

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

- MANCINI MATTIA NATO A PERUGIA IL 10/07/1990 CF MNC MTT 90L10 G478T
RESIDENTE IN SPOLETO PIAZZA DONATORI DEL SANGUE N° 4 (IN QUALITA' DI
CREDITORE PROCEDENTE), RAPPRESENTATO E DIFESO DALL'AVV. ULISSE
BARDANI E-MAIL PEC: ulisse.bardani@avvocatiperugiapec.it) CON STUDIO IN
PERUGIA , VIA BONTEMPI N° 1
- 2WORLDS S.R.L. CON SEDE IN CONEGLIANO (TV) VIA ALFIERI N° 1 (IN QUALITA'
DI CREDITORE INTERVENUTO) RAPPRESENTATA E DIFESA DALL'AVV. MARCELLO
BARBONI E-MAIL PEC: marcello.barboni@avvocatiperugiapec.it CON STUDIO IN
PERUGIA VIA CAMPO BATTAGLIA N° 9

CONTRO

- _____, NATO A _____ IL _____

Iscritta al n°92/2021R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 31/01/2022, notificata in data 01/02/2022, 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 dal Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990, residente in Spoleto piazza Donatori del Sangue n° 4 (in qualita' di creditore procedente), rappresentato e difeso dall'avv. Ulisse Bardani e-mail pec: ulisse.bardani@avvocatiperugiapec.it) con studio in Perugia, via Bontempi n° 1, contro il Signor _____, nato a _____ il _____, residente in _____, richiedendomi di sottoscrivere il giuramento di rito e depositarlo nel fascicolo telematico.



Il giuramento è stato depositato nel fascicolo telematico in data 09/02/2022 ed in data 24/02/2022, il sottoscritto ha scaricato dal fascicolo telematico il verbale di giuramento rinviando la causa all'udienza del 08/09/2022 ore 9,30, successivamente rinviata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Roberto Laudenzi al giorno 23/02/2023. La S. V. I., mi ha concesso il termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali, previste sui luoghi di causa il giorno 09/05/2022 alle ore 9,00, per il deposito della relazione di stima. (**vedasi All. A: copia ordinanza di nomina con indicazione dei quesiti, giuramento depositato nel fascicolo telematico, verbale di giuramento**)

Viene precisato che in data 03/02/2022 l'Avv. Ulisse Bardani legale del Signor Mancini Mattia aveva depositato nel fascicolo telematico la rinuncia parziale al pignoramento su tutti i beni e sulle quote spettanti ai Signori (per la proprietà di 3/9), (per la proprietà di 2/9), (per la proprietà di 2/9), rimanendo fermo il pignoramento eseguito nei confronti dell'esecutato per i diritti di proprietà pari a 2/9 a lui spettanti sugli immobili del compendio pignorato, " con conseguente ordine al Conservatore dei RR.II. di Perugia di annotare a margine della trascrizione del pignoramento (formalità eseguita in data 03 agosto 2021 al n° 15785 reg part.) la restrizione della quota pignorata ai 2/9 della proprietà spettante al Sig. su tutti i beni di cui al pignoramento trascritto."

A seguito della quale la S.V.I. aveva emesso l'ordinanza di estinzione per rinuncia agli atti del processo esecutivo n° 92/2021 R.G.E. limitatamente alla quota di 7/9 dei beni pignorati. (**vedasi All. B: rinuncia parziale al pignoramento e dichiarazione di estinzione parziale**)

Viene precisato che sulla particella n° 521 del foglio n° 21 del C.T. di Spello, come anche sotto riportato, i diritti ereditari spettanti al Signor risultano di 1/9 anziché di 2/9.

Alla data del **06/09/2022**, non risulta annotata, a margine della nota di trascrizione del pignoramento l'annotamento di restrizione dei beni.

I quesiti riportati nel decreto di nomina sono i seguenti:

1) verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti



mancanti o inadonei;

2) provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali. Servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);

4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c.);

5) rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

6) riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



adeguamento;

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

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

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

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



valore stimato per l'intero immobile:

19) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto 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.

Relativamente al quesito n° 1, la prima operazione che il sottoscritto ha effettuato è stata la verifica della completezza della documentazione di cui all' ex art. 567, C. p. c.; per effettuare tale verifica, il sottoscritto si è collegato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia ed ha effettuato le opportune ispezioni ipocatastali, dalle quali risulta che:

gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 26/07/2021 rep. 807, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/08/2021 al n° 15785, a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 (per il diritto di piena proprietà pari a 1/1) e contro il Signor _____ nato a _____ il _____ (per il diritto di piena proprietà pari a 1/1).

Viene precisato che in tale nota di trascrizione:

a - il Signor _____ nato a _____ il _____ è stato indicato come pieno proprietario di tutti gli immobili; mentre in realtà sarebbe titolare dei soli diritti ereditari di 2/9, ad eccezione della particella n° 521 del foglio n° 21 del C.T. di Spello di cui risulterebbe proprietario per i diritti ereditari di 1/9;

b - l'unità immobiliare n° 18 individuante un fabbricato di categoria D/10 posto in Spello via delle Regioni n°4, è stato riportato censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106, anziché nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1, categoria D/10 (agriturismo al piano terra e primo con corte annessa), come attualmente censito al C.F. a seguito di Variazione modifica identificativo presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/01/2012 al n° PG0005944;

Nella certificazione ipocatastale presentata tramite certificazione notarile sostitutiva ex art 567 comma 2 C.p.c. dal notaio Marco Galletti di Perugia in data 26/10/2021 è stata evidenziato quanto riportato al punto a, ma non è stato riportato che il fabbricato ad uso agriturismo posto in Spello via delle Regioni n°4, è stato censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106, anziché nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1; inoltre nella nota di trascrizione della Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 13/09/2010 al n° 2041 vol 9990/10, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/12/2010 al n° 20917, in morte del Signor _____, nato a _____ il _____



, deceduto il _____ i diritti di proprietà caduti in successione per tutte le particelle sono 1/2 anziché 1/1, come invece riportato correttamente nella Denuncia di Successione, ad eccezione della particella n° 521 del foglio n° 21 del C.T. di Spello di cui il Signor _____ risultava effettivamente comproprietario per la quota di 1/2.

Sugli immobili oggetto di pignoramento risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità a favore del Signor _____, nato a _____ il _____ e contro il Signor _____, nato a _____ il _____ a seguito di sentenza n° 1316/2017 pubblicata dal Tribunale di Perugia (prima Sezione Civile) in data 31/07/2017 rep 3138, e successiva sentenza n° 496/2020 pubblicata dalla Corte di Appello di Perugia in data 05/11/2020 rep 961, accettazione tacita trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 29/03/2021 al n° 6004. (**Vedasi All. C: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia 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 alle unità immobiliari da stimare, acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia le visure catastali storiche, le planimetrie catastali delle unità immobiliari in oggetto, l'elaborato planimetrico, la planimetria catastale del Catasto dei terreni, e la copia dell'atto di provenienza. (**Vedasi All. D: visura catastale nominativa a nome di _____, _____ e _____, visure catastali storiche, planimetria catastale del C.T. in scala 1:2.000 nella quale l'oliveto è evidenziato con il colore verde, le tare con il colore arancio e la corte con l'area di sedime del fabbricato con il colore giallo; planimetrie catastali dei fabbricati in scala 1:200 nelle quali il fabbricato n°1 ad uso turistico recettivo al piano terra e primo è bordato con il colore celeste, il fabbricato n°2 ad uso turistico recettivo al piano terra è bordato con il colore verde; la corte e l'area di sedime dei fabbricati evidenziati nell'elaborato planimetrico in scala 1:500 con il colore giallo**)

In data 01/03/2022, tramite pec è stata effettuata la richiesta all'Agenzia delle Entrate di Perugia della verifica di eventuali contratti di affitto e/o comodato interessanti gli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All. E: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia**)

In data 01/03/2022, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti documentali presso il Comune di Spello per la verifica dei titoli abilitativi. (**Vedasi All. F: richiesta di accesso agli atti urbanistici**).

In data 01/03/2022 è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica



presso il Comune di Spello. (**Vedasi All. G: richiesta C.D.U.**)

In data 01/03/2022 è stato richiesto presso il Comune di [redacted] il certificato di residenza e l'estratto dell'atto di matrimonio del Signor [redacted] (**Vedasi All. H: richiesta al Comune di [redacted] del certificato di residenza e dell' estratto dell'atto di matrimonio**)

In data 28/02/2022, tramite pec ho confermato la data e l'ora dell'inizio operazioni peritali all'Avv. Ulisse Bardani, legale del Creditore Procedente. (**Vedasi All. I: comunicazione all'Avv. Bardani della conferma sopralluogo**)

In data 02/03/2022 ho confermato alla parte eseguita l'inizio delle operazioni peritali mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno. (**Vedasi All. L: comunicazione alla parte eseguita per conferma sopralluogo**)

In data 10/03/2022, tramite pec prot n° 0009456, il Comune di [redacted] mi invia il certificato di residenza del Signor [redacted], dichiarandomi che dal 05/12/2014 lo stesso è emigrato al Comune di [redacted] e per tale motivo nella stessa giornata è stato richiesto presso il Comune di [redacted] tramite pec il certificato di residenza protocollato in data 11/03/2022 al n°0061838. (**Vedasi All. M: risposta del Comune di [redacted] e richiesta del certificato di residenza al comune di [redacted]**)

In data 14/03/2022 ho ricevuto tramite pec dal Comune di [redacted], il certificato di residenza del Signor [redacted] e ho quindi confermato alla parte eseguita residente in [redacted] via [redacted] n° [redacted] l'inizio delle operazioni peritali mediante Raccomandata con ricevuta di ritorno. (**Vedasi All. N: risposta del Comune di [redacted] e comunicazione alla parte eseguita per conferma sopralluogo**)

In data 21/04/2022, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Spello relativi all'attività agrituristica svolta presso i fabbricati oggetto di stima. (**Vedasi All. O: richiesta di accesso agli atti amministrativi relativi all'attività [redacted]**)

In data 22/04/2022 è ritornata presso la mia residenza, per fine giacenza, la raccomandata con la quale avevo comunicato al signor [redacted] la conferma della data di sopralluogo. (**Vedasi All. P: raccomandata ritornata al sottoscritto per compiuta giacenza**)

In data 29/04/2022 è stato depositato nel fascicolo telematico il ricorso per intervento da parte dell'Avv. Marcello Barboni con studi in Perugia Via Campo Battaglia n° 9 in qualità di legale della Società 2Worlds S.r.l. con sede in Conegliano (TV) Via Alfieri n° 1. (**Vedasi All. Q: ricorso per intervento della ditta 2Worlds S.r.l.**)



2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Il sottoscritto, si è regolarmente recato il giorno 09/05/2022 alle ore 9,00 presso gli immobili oggetto di stima posti in Spello Via delle regioni n° 4 ma l'accesso non è stato effettuato in quanto l'esecutato non si è presentato.

Nello stesso giorno il sottoscritto ha comunicato al G.E. il mancato accesso agli immobili oggetto di stima (**Vedasi All. R : copia comunicazione al G.E.)**

In data 11/05/2022 il G.E. ha nominato come Custode Giudiziario degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia.(**Vedasi All. S: decreto di nomina del Custode Giudiziario ex art 559 c.p.c.)**

In accordo con il custode, un nuovo sopralluogo è stato fissato per il giorno Martedì 26 Luglio 2022 alle ore 9,30. (**Vedasi All.T : comunicazione sopralluogo in data 26/07/2022)**

Le operazioni peritali sono, quindi, regolarmente iniziate il giorno 26/07/2022 alle ore 9,30.

Durante tale sopralluogo, erano presenti il Signor Moscati Mauro in qualità di rappresentante dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia (Custode Giudiziario) ed il Signor _____, comproprietario degli immobili oggetto di stima che ha permesso il regolare accesso all'interno degli stessi per cui non vi è stata la necessità della presenza di un esperto per rendere ispezionabili i fabbricati.

La pattuglia dei Carabinieri della stazione di Spello, convocata dal Custode Giudiziario, inizialmente presente, non avendone necessità, ha lasciato i luoghi di causa alle ore 10,00

All'interno dei fabbricati ho rilevato lo stato di conservazione e manutenzione, la destinazione d'uso, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la consistenza e lo stato di manutenzione degli impianti; relativamente ai terreni ne ho rilevato la consistenza, la qualità di coltura, la posizione e tutte le informazioni utili alla redazione della presente C.T.U.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno dei fabbricati, sia dei terreni e della zona circostante.

Il Custode giudiziario redige in mia presenza il suo verbale di sopralluogo allegato alla presente. (**Vedasi All.U : verbale inizio operazioni peritali e verbale del Custode Giudiziario)**

Vista la data di inizio operazioni peritali alla presenza del custode giudiziario, e la difficoltà nell'individuazione di eventuali difformità urbanistiche rispetto ai titoli abilitativi



depositati presso il Comune di Spello, in data 03/08/2022 è stata richiesta proroga di 150 giorni per il deposito della relazione di stima. (Vedasi All. V: richiesta proroga presentazione C.T.U.)

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. 15836 del 06/09/2011, domanda giudiziale per impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori emessa dal Tribunale di Perugia in data 08/08/2011 rep. 3980, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/09/2011 al n° 15836 a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 e contro il Signor _____ nato a _____ il _____ gravante sui seguenti beni:

- Fabbricato per attività agricole posto in Spello, Via delle Regioni, censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 – cat D/10;
- Terreni posti in Spello, censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 – 504 – 510 – 516 – 511 – 109 – 505 – 508 – 519 – 523 – 512 – 307 – 139 – 916 – 919 – 920 - 521

2 - Trascrizione R.P. 15785 del 03/08/2021, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 e contro il Signor _____ nato a _____ il _____ a garanzia di € 392.900,10 (trecentonovantaduemilanovecento/10 euro) oltre spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 26/07/2021 rep. 807, gravante sui seguenti beni:

- Fabbricato per attività agricole posto in Spello, Via delle Regioni, censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 – cat D/10;
- Terreni posti in Spello, censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 – 504 – 510 – 516 – 511 – 109 – 505 – 508 – 519 – 523 – 512 – 307 – 139 – 916 – 919 – 920 – 521

Sugli stessi immobili non sono stati riscontrati vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi, vincoli connessi con il carattere storico-artistico,



ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc), ad eccezione della servitù di passaggio pedonale e carrabile con ogni mezzo e per l'installazione di eventuali impianti tecnologici a carico delle particelle n° 509 (ora 521), n° 513 (ora 523), n° 517 (ora 525) del foglio n° 21 del C.T. di Spello ed a favore dei terreni censiti con le particelle n° 515, n° 514, n° 512 del foglio n° 21 del C.T. di Spello su una striscia di terreno larga metri sei partendo dall'attuale accesso dalla strada comunale di Via delle Regioni, servitù costituita con atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 29/12/1995 rep. 105015, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 24/01/1996 al n° 1379. Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/09/2022, dalla data del mio precedente accesso, alla data del 06/09/2022, il Signor _____ non è stato interessato da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro; (**Vedasi All. Z : copia nota di trascrizione n° 1379 del 24/01/1996 e copia visure ipotecarie di aggiornamento in data 06/09/2022**) non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

Relativamente al quesito n° 4, gli immobili oggetto di stima sono localizzati nel Comune di Spello via Delle Regioni n° 4; i fabbricati presenti a destinazione agrituristica, 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. 15836 del 06/09/2011, domanda giudiziale per impugnazione di rinuncia eredità da parte dei creditori emessa dal Tribunale di Perugia in data 08/08/2011 rep. 3980, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 06/09/2011 al n° 15836 a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 e contro il Signor _____, nato a _____ il _____ gravante sui seguenti beni:

- Fabbricato per attività agricole posto in Spello, Via delle Regioni, censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 – cat D/10;
- Terreni posti in Spello, censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 – 504 – 510 – 516 – 511 – 109 – 505 – 508 – 519 – 523 – 512 – 307 – 139 – 916 – 919 –



920 - 521

2 - Trascrizione R.P. 15785 del 03/08/2021, verbale di pignoramento immobiliare a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 e contro il Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted], a garanzia di € 392.900,10 (trecentonovantaduemilanovecento/10 euro) oltre spese, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 26/07/2021 rep. 807, gravante sui seguenti beni:

- Fabbricato per attività agricole posto in Spello, Via delle Regioni, censito al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 – cat D/10;
- Terreni posti in Spello, censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 – 504 – 510 – 516 – 511 – 109 – 505 – 508 – 519 – 523 – 512 – 307 – 139 – 916 – 919 – 920 - 521

Per la loro cancellazione i costi necessari sono i seguenti:

- € 588,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione
- € 500,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione. (**Vedasi All. AA: copia note di trascrizioni delle formalità pregiudizievoli**)

Relativamente al quesito n° 7, gli immobili oggetto di stima, così come riportati nel verbale di pignoramento immobiliare, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 26/07/2021 rep. 807, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 03/08/2021 al n°15785 a favore del Signor Mancini Mattia nato a Perugia il 10/07/1990 e contro il Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] sono posti nel Comune di Spello via delle Regioni n° 4 e più precisamente:

- due fabbricati ad uso turistico recettivo con terreno circostante annesso censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1 – PT1° – cat D/10 – R.C. € 5.214, censita anche al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 della superficie di Ha 00.28.00 (ente urbano) ed al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525, n° 504, n° 510, n° 516, n° 511, n° 109, n° 505, n° 508, n° 519, n° 523, n° 512, n° 307, n° 139, n° 916, n° 919, n° 920, della superficie di Ha 02.04.13 – R.D. € 86,38 – R.A. € 68,72 formalmente di proprietà dei Signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (pieno proprietario per la quota ereditaria di 1/3), [redacted]



delle Entrate di Perugia in data 23/12/2010 al n° 20917, in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto il _____, i diritti di proprietà caduti in successione per tutte le particelle sono 1/2 anziché 1/1, come invece riportato correttamente nella Denuncia di Successione, ad eccezione della particella n° 521 del foglio n° 21 del C.T. di Spello di cui il Signor _____ risultava effettivamente comproprietario per la quota di 1/2; ai fini della continuità delle trascrizioni dovrà essere presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia apposita istanza di correzione della nota di trascrizione sopra riportata i cui oneri e spese saranno computate nella voce detrazioni.

(Vedasi All. AB : copia titoli e note di trascrizione delle Denunce di Successione e dell'accettazione tacita dell'eredità; copia delle sentenze n° 1316/2017 e n° 496/2020)

Gli immobili oggetto di pignoramento erano pervenuti al Signor _____ nato a _____ il _____ a seguito dei seguenti:

- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 109 della superficie di Ha 00.13.10 – R.D. € 5,14 – R.A. € 5,75 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____ Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____ nato a _____ il _____ deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 139 della superficie di Ha 00.08.90 – R.D. € 3,49 – R.A. € 1,84 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ o il _____ Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di



- nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____ nata a _____ il _____, deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 307 (ex 57 a seguito di Tipo di frazionamento n° 351977 in atti dal 29/10/1985) della superficie di Ha 00.02.00 – R.D. € 0,83 – R.A. € 0,93 a seguito di successione in morte della Signora _____ nata a _____ il _____, deceduta in _____ in data _____ Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 27, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 13/03/1981 al n° 3618 (per i diritti di piena proprietà pari a 1/2), successiva Denuncia di Successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di piena proprietà pari a 1/2);
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 504 (ex 59 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.2/1995 in atti dal 16/08/1995) della superficie di Ha 00.06.00 – R.D. € 3,49 – R.A. € 1,84 a seguito di successione in morte del Signor _____ nato a _____ il _____ deceduto a Foligno il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____, nata a _____ il _____, deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con



- riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 505 (ex 60 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.1/1995 in atti dal 16/08/1995) della superficie di Ha 00.09.92 – R.D. € 3,89 – R.A. € 2,05 a seguito di atto di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____ Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 508 (ex 82 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.5/1995 in atti dal 16/08/1995) della superficie di Ha 00.00.60 – R.D. € 0,24 – R.A. € 0,26 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476,



- registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 510 (ex 107 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.4/1995 in atti dal 16/08/1995) della superficie di Ha 00.13.30 – R.D. € 5,22 – R.A. € 5,84 a seguito di successione in morte del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il 23/02/1924, deceduto a Foligno il 29/07/1980, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], deceduta in [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor [REDACTED] tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 511 (ex 110 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.4/1995 in atti dal 02/12/1995) della superficie di Ha 00.22.80 – R.D. € 22,49 – R.A. € 14,72 a seguito di successione in morte del Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] deceduto a [REDACTED] il [REDACTED] Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] deceduta in [REDACTED] in data [REDACTED] per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor [REDACTED], tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;



- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 512 (ex 110 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.4/1995 in atti dal 02/12/1995) della superficie di Ha 00.01.00 – R.D. € 0,39 – R.A. € 0,21 a seguito di permuta con i Signori _____, nato a _____ il _____, _____, nata a _____ il _____, _____, nato a _____ il _____ e _____, nata a _____ il _____ atto a rogito notaio Marcello Grifi in data 30/01/2001 rep. 54204/15368, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/02/2001 al n° 2058;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 521 (ex 509 a seguito di Tipo di frazionamento n° 2557.4/1996 del 30/05/1996 in atti dal 30/05/1996; ex 107 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.4/1995 in atti dal 16/08/1995) della superficie di Ha 00.00.16 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,07 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto a _____ il _____ Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____, nata a _____ il _____ deceduta in _____ in data _____) per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); successiva vendita della quota di 1/2 ai Signori _____, nato a _____ il _____ e _____, nato a _____ il _____, atto a rogito notaio Angelo Frillici in data 07/03/1997 rep. 112610/22679, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 01/04/1997 al n° 4691(i quali hanno poi rivenduto la loro quota di piena proprietà pari a 1/2 alla _____ con sede in _____ a seguito di atto a rogito notaio Marcello Grifi in data 30/01/2001 rep. 54205, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 07/02/2001 al n° 2059, la quale società ha poi rivenduto la sua quota di piena proprietà pari a 1/2 alla _____ con sede in _____ a seguito di atto a rogito notaio Cesare Licini in data 17/06/2005 rep. 28318, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 28/06/2005 al n° 12878, la quale ditta ha poi rivenduto la sua quota di piena proprietà pari a 1/2 alla Signora _____, nata a _____ (_____) il _____ a seguito di atto a rogito notaio Luca Barassi in data 17/09/2007 rep.



- 4371/1828, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/10/2007 al n° 18344) ; al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 516 (ex 153 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.2/1995 in atti dal 02/12/1995) della superficie di Ha 00.22.10 – R.D. € 4,68 – R.A. € 1,71 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____, nata a _____ il _____, deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 519 (ex 507 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.1/1995 in atti dal 02/12/1995; ex 82 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.5/1995 in atti dal 18/08/1995) della superficie di Ha 00.03.45 – R.D. € 1,35 – R.A. € 1,51 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____ tale terreno



- era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 523 (ex 513 a seguito di Tipo di frazionamento n° 2557.5/1996 in atti dal 11/06/1996; ex 152 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.3/1995 in atti dal 02/12/1995) della superficie di Ha 00.13.45 – R.D. € 2,85 – R.A. € 1,04 a seguito di atto di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____ nato a _____ il _____, deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 525 (ex 517 a seguito di Tipo di frazionamento n° 2557.6/1996 in atti dal 11/06/1996; ex 153 a seguito di Tipo di frazionamento n° 6179.2/1995 in atti dal 02/12/1995) della superficie di Ha 00.22.10 – R.D. € 4,68 – R.A. € 1,71 a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____, nata a _____ il _____ deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14354.1/2001); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep



- 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 916 (ex 83 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010) della superficie di Ha 00.27.50 – R.D. € 10,79 – R.A. € 5,68 a seguito di successione in morte del Signor L. _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
 - quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 919 (ex 108 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010) della superficie di Ha 00.07.40 – R.D. € 2,90 – R.A. € 3,25 a seguito di successione in morte del Signor L. _____, nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;



- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 920 (ex 520 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010; ex 509 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.4/1995 in atti dal 16/08/1995; ex 107 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4248/81 in atti dal 29/10/1985) della superficie di Ha 00.47.66 – R.D. € 18,71 – R.A. € 20,92 a seguito di successione in morte del Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted], Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted], deceduta in [redacted] in data [redacted] per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14352.1/2001); al Signor [redacted], tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno con sovrastante fabbricato rurale posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 della superficie di Ha 00.28.00 (ente urbano) a seguito di successione in morte del Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted], deceduto a [redacted] il [redacted], Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted], deceduta in [redacted] in data [redacted] per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14352.1/2001); al Signor [redacted], tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 06/05/1973 al n° 832. Su tale terreno a seguito di Denuncia di Accatastamento presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/09/2010 al n°



PG0293806 sono stati accatastati i fabbricati ad uso agriturismo censiti al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 cat D/10; dalla quale a seguito di variazione per modifica identificativo presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/01/2012 al n° PG0005944 si è formata l'attuale unità immobiliare n° 106/1 del foglio n° 21 del C.F. di Spello. Viene precisato che l'attuale particella n° 106 del foglio n° 21 del C.T. di Spello a seguito di Tipo Mappale presentato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 01/09/2010 al n° PG0280157 ha riunito in se i seguenti:

- terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 917 (ex 83 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010) della superficie di Ha 00.01.40 – R.D. € 0,55 – R.A. € 0,29 pervenuto al Signor _____ nato a _____ il _____ a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto a _____ il _____. Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, deceduto in _____ in data (_____) per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1987 al n° 832;
- terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 918 (ex 108 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010) della superficie di Ha 00.07.40 – R.D. € 2,90 – R.A. € 3,25 pervenuto al Signor _____ nato a _____ il _____ a seguito di successione in morte del Signor _____ nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____. Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 16/20), successiva riunione d'usufrutto in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto in _____ in data (_____) per i diritti di usufrutto



generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 5896.1/1998); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;

- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 921 (ex 520 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010; ex 509 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.4/1995 in atti dal 16/08/1995; ex 107 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4248/81 in atti dal 29/10/1985) della superficie di Ha 00.06.80 – R.D. € 2,67 – R.A. € 2,99 pervenuto al Signor _____ nato a _____ il _____ a seguito di successione in morte del Signor _____ nato a _____ il _____, deceduto a _____ il _____. Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____ nata a _____ il _____ deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14352.1/2001); al Signor _____, tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832;
- quanto al terreno agricolo posto in Spello, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 922 (ex 520 a seguito di Tipo di frazionamento n° 280157/2010 in atti dal 01/09/2010; ex 509 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4428.4/1995 in atti dal 16/08/1995; ex 107 a seguito di Tipo di frazionamento n° 4248/81 in atti dal 29/10/1985) della superficie di Ha 00.00.30 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,13 pervenuto al Signor _____, nato a _____ il _____ a seguito di successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 (per i diritti di nuda proprietà pari a 17/20



), successiva riunione d'usufrutto in morte della Signora _____ (_____, nata a _____ il _____ deceduta in _____ in data _____ per i diritti di usufrutto generale (voltura presentata all'Agenzia delle Entrate di Perugia al n° 14352.1/2001); al Signor _____ tale terreno era pervenuto, per la nuda proprietà, a seguito di atto di acquisto, con riserva d'usufrutto, a rogito notaio Maurizio Gaddi in data 09/05/1973 rep 49930/6476, registrato all'Ufficio del Registro di Foligno in data 26/05/1973 al n° 1332, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 26/05/1973 al n° 832.

Viene precisato che nella successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____ deceduto a _____ il _____, Denuncia di Successione presentata all'Ufficio del Registro di Foligno in data 29/01/1981 al n° 26, vol. 412, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Perugia in data 25/03/1981 al n° 4196 per alcune particelle (quelle provenienti dal Signor _____ nato a _____ il _____) la quota caduta in successione è stata di 16/20 di nuda proprietà, per altre particelle (quelle provenienti dalla Signora _____, nata a _____ il _____) è stata di 17/20 di nuda proprietà, anche se nella nota di provenienza tutti gli immobili vengono trasferiti per l'intera nuda proprietà. (**Vedasi All. AC : copia titoli e note di trascrizione degli atti di provenienza al Signor _____**)

Ai fini della continuità delle trascrizioni e dell'intestazione catastale si dovrebbe presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia una Denuncia di Successione integrativa del Signor _____ per le restanti quote di nuda proprietà rispettivamente di 4/20 e di 3/20 e la relativa Denuncia di Successione in morte del Signor _____, nato a _____ il _____, e deceduto a _____ il _____ (padre dei Signori _____) deceduto in data _____ e quindi prima del padre Signor _____) con le relative volture catastali per allineamento della proprietà all'attuale ditta, i cui costi ed oneri verranno computati nella voce detrazioni.

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati ad uso turistico recettivo con annessi terreni agricoli posti in Spello, Via delle Regioni costituenti nel loro insieme un complesso immobiliare per svolgere un'attività recettiva di tipo agriturismo.

I fabbricati con la corte circostante e parte della strada di accesso alla proprietà sono censiti al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1 (fabbricati ad uso agriturismo), ed al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 106, n° 504, n° 508, n° 521, n°920/parte (corte del fabbricato e strada di accesso), per una superficie di circa Ha 00.47.42



I terreni aziendali sono censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 - 510 - 516 - 511 - 109 - 505 - 519 - 523 - 512 - 916 - 919 - 920/parte della superficie complessiva di Ha 01.73.97

Separato dal corpo principale a circa 500 m a Ovest, risulta un terreno destinato a strada censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00.02.00 che è parte della strada Via delle Regioni che dovrebbe essere stata espropriata da parte dell'ANAS; dalle ricerche svolte presso la Conservatoria dei RR.II. di Perugia non risulta essere trascritto il relativo Decreto di Espropriazione; a circa 1 km di distanza dal corpo aziendale risulta un piccolo terreno destinato ad oliveto inaccessibile con i mezzi agricoli, censito al C.T. nel foglio n° 21 part 139, della superficie di Ha 00.08.90.

Viene precisato che nelle mappe catastali sia del C.T., sia del C.F. risulta graficamente riportata una struttura sul quale poggiava un telo ombreggiante a servizio del parcheggio che è stato demolito; a seguito di tale demolizione, dovrebbero essere aggiornate le planimetrie catastali i cui costi ed oneri saranno riportati nella voce detrazioni.

Per quanto riguarda i confini:

A – quanto ai terreni censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 - 510 - 516 - 511 - 109 - 505 - 519 - 523 - 512 - 916 - 919 - 920 - 521 - 106 - 504 - 508, catastalmente confinano a Nord con proprietà [redacted] e [redacted] (C.T. foglio n° 21 part. 506 - 910), ad Est con proprietà [redacted] (C.T. foglio n° 21 part. 84 - 11) e proprietà [redacted] (C.T. foglio 21 part 570 - 514); a Sud/Ovest con proprietà [redacted] (C.T. foglio n° 21 part 569) e proprietà ANAS (C.T. foglio n° 21 part 296), salvo se altri;

B – quanto al terreno censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 307, catastalmente confina a Nord con Strada vicinale della cava; ad Est con proprietà [redacted] e [redacted] (C.T. foglio n° 21 part 57); a Sud con proprietà Anas (C.T. foglio n° 21, part. 301 – strada -); ad Ovest con proprietà [redacted] (C.T. foglio n° 21 part. 308), salvo se altri;

C – quanto al terreno censito nel foglio n° 21 con la particella n° 139 catastalmente confina a Nord con proprietà [redacted] e [redacted] (C.T. foglio n° 21 part. 141 - 137); a Est, Sud ed Ovest con proprietà [redacted] (C.T. foglio n° 21 part 171); 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
Spello	21	109	1.310	Seminativo arborato	1.310	Uliveto
Spello	21	139	890	Uliveto	890	Uliveto
Spello	21	307	200	Seminativo	200	Tara – strada comunale -
Spello	21	504	600	Seminativo Arborato	600	Tara – cortei dei fabbricati -
Spello	21	505	992	Uliveto	992	Uliveto
Spello	21	508	60	Seminativo arborato	60	Tara – cortei dei fabbricati -
Spello	21	510	1.330	Seminativo arborato	1.330	Uliveto
Spello	21	511	2.280	Vigneto	2.280	Uliveto
Spello	21	512	100	Uliveto	100	Uliveto
Spello	21	516	2.210	Uliveto	2.210	Uliveto
Spello	21	519	345	Seminativo arborato	345	Uliveto
Spello	21	523	1.345	Uliveto	1.345	Uliveto
Spello	21	525	495	Uliveto	495	Uliveto
Spello	21	916	2.750	Uliveto	2.750	Uliveto
Spello	21	919	740	Seminativo arborato	740	Uliveto
Spello	21	920	4.766	Seminativo arborato	3.500 1.266	Uliveto Tara – strada e cortei del fabbricato -
Spello	21	521	16	Seminativo arborato	16	Tara
Spello	21	106	2.800	Ente urbano	2.800	Tara – Area di sedime – cortei dei fabbricati -

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE: MQ 23.229

SUPERFICIE DESTINATA A ULIVETO: MQ 18.287

SUPERFICIE DESTINATA A TARA: MQ 4.942



DESCRIZIONE DELLA ZONA DOVE SI TROVANO GLI IMMOBILI OGGETTO DI

STIMA

La zona in cui si trova l'azienda è posta in Via delle Regioni; si tratta di una zona leggermente collinare ad un'altitudine di circa 350 m.s.l. del mare e posta a circa 5 km da Spello.

Per giungere agli immobili oggetto di stima, partendo da Spello si deve percorrere la strada Via delle Regioni, che conduce direttamente presso i fabbricati ed i terreni circostanti.

Il Comune di Spello è posto su uno sperone del Monte Subasio e si presenta al visitatore con le sue case color pietra del Subasio. Tra i suoi vicoli acciottolati, nelle chiese affrescate, all'ombra dei suoi monumenti, Spello conserva i segni della sua lunga storia. Numerosi sono i resti di epoca romana quando Spello, o meglio Hispellum, era "Splendidissima Colonia Julia". Di questi secoli di splendore oggi ci restano le mura fortificate romane meglio conservate d'Italia, tre magnifiche porte di ingresso al borgo, il fitto reticolo di stradine che da maggio a luglio diventano palcoscenico fiorito e raggiungono il culmine con l'Infiorata. Poi c'è il Pinturicchio: il suo passaggio a Spello ha lasciato molti capolavori; prima di tutto la Cappella Baglioni, poi la Pala d'Altare con la Madonna col Bambino in trono nella Chiesa di Sant'Andrea.

Il Comune di Spello si raggiunge in auto da Roma: autostrada A1 direzione Firenze, uscita Orte, superstrada in direzione Terni e Spoleto. A Foligno, proseguire in direzione Perugia; da Firenze: Autostrada del Sole A1, uscita Valdichiana, S.S.75bis che costeggia il lago Trasimeno, superata la città di Perugia proseguire in direzione di Foligno. In treno Linea ferroviaria Foligno-Firenze, stazione a Spello.

La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima distano circa 5 chilometri dal centro storico di Spello, ma è prossima a tutti i principali servizi ed attività (banche, servizi assicurativi, scuole, presidi sanitari, centri commerciali, etc). La zona è caratterizzata dalla coltivazione di olivi ai piedi del Monte Subasio e dalla presenza di fabbricati rurali sparsi di tipologia tipicamente rurale e di civile abitazione. (**Vedasi All. AD : documentazione fotografica foto aerea della zona e foto n°1, n° 2, n° 3**). Tutta la proprietà, ad eccezione della particella n° 139 del foglio n° 21 del C.T. di Spello, peraltro inaccessibile dalle principali vie di accesso, è delimitata lungo la strada principale e lungo parte del confine sud della proprietà da una recinzione costituita da paletti di ferro e rete metallica per un'altezza di circa m 1,60, con accesso dalla strada principale mediante due cancelli carrabili realizzati in materiale metallico di semplice fattura, uno



principale e l'altro secondario, meglio evidenziati nella planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera D, realizzati fra due colonne in ferro delle dimensioni di circa cm 20 x cm 20 x cm 160 di altezza; la larghezza dei cancelli è di circa 5,60 metri. I cancelli e la recinzione sono stati installati a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 20/05/1987 al n° 177 intestata al Signor _____, successiva Concessione Edilizia in variante e rinnovo rilasciata dal Comune di Spello in data 28/11/1988 al n° 388 intestata al Signor _____, successiva Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 23/02/1989 al n° 53 intestata al Signor _____

a seguito di Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 29/12/1993 al n° 374 intestata alla Signora _____ è stata autorizzata l'installazione, presso l'ingresso principale, di un cartello segnaletico; relativamente ai titoli abilitativi relativi alla recinzione, ai cancelli ed al cartello segnaletico viene precisato che i cancelli non sono completamente conformi nelle dimensioni e nella forma a quanto previsto negli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, la recinzione è stata realizzata solo lungo la strada comunale di Via delle Regioni e verso parte del confine sud della proprietà, mentre il cartello segnaletico è anch'esso non conforme nella rappresentazione grafica rispetto agli elaborati grafici presentati e allegati all'Autorizzazione Edilizia. Se ne dovrà prevedere la loro regolarizzazione mediante presentazione al SUAPE del Comune di Spello di un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 i cui costi ed oneri saranno riportati nella voce detrazioni (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 4, n° 5, n° 6**). Il viale di accesso che conduce alla corte dei fabbricati risulta sterrato, ma a causa della scarsa manutenzione risulta attualmente ricoperto da specie infestanti erbacee ed arbustive di bassa taglia che dovrebbero essere estirpate e/o potate; il viale è delimitato e abbellito da numerose piante di alto fusto della specie Pinus Pinea e da lampioncini costituiti da un sostegno metallico e da un globo in materiale plastico che complessivamente conferiscono al viale un aspetto estremamente gradevole. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 7, n° 8, n° 9**). La corte dei fabbricati risulta costituita da alberature di alto fusto del genere Cupressus, Pinus, Acacia, etc e da zone originariamente prative sulle quali si sono ora sviluppate specie erbacee infestanti. Vista l'attuale consistenza della corte e della strada di accesso ai fabbricati sarà necessario ridefinire catastalmente l'area stessa mediante opportuno rilievo topografico; nella planimetria catastale allegata sotto la lettera D è stata individuata la presumibile area di



corte evidenziata con una linea rossa tratteggiata; la quantificazione dei costi e degli oneri per il rilievo topografico verranno riportati nella voce detrazioni.

Relativamente ai fabbricati essi sono costituiti da due fabbricati ad uso turistico recettivo, che sulla base dei titoli abilitativi assentiti presso il SUAPE del Comune di Spello, vengono contraddistinti come fabbricato 1 e fabbricato 2.

- Il fabbricato n°1, i cui prospetti e piante attuali sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AF con il colore verde (elaborati grafici dei prospetti e delle piante allegati al Permesso di Costruire n° 88/2003), è stato costruito in data anteriore al 01/09/1967, successivamente il fabbricato è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 10/01/1985 al n° 13, intestata al Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per spostamento fabbricato ed accessori e costruzione rimessa;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 28/01/1985 al n° 31, intestata al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per ripristino e riattazione e miglioramento igienico;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 05/04/1985 al n° 100, intestata al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per variante relativa alla costruzione di portico e cantina;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 30/10/1985 al n° 322, intestata al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] variante alla Concessione Edilizia n° 13/1985;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 16/12/1988 al n° 402, intestata al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per costruzione di una pensilina;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 16/12/1988 al n° 417, intestata al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per realizzazione di piccole varianti;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88, intestato al Signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] per lavori di realizzazione parcheggio camper e auto e sistemazione esterna;

Il fabbricato risulta composto da un piano terra e da un piano primo, costituito da una struttura portante in muratura con fondellature interne in laterizio, da solai interni in



laterocemento, da un solaio di copertura a due falde opportunamente coibentato con sovrastante manto di copertura in coppi, sporto di gronda realizzata con filetti in legno ad interasse di pianella; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, ma sono in parte mancanti; le facciate esterne sono intonacate e rifinite a colletta con qualche macchia di umidità dovuta alla risalita di acqua dalle fondazioni; le finestre sono in legno protette da persiane in legno di color verde in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione, i davanzali delle finestre sono in marmo di color grigio; gli accessi esterni sono costituiti da porte e portefinestre in legno ed in metallo; il portico al piano terra è stato realizzato con colonne in c.a., solaio di copertura in laterocemento e manto di copertura in coppi, lo sporto di gronda è stato realizzato con filetti in legno ad interasse di pianella; presenta una pavimentazione in piastrelle di monocottura color grigio chiaro ed esternamente risulta provvisto di tende plastificate e rimovibili in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; la scala interna di collegamento fra il piano terra ed il piano primo è stata realizzata in muratura e rivestita sempre in piastrelle di monocottura di color grigio chiaro con ringhiera di protezione in legno; per tutto il perimetro del fabbricato è presente un marciapiede realizzato con piastrelloni di cemento in precarie condizioni di conservazione. Il fabbricato pur essendo un'unica entità edilizia e catastale viene convenzionalmente suddiviso in una porzione ad uso comune, da tre unità immobiliari al piano terra composte da cucina, camera da letto e w.c. ed una unità immobiliare al piano primo con camere da letto indipendenti e w.c. comuni.

L'immobile nel suo complesso, nonostante sia da diverso tempo non utilizzato, risulta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, ma da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del 26/30 Ottobre 2016 e seguenti. (**Vedasi All.AD : documentazione fotografica foto n° 10, n° 11, n° 12, n° 13, n° 14, n° 15, n° 16**)

LOCALI AD USO COMUNE:

Si tratta di locali comuni alle unità immobiliari convenzionalmente individuate; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in laterocemento, le porte interne e le finestre sono in legno; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 56,44 per il portico e di circa 33,46 per gli altri locali per un'altezza di circa m 2,80.

PIANO TERRA:

Portico comune: (m 10,80 x m 3,40) + (m 5,80 x m 3,40) =

mq 56,44

Scala comune disimpegno: (m 3,00 x m 2,60) =

mq 7,80



Ingresso comune: (m 4,00 x m 3,90) =	mq 15,60
box comune (CT): (m 1,20 x m 1,60) –	
[(m 2,20 x m 0,60) : 2] =	mq 2,58
Deposito comune: (m 3,40 x m 2,20) =	mq 7,48
TOTALE:	mq 89,90

UNITA' IMMOBILIARE N° 1

Si tratta di una camera da letto con annessa cucina e w.c.; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in laterocemento, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 26,86 per un'altezza di circa m 2,80. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 17, n° 18**)

Camera da letto 1: [(m 3,90 + m 4,00) x m 4,60] :2 =	mq 18,17
Cucina 1: (m 2,20 x m 2,20) =	mq 4,84
w.c.1: [(m 1,90 + m 1,60) x m 2,20] :2 =	mq 3,85
TOTALE:	mq 26,86

UNITA' IMMOBILIARE N° 2

Si tratta di una camera da letto con annessa cucina e w.c.; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in laterocemento, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 28,60 per un'altezza di circa m 2,80. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 19, n° 20, n° 21, n° 22**)

Camera da letto 2: (m 3,90 x m 4,00) =	mq 15,60
Cucina 2: (m 3,60 x m 2,60) =	mq 9,36
w.c.2: (m 1,40 x m 2,60) =	mq 3,64
TOTALE:	mq 28,60

UNITA' IMMOBILIARE N° 3

Si tratta di una camera da letto con annessa cucina e w.c.; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in laterocemento, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 18,72 per un'altezza di circa m 2,80. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 24, n° 25, n° 26, n° 27**)

Camera da letto 3: (m 3,00 x m 2,70) =	mq 8,10
--	---------



Cucina 3: (m 4,40 x m 3,00) – (m 1,40 x m 1,80)	
– mq 2,58=	mq 8,10
w.c.3: (m 1,40 x m 1,80) =	mq 2,52
TOTALE:	mq 18,72

PIANO PRIMO

UNITA' IMMOBILIARE N° 4

Si tratta di una porzione di fabbricato composto da n° 4 camere da letto con annessi cucina w.c. e disimpegni; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in piastrelle di monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in laterocemento, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori dei w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 79,88 per un'altezza di circa m 2,90. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 28, n° 29, n° 30, n° 31, n° 32, n° 33, 34**)

Disimpegno 1: (m 3,00 x m 1,20) =	mq 3,60
Disimpegno 2: (m 3,00 x m 1,20) =	mq 3,60
Camera da letto 1: (m 4,00 x m 4,00) =	mq 16,00
Camera da letto 2: (m 4,00 x m 4,20) + (m 1,60 x m 1,60) =	mq 19,36
Camera da letto 3: (m 4,40 x m 4,20) =	mq 18,48
Camera da letto 4: (m 2,60 x m 3,00) =	mq 7,80
w.c.1: (m 3,00 x m 1,60) =	mq 4,80
w.c.2: (m 2,10 x m 1,60) =	mq 3,36
w.c.3: (m 1,80 x m 1,60) =	mq 2,88
TOTALE:	mq 79,88

Viene precisato che il Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88, intestato al Signor _____ nato a _____ il _____ per lavori di realizzazione parcheggio camper e auto e sistemazione esterna, pur essendo fedele alle destinazioni d'uso attuali del fabbricato, alle dimensioni ed alle partizioni interne, non può essere considerato come ultimo titolo abilitativo legittimo del fabbricato in oggetto, in quanto si sarebbe dovuto presentare un piano attuativo che avrebbe sanato tutte le difformità presenti.

Gli ultimi titoli abilitativi assentiti risultano quindi la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 16/12/1988 al n° 402, intestata al Signor _____ nato a _____ il _____ per costruzione di una pensilina e la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 16/12/1988 al n° 417, intestata al Signor _____ nato a _____ il _____ per realizzazione di piccole varianti; dal confronto fra l'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n° 88/2003 riportato nell'allegato AF nel quale il



fabbricato n° 1 è evidenziato con il colore verde e gli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie n° 402/88 e n° 417/88, riportati nell'allegato AG nei quali il fabbricato n° 1 è evidenziato con il colore giallo, si possono rilevare le difformità rispetto all'attuale situazione:

PIANO TERRA:

- Relativamente al piano terra è stata effettuata una diversa disposizione interna dei vari locali, con la trasformazione della cantina in camera da letto, cucina, w.c. e box (attualmente centrale termica) e con la realizzazione di un nuovo locale di deposito, modeste variazioni di aperture esterne quali trasformazione della porta della cucina n° 2 in finestra e l'apertura della porta del locale box (attualmente centrale termica).

PIANO PRIMO:

- Relativamente al piano primo è stata effettuata una diversa disposizione interna dei vari locali con demolizione e spostamento di fondellature interne, realizzazione di una nuova camera da letto e di due nuovi w.c., non sono state effettuate variazioni dei prospetti. (**Vedasi All. AF: planimetrie e prospetti allegati al P.C. n° 88/2003 con evidenziate le difformità; All. AG: planimetrie e prospetti allegati alle Concessioni Edilizie n° 402/88 e n° 417/88**)

Per quanto riguarda la distanza del fabbricato n° 1, dalle strade, dai fabbricati e dai terreni confinanti di altra proprietà sono tutte conformi alle norme urbanistiche (distanza da altro fabbricato maggiore di 10 metri, distanza dai confini di altra proprietà maggiore di 5 metri, distanza dalle strade maggiore di 20 metri).

- Il fabbricato n° 2, i cui prospetti attuali sono evidenziati nella planimetria allegata sotto la lettera AF con il colore arancio (elaborati grafici dei prospetti e delle piante allegati al Permesso di Costruire n° 88/2003), è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 10/04/1989 al n° 93, intestata alla Signora _____, nata a _____ il _____ (in qualità di affittuaria) per realizzazione nuovo accessorio rurale, successivamente è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia in rinnovazione rilasciata dal Comune di Spello in data 19/10/1995 al n° 338, intestata alla Signora _____, nata a _____ il _____ (in qualità di affittuaria) per costruzione di un accessorio rurale;



- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 22/03/1996 al n° 60, intestata alla Signora _____ nata a _____ il _____ 9 (in qualità di affittuaria) per variante alla C.E. 338/95 costruzione di un accessorio rurale;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 22/03/1996 al n° 62, intestata alla Signora _____, nata a _____ il _____ (in qualità di affittuaria) per variante alla C.E. 338/95 costruzione di un accessorio rurale; successiva
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 18/09/1997 al n° 311, intestata alla Signora _____, nata a _____ e il _____ (in qualità di affittuaria) per progetto di sopraelevazione di un accessorio rurale;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88, intestato al Signor _____ nato a _____ il _____ per lavori di realizzazione parcheggio camper e auto e sistemazione esterna.

Il fabbricato risulta composto da un solo piano terra costituito da una struttura portante in muratura con fondellature interne in laterizio, da solai interni in sap, da un solaio di copertura piano coibentato con guaina ardesiata; mancano i canali di gronda ed i discendenti; le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate di color giallo ocre con qualche macchia di umidità dovuta alla risalita di umidità dalle fondazioni; le finestre sono in legno protette da persiane in legno di color verde in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione; i davanzali sono in marmo di color grigio, gli accessi esterni sono costituiti da porte e portefinestre in legno o in profilato metallico; per tutto il perimetro del prospetto del fabbricato è presente un marciapiede realizzato con mattoni vecchi della larghezza media di circa 2,00 m.

Viene precisato che sul retro prospetto è stata apposta una precaria struttura metallica utilizzata come magazzino che dovrà essere smontata e rimossa. (**Vedasi AILAD: documentazione fotografica foto n° 35, n° 36, n° 37**)

Il fabbricato pur essendo un'unica entità edilizia e catastale viene convenzionalmente suddiviso in tre unità immobiliari al piano terra.

Viene precisato che i locali ad uso direzione/accettazione, il disimpegno n° 1 ed il w.c. n° 1 risultano essere stati severamente danneggiati da un incendio; per gli stessi verrà redatto un computo metrico estimativo per il calcolo delle spese presunte relative al rifacimento di tutte le strutture danneggiate che saranno riportati nella voce detrazioni.

L'immobile nel suo complesso, nonostante sia da diverso tempo non utilizzato,



risulta in mediocre stato di manutenzione e di conservazione, ma da un semplice approccio oculare non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dagli eventi sismici del 26/30 Ottobre 2016 e seguenti.

PIANO TERRA:

UNITA' IMMOBILIARE N° 1

Si tratta di locale ad uso direzione accettazione con annesso disimpegno e w.c.; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in sap, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 32,40 per un'altezza di circa m 2,70. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 38, n° 39, n° 40**)

Direzione/Accettazione: (m 6,60 x m 3,90) =	mq 25,74
w.c.1: (m 1,80 x m 1,10) =	mq 1,98
Disimpegno 1: (m 1,80 x m 2,60) =	mq 4,68
TOTALE:	mq 32,40

UNITA' IMMOBILIARE N° 2

Si tratta di una camera da letto con annesso w.c. e box esterno destinato a centrale termica; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in sap, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 19,04 per un'altezza di circa m 2,70 (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 41, n° 42**)

Camera da letto 2: (m 2,80 x m 3,90) + (m 2,00 x m 1,80) =	mq 14,52
w.c.2: (m 1,60 x m 1,60) =	mq 2,56
Box 2 (CT): (m 1,40 x m 1,40) =	mq 1,96
TOTALE:	mq 19,04

UNITA' IMMOBILIARE N° 3

Si tratta di una cucina, una camera da letto con annesso w.c., disimpegno e box esterno; il pavimento e lo zoccolino battiscopa sono stati realizzati in monocottura, le pareti sono intonacate e tinteggiate di color bianco, il solaio è in sap, le porte interne e le finestre sono in legno; i sanitari e gli accessori del w.c. sono di caratteristiche comuni; la superficie utile, ricavata dalla planimetria



in scala 1:200 allegata alla presente sotto la lettera AE, risulta di circa mq 25,78 per un'altezza di circa m 2,70. (**Vedasi All. AD: documentazione fotografica foto n° 43, n° 44, n° 45**)

cucina: (m 3,90 x m 1,80) =	mq 7,02
w.c.3: (m 1,20 x m 2,60) =	mq 3,12
Disimpegno 3: (m 1,20 x m 1,00) =	mq 1,20
Camera da letto 3: (m 3,20 x m 3,90) =	mq 12,48
Box3: (m 1,40 x m 1,40) =	mq 1,96

TOTALE: mq 25,78

Viene precisato che il Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88, intestato al Signor _____ nato a _____ il _____ per lavori di realizzazione parcheggio camper e auto e sistemazione esterna, non può essere considerato come ultimo titolo abilitativo legittimo del fabbricato in oggetto, in quanto si sarebbe dovuto presentare un piano attuativo che avrebbe sanato tutte le difformità presenti.

L'ultimo titolo abilitativo assentito risulta quindi la Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 18/09/1997 al n° 311, intestata intestata alla Signora _____ nata a _____ il _____ per progetto di sopraelevazione di un accessorio rurale; dal confronto fra l'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire n° 88/2003, riportato nell'allegato AF nel quale il fabbricato n° 2 è evidenziato con il colore arancio e gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia n° 311/1997, riportati nell'allegato AH nei quali il fabbricato n° 2 è evidenziato con il colore giallo si possono rilevare le difformità rispetto all'attuale situazione:

è stata effettuata una diversa disposizione interna dei vari locali con cambio di destinazione d'uso da accessorio rurale a locali a destinazione residenziale, con la realizzazione di due nuovi locali ad uso box (di cui uno attualmente adibito a centrale termica), sono state effettuate modifiche di aperture di finestre e porte finestre sia sul prospetto, sia sul retro prospetto che sui fianchi destro e sinistro; non è stata realizzata la sopraelevazione di tutto il fabbricato. (**Vedasi All. AF: planimetrie e prospetti allegati al P.C. n° 88/2003; All. AH: planimetrie e prospetti allegati alla Concessione Edilizia n° 311/97 – stato attuale e stato di progetto**)

Per quanto riguarda la distanza del fabbricato n° 2, dalle strade, dai fabbricati e dai terreni confinanti di altra proprietà sono tutte conformi alle norme urbanistiche (distanza da altro fabbricato maggiore di 10 metri, distanza dai confini di altra proprietà maggiore di 5 metri, distanza dalle strade maggiore di 20 metri).



Per puro scrupolo professionale, viene precisato che, ai fini di una completa indagine sulla struttura e consistenza dei fabbricati, sarebbe anche necessaria una verifica strutturale degli stessi ed un'indagine geologica del terreno su cui insistono, per capire se i fabbricati siano rispondenti alle nuove norme sulla realizzazione di fabbricati in zona sismica ai sensi del D.M. 17/01/2018 " Aggiornamento delle Norme Tecniche per le costruzioni " pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n° 42 del 20/02/2018 e successive integrazioni e modifiche; tali valutazioni strumentali e documentali devono però essere effettuate da parte di un tecnico specializzato e abilitato (ingegnere, architetto, geologo, etc.) che comporterebbe, ai fini della presente C.T.U. rilevanti oneri professionali.

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

In prossimità dei fabbricati si trovano i terreni agricoli censiti al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525 - 510 - 516 - 511 - 109 - 505 - 519 - 523 - 512 - 916 - 919 - 920/parte, della superficie complessiva di Ha 01.73.97; separato dal corpo principale a circa 500 m a Ovest, risulta un terreno destinato a strada censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 307 della superficie di Ha 00.02.00; mentre a circa 1 km di distanza dal corpo aziendale risulta un piccolo terreno destinato ad oliveto censito al C.T. nel foglio n° 21 part 139, della superficie di Ha 00.08.90

Ad eccezione di questa ultima particella si giunge agevolmente agli immobili oggetto di stima attraverso Via delle Regioni presso gli accessi che conducono ai fabbricati.

Tali terreni sono destinati in parte a oliveto con sesto d'impianto variabile di 6x8, con olivi dell'età di circa 30/35 anni e di varietà prevalenti Leccino e Moraiolo, per una superficie di circa Ha 01.82.87; la rimanente superficie aziendale, di circa Ha 00.49.42 è destinata a tare, strade, corti ed area di sedime dei fabbricati.

Per l'esatta corrispondenza catastale della qualità di coltura dei terreni si dovrà effettuare una Denuncia di variazione colturale tramite il programma informatizzato



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

Relativamente al quesito n° 10, dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Spello in data 25/03/2022 n° 31, inviato tramite PEC in data 04/04/2022 protocollo n° 6561, gli immobili in oggetto, in base al Piano Regolatore Generale approvato con atto del Consiglio Comunale n° 14 del 05/04/2002 e successive varianti risultano:

- quanto alle particelle n°106 – 508 – 919/p – 504/p – 920/p – 916/p del foglio n° 21 del C.T.di Spello, in macrozona DTB2 nella parte strutturale ed operativa – strutture turistico ricettive da completare;
- quanto alle particelle n°307 – 519 – 510 – 521 – 504/p – 920/p – 523/p – 525/p del foglio n° 21 del C.T. di Spello, in macrozona “MR” nella parte strutturale– aree assoggettate a particolari condizioni di rispetto;
- quanto alle particelle n° 521 – 510 – 519 – 920/p – 504/p del foglio n° 21 del C.T. di Spello, in sottozona “VPR” nella parte operativa – zone di rispetto urbanistico;
- quanto alle particelle n° 523/p – 525/p – 307 del foglio n°21 del C.T. di Spello, in sottozona “VRi” nella parte operativa – zone di rispetto infrastrutturale;
- quanto alle particelle n° 109 – 511 – 512 – 516 – 139 – 505/p – 916/p – 920/p – 919/p – 523/p – 525/p, in zona “Enpi” nella parte strutturale – aree naturali protette di interesse locale;

Dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica è possibile rilevare l'esistenza dei seguenti vincoli:

- quanto alle particelle n° 139 – 523 – 525 – 516/p – 920/p – 521/p del foglio n° 21 del C.T. di Spello: Ambiti soggetti a rischio geomorfologico per conoide attive;
- quanto alla particella n° 139 del foglio n° 21 del C.T. di Spello: area di studio (D.G.R. n° 61/98 - art 17 L.R. n° 27/2000 PUT) e ambito soggetto al vincolo idreogeologico, ambito tutelato ai sensi dell'art 142 D.lgs 42/2004, area ad elevata diversità flogistico e vegetazionale, area in sottoclasse 4a di cui all'art 36 PTCP; i terreni in oggetto non ricadono in TERRITORIO PERCORSO DAL FUOCO (**Vedasi All. Al: certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data**



25/03/2022 al n° 31)

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso il SUAPE del Comune di Spello con richiesta effettuata in data 01/03/2022 e verifica degli atti in data 04/04/2022 ed in data 04/08/2022, 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:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 10/01/1985 al n° 13, intestata al Signor I _____, nato a _____ il _____ per spostamento fabbricato ed accessori e costruzione rimessa;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 28/01/1985 al n° 31, intestata al Signor I _____, nato a _____ il _____ per ripristino e riattazione e miglioramento igienico;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 05/04/1985 al n° 100, intestata al Signor I _____, nato a _____ il _____ per variante relativa alla costruzione di portico e cantina;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 30/10/1985 al n° 322, intestata al Signor _____, nato a _____ il 1 _____ variante alla Concessione Edilizia n° 13/1985;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 20/05/1987 al n° 177, intestata al Signor I _____, nato a _____ il _____ per autorizzazione alla recinzione della propria azienda agricola;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 06/06/1988 al n° 179, intestata al Signor _____, nato a _____ il _____ per l'abbattimento di una costruzione accessoria insistente sul terreno censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 110 ;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 28/11/1988 al n° con 388, intestata al Signor _____, nato a _____ il _____ per variante e rinnovo concessione edilizia n° 177/87;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 16/12/1988 al n° 402, intestata al Signor I _____, nato a _____ il _____ per costruzione di una pensilina;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 16/12/1988 al n° 417, intestata al Signor _____, nato a _____ il _____ per realizzazione di piccole varianti;



- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 23/02/1989 al n° 53, intestata al Signor [redacted], nato [redacted] il [redacted] per modifica recinzione;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 10/04/1989 al n° 93, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] per realizzazione nuovo accessorio rurale;
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data del 29/12/1993 al n° 374, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] per installazione cartello segnaletico;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 19/10/1995 al n° 338, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (in qualità di affittuaria) per costruzione di un accessorio rurale;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 22/03/1996 al n° 60, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (in qualità di affittuaria) per variante alla C.E. 338/95 per costruzione di un accessorio rurale;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 22/03/1996 al n° 62, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (in qualità di affittuaria) per variante alla C.E. 338/95 per costruzione di un accessorio rurale;
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Spello in data 18/09/1997 al n° 311, intestata alla Signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (in qualità di affittuaria) per progetto di sopraelevazione di un accessorio rurale;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88, intestato al Signor [redacted] nato a [redacted] il [redacted] per lavori di realizzazione parcheggio camper e auto e sistemazione esterna;

Per gli immobili oggetto di stima non sono state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria (L. 47/85, L. 724/94, D.I. 269/2003 e L. R. 21/2004), né sono stati rilasciati certificati di agibilità. (**Vedasi All. AL : copie titoli abilitativi, relazioni tecniche, elaborati grafici, etc**)

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

Relativamente al quesito n° 12, gli immobili in oggetto sono attualmente liberi e non



sono occupati da terzi; il Signor _____, dalla data del 14/09/2009 (data di morte del Signor _____) non ha stipulato contratti di affitto e/o comodato.

Il Signor _____ in sede di sopralluogo ha dichiarato che i terreni agricoli sono coltivati, senza titolo, dalla Ditta Azienda Agraria _____ con sede in _____ la quale coltiva gli olivi e usufruisce dei frutti ottenuti. (**Vedasi All. AM: risposta da parte dell’Agenzia delle Entrate di Foligno in data 03/03/2021**)

Relativamente al quesito n° 13, dalla ricerca svolta presso l’Ufficio anagrafe del Comune di Corciano è risultato che il Signor _____, nato a _____ risulta coniugato con la Signora _____ nata a _____ (_____) il _____ con matrimonio contratto in _____ in data (_____) Da tale certificazione non risultano annotate convenzioni matrimoniali successive e quindi si presume che i coniugi siano in regime patrimoniale della comunione dei beni. (**Vedasi All. AN: copia estratto per riassunto dell’atto di matrimonio rilasciato dal Comune di _____ in data 10/03/2022**)

Relativamente al quesito n° 14, gli immobili sono attualmente liberi, non è stata quindi effettuata la 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 26/07/2022, i vari impianti presenti (termoidraulico ed elettrico) dovrebbero essere funzionanti, ma non sono stati provati in quanto le utenze non sono collegate; in particolare, la fonte di alimentazione dell’impianto termico è il GPL contenuto nel bombolone alloggiato su una platea in muratura appositamente predisposta; tale bombolone non è attualmente presente perché probabilmente rubato. Gli elementi radianti sono rappresentati da radiatori metallici e termoconvettori disposti nei vari ambienti. (**Vedasi All. AD : documentazione fotografica foto n° 46**)

L’acqua utilizzata proviene dall’acquedotto comunale.

L’impianto elettrico è stato realizzato con materiali degli anni 90, sia il fabbricato n° 1, sia il fabbricato n° 2 sono dotati di quadro elettrico. (**Vedasi All.AD: documentazione fotografica foto n° 23**)

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene per sub irrigazione attraverso una fossa Imhoff posta in prossimità dei fabbricati; per tutti gli impianti se ne dovrà, comunque verificare la corretta realizzazione da parte di ditte impiantiste specializzate con l’emissione dei relativi certificati di conformità da presentare al momento della presentazione del certificato di agibilità presso il SUAPE del Comune di Spello.



Relativamente al quesito n° 16, viene premesso che con Autorizzazione n° 1 del 03/06/1989, rilasciata dal Comune di Spello alla Signora [redacted] era stata autorizzata un'attività agrituristica da svolgersi presso gli immobili oggetto di pignoramento; con comunicazione acquisita al protocollo comunale in data 25/10/2016 al n° 16035 veniva comunicata la cessazione dell'attività agrituristica in data 30/09/2016. (**Vedasi All. AO: risposta dell'ufficio commercio del Comune di Spello**)

Per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, nel rispetto delle caratteristiche tecniche/economiche relative ad una possibile attività agrituristica o di recettività rurale (Country House, affittacamere, etc) che abbia anche in cantiere l'integrazione della stessa con un'attività agricola secondo la normativa regionale di cui al Regolamento Regionale n° 8 del 13/09/2018, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria Serie Generale n° 47 del 19/09/2018 e sue modifiche ed integrazioni.

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

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

- due fabbricati ad uso turistico recettivo con terreno circostante annesso, posti in Spello, Via delle Regioni n° 4, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1 – PT1° – cat D/10 – R.C. € 5.214, censita anche al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 della superficie di Ha 00.28.00 (ente urbano) ed al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525, n° 504, n° 510, n° 516, n° 511, n° 109, n° 505, n° 508, n° 519, n° 523, n° 512, n° 307, n° 139, n° 916, n° 919, n° 920, della superficie di Ha 02.04.13 – R.D. € 86,38 – R.A. € 68,72 formalmente di proprietà dei Signori [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (pieno proprietario per la quota ereditaria di 1/3), [redacted], nata a [redacted] il [redacted] (piena proprietaria per la quota ereditaria di 1/3), [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (piena proprietaria per la quota ereditaria di 1/3),
- terreno agricolo posto in Spello Via delle Regioni, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 521, della superficie di Ha 00.00.16 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,07



formalmente di proprietà dei Signori i _____ nato a _____ o il _____ (pieno proprietario per la quota ereditaria di 1/6), L _____, nata a _____ il _____ (piena proprietaria per la quota ereditaria di 1/6), _____ nata a _____ il _____ (piena proprietaria per la quota ereditaria di 1/6), I _____, nata a _____ (_____) il _____ (piena proprietaria per 3/6). (**Vedasi All. AP : prospetto lotto da porre in vendita**)

Relativamente al quesito n° 17, siccome gli immobili in oggetto sono costituiti da terreni agricoli e da fabbricati con terreno pertinenziale annesso, verranno proposte tre valutazioni; la prima per i fabbricati, la seconda per i terreni pertinenziali annessi per i quali è prevista una parziale edificazione per ampliamento dell'esistente e la terza per i terreni agricoli.

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

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

$$V = Bf/r$$

Dove:

V = più probabile valore di capitalizzazione

r = saggio di capitalizzazione

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

Dove:

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

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

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

Amn (amministrazione) = comprendono le spese inerenti la gestione dell'eventuale



contratto di affitto (consulenze, cancelleria, etc)

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

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

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

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

- a – difficoltà di determinazione del canone di affitto presunto per la difficoltà di reperimento di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed aspetti giuridici dai quali risalire a canoni di affitto attuali;
- b – difficoltà di determinazione delle spese di parte padronale attraverso l'uso di dati statistici e tabelle che lasciano troppi margini di interpretazione soggettiva;
- c – determinazione del saggio di capitalizzazione o per analogia con altri investimenti concorrenziali che si basi sul presupposto che tali investimenti abbiano redditività equivalente, rischiosità analoga e eguale possibilità di fruire di servizi diretti e comodi, o mediante la determinazione della redditività media dell'investimento come media ponderata di una sommatoria di redditi e valori accertati sul mercato per immobili con caratteristiche analoghe a quelle degli immobili da stimare e sui rispettivi redditi che da essi è possibile trarre sempre nell'ambito di uno stesso mercato. Per tali motivazioni la determinazione del saggio di capitalizzazione, anche per errori molto modesti potrebbe determinare dei valori di stima notevolmente diversi e/o lontani dalla realtà.

Si è quindi ritenuto opportuno utilizzare, quale aspetto economico, **il più probabile valore di mercato** mediante procedimento sintetico comparativo, per il calcolo del quale è necessario preliminarmente acquisire:

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

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

La principale criticità, anche per il particolare momento storico, economico, sanitario e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall'



Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, etc, dai quali risalire a valori relativi a fabbricati analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica sui quali effettuare il confronto; nel caso specifico non sono stati riscontrati valori di stima o di compravendita recenti vista anche la particolare destinazione turistico recettiva e visto che la struttura non è più operativa da tempo, non è stato possibile ricavare dati contabili ed amministrativi relativi a tale attività.

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

Vista la difficoltà di reperimento di atti di trasferimento, stime e valutazioni recenti, etc., per la determinazione del più probabile valore di mercato, gli immobili in oggetto sono stati assimilati, viste anche le destinazioni d'uso, a unità immobiliari ad uso civile abitazione; i valori così ottenuti sono stati corretti da coefficienti in base alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e situazione giuridica degli immobili in oggetto; e si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore medio ordinario di mercato unitario dei fabbricati mediante il calcolo della media fra i valori delle abitazioni di tipo civile riportati sulla banca data delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre anno 2021) per la zona periferica del Comune di Spello ed i valori riportati sul sito Immobiliare.it per la zona rurale e semicentrale del Comune di Spello.

BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MINIMO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	NORMALE	€ 680,00	€ 990,00	LORDA	€ 835,00

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

€ 835,00 x 20% = **€ 1.002,00**

BANCA DATI IMMOBILIARE.IT:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	ZONA	VALORE MINIMO DI MERCATO UNITARIO €/MQ	VALORE MASSIMO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ	SUPERFICIE	VALORE MEDIO DI MERCATO UNITARIO ORDINARIO €/MQ
-----------	--------------------	------	--	---	------------	---



ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	SEMICENTRALE	€ 795,00	€ 1.247,00	UTILE	€ 1.021,00
ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI FASCIA MEDIA	SEMICENTRALE	€ 668,00	€ 1.052,00	UTILE	€ 860,00
ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	SEMICENTRALE	€ 580,00	€ 818,00	UTILE	€ 699,00
ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI PRIMA FASCIA (QUALITA' SUPERIORI ALLA MEDIA)	RURALE COLLINARE	€ 678,00	€ 954,00	UTILE	€ 816,00
ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI FASCIA MEDIA	RURALE COLLINARE	€ 548,00	€ 764,00	UTILE	€ 656,00
ABITAZIONE TIPO CIVILE	DI	STABILI DI SECONDA FASCIA (QUALITA' INFERIORI ALLA MEDIA)	RURALE COLLINARE	€ 495,00	€ 686,00	UTILE	€ 591,00

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

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

TIPOLOGIA	BANCA DATI AGENZIA DELLE ENTRATE	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA SEMICENTRALE PRIMA FASCIA	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA SEMICENTRALE FASCIA MEDIA	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA SEMICENTRALE FASCIA	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA RURALE COLLINARE PRIMA FASCIA	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA RURALE COLLINARE FASCIA MEDIA	BANCA DATI IMMOBILIARE.IT ZONA RURALE COLLINARE SECONDA FASCIA	VALORE MEDIO ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO €/MQ
ABITAZIONE TIPO CIVILE	€ 1.002,00	€ 1.021,00	€ 860,00	€ 699,00	€ 816,00	€ 656,00	€ 591,00	€ 806,42

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

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

2/b- la situazione giuridica relativa all' unità immobiliare oggetto di stima (vincoli che nascono dalla legge, da disposizioni amministrative, da titoli abilitativi urbanistici e da rapporti con terzi) rispetto a quella degli immobili a cui fanno riferimento i valori dei listini;

2/c – la destinazione delle singole porzioni immobiliari per distinguere i vani principali,



gli accessori diretti dalle pertinenze quali portico e box, ct, etc.

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

1 – FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO:

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

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

La presenza del verde e di spazi ricreativi esterni (piscina, centri benessere, attrezzature sportive etc) rende la struttura recettiva rurale più facilmente accessibile, fruibile ed apprezzata per lo sfruttamento di tali spazi nella struttura stessa;

3 – AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE:

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

4 – ACCESSIBILITA':

Viene presa in considerazione la diversa facilità con cui si può raggiungere la zona con mezzi pubblici o privati dipendenti sia dall'esistenza ed efficienza dei servizi di trasporto pubblico sia dall'esistenza di strade di comunicazione che possono facilmente collegare la struttura turistico recettiva ai principali centri turistici della regione.

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

5 – PROSPICIENZA/ORIENTAMENTO /LUMINOSITA':

Tali caratteristiche sono rapportate alle prospicienze sugli spazi pubblici e/o privati, all'orientamento rispetto ai punti cardinali che determina il grado di soleggiamento e di luminosità delle camere e degli spazi comuni che sono particolarmente apprezzati dai turisti per il conforto che essi arrecano e dalla proprietà per il risparmio di energia elettrica che consente.



6- STRUTTURA:

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

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

La domanda della recettività rurale si manifesta con diversa intensità a seconda delle dimensioni delle camere da letto, dei bagni e w.c. e della distribuzione interna delle stesse e dei servizi rispetto agli spazi comuni (ingresso, portico, scala, etc).

8- DOTAZIONE IMPIANTI E SERVIZI:

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

9- EPOCA DI COSTRUZIONE/RISTRUTTURAZIONE:

L'età della struttura recettiva ha incidenza su diverse caratteristiche: lo stile architettonico, i materiali più o meno pregiati usati per le rifiniture, le cure dei particolari, la qualità dei servizi igienici, etc. I fabbricati nuovi e quelli ristrutturati da poco tempo sono naturalmente i più ricercati; quelli realizzati da più anni hanno necessità di interventi di manutenzione e ristrutturazione.

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

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (1-4)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
1 - FASCIA URBANA DI UBICAZIONE DEL FABBRICATO	0,90	1	1,10	1,20	1,30
2 - PRESENZA DI VERDE PRIVATO, STRUTTURE RICREATIVE, ETC	0,90	1	1,10	1,20	1,30
3 - AMENITA' E SALUBRITA' AMBIENTALE	0,90	1	1,10	1,20	1,30
4 - ACCESSIBILITA'	0,90	1	1,10	1,20	1,30

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

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

10 - CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE ED ALLE DISPOSIZIONI



EDILIZIE:

Tale condizione è relativa alla conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di stima rispetto ai titoli abilitativi presentati presso gli uffici preposti; le eventuali irregolarità e difformità devono essere sanate attraverso la presentazioni di apposite pratiche di condono; inoltre il fabbricato deve essere provvisto del certificato di agibilità;

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

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

12– SITUAZIONE LOCATIZIA:

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

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

SITUAZIONE GIURIDICA (10-12)	LIVELLO 1	LIVELLO 2	LIVELLO 3	LIVELLO 4	LIVELLO 5
10- CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	0,90	1	1,10	1,20	1,30
11 – SERVITU' PASSIVE E ATTIVE E DIRITTI REALI	0,90	1	1,10	1,20	1,30
12-SITUAZIONE LOCATIZIA	0,90	1	1,10	1,20	1,30

Nella tabella successiva vengono riportati i coefficienti di destinazione per distinguere i vani principali, i relativi accessori diretti (box, w.c., disimpegni, ingresso, deposito, dalle pertinenze quali portico, etc.

DESTINAZIONE AMBIENTI	13	COEFFICIENTE
VANI PRINCIPALI		1
ACCESSORI DIRETTI (BOX, W.C. DIS, C.T. ETC)		0,75
PORTICO		0,50

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

U.I.	DEST. USO	V.M. € /MQ	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	V. MEDIO CORRETTO €/MQ
FG 21 PART 106/1 FABB 1	PIANO TERRA VANI AD USO COMUNE	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 624,19
FG 21 PART 106/1 FABB 1	PIANO TERRA PORTICO COMUNE	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	0,50	€ 416,13



FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 1 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 832,26
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 1 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 624,19
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 2 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 832,26
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 2 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 624,19
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 3 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 832,26
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 3 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1	1	1	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 624,19
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 4 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,20	1	1,10	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 1.098,58
FG 21 PART 106/1 FABB 1	UNITA' IMMOBILI ARE 4 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,20	1	1,10	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 823,93
FG 21 PART 106/1 FABB 2	UNITA' IMMOBILI ARE 1 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 741,54
FG 21 PART 106/1 FABB 2	UNITA' IMMOBILI ARE 1 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 556,15
FG 21 PART 106/1 FABB 2	UNITA' IMMOBILI ARE 2 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 741,54
FG 21 PART 106/1 FABB 2	UNITA' IMMOBILI ARE 2 VANI ACC DIRETTI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 556,15
FG 21 PART 106/1 FABB 2	UNITA' IMMOBILI ARE 3 VANI PRINCIPA LI	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	1	€ 741,54
FG 21 PART 106/1 FABB	UNITA' IMMOBILI ARE 3 VANI ACC	806,42	1,10	0,90	1,10	1,30	1,10	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	1	1	0,75	€ 556,15



2	DIRETTI														
---	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

4 – Calcolo del più probabile valore di mercato ordinario dei fabbricati oggetto di stima mediante moltiplicazione delle superfici utili delle singole u.i. per il più probabile valore di mercato unitario ordinario secondo le seguenti tabelle:

U.I.	DEST. USO	PIANO	SUPERFICIE UTILE MQ	VM UNITARIO ORDINARIO	V TOTALE ORDINARIO
FG 21 PART 106/1 FABB 1	VANI AD USO COMUNE	TERRA	33,46	€ 624,19	€ 20.885,39
FG 21 PART 106/1 FABB 1	PORTICO COMUNE	TERRA	56,44	€ 416,13	€ 23.486,37
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 1	VANI PRINCIPALI	TERRA	23,01	€ 832,26	€ 19.150,30
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 1	VANI ACC DIRETTI	TERRA	3,85	€ 624,19	€ 2.403,13
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 2	VANI PRINCIPALI	TERRA	24,96	€ 832,26	€ 20.773,20
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 2	VANI ACC DIRETTI	TERRA	3,64	€ 624,19	€ 2.272,05
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 3	VANI PRINCIPALI	TERRA	16,20	€ 832,26	€ 13.482,61
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 3	VANI ACC DIRETTI	TERRA	2,52	€ 624,19	€ 1.572,95
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 4	VANI PRINCIPALI	PRIMO	61,64	€ 1.098,58	€ 67.716,47
FG 21 PART 106/1 FABB 1 U.I. N° 4	VANI ACC DIRETTI	PRIMO	18,24	€ 823,93	€ 15.028,48
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 1	VANI PRINCIPALI	TERRA	25,74	€ 741,54	€ 19.087,23
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 1	VANI ACC DIRETTI	TERRA	6,66	€ 556,16	€ 3.704,02
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 2	VANI PRINCIPALI	TERRA	14,52	€ 741,54	€ 10.767,16
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 2	VANI ACC DIRETTI	TERRA	4,52	€ 556,16	€ 2.513,84
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 3	VANI PRINCIPALI	TERRA	19,50	€ 741,54	€ 14.460,03
FG 21 PART 106/1 FABB 2 U.I. N° 3	VANI ACC DIRETTI	TERRA	6,28	€ 556,16	€ 3.492,68
TOTALE					€ 240.795,91



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

4a – detrazione per lavori di rifacimento dei locali danneggiati dal fuoco, relativi all'u.i. n° 1 del fabbricato n° 2; per il calcolo di tale opere è stato redatto un computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regionale delle Opere Edili (D.G.R. n° 1335 del 22/12/2021, pubblicato sul B.U.R. dell'Umbria in data 05/01/2022 al n° 1 serie generale, successivo aggiornamento infrannuale del Luglio 2022 (D.G.R. n° 712 del 13/07/2022) per un importo al netto di IVA di **€ 16.997,46** (**Vedasi All. AR : computo metrico estimativo dei locali danneggiati dal fuoco**)

4b – detrazione per allineamento dei fabbricati ai titoli abilitativi; come riportato in risposta al quesito n° 7, relativamente all' unità immobiliare urbana ed anche alla recinzione della proprietà risultano delle difformità rispetto ai titoli abilitativi depositati per cui si dovrà presentare presso il SUAPE del Comune di Spello un Permesso di Costruire per accertamento di conformità ai sensi dell'art 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015, che necessariamente tenga anche conto delle eventuali problematiche di natura sismica ed idrogeologica, come sopra riportato, non preventivabili e computabili nella presente C.T.U., con conseguente richiesta del certificato di agibilità; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri e sanzioni da versare al Comune di Spello, possono essere quantificate in : **€ 15.000,00**

4c - detrazione per rilievo topografico per individuare esattamente i confini della corte dei fabbricati ed allineamento mappe catastali a seguito della demolizione del telo ombreggiante; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione di tali pratiche al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali oneri, possono essere quantificate in : **€ 3.000,00**

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI:

€ 240.795,91 - € 16.997,46 – € 15.000,00 - € 3.000,00 = **€ 205.798,45**

B - Per quanto riguarda la stima del terreno pertinenziale ai fabbricati censito al C.T. di Spello nel foglio n° 21 con le particelle n° 106, n° 508, n° 919/p, n° 504/p, n° 920/p, n° 916/p, del foglio n° 21 del C.T. di Spello della superficie di circa 4.500 mq, in base al C.D.U. rilasciato dal Comune di Spello in data 02/03/2022 al n° 4345 allegato alla presente



sotto la lettera AI, è destinato, dal P.R.G. vigente approvato con atto di C.C. n° 14 del 05/04/2002 e successive varianti, come MACROZONA DTB2: strutture turistico recettive da completare nella quale sono possibili interventi di completamento e/o miglioramento, attuabili mediante titolo abilitativo diretto rilasciato sulla base di un progetto unitario di sistemazione comprendente anche le aree libere del comparto; sono ammesse destinazioni d'uso residenziali nella misura massima del 20% e commerciali nella misura massima del 10% della volumetria secondo i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (mq/mq): 25% di Sf
- Volume massimo: 1.800 mc
- Altezza massima: 6,50 m
- Indice di permeabilità fondiaria: 50% di S.F.
- Indice piantumazione fondiario 1,50/100 mc
- (**Vedasi All. AS: stralcio P.R.G. Comune di Spello**)

Viene precisato che la superficie che si trova all'interno della Macrozona DTB2 risulta di circa mq 3.400, così come anche riportato nella relazione tecnica con calcolo degli standard riferiti all'art 43 della L.R. n° 31/1997 a firma del Geometra Lucio Campagnacci, allegata al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Spello in data del 02/12/2003 al n° 88.

Visto lo stato dei luoghi, tenuto conto delle distanze legali dai confini, dalle strade e dai fabbricati, della SUC e del volume massimo realizzabili, della SUC e del volume già realizzati, calcolati in base alle norme contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Spello approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 58 del 05/11/2001, la superficie edificabile residua sarebbe pari a circa mq 898,96 secondo i seguenti calcoli:

- **SUC REALIZZABILE (25% DI SF):**
 $mq\ 3.400 \times 25\% =$ **mq 850,00**
- **CALCOLO SUC ATTUALE**
- **FABBRICATO 1**
- **PIANO TERRA:** (m 13,60 x m 8,00) + (m 8,00 x m 3,20) + (m 2,20 x m 3,40)
 = **mq 141,88**
- **PIANO TERRA (PORTICO):** (m 10,80 x m 3,40) + (m 5,80 x m 3,40) = **mq 56,44**
- **PIANO PRIMO:** (m 13,60 x m 8,00)
 = **mq 108,80**
- **FABBRICATO 2**
- **PIANO TERRA:** (m 21,20 x m 4,40) + (m 1,40 x m 3,00) = **mq 97,48**
- **TOTALE SUC ATTUALE =** **mq 404,60**



CALCOLO VOLUME ATTUALE:

Il calcolo del volume si effettua moltiplicando la superficie coperta dei singoli piani nella parte delimitata dai muri perimetrali per la relativa altezza media ponderale che è determinata dal rapporto tra la somma delle superfici delle pareti laterali scoperte ed il perimetro

CALCOLO ALTEZZA MEDIA PONDERALE

FABBRICATO 1

PIANO TERRA :

SUPERFICI PARETI LATERALI: (m 13,60 x m 3,00) + (m 8,00 x m 3,00) + (m 9,00 X m 3,00) + (m 3,20 x m 3,00) + (m 8,00 x m 3,00) + (m 2,20 x m 3,00) + (m 3,40 x m 3,00) + (m 5,80 x m 3,00) =
mq 159,60

PERIMETRO PARETI LATERALI: (m 13,60 + m 8,00 + m 9,00 + m 3,20 + m 8,00 + m 2,20 + m 3,40 + m 5,80) = **m 53,20**

ALTEZZA MEDIA PONDERALE : mq 159,60 : m 53,20 = m 3,00

VOLUME ATTUALE PIANO TERRA : (mq 141,88 x m 3,00) = **mc 425,64**

PIANO PRIMO :

SUPERFICI PARETI LATERALI: (m 13,60 x m 3,00) + (m 8,00 x m 3,00) + (m 13,60 x m 3,00) + (m 8,00 x m 3,00) = **mq 129,60**

PERIMETRO PARETI LATERALI: (m 13,60 + m 8,00 + m 13,60 + m 8,00) = **m 43,20**

ALTEZZA MEDIA PONDERALE : mq 129,60 : m 43,20 = m 3,00

VOLUME ATTUALE PIANO PRIMO : (mq 108,80 x m 3,00) = **mc 326,40**

PORTICO PIANO TERRA:

SUPERFICI PARETI LATERALI: (m 10,80 x m 3,00) + (m 3,40 x m 3,00) + (m 3,40 x m 3,00) + (m 8,20 x m 3,00) = **mq 77,40**

PERIMETRO PARETI LATERALI: (m 10,80 + m 3,40 + m 3,40 + m 8,20) = **m 25,80**

ALTEZZA MEDIA PONDERALE : mq 77,40 : m 25,80 = m 3,00

VOLUME ATTUALE PORTICO :

Per il calcolo del volume del portico, si deve considerare per ogni singolo piano soltanto il volume relativo alla eccedenza del 20% rispetto alla superficie coperta del piano medesimo; quindi alla SUC del portico si dovrà detrarre la seguente superficie:

mq 141,88 x 20% = mq 28,37

Per cui la SUC del portico sulla quale calcolare il volume sarà:

= mq 56,44 – mq 28,37 = mq 28,07



VOLUME ATTUALE PORTICO: mq 28,07 x m 3,00 =

mc 84,21

FABBRICATO 2

SUPERFICI PARETI LATERALI: (m 21,20 x m 3,00) + (m 4,40 x m 3,00) + (m 21,20 X m 3,00) + (m 4,40 x m 3,00) + (m 3,00 x m 2,80) + (m 1,40 x m 2,80) + (m 1,40 x m 2,80) =
mq 169,84

PERIMETRO PARETI LATERALI: (m 21,20 + m 4,40 + m 21,20 + m 4,40 + m 3,00 + m 1,40 + m 1,40 +) = **m 57,00**

ALTEZZA MEDIA PONDERALE : mq 169,84 : m 57,00 = m 2,97

VOLUME ATTUALE FABBRICATO 2: (mq 97,48 x m 2,97) =

mc 289,51

- VOLUME ATTUALE:

mc 425,64 + mc 326,40 + mc 84,21 + mc 289,51 =

mc 1.125,76

Volume ancora da realizzare: mc 1.800,00 – mc 1.125,76 = mc 674,24

Superficie coperta ancora da realizzare: mc 674,24: 3 m = mq 224,74

- Calcolo superficie edificabile residua: 3.400 mq: 850 mq = X: 224,74 mq
- X = [mq 224,74 x mq 3.400] : mq 850
- X = mq 898,96

Secondo la teoria estimativa e la documentazione presente in letteratura, l'aspetto economico o criterio di stima utilizzabile 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 principale criticità, anche per il particolare momento storico, economico, sanitario e sociale che stiamo vivendo, è stato quello di reperire atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, etc, dai quali risalire a valori relativi a terreni con destinazione analoga per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica, sui quali effettuare il confronto.

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

Vista la difficoltà di reperimento di atti di trasferimento, stime e valutazioni recenti, etc., per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto quindi come segue:

1 – Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato unitario del terreno edificabile: per la determinazione del più probabile valore di mercato del terreno



edificabile, sono stati reperiti contratti preliminari, stime e valutazioni recenti, dati statistici rilevabili da siti internet, ed in particolare, al fine di avere un dato il più possibile oggettivo si è fatto riferimento ai valori riportati dall'ufficio Tributi del Comune di Spello per la determinazione dei valori venali delle aree TURISTICO RECETTIVE in zona DTB2 per l'anno 2020 ai fini IMU determinati con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 25 del 03/08/2020 (Vedasi All.AT : tabella dei valori venali dei terreni edificabili ai fini IMU) dai quali risalire a valori relativi a terreni simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e situazione giuridica, attraverso la seguente tabella:

	ZONA EDIFICABILE DI PRG	PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO UNITARIO
1	DTB2	€ 39,00

2 – Calcolo del più probabile valore ordinario di mercato del terreno edificabile oggetto di stima mediante moltiplicazione della superficie edificabile, sopra calcolata, per il più probabile valore medio ordinario di mercato come nella seguente tabella:

PARTICELLE	SUPERFICIE	PIU' PROBABILE VALORE UNITARIO ORDINARIO DI MERCATO	PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO TOTALE
F 21 PART 106,508, 919/p, 504/p, 920/p, 916/p	MQ 898,96	€ 39,00/MQ	<u>€ 35.059,44</u>

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE ORDINARIO DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE: **€ 35.059,44**

3– Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore ordinario di mercato, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo per caratteristiche intrinseche, estrinseche e situazione giuridica al più probabile valore di mercato del terreno oggetto stima:

a - aggiunta in relazione alla superficie, posizione, conformazione, presenza di specie arboree di alto fusto che fungono da abbellimento a tutto il comparto ed accessibilità del terreno in oggetto; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, si può determinare una aggiunta del 15% rispetto al più probabile valore ordinario di mercato sopra calcolato, attraverso la seguente:

€ 35.059,44 X 15% =

€ 5.258,91



TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL TERRENO EDIFICABILE:

€ 35.059,44 + € 5.258,91 =

€ 40.318,35

C - Per quanto riguarda i terreni agricoli, la cui consistenza e destinazione è stata riportata in risposta al quesito n° 7, l'aspetto economico o criterio di stima utilizzato per effettuare la valutazione, è il più probabile valore di mercato, che rappresenta la " **stima del prezzo che un bene potrebbe spuntare, alla data della stima, in una libera contrattazione di compravendita** ".

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

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

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

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni in oggetto, sono state quindi effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia, Agenzia delle Entrate ed in particolare, al fine di avere un dato il più possibile oggettivo si è fatto riferimento ai Valori Agricoli Medi rilevati per l'anno 2021 nella Regione dell'Umbria riportati sul Supplemento Ordinario n° 4 al Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria Serie Generale n° 35 del 09/06/2021, (**Vedasi All. AT : tabella dei Valori Agricoli Medi della Regione Agraria n° 8**) dai quali risalire a valori relativi a terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e situazione giuridica sui quali effettuare il confronto e si è proceduto come segue:

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

QUALITA'	GIACITURA	PIU' ORDINARIO UNITARIO	PROBABILE DI	VALORE MERCATO
----------	-----------	-------------------------	--------------	----------------



1	OLIVETI CLASSE A	COLLINA	€ 2,50/MQ
2	OLIVETI CLASSE B	COLLINA	€ 2,20/MQ
3	OLIVETI CLASSE C	COLLINA	€ 1,80/MQ

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

$$€ 2,50/mq + € 2,20/mq + € 1,80/mq = € 2,16/mq$$

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

PART	SUPERFICIE	VM UNITARIO ORDINARIO	PIU' PROBABILE VM ORDINARIO TOTALE
F 21 PART 109- 139 - 505 - 510 - 511 - 512 - 516 - 519 - 523 - 525 - 916 - 919 - 920/p	MQ 18.287	€ 2,16/MQ	€ 39.499,92

4– Calcolo di aggiunte e detrazioni al più probabile valore ordinario di mercato, al fine di rendere il dato ottenuto, prossimo al più probabile valore di mercato del terreno oggetto stima.

La correzione al più probabile valore di mercato ordinario si rende necessario per rendere simili le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la situazione giuridica del terreno oggetto di stima con quelle dei terreni presi a confronto; in particolare si effettuerà la seguente aggiunta:

4a– aggiunta relativa alle caratteristiche intrinseche (posizione, giacitura, dimensioni, stato colturale, etc); da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, si è ritenuta congrua una aggiunta pari al 5%:

$$€ 39.499,92 \times 5\% = \underline{\underline{€ 1.974,99}}$$

4b - detrazione per la redazione e presentazione denuncia di variazione colturale al C.T.; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese e gli oneri per la redazione delle pratiche di cui sopra, al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in:

$$\underline{\underline{€ 100,00}}$$

4c – detrazione per demolizione e smaltimento dei materiali della struttura precaria composta da pali di legno, rete metallica e lastre metalliche che veniva utilizzata per allevamento di animali di bassa corte (conigli, piccioni, galline, etc); per il calcolo di tale opere è stato redatto un computo metrico estimativo secondo il Prezziario Regionale delle



Opere Edili (D.G.R. n° 1335 del 22/12/2021, pubblicato sul B.U.R. dell'Umbria in data 05/01/2022 al n° 1 serie generale, successivo aggiornamento infrannuale del Luglio 2022 (D.G.R. n° 712 del 13/07/2022) per un importo al netto di IVA di **€ 2.151,60** (**Vedasi All. AU : computo metrico estimativo per demolizione manufatto in legno**), a tale importo si dovrà detrarre il valore del materiale di recupero stimabile nel 30% del costo della demolizione e pari ad € 645,48; per cui la detrazione sarà data dalla seguente:

€ 2.151,60 - € 645,48 = **€ 1.506,12**

Calcolo del più probabile valore di mercato attraverso la seguente:

€ 39.499,92 + € 1.974,99 - € 100,00 - € 1.506,12

= **€39.868,79**

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI FABBRICATI CON RELATIVA CORTE E DEI TERRENI AGRICOLI:

€ 205.798,45 + 40.318,35 + € 39.868,79 = **€ 285.985,59**

A tale importo si dovranno detrarre gli oneri e le spese che interessano complessivamente tutti gli immobili così individuate:

1- detrazione per redazione e presentazione della Denuncia di Successione integrativa o modificativa del Signor _____ redazione e presentazione Denuncia di Successione in morte del Signor _____ con le relative volture catastali per allineamento della proprietà all'attuale ditta; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici e/o notarili, le spese per la redazione e la presentazione delle Denunce di Successione sopra riportate presso l'Agenzia delle Entrate di Foligno al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), e di eventuali imposte, oneri e sanzioni da versare alla stessa Agenzia delle Entrate, possono essere quantificate in : **€ 4.000,00**

2 - detrazione per istanza presso Agenzia delle Entrate di Perugia di rettifica della nota di trascrizione della Denuncia di Successione in morte del Signor _____ presentata all'Ufficio del Registro di Perugia in data 13/09/2010 al n° 2041 vol 9990/10, trascritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 23/12/2010 al n° 20917; da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici e/o notarili, le spese per la presentazione dell'istanza presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia al netto di C.i.s. (4%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : **€ 200,00**

Il più probabile valore di mercato dei fabbricati con relativa corte e dei terreni agricoli quindi sarà:



€ 285.985,59 – € 4.000,00 – € 200,00 =

€ 281.785,59

Relativamente al quesito n° 18, gli immobili in oggetto sono pignorati per la quota ereditaria spettante al Signor [redacted] il fine di soddisfare il credito vantato dal Signor Mancini Mattia; in particolare per la quota ereditaria di 2/9 relativamente ai due fabbricati adibiti ad uso turistico recettivo con terreno circostante annesso posti in Spello Via delle Regioni n° 4, censiti rispettivamente al C.F. nel foglio n° 21 con la particella n° 106/1 – PT1° – cat D/10 – R.C. € 5.214, censita anche al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 106 della superficie di Ha 00.28.00 (ente urbano) ed al C.T. nel foglio n° 21 con le particelle n° 525, n° 504, n° 510, n° 516, n° 511, n° 109, n° 505, n° 508, n° 519, n° 523, n° 512, n° 307, n° 139, n° 916, n° 919, n° 920, della superficie di Ha 02.04.13 – R.D. € 86,38 – R.A. € 68,72 e per la quota ereditaria di 1/9 relativamente al terreno agricolo posto in Spello Via delle Regioni, censito al C.T. nel foglio n° 21 con la particella n° 521 superficie di Ha 00.00.16 – R.D. € 0,06 – R.A. € 0,07; tali immobili non risultano divisibili in quanto rappresentano 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; un ipotetico frazionamento dei terreni comporterebbe infatti il completo smembramento dell'attività agricola sopra praticabile, mentre un ipotetico frazionamento dei fabbricati ridurrebbe le potenzialità produttive e gestionali degli stessi nel loro complesso; solo il corpo completo degli immobili, potrebbe potenzialmente rendere appetibile il mercato per la possibilità di un' attività agrituristica o di recettività rurale (Country House, affittacamere, etc) che abbia anche in cantiere l'integrazione della stessa con un'attività agricola secondo la normativa regionale di cui al Regolamento Regionale n° 8 del 13/09/2018, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria Serie Generale n° 47 del 19/09/2018 e sue modifiche ed integrazioni.

Relativamente al quesito n° 19, gli immobili oggetto di stima sono in piena proprietà e quindi non è necessaria la valutazione e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 20, gli immobili pignorati non sono abusivi in quanto sono stati edificati in base a legittimi titoli urbanistici ad eccezione di quanto sopra riportato in risposta ai quesiti n° 7, n°8, n°11 e n°17.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 14/09/2022

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta



INDICE

Pagina 1.....	Premessa
Pagina 6.....	Risposta al quesito n° 1
Pagina 7.....	Risposta al quesito n° 2
Pagina 10.....	Risposta al quesito n° 3
Pagina 11.....	Risposte ai quesiti n° 4, n° 5, n° 6
Pagina 12.....	Risposta al quesito n° 7
Pagina 39.....	Risposta al quesito n° 8
Pagina 40.....	Risposte ai quesiti n° 9, n° 10
Pagina 41.....	Risposta al quesito n° 11
Pagina 42.....	Risposta al quesito n° 12
Pagina 43.....	Risposte ai quesiti n° 13, n° 14, n° 15
Pagina 44.....	Risposta al quesito n° 16
Pagina 45.....	Risposta al quesito n° 17
Pagina 62.....	Risposte ai quesiti n° 18, n° 19, n° 20

