. di: **€ 34.977,78**

Per quanto riguarda il calcolo dei materiali di recupero riutilizzabili (Vr), vista la presenza di travi di legno di castagno, filetti in legno di castagno, pianelle, coppi, etc, si è ritenuto opportuno calcolare il valore di recupero nella percentuale del 25% del costo della demolizione, per cui:

Vr = € 26.941,82 x 25% = **€ 6.735,46**

Calcolo del più probabile valore di demolizione:

€ 45.180,00 - € 34.977,78 + € 6.735,46 = **€ 16.937,68**

Il più probabile valore di trasformazione dell'edificio n° 2 e del tunnel di collegamento, come sopra riportato, è dato dalla seguente relazione:

$$Vt = Vm - K$$

dove: Vt = più probabile valore di trasformazione; Vm = più probabile valore ordinario di mercato del fabbricato completamente finito; K = costo per il completamento delle opere

1 - Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato attuale del fabbricato completamente finito (Vm)

Viene precisato che, a seguito delle difformità urbanistiche riportate in risposta ai quesiti n° 7 e n° 8, viene previsto un ipotetico intervento edilizio capace, senza una progettazione architettonica e strutturale da rimandare alla futura committenza, di rispettare le superfici, i volumi e le quote riportate nelle tavole progettuali del Permesso di Costruire n° 1334 del 27/10/2008 (demolizione del solaio di copertura del fabbricato e rifacimento dello stesso in parte in laterocemento su muricci, in parte in legno di castagno con capriata, apposizione di isolante termico e membrana impermeabilizzante, realizzazione del manto di copertura in coppi di recupero, realizzazione di sporto di gronda in zampini di legno, realizzazione di canali di gronda e discendenti pluviali, finitura esterna delle pareti con colletta di calce colorata, realizzazione di marciapiede esterno,



realizzazione gradini esterni, etc) e le modifiche delle fondellature interne, le modifiche delle aperture esterne già realizzate e rilevate durante i vari sopralluoghi.

Sono state inoltre previste tutte quelle opere capaci di rendere agibile il fabbricato quali realizzazione di massetti, pavimenti, zoccolini battiscopa, intonaci interni finiti a colletta e tinteggiatura, apposizione di soglie ed infissi interni ed esterni, realizzazione di tutti gli impianti, etc., il tutto come da computo metrico estimativo allegato alla presente sotto la lettera **AT**.

Il computo metrico estimativo proposto per il calcolo delle spese è relativo allo stesso ipotetico intervento edilizio sopra riportato, in assenza di una reale e fattibile progettazione architettonica e strutturale che possa rendere agibile il fabbricato; le quote e le superfici riportate sono state desunte, salvo comprensibili errori di rilievo, interpretazione e lettura, dalle misure metriche rilevate durante gli accessi agli immobili e dalle tavole progettuali allegate al Permesso di Costruire n° 18916 del 27/10/2008.

Va inoltre precisato che l'eventuale soggetto avente titolo all'esecuzione delle opere dovrà avere i requisiti per essere iscritto all'Elenco Regionale degli operatori agrituristici, iscrizione da richiedere presso la Comunità Montana dei Monti Martani, Subasio e Serano.

1.1 – determinazione della superficie commerciale del fabbricato distinta per piani

Nella seguente tabella si riportano per ogni piano le superfici utili distinte per tipologia:

LIVELLO DI PIANO	VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI(camere, cucina, salotto, bagni, w.c., dis., etc)	MAGAZZINO	TUNNEL DI COLLEGAMENTO	PORTICO VANO SCALA	RAMPA ESTERNA
PIANO INTERRATO	162,36 mq	10,39 mq	30,00 mq	5,28 mq	127,60 mq
PIANO TERRA	171,53 mq	-	-	42,75 mq	-
TOTALE	333,89 mq	10,39 mq	30,00 mq	48,03 mq	127,60 mq

Per il calcolo della superficie commerciale, sono stati presi in considerazione i seguenti coefficienti:

- 100% della superficie utile per i vani principali e degli accessori diretti
- 50% della superficie del magazzino
- 30% della superficie del tunnel di collegamento



- 15% della superficie del portico e del vano scala
- 10% della superficie della rampa esterna

LIVELLO DI PIANO	VANI PRINCIPALI E ACC DIRETTI(camere, cucina, salotto, bagni, w.c., dis., etc)	MAGAZZINO	TUNNEL DI COLLEGAMENTO	PORTICO VANO SCALA	RAMPA ESTERNA	SUP TOTALE
PIANO INTER RATO	162,36 mq x 100% = 162,36 mq	10,39 mq x 50% = 5,19 mq	30,00 mq x 30% = 9,00 mq	5,28 mq x 15% = 0,79 mq	127,60 mq x 10% = 12,76 mq	190,10 mq
PIANO TERRA	171,53 mq x 100% = 171,53 mq	-	-	42,75 mq x 15% = 6,41 mq	-	177,94 mq
TOTALE SUP COMMERCIALE	333,89 mq	5,19 mq	9,00 mq	7,20 mq	12,76 mq	368,04 mq

1.2 – determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario

Per la determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario, la destinazione d'uso agriturismo (assimilabile alla destinazione d'uso abitativa) ha permesso l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, etc, nei quali sono presenti tali valori, inoltre 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 riferite al primo semestre 2018 dell'Agenzia delle Entrate di Perugia).

Individuato un intervallo di valori, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore ordinario di mercato unitario, prendendo in considerazione ogni elemento che possa influire in positivo o in negativo su di esso, quale ad esempio, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la posizione dell'immobile, la consistenza, la destinazione d'uso, l'anno di costruzione, etc.

Per la destinazione edilizia abitativa è stato individuato un più probabile valore ordinario di mercato unitario di € 1.300,00/mq di superficie commerciale ragguagliata a cui è stata effettuata una detrazione del 10% per assimilarla a quella ad uso agriturismo, per cui il più probabile valore ordinario di mercato unitario del fabbricato ad uso agriturismo completamente finito ed utilizzabile è stato di € 1.170,00/mq di superficie commerciale ragguagliata.

