

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

- **M.E.C.C. ALTE SPA, CON SEDE IN CREAZZO (VI) VIA ROMA N°20, (IN QUALITA' DI CREDITORE PROCEDENTE), RAPPRESENTATA E DIFESA DAGLI AVV.TI ANDREA GOTTARDO, LUCA GANCITANO E LAURA CAVADENTI (email pec: laura.cavadenti@avvocatispoletto.legalmail.it) ELETTIVAMENTE DOMICILIATA PRESSO LO STUDIO DELL'AVV LAURA CAVADENTI POSTO IN SPOLETO, PIAZZA GARIBALDI N° 36/A;**

CONTRO

- [REDACTED]

Iscritta al n° 84/2019 R.G.E. del Tribunale di Spoleto

1 - PREMESSA :

Con ordinanza del 17/07/2019 notificata in data 17/07/2019, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto Dott. Agr. Luigi Trippetta con studio in Bevagna, Via Porta Molini n° 2/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il n° 559, Consulente Tecnico d'Ufficio nella controversia promossa dalla Società M.E.C.C.. Alte Spa, con sede in Creazzo Via Roma n°20 (in qualita' di creditore procedente), rappresentata e difesa dagli Avv.ti Andrea Gottardo, Luca Gancitano e Laura Cavadenti (email pec: laura.cavadenti@avvocatispoletto.legalmail.it) elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv Laura Cavadenti in Spoleto, Piazza Garibaldi n° 36/a, contro il [REDACTED] [REDACTED] residente in [REDACTED] [REDACTED], invitandomi a comparire all'udienza del 26/09/2019 alle ore 9,30 per il giuramento di rito ed il conferimento dei seguenti quesiti. (**Vedasi all. A: copia ordinanza di nomina con formulazione dei quesiti**)



- 1)** verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore precedente i documenti e gli atti mancanti o idonei;
- 2)** provveda quindi subito all'integrazione in particolare acquisisca, ove non depositati: 1) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; 2) anche se anteriore al ventennio copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3)** predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi i vincoli derivanti dai contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali. Servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc);
- 4)** accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art 63 secondo comma disp att c.c.);
- 5)** rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6)** riferisca l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti, e altre trascrizioni pregiudizievoli) indicando i costi a ciò necessari;
- 7)** descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuale pertinenze; accessori e millesimi di parti comuni. Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile. Appartamento, capannone ecc);
- 8)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano,



interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

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

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

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

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

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

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

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

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



uffici;

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

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

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

17) determini il valore dell'immobile considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile varrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica – presumibilmente 28 anni 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

Il giuramento è stato effettuato il giorno 26 settembre 2019 alle ore 9,30 e la causa è stata rinviata all'udienza del 12/03/2020. (**Vedasi All. B copia verbale di giuramento**)

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

– gli immobili oggetto di perizia sono stati interessati dal pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/04/2019 rep. 451, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 20/05/2019 al n°8802 [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED]

– la certificazione ipocatastale, è stata presentata mediante certificazione notarile del notaio Dott. Ortensia Maria De Angelis Vella notaio in Spoleto con studio in Via Bandini n° 4 in data 26/06/2019, inviata al Tribunale di Spoleto in data 10/07/2019 ed è risultata completa. (**Vedasi All. C: ispezione ipotecaria presso Agenzia delle Entrate di Perugia e copia note di trascrizione ed iscrizioni pregiudizievoli**)

Nei giorni successivi ho completato la documentazione ex art. 567 C.p.c acquisendo la documentazione mancante, richiedendo telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia la planimetria catastale, non in scala, dell'unità immobiliare in oggetto e l'elaborato planimetrico le visure storiche catastali, la planimetria del C.T. e la planimetria del C.F. (**Vedasi All. D: visure storiche del C.F. e del C.T. planimetria catastale, non in scala, nella quale il fabbricato è evidenziato con il colore verde, elaborato planimetrico non in scala, nel quale gli immobili in oggetto sono**



evidenziati con il colore verde, planimetria del catasto terreni in scala 1:2.000 nella quale la proprietà in oggetto è evidenziata con il colore giallo)

In data 30/09/2019, mediante pec, è stata effettuata la richiesta di accesso agli atti urbanistici e la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presso il settore Urbanistica Gestione del Territorio del Comune di Todi. (**Vedasi All. E: richiesta di accesso agli atti urbanistici e richiesta CDU)**

In data 27/09/2019, mediante 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. F: richiesta accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia)**

In data 27/09/2019 tramite pec è stato richiesto presso l'Ufficio dello Stato civile del Comune di Todi l'estratto dell'atto di matrimonio ed il certificato di residenza del Signor De Santis Vittorio. (**Vedasi All. G: richiesta presso il Comune di Todi dell'estratto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza)**

Siccome da tale certificazione è risultato che il soggetto esecutato, attualmente residente in [REDACTED] dal [REDACTED] immigrazione da [REDACTED] è stato richiesto tramite pec in data 30/09/2019 presso lo Stato civile del Comune di [REDACTED] il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio. (**Vedasi All. H: certificato di residenza [REDACTED] con allegata risposta dello Stato Civile e successiva richiesta presso il Comune di [REDACTED] dell'estratto dell'atto di matrimonio)**

In data 08/11/2019, ho ritenuto opportuno comunicare alle parti l'inizio delle operazioni peritali, previsto per il giorno mercoledì 4 dicembre 2019 alle ore 9,30 al debitore [REDACTED] ad [REDACTED], residente in [REDACTED] [REDACTED] mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, tramite posta elettronica certificata all' Avv. Laura Cavadenti (e-mail pec: laura.cavadenti@avvocatispoletolegalmail.it), in rappresentanza della Società M.E.C.C. Alte Spa con sede in (in qualita' di creditore procedente). (**Vedasi All. I : copia comunicazione inizio operazioni peritali e copia avvisi di ricevimento)**

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA:

Le operazioni peritali sono regolarmente iniziate il giorno 04/12/2019 alle ore 9,30.

Durante tale sopralluogo, presente il [REDACTED], ho rilevato lo stato degli immobili oggetto di stima, la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche



intrinseche ed estrinseche dei fabbricati e le caratteristiche e lo stato di manutenzione degli impianti.

E' stata altresì predisposta un'opportuna documentazione fotografica sia dell'esterno, sia dell'interno degli immobili oggetto di stima. (**Vedasi All. L: verbale inizio operazioni peritali**)

3 - RISPOSTE AI QUESITI PROPOSTI:

Relativamente al quesito n° 3, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima sono le seguenti:

1- Iscrizione R.P. 3413 del 16/10/2015, ipoteca volontaria per la somma di € 700.000,00 (euro settecentomila/00) a garanzia di € 597.656,40 (euro cinquecentonovantasettemilaseicentocinquatasei/40) a favore della [REDACTED] [REDACTED]) e contro [REDACTED] nato [REDACTED] atto con scrittura privata autenticata a rogito notaio Fabio Arrivi in data 12/10/2015 rep. 39625/15998, gravante sul seguente bene:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Fraz Crocefisso, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censiti al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8

2 - Iscrizione R.P. 4661 del 16/12/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00) a garanzia di € 185.484,47 (euro centoottantacinquemilaquattrocentoottantaquattro/47) a favore del [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED], ipoteca giudiziale, emessa dal Tribunale di Terni in data 22/11/2016 rep.2068, gravante oltre a maggior consistenza, sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Fraz Crocefisso, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censito al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8, ed al CT nel foglio n° 74 con la particella n° 329 della superficie di mq 6.188

3 - Trascrizione R.P. 8802 del 20/05/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]



[REDACTED] a garanzia di € 560.000,00 oltre accessori e spese (cinquecentosessantamila/00 euro), in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/04/2019 rep. 451, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censiti al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8

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

Dalla ricerca svolta presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 10/12/2019 dalla data del mio precedente accesso, alla data del 10/12/2019, [REDACTED] non è stato interessato da trascrizioni a favore e da trascrizioni contro (**Vedasi All. M: copia visure ipotecarie in data 10/12/2019**); non si è ritenuto quindi necessario un aggiornamento delle visure catastali.

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

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

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

1- Iscrizione R.P. 3413 del 16/10/2015, ipoteca volontaria per la somma di € 700.000.00 (euro settecentomila/00) a garanzia di € 597.656,40 (euro cinquecentonovantasettemilaseicentocinquatasei/40) a favore della [REDACTED]

[REDACTED] e contro il [REDACTED]

[REDACTED] atto con scrittura privata autenticata a rogito notaio Fabio Arrivi in data 12/10/2015 rep. 39625/15998, gravante sul seguente bene:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Fraz Crocefisso, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censiti al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8



2 - Iscrizione R.P. 4661 del 16/12/2016, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo di € 270.000,00 (euro duecentosettantamila/00) a garanzia di € 185.484,47 (euro centoottantacinquemilaquattrocentoottantaquattro/47) a favore del [REDACTED]

[REDACTED] e contro [REDACTED], ipoteca giudiziale, emessa dal Tribunale di Terni in data 22/11/2016 rep.2068, gravante oltre a maggior consistenza, sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Fraz Crocefisso, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censito al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8, ed al CT nel foglio n° 74 con la particella n° 329 della superficie di mq 6.188

3 - Trascrizione R.P. 8802 del 20/05/2019, verbale di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] a garanzia di € 560.000,00 oltre accessori e spese (cinquecentosessantamila/00 euro), in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/04/2019 rep. 451, gravante sui seguenti beni:

- Diritti di piena proprietà su fabbricato a destinazione commerciale con annessa corte pertinenziale, il tutto posto in Todi, Vocabolo Cappuccini n° 24/b, censiti al CF nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1- cat D/8

Per la loro cancellazione e restrizione beni i costi necessari sono i seguenti:

€ 623,00 per diritti ipotecari annotamenti di cancellazione e restrizione beni

€ 500,00 circa per competenze relative alla redazione presentazione degli annotamenti di cancellazione e svincolo beni

Relativamente al quesito n° 7, l'immobile oggetto di stima, così come riportato nel verbale di pignoramento immobiliare in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Spoleto in data 29/04/2019 rep 451 e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 20/05/2019, al n° 8802, è posto nel Comune di Todi, frazione Crocefisso Vocabolo Cappuccini n° 24/b, distinto al CF. nel foglio n°74 con la particella n° 197/1 – PT-1S-2S – cat D/8 – R.C. € 7.633,23, risulta essere di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per essere a [REDACTED] pervenuto a seguito di compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto dal [REDACTED] con sede in [REDACTED], atto rogito notaio Fabio Arrivi in data 12/10/2015 rep 39624/15997, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data



16/10/2015 al n° 15987. (**Vedasi All. N: titolo dell'atto di provenienza e relativa nota di trascrizione**)

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato composto da magazzini, ufficio, archivio, ripostiglio, cabina elettrica, locale generatori e tre w.c. al piano secondo sottostrada, da un locale ad uso magazzino per deposito di attrezzature per agricoltura ed industria al piano primo sottostrada, da sala di attesa, corridoio, uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio e tre w.c. al piano terra con annessa corte esclusiva della superficie di mq 6.188 sempre al piano terra, il tutto posto nel Comune di Todi, Località Crocefisso, n° 24/b censito al C.F. nel foglio n°74 con la particella n° 197/1 – PT-1S-2S – cat D/8 – R.C. € 7.633,23 ed al CT nel foglio n° 74 con la particella n° 329 – qualità seminativo – classe 3^a Ha 00.61.88 – R.D. € 27,16 – R.A. € 28,76, confinanti catastalmente a Nord con proprietà [REDACTED] (C.T. fg 74 part 327), ad Ovest con Fosso Rio, ad Est con il Comune di Todi (C.T. fg 74 part 330), a Sud con proprietà [REDACTED] (C.T. fg 74 part 331), salvo se altri.

Viene precisato che tali immobili, come anche sopra riportato, oltre ad essere censiti al C.F. nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1 – PT-1S-2S – cat D/8 – R.C. € 7.633,23 (rappresentante il fabbricato con la corte esclusiva annessa) sono anche riportati, sia in visura catastale, sia sulla mappa del C.T. nel foglio n° 74 con la particella n° 329 della superficie di mq 6.188 intestata alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Siccome per il trasferimento immobiliare è necessaria la perfetta corrispondenza fra i dati del CT e del CF, la particella n° 329 del foglio n° 74 del C.T. dovrebbe essere trasferita in partita 1 (ente urbano – aree di enti urbani e promiscui) attraverso l'allineamento dell'intestazione catastale, la presentazione del relativo Tipo Mappale e la presentazione di una Denuncia di Variazione catastale al C.F. per far corrispondere i dati catastali del C.F. con quelli del C.T. i cui costi ed oneri saranno computati nella voce "detrazioni".

Viene precisato che nella mappa del C.T. a lato del fabbricato è stato riportato un modesto manufatto interrato rappresentante una cisterna di deposito di olio vegetale oggi non più utilizzata e che dovrebbe essere depennata dalla stessa mappa al momento della presentazione del Tipo Mappale di cui sopra.

La città di Todi è un comune di circa 16.500 abitanti.

Sorge su un colle alto 411 m s.l.m. che si affaccia sulla Media Valle del Tevere. Il territorio comunale, fra i più vasti della regione Umbria, è per lo più collinare ed è



composto da una miriade di piccoli insediamenti. Todi è una cittadina medievale di una bellezza ed eleganza unica, che sorge in cima ad una collina a dominare l'incantevole valle del Tevere. Situata a pochi chilometri da Perugia e Orvieto, la cittadina è circondata tra tre cerchi di mura (etrusche, romane e medievali) che racchiudono innumerevoli tesori fra i quali la Piazza del Popolo, cuore pulsante della cittadina sulla quale si affacciano alcuni degli edifici più importanti del centro storico che si contrappongono, con un effetto suggestivo, al celebre Tempio della Consolazione, realizzato nel XVI secolo su disegno di Donato Bramante con una struttura a pianta centrale sormontata da una bellissima cupola, e che ospita nell'altare al suo interno un' antica immagine della Madonna, la quale, secondo la tradizione, era miracolosa.

Il comune di Todi è facilmente raggiungibile in auto attraverso le principali arterie di comunicazione dell'Umbria (autostrada, superstrada E45, strade regionali, etc).

La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di stima distano circa 2 Km dal centro storico ed è prossima a tutti i principali servizi ed attività commerciali (Banche, servizi assicurativi, scuole, presidi sanitari, impianti sportivi, centri commerciali, etc), facilmente accessibile mediante la strada comunale del Crocefisso che costeggia la superstrada che conduce ad Orvieto.

La zona ove sono presenti gli immobili in oggetto è in parte agricola (zona omogenea E) ed in parte destinata ad insediamenti per attività a medio-alta densità (zona omogenea D) sono presenti alcuni fabbricati realizzati in epoche abbastanza recenti e la caserma della Polizia Stradale. (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°1, n°2**)

L' immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato disposto ai piani secondo sottostrada, primo sottostrada e terra avente una struttura portante in c.a. e tamponatura in muratura in parte intonacato e tinteggiato di color giallo paglierino sui prospetti e lati dei piani interrati ed in parte ricoperto di mattoncino di color rosso sui prospetti e lati del piano terra, il solaio di copertura, in piano, è stato realizzato con struttura prefabbricata in fibrocemento opportunamente coibentato, i solai di interpiano sono stati realizzati in laterocemento, lo sporto di gronda in cemento; i canali di gronda ed i discendenti sono in rame, gli infissi esterni, porte e finestre sono in metallo di color scuro con vetri antisfondamento.

Il piano terra ha ingresso diretto dalla corte del fabbricato ed è collegato agli altri due piani sottostanti da una scala interna in muratura; il piano primo sottostrada ha accesso dal piano terra e dal piano sottostante; il piano secondo sottostrada, oltre ad



avere accesso dalla scala interna, ha anche accesso diretto dalla corte circostante attraverso un ingresso rialzato posto nel retro prospetto del fabbricato; al locale generatori si accede direttamente dalla corte mediante una scala in muratura posta sul lato destro del fabbricato. (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°6, n°7, n°8, n°9, n°23**)

Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni di stabilità, conservazione e manutenzione; da un semplice esame visivo non sembra essere stato interessato da lesioni determinate dai recenti eventi sismici del 24/08/2016, del 30/10/2016 e seguenti.

Tale unità immobiliare è censita al CF di Todi nel foglio n° 74 con la particella n° 197/1 con accesso diretto dalla strada comunale, come sopra riportato è composta da magazzini, ufficio, archivio, ripostiglio, cabina, elettrica, locale generatori e tre w.c. al piano secondo sottostrada, da un locale ad uso magazzino al piano primo sottostrada, da sala di attesa, corridoio, uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio e tre w.c. al piano terra con annessa corte esclusiva della superficie di mq 6.188 sempre al piano terra; il tutto per una superficie lorda di circa mq 1.460,08 ed un'altezza media di m 3,00 circa per i locali al piano secondo sottostrada; di m 4,30 circa per i locali al piano primo sottostrada, di m 3,40 circa per i locali al piano terra, ad eccezione del corridoio avente un'altezza di circa m 2,70 a seguito di una controsoffittatura in cartongesso per il passaggio dei cavi elettrici e dell'impianto di condizionamento; il fabbricato ha dimensioni esterne di m 40,00 di lunghezza e m 12,80 di larghezza per un'altezza esterna del piano terra di m 3,65 e un'altezza, complessiva misurata dal retro prospetto di m 12,05 come dal seguente prospetto le cui quote sono state desunte dalle planimetrie e dalle sezioni K e C (per il solo calcolo delle altezze) in scala 1:100 **allegate alla presente sotto la lettera P** :

Viene precisato che le misure e le destinazioni d'uso riportate in tali planimetrie sono state desunte dalla scheda di accatastamento, dagli elaborati grafici allegati all'autorizzazione edilizia n° 251 del 09/11/1989 e dalla S.C.I.A. n° 244/2016 prot. 14303 del 28/04/2016 sotto riportate.

Piano Terra

Uffici, sala riunioni, w.c., etc: (m 12,80 x m 40,00) = mq 512,00

Piano Primo sottostrada

Magazzino: (m 12,80 x m 40,00) = mq 512,00



Piano Secondo sottostrada

Magazzino, archivio, uffici, etc:

(m 12,80 x m 30,00) + (m 8,40 x m 6,20) = mq 436,08

TOTALE: MQ 1.460,08

I pavimenti del piano terra sono parte in pietra naturale di San Terenziano, parte in granito di Persia ed i battiscopa sono in legno, i pavimenti dei w.c. sono in monocottura, mentre i sanitari sono di normali caratteristiche, le porte interne sono parte in vetro doppio, parte in legno di color scuro, le finestre e le porte finestre sono in materiale metallico con vetro antisfondamento, la tinteggiatura interna è in tempera; la scala di collegamento fra il piano terra ed il piano primo sottostrada è in pietra naturale.

Il pavimento del magazzino al piano primo sottostrada è in piastrelle di gres, le finestre sono in materiale metallico con vetro antisfondamento e protezione esterna con grate metalliche, la tinteggiatura interna è in tempera; la scala di collegamento fra il piano primo sottostrada ed il piano secondo sottostrada è in pietra naturale.

Il pavimento del piano secondo sottostrada è in piastrelle di gres, i pavimenti dei w.c. sono in monocottura, mentre i sanitari sono di normali caratteristiche, le porte interne sono in legno di color scuro, le finestre sono in materiale metallico con vetro antisfondamento, la tinteggiatura interna è in tempera; le pareti ed il soffitto dei locali ove sono posti i generatori sono fonoassorbenti ed il pavimento è in cemento. (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°18, n°19, n°20, n°21, n°24, n°25, n°27, n°28, n°29,**)

Dal sopralluogo effettuato in data 04/12/2019, oltre al fabbricato principale sopra descritto, sono stati rilevati ulteriori porzioni di fabbricato annessi allo stesso e più precisamente:

1 - un box prefabbricato con copertura piana, con pareti esterne intonacate e tinteggiate ed infissi esterni in materiale metallico destinato a locale tecnico realizzato nel 2008 a seguito di D.I.A. presentata al Comune di Todi in data 12/03/2007 al n° 209 (protocollo n° 9485 del 12/03/2007) e a seguito di istanza di autorizzazione paesaggistico ambientale presentata al Comune di Todi in data 12/03/2007 al n° 210 (protocollo n° 9477 del 12/03/2007) per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n° 57 del 19/04/2007 intestata alla [redacted] con sede in [redacted] (su area concessa in comodato gratuito dal [redacted], [redacted] con contratto



in data 23/02/2007) delle dimensioni progettuali di m 9,15 x m 2,45 ed un'altezza di m 2,60.

Dal rilievo metrico effettuato è risultato che il posizionamento previsto dal progetto (di lato al locale generatori) è stato variato e posto lateralmente al fabbricato principale (come viene graficamente riprodotto con il colore verde nella planimetria generale dell'area in scala 1:500 riportata nella S.C.I.A. n° 14303 del 28/04/2016 **allegata alla presente sotto la lettera P**); le dimensioni progettuali previste di m 9,15 x m 2,45 ed un'altezza di m 2,60, sono variate; infatti il box è stato realizzato per una lunghezza di m 11,05 anziché di m 9,15, e quindi per una superficie lorda di mq 27,07, mentre sono rimaste invariate le altre dimensioni, inoltre sono variate le aperture progettuali sia del prospetto che dei lati; internamente non è stato possibile entrare in quanto il proprietario non aveva la disponibilità della chiave, accanto a tale manufatto è stata realizzata una scala di collegamento in muratura, tra il piano terra ed il livello sottostante in pessime condizioni di manutenzione; il tutto riportato nella planimetria in scala 1:50 **allegata alla presente sotto la lettera P** dove e le misure planimetriche di progetto sono evidenziate con il colore rosso, mentre le variazioni planimetriche e le modifiche delle aperture esterne del fabbricato rilevate durante il sopralluogo sono evidenziate con il colore verde. (**Vedasi All.O: documentazione fotografica foto n° 7**)

2- un telone in materiale plastico per protezione di carico e scarico delle merci al piano primo sottostrada, (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°14**) delle dimensioni di m 9,60 x m 10,15 ed un'altezza media di m 5,10 realizzato negli anni 2010/2011 avente una struttura costituita da colonne di acciaio ancorate su un muretto in c.a. per il quale non è stato riscontrato il relativo titolo abilitativo, né è stato effettuato il relativo inserimento in mappa e Denuncia di Nuova Costruzione al C.F.; tale manufatto è stato riportato graficamente con il colore verde nella planimetria in scala 1:100 **allegata alla presente sotto la lettera P**.

3 - quattro teloni in materiale plastico al piano secondo sottostrada (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°8, n°9**) delle dimensioni di m 5,00 x m 5,00 ed un'altezza di m 3,10 ma sorretti da profilati in acciaio ancorati con viti metalliche sulla sottostante massicciata in c.a. dello spessore di circa 20,00 cm realizzati negli anni 2012/2014 per i quali non è stato riscontrato il relativo titolo abilitativo, né è stato effettuato il relativo inserimento in mappa e Denuncia di Nuova Costruzione al C.F.; tali manufatti sono stati riportati graficamente con il colore verde nella planimetria in scala 1:100 **allegata alla presente sotto la lettera P**.



4 - un deposito di olio vegetale al piano secondo sottostrada per la produzione di energia elettrica (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n°17**) con installazione di tre silos in acciaio della capacità di mc 25 ciascuno posti verticalmente e l'installazione di un unico serbatoio di gasolio posto vicino ai nuovi serbatoi, regolarmente autorizzato a seguito di Scia presentata al Comune di Todi in data 28/04/2016 prot. 14303 (istanza n° 244/2016) intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] tali silos sono stati riportati graficamente con il colore verde nella planimetria in scala 1:100 **allegata alla presente sotto la lettera P.**

Viene precisato che tale impianto con le relative strutture è stato realizzato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito di contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 11/01/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/02/2016 al n° 1437/3, sotto riportato.

Viene inoltre rilevato che rispetto agli elaborati grafici in scala 1:100 allegati ai titoli abilitativi del fabbricato principale depositati in Comune, riportati in risposta al quesito n° 11, allegati alla presente sotto la lettera Q e rispetto alla planimetria catastale allegata alla presente sotto la lettera D, vi sono delle difformità meglio evidenziate negli elaborati grafici allegati alla presente sotto la lettera P (nei quali le misure planimetriche di progetto sono evidenziate con il colore rosso, mentre le modifiche interne e le modifiche delle aperture esterne sono evidenziate con il colore verde).

In particolare il piano terra, rispetto ai titoli abilitativi assentiti (variante in corso d'opera al Permesso di Costruzione n° 10 del 12/03/1970 rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 19/06/1973 al n° 7127 intestata alle [REDACTED] e [REDACTED] ed autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Todi in data 09/11/1989 al n° 251 - protocollo n° 12293 del 09/11/1989 - intestata al [REDACTED]) presenta una riduzione della superficie finestrata dei due uffici posti a sinistra dell'ingresso ed è presente una sola finestra anziché due sul lato sinistro del prospetto; internamente vi sono modeste aperture di porte interne realizzate su fondelli in muratura.

La sala riunioni non è stata completamente finita in quanto manca il massetto con il relativo pavimento e battiscopa; per tale vano delle dimensioni di (m 11,90 x m 6,00) + (m 1,70 x m 4,00) = mq 78,20 verrà effettuata una "detrazione" sul relativo più probabile valore di mercato ordinario.

Relativamente al piano primo sottostrada, rispetto ai titoli abilitativi assentiti (variante in corso d'opera al Permesso di Costruzione n° 10 del 12/03/1970, rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 19/06/1973 al n° 7127 intestata alle [REDACTED])



[redacted] e S.c.i.a. presentata in data 28/04/2016 prot. 14303 intestata alla [redacted]
[redacted] con sede in [redacted], non sono state riscontrate difformità.

Relativamente al piano secondo sottostrada, rispetto ai titoli abilitativi assentiti (variante in corso d'opera al Permesso di Costruzione n° 10 del 12/03/1970, rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 26/01/1974 al n° 01140 intestata alle [redacted]

[redacted] S.c.i.a. presentata in data 28/04/2016 prot. 14303 intestata alla [redacted]
[redacted] con sede in [redacted], sono state riscontrate le seguenti difformità:

- riduzione della larghezza del locale generatore (da m 9,40 a m 7,80)
- modifiche delle destinazioni d'uso, delle partizioni interne e delle relative aperture;
- apertura della porta sul lato destro del locale generatore.

Il fabbricato è provvisto di una corte esterna della superficie catastale di mq 6.188 censita al C.T. nel foglio n° 74 con la particella n° 329 – seminativo -, comprensiva dell'area di sedime del fabbricato e quindi per una superficie netta di circa mq. 5.000.

La corte presenta due ingressi carrabili della larghezza di circa 6 metri e 4 metri costituiti da colonne in c.a. alte circa m 2,40 su cui sono ancorati due cancelli scorrevoli in metallo con accessi agevoli e diretti dalla strada comunale; tale area, in parte risulta pavimentata con blocchetti di cemento ed è destinata a passaggio, in parte risulta bitumata e destinata a parcheggio automezzi a servizio del fabbricato, in parte, risulta cementata, destinata ad area di manovra dei mezzi pesanti, ed in parte risulta destinata a zona verde nella quale Sono presenti alcune piante di olivo, cipressi, querce e varie specie arbustive. Tutti gli spazi a servizio del fabbricato sono dotati di impianto di illuminazione esterna e la zona destinata a verde è servita da un impianto di microirrigazione. La corte è provvista, lungo la strada comunale, di un muretto realizzato in c.a. alto mediamente circa 40 cm, largo circa 30 cm sul quale poggia una ringhiera metallica alta circa 1,50 m; sugli altri lati della corte la recinzione è costituita da un piccolo muretto con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica.

Per la realizzazione della recinzione venne rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi autorizzazione edilizia in data 01/04/1977 al n° 2728 intestata al [redacted]
[redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] dalla visione degli elaborati grafici allegati al progetto, risulta autorizzato un solo ingresso carrabile della larghezza di 5 metri, mentre attualmente sono presenti due ingressi dei quali quello più grande, arretrato rispetto alla strada Comunale del Crocefisso.
(Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n° 3, n° 4, n°5, n°10, n°11, n°12)



Per le difformità sopra riportate si dovranno presentare le relative pratiche urbanistiche e catastali come sotto riportato in risposta al quesito n° 9, i cui costi ed oneri saranno computati nella voce "detrazioni".

Relativamente al quesito n° 8, dalla lettura delle visure catastali attuali il fabbricato in oggetto risulta posto in Todi Voc Cappuccini n° 24/b, mentre in realtà tale unità immobiliare risulta posta in Todi località Crocefisso n° 24/b; tale discordanza consente, comunque, l'individuazione dei beni in quanto gli altri dati catastali sono conformi, sarebbe comunque opportuno effettuare una Denuncia di Variazione catastale al C.F. per variazione toponomastica per allineare la toponomastica catastale con quella del Comune di Todi (da effettuare contestualmente all'aggiornamento catastale del fabbricato) i cui costi ed oneri saranno computati nella voce "detrazioni".

Relativamente al quesito n° 9, siccome gli immobili in oggetto presentano delle difformità come sopra riportato nel quesito n° 7, è necessario presentare presso il Comune di Todi nuovi titoli abilitativi per sanare tali difformità; in particolare, relativamente alle difformità riscontrate al piano terra:

1 - riduzione della superficie finestrata dei due uffici posti a sinistra dell'ingresso e la presenza di una sola finestra anziché due sul lato sinistro del prospetto;

2 - modeste aperture di porte interne realizzate su fondelli in muratura

3 - realizzazione di due ingressi carrabili, anziché uno, lungo la strada comunale relativamente alle difformità riscontrate al piano secondosottostrada

1- riduzione della larghezza del locale generatore (da m 9,40 a m 7,80)

2-varie modifiche delle destinazioni d'uso, delle partizioni interne e delle relative aperture;

3- apertura della porta sul lato destro del locale generatori;

ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 una S.C.I.A. per accertamento di conformità con allegata richiesta di autorizzazione paesaggistica e quanto altro possa occorrere ai fini del rilascio del titolo abilitativo con la quale sanare tutte le opere difformi come sopra riportate e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente la Denuncia di Variazione catastale al C.F., i Certificati di conformità degli impianti e quanto altro possa occorrere alla completa redazione della dichiarazione stessa i cui costi ed oneri saranno computati nella voce "detrazioni".

Per quanto riguarda la possibilità di sanare la realizzazione del telone al piano primo sottostrada e dei quattro teloni al piano secondo sottostrada, siccome tali strutture



possono essere considerate S.U.C. (in quanto il materiale plastico è sorretto da una struttura costituita da colonne metalliche fissate al terreno sottostante) e siccome la zona ricade in vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, non è possibile alcuna sanatoria; se ne dovrà quindi prevedere la rimozione i cui costi ed oneri saranno computati nella voce “detrazioni”.

Per quanto riguarda la possibilità di sanare le difformità riportate, in risposta al quesito n° 7, del box prefabbricato destinato a locale tecnico, è necessario presentare al Comune di Todi ai sensi dell’art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 una S.C.I.A. per accertamento di conformità per diverso posizionamento e variazioni delle dimensioni con allegata richiesta di autorizzazione paesaggistica e quanto altro possa occorrere ai fini del rilascio del titolo abilitativo e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell’ agibilità ai sensi dell’art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente la redazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa e la relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. i cui costi ed oneri saranno computati nella voce “detrazioni”.

Relativamente al quesito n° 10, dal C.D.U. rilasciato dal Comune di Todi in data 04/11/2019 al n° 31607 di protocollo, è risultato che le aree ove insistono gli immobili oggetto di stima, ai sensi del P.R.G. del Comune di Todi approvato con D.C.C. n° 110 del 14/07/2005 pubblicato sul B.U.R. n° 33 del 16/08/2005 e successive varianti prevede per il terreno ove ricade il fabbricato in oggetto la seguente classificazione:

- Parte zona agricola E di cui agli art. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale;
- Parte zona boscata E di cui all’art 85 della L.R. 1/2015 e agli art. 75 e 80 delle N.T.A. parte strutturale;

A seguito di P.R.G. Parte Operativa: Macroaree: tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività a medio/alta densità 0,60 mq/mq (zona omogenea D) di cui agli art. 16 e 19 delle N.T.A. parte operativa; ad attuazione diretta condizionata di cui all’art 18 delle N.T.A. parte strutturale

VINCOLI

- Tutela D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art 10 della L. 137/2002);
- Tutela D.Lgs 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni (T.U. codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art 10 della L. 137/2002 relativamente all’art 142 comma G – zone boscate -);
- Sistema paesaggistico ambientale – rete ecologica – componenti di completamento di cui agli art.li 35 e 36 delle N.T.A. parte strutturale;



- Fascia di rispetto di mt 100 dai corsi d'acqua di cui all'art 108 della L.R. 1/2015 e s.m.i.;
- Sistema della mobilità – strada di progetto –;
- Disciplina della viabilità panoramica, dei coni visivi rilevanti e delle aree di massima visibilità dei coni visivi rilevanti di cui all'art 56 delle N.T.A. parte strutturale;
- Direttive per la progettazione paesaggistica – crinali paesaggisticamente rilevanti – fascia di 250 mt per lato strada di cui all'art 35 comma 2 del P.T.C.P.

(Vedasi All. R: Certificato di Destinazione Urbanistica e planimetria di P.R.G. nella quale la zona omogenea E è individuata con il colore bianco, mentre la zona omogenea D con il colore granata)

Relativamente al quesito n° 11, dalle ricerche svolte presso lo Sportello Unico Attività Produttive ed Edilizia del Comune di Todi con richiesta effettuata in data 30/09/2019 e rilascio degli atti in data 04/11/2019, relativamente agli immobili in oggetto è risultato quanto segue:

Il fabbricato principale è stato originariamente edificato a seguito di:

- 1 - Permesso di Costruzione rilasciato dal Sindaco del Comune di Todi in data 12/03/1970 al n° 10 intestato alle [redacted] per costruzione di capannone per insediamento a carattere artigianale;
- 2 - Variante in corso d'opera rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 07/04/1972 al n° 3233 intestata alle [redacted] e [redacted] da successiva variante in corso d'opera rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 19/06/1973 al n° 7127 intestata alle [redacted] e [redacted];
- 3 - successiva variante in corso d'opera rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 26/01/1974 al n° 01140 intestata alle [redacted] e [redacted] cui ha fatto seguito l'autorizzazione di abitabilità in data 11/06/1974 n° 685 intestata alle [redacted].

Successivamente gli immobili oggetto di stima sono stati interessati da:

- 1 - Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 01/04/1977 al n° 2728 del 01/04/1977 intestata al Signor [redacted] in qualità di legale rappresentante della [redacted] con sede in [redacted] per realizzazione recinzione della proprietà;
- 2 - Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 10/07/1980 al n° 96 intestata alla [redacted] sede [redacted] per apertura di due finestre sul retro del capannone;



- 3 - Comunicazione per esecuzione opere interne ex art 26 della legge 47/85 presentata in data 10/01/1989 prot 382 intestata al [REDACTED] (non avuto prosecuzione per non integrazione dei documenti richiesti dal settore urbanistica del Comune di Todi);
- 4 - Autorizzazione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Todi in data 09/11/1989 al n° 251 - protocollo n° 12293 del 09/11/1989 - intestata al [REDACTED] per modifiche delle aperture di una finestra e di una portafinestra;
- 5 - D.I.A. presentata al Comune di Todi in data 12/03/2007 al n° 209 (protocollo n° 9485 del 12/03/2007) a seguito di istanza di autorizzazione paesaggistico ambientale presentata al Comune di Todi in data 12/03/2007 al n° 210 (protocollo n° 9477 del 12/03/2007) per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione ambientale n° 57 del 19/04/2007 intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] per installazione box prefabbricato per alloggio locale tecnico;
- 6 - D.I.A. per realizzazione di impianto alimentato da fonti rinnovabili (olio vegetale) presentata al Comune di Todi in data 03/03/2008 al n° 150 intestata al [REDACTED] [REDACTED] (non verificata e non riportata negli allegati perché non reperita presso l'Archivio del Comune di Todi);
- 7 - S.c.i.a. presentata al Comune di Todi in data 28/04/2016 prot. 14303 (istanza n° 244/2016) intestata alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] per realizzazione di deposito di olio vegetale.

Nessuna istanza di sanatoria (condono edilizio L. 47/85, L. 724/94, D.I. 269/2003 e L. R. 21/2004 è stata presentata dall'esecutato e/o dai loro danti causa. (**Vedasi All. S: copia titoli abilitativi, relazioni tecniche ed elaborati grafici**)

Per gli immobili oggetto di stima non è stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità a seguito dei successivi interventi edilizi effettuati dal 11/06/1974 ad oggi; come già riportato in risposta ai quesiti n° 7 e n° 9 è necessario presentare presso il Comune di Todi nuovi titoli abilitativi con i quali sanare tutte le opere difformi e presentare la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015.

Relativamente al quesito n° 12, il fabbricato principale risulta composto da magazzini, ufficio, archivio, ripostiglio, cabina elettrica, locale generatori e tre w.c. al piano secondo sottostrada, da un locale ad uso magazzino per deposito di attrezzature per agricoltura ed industria al piano primo sottostrada, da sala di attesa, corridoio, uffici, sala riunioni, archivio, ripostiglio e tre w.c. al piano terra con annessa corte esclusiva della superficie di mq 6.188 sempre al piano terra

Il fabbricato principale risulta in parte affittato con un contratto di locazione ad uso



commerciale stipulato in data 11/01/2016, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 05/02/2016 al n° 1437/3 con il quale il [REDACTED] ha concesso in locazione alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] la porzione di tale fabbricato consistente in un locale al piano secondo sottostrada per apporre i generatori con annesso spazio per apposizione silos ed al piano primo sottostrada un box prefabbricato ad uso locale tecnico; il tutto per esercitare l'attività di produzione e commercializzazione di energia elettrica; la durata di tale locazione è prevista per 9 anni con scadenza in data 10/01/2025, salvo proroga, per un importo di locazione pari a € 1.200,00 annui.

Con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 01/12/2017, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 19/01/2018 al n° 257/3, è stata effettuata una modifica al contratto di cui sopra con il quale il [REDACTED] ha concesso in locazione alla ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] il locale ad uso ufficio posto a sinistra dell'ingresso del piano secondo sottostrada; la durata di tale locazione avrà decorrenza dal 01/12/2017 con scadenza in data 10/01/2025, salvo proroga, per un importo di locazione pari a € 600,00 annui.

La ditta [REDACTED] con sede in [REDACTED] ha avuto in affitto dalla Società [REDACTED] società unipersonale con sede in [REDACTED] l'attività di produzione e commercializzazione di energia elettrica, sia in conto proprio che di terzi e di energie prodotte da fonti rinnovabili, che si svolge nei locali concessi in locazione sopra riportati mediante contratto di affitto di ramo d'azienda autenticata dal notaio Dott. Fabio Arrivi in data 11/01/2016 rep. 39890/16211, registrato all'Agenzia delle Entrate di Perugia in data 26/01/2016 al n° 1982 serie 1T con scadenza al 31/07/2024 (fermo restando quanto previsto dall'art 16, commi 5 e 6 del D.M.18 dicembre 2008); l'attività di produzione di energia elettrica ottenuta da fonti rinnovabili è stata autorizzata alla [REDACTED] unipersonale con sede in [REDACTED] dalla Provincia di Perugia Area Ambiente e Territorio con Determinazione n° 012764 del 11/12/2008.

(**Vedasi All.T : copia contratto di locazione del 11/01/2016 con individuazione delle porzioni di fabbricato e di terreno concessi in locazione individuate con il colore celeste, copia contratto di locazione del 01/12/2017 con individuazione del locale ad uso ufficio concesso in locazione individuato con il colore giallo, copia contratto di affitto di ramo di azienda del 11/01/2016 e Determinazione n° 012764 del 11/12/2008**)

Relativamente al quesito n° 13, dalla richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio



effettuata mediante pec all'Ufficio dello Stato civile del Comune di Roma in data 30/09/2019, lo stesso Ufficio non ha dato seguito ad alcuna comunicazione; nell'atto di provenienza viene comunque riportato che il [REDACTED] risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni con la [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] ma che quanto acquistato costituisce suo bene personale in quanto destinato all'esercizio della propria attività di impresa e quindi escluso dalla comunione legale ai sensi dell'art 178 c.c.

Relativamente al quesito n° 14 non vi sono provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Relativamente al quesito n° 15, dal sopralluogo effettuato in data 04/12/2019, risulta che gli impianti sono stati realizzati negli anni 70 quando è stato edificato il fabbricato, successivamente, gli stessi hanno subito vari interventi di manutenzione che ne hanno migliorato la sicurezza e l'efficienza; in particolare viene precisato che i tre piani (terra, primo sottotrada e secondo sottotrada) hanno tutti impianti autonomi.

Per quanto riguarda l'impianto idrotermosanitario, l'acqua utilizzata proviene dall'acquedotto comunale; l'impianto di riscaldamento e condizionamento avviene tramite termoconvettori con alimentazione derivante da rete elettrica.

L'impianto elettrico è stato completamente ristrutturato; è di tipo sottotraccia, sfilabile, con punti luce e prese esterne e sono presenti i relativi quadri elettrici con salvavita.

Il [REDACTED] mi ha fornito la dichiarazione di conformità del 13/10/2004 dell' impianto elettrico da parte della ditta impiantista [REDACTED] con sede in [REDACTED]. (**Vedasi All. O: documentazione fotografica foto n° 22, n°26, n°30 ed All. T: dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico**)

Lo smaltimento delle acque bianche e delle acque nere avviene tramite sub irrigazione.

Relativamente al quesito n° 16, per vendere il bene pignorato viene predisposto un solo lotto, in quanto gli immobili in oggetto hanno un solo ingresso diretto dalla strada principale, sono un unico corpo (anche se disposto su tre piani tra di loro comunicanti) capace di costituire una sola unità funzionale; da un punto di vista commerciale ed estimativo, la formazione di un unico lotto intende valorizzare tutto il complesso pignorato. Il lotto è il seguente:

- fabbricato ad uso commerciale con corte pertinenziale annessa, il tutto posto nel Comune di Todi, località Crocefisso n° 24/b, distinti rispettivamente al CF. nel



foglio n° 74 con la particella n° 197/1 – PT-1S-2S – cat D/8 - R.C. € 7.633,23 ed al C.T. nel foglio n° 74 con la particella n° 329 – qualità seminativo – classe 3[^] - Ha 00.61.88 – R.D. € 27,16 – R.A. € 28,76

(Vedasi All. V : prospetto lotto da porre in vendita)

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

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

La destinazione d'uso del fabbricato e del terreno ha permesso, nonostante la scarsità di transazioni immobiliari degli ultimi 10/15 anni, l'individuazione di atti di trasferimento, contratti preliminari, stime e valutazioni recenti etc, nei quali sono presenti tali valori.

Anche i dati statistici rilevabili da siti internet, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare delle Camere di Commercio, etc, presentano valori immobiliari riferiti a tali destinazioni d'uso.

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

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

Sintetica, in quanto il parametro di confronto utilizzato è stata una grandezza fisica elementare, la superficie lorda espressa in mq per i fabbricati, la superficie espressa in mq per il terreno.

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

Per la determinazione del piú probabile valore di mercato unitario ordinario degli immobili in oggetto, sono state effettuate delle ricerche presso studi professionali di tecnici abilitati, studi notarili, agenzie immobiliari, Area pianificazione del territorio e Area



economica del Comune di Todi, siti internet relativi ad annunci di aste immobiliari, sito internet della Camera di Commercio Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia (Listino Immobiliare III° trimestre 2019) e dell' Agenzia delle Entrate (1° semestre 2019).
(Vedasi All.Z : planimetrie catastali dei fabbricati simili presi a confronto; Listino Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Perugia – terzo trimestre 2019 - e Banca Dati Agenzia delle Entrate – primo semestre 2019 -).

Nella tabella sottostante vengono riportate le superfici lorde espresse in mq ed i valori espressi in €, dei fabbricati presi a confronto con precisazione che, viste le scarse transazioni immobiliari degli ultimi 10/15 anni, come anche sopra riportato, si è fatto riferimento, a stime immobiliari e valutazioni di tecnici abilitati, agenzie immobiliari, etc. sia di immobili ad uso commerciale/artigianale posti nel Comune di Todi, sia di immobili della stessa tipologia posti nel vicino e confinante comune di Marsciano ove le tecniche costruttive, le destinazioni d'uso, le zone edificabili, possono essere considerate avere delle caratteristiche simili.

Nella tabella sottostante vengono riportati i dati identificativi, le superfici lorde ed i valori riportati nelle valutazioni immobiliari.

n°	Comune	Località	Foglio C.T.	Particella	Anno di costruzione	Superficie mq	Data stima/atto	Valore/Prezzo €
1	Todi	Frazione Pantalla Voc.lo S. Giovanni	8	180/2	1981/1982 Ampliamento 1995/1997	1501	Gennaio 2019	675.450,00
2	Marsciano	Zona industriale Via A. da Migliano	145	517/1	1996/2000 Ampliamento 2005/2008	4.078	Gennaio 2019	1.427.300,00
3	Marsciano	Via F.lli Briziarelli	147	1181/1	1998/2004	518	Dicembre 2017	337.220,00
4	Todi	Frazione Pantalla Voc.lo Piana	4	1138	1999/2000 Ristrutturazione 2002	893	Gennaio 2019	281.295,00



5	Todi	Pian di Porto	43	745	2000 Ristrutturazione 2008	540	2019	310.000,00
	Totale					7.530		3.031.265

Da tale tabella si può risolvere la seguente:

$$Vu = (\sum Vm : \sum p) \times p$$

Dove:

- Vu = più probabile valore di mercato unitario ordinario del fabbricato oggetto di stima
- $\sum Vm$ = sommatoria dei prezzi/valori di mercato recenti relativi a fabbricati simili presi a confronto
- $\sum p$ = sommatoria dei parametri relativi alla consistenza dei fabbricati simili
- p = parametro relativo alla consistenza del fabbricato oggetto di stima

$$Vu = \text{€ } 3.031.265,00 : \text{mq } 7.530 = \text{€ } 402,55/\text{mq} \text{ che si arrotonda ad } \text{€ } 402,00/\text{mq}$$

Dai dati resi disponibili dalla Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia (terzo trimestre 2019) è risultato che:

Per quanto riguarda i capannoni Artigianali/Industriali agibili il valore è compreso fra € 250,00/mq e € 350,00/mq e quindi pari ad € 300,00/mq

Dai dati resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate di Perugia (primo semestre 2019) è risultato che:

Per quanto riguarda i capannoni tipici nella Frazione Pantalla il valore è compreso fra € 390,00/mq e € 450,00/mq e quindi pari ad € 420,00/mq

Per quanto riguarda i capannoni tipici nelle altre zone periferiche del Comune di Todi il valore è compreso fra € 365,00/mq e € 520,00/mq e quindi ad € 442,50/mq

Facendo una media fra i valori determinati prendendo in considerazione i fabbricati simili con quelli proposti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato di Perugia e dell'Agenzia delle Entrate di Perugia si avrà quindi il più probabile valore di mercato unitario ordinario:

$$\text{€ } 402,00 + \text{€ } 300,00 + \text{€ } 420,00 + \text{€ } 442,50 = \text{€ } 1.564,50 : 4 = \text{€ } 391,12 \text{ arrotondato ad } \text{€ } 400,00/\text{mq}$$

Al più probabile valore di mercato unitario ordinario calcolato, sono state effettuate delle opportune correzioni al fine di rendere il dato ottenuto, più prossimo possibile al più probabile valore di mercato unitario ordinario degli immobili oggetto di stima, in relazione, sia alle caratteristiche costruttive ed architettoniche, alla destinazione d'uso, alle finiture



interne ed esterne (pavimenti, rivestimenti, infissi, finiture del prospetto e dei lati,), alle caratteristiche tecniche degli impianti, etc. del piano terra; sia alle tipologie costruttive dei piani primo sottostrada e secondo sottostrada, tutte di caratteristiche superiori all'ordinarietà.

Per tali motivazioni, per la porzione di fabbricato ad uso uffici al piano terra si è incrementato il valore unitario sopra calcolato e pari ad € 400,00/mq, del 90% ottenendo così un più probabile valore di mercato unitario ordinario di € 760,00/mq, per la porzione di fabbricato al piano primo sottostrada si è incrementato il valore unitario sopra calcolato e pari ad € 400,00/mq, del 10% ottenendo così un più probabile valore di mercato unitario ordinario di € 440,00/mq, mentre per la porzione di fabbricato al piano secondo sottostrada si è incrementato il valore unitario sopra calcolato e pari ad € 400,00/mq, del 20% ottenendo così un più probabile valore di mercato unitario ordinario di € 480,00/mq.

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

In particolare, visto che la stima è stata effettuata per confronto con immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è tenuto in considerazione che per le difformità riscontrate sarà necessario per il fabbricato principale, presentare al Comune di Todi ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 una S.C.I.A. per accertamento di conformità con relazione paesaggistica con la quale sanare tutte le opere difformi ai progetti depositati e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente la presentazione del Tipo Mappale, la Denuncia di Variazione catastale al C.F., i certificati di conformità degli impianti e quanto altro possa occorrere alla completa redazione della dichiarazione stessa; i cui costi ed oneri saranno computati nella voce "detrazioni" sulla base di indagini effettuate fra gli studi tecnici della zona e presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Todi.

Per il manufatto destinato a locale tecnico sarà necessario presentare al Comune di Todi ai sensi dell'art. 154 della L.R. n° 1 del 21/01/2015 una S.C.I.A. per accertamento di conformità per diverso posizionamento e variazioni delle dimensioni con allegata richiesta di autorizzazione paesaggistica e quanto altro possa occorrere ai fini del rilascio del titolo abilitativo e la relativa dichiarazione che tiene luogo dell' agibilità ai sensi dell'art. 137 comma 3 L.R. 1/2015, comprendente la redazione di Tipo Mappale per inserimento in mappa e la relativa Denuncia di Nuova Costruzione al C.F. e quanto altro possa occorrere alla completa redazione della dichiarazione stessa; i cui costi ed oneri saranno computati



nella voce “detrazioni” sulla base di indagini effettuate fra gli studi tecnici della zona e presso l’ufficio Urbanistica del Comune di Todi.

Relativamente al terreno censito al C.T. nel foglio n° 74 con la particella n° 329, ai sensi della strumentazione urbanistica comunale sia vigente che adottata, si trova parte in zona omogenea E per una superficie di mq 1.361 (zona agricola e zona boscata) e parte in zona omogenea D per una superficie di 4.827 mq (tessuti recenti a prevalente mantenimento per attività a medio alta densità) con indice di edificabilità di 0,60 mq/mq, ed altezza massima del fabbricato di 10 m. (**Vedasi All. R : stralcio P.R.G. del Comune di Todi in scala 1:2.000**)

Secondo le vigenti NTA le distanze di edificazione sono di 8 metri dal confine stradale, 8 metri dai confini di proprietà e 10 metri dai fabbricati, per cui su tale terreno si potrebbe ancora edificare una superficie utile coperta calcolata ai sensi dell’art 17 comma 1 lettera b del Regolamento regionale n° 2/2015 come segue:

Superficie potenzialmente realizzabile: $\text{mq } 4.827 \times 0,6 =$ **mq 2.896,20**

Superficie Utile Coperta esistente:

PT: mq 512,00

P1S: $\text{mq } 512,00 \times [(\text{m } 40,00 + \text{m } 40,00 + \text{m } 12,80) \times \text{m } 4,50] : [(\text{m } 40,00 + \text{m } 40,00 + \text{m } 12,80 + \text{m } 12,80) \times \text{m } 4,50] =$ mq 448,00

P2S: $\text{mq } 384,00 \times [(\text{m } 30,00 + \text{m } 30,00 + \text{m } 12,80) \times \text{m } 3,30] : [(\text{m } 30,00 + \text{m } 30,00 + \text{m } 12,80 + \text{m } 12,80) \times \text{m } 3,30] =$ mq 326,40

P2S: $\text{mq } 52,08 \times [(\text{m } 6,20 + \text{m } 6,20 + \text{m } 8,40) \times \text{m } 3,30] : [(\text{m } 6,20 + \text{m } 6,20 + \text{m } 8,40 + \text{m } 8,40) \times \text{m } 3,30] =$ mq 36,97

Superficie Utile coperta esistente: **mq 1.323,37**

Superficie Utile Coperta potenzialmente realizzabile:

$\text{mq } 2.896,20 - \text{mq } 1.323,37 =$ **mq 1.572,83**

Se per realizzare mq 2.896,20 di superficie utile coperta si necessita di 4.827 mq di terreno edificabile; per realizzare mq 1.572,83 mq di superficie utile coperta saranno necessari 2.621,38 mq di terreno edificabile come si ottiene dalla seguente proporzione:

$\text{mq } 2896,20 : \text{mq } 4.827 = \text{mq } 1.572 : X$

$X = (\text{mq } 4.827 \times \text{mq } 1.572,83) : \text{mq } 2.896,20 =$ mq 2.621,38

Anche se per la realizzazione di un nuovo fabbricato e/o l’ampliamento di quello esistente, rispettando i vincoli presenti nella zona, le distanze legali dai confini stradali e dai confini di proprietà privata e dal fabbricato presente rende la progettazione di difficile e complessa operatività, si ritiene di dover valutare anche il più probabile valore ordinario di



mercato del terreno ad uso corte facendo riferimento, per quanto riguarda il terreno ricadente in zona D ai valori venali delle aree fabbricabili determinate dal Comune di Todi per l'anno 2019 per la determinazione dell'IMU e della TASI a seguito di D.G.C. n° 361 del 06/12/2018 che per tale zona edificabile (Microzona 2 S1. – Pian di Porto, Ponte Rio -) è di € 33,50/mq, incrementato del 20% e quindi pari ad € 40,20/mq; mentre per quanto riguarda il terreno ricadente in zona E, ai valori riportati nelle tabelle dei V.A.M. della provincia di Perugia per la Regione agraria n° 10 comprendente i Comuni di Collazzone, Fratta Todina, Marsciano, Monte Castello Vibio e Todi considerando tale terreno seminativo e quindi per un più probabile valore di mercato ordinario di € 7.000/Ha. (**Vedasi All.AA D.G.C. n° 361 del 06/12/2018 e tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Perugia annualità 2019 – Pubblicazione sul BUR n° 8 del 13/02/2019 -)**

Dalle considerazioni di cui sopra si può assegnare un più probabile valore di mercato ordinario di € 760,00/mq per i locali posti al piano terra; un più probabile valore di mercato ordinario di € 440,00/mq per i locali posti al piano primo sottostrada; un più probabile valore di mercato ordinario di € 480,00/mq per i locali posti al piano secondo sottostrada; un più probabile valore di mercato ordinario di € 400,00/mq al locale tecnico posto al piano primo sottostrada; un più probabile valor di mercato ordinario di € 40,20/mq al terreno edificabile; un più probabile valor di mercato ordinario di € 7,00/mq al terreno a destinazione agricola; il più probabile valore di mercato ordinario degli immobili in oggetto sarà:

- locali al piano terra: mq 512,00 X € 760,00/mq =	€ 389.120,00
- locali al piano primo sottostrada: mq 512,00 X € 440,00/mq =	€ 225.280,00
- locali al piano secondo sottostrada: mq 436,08 X € 480,00/mq =	€ 209.318,40
- locale tecnico al piano primo sottostrada: mq 27,07 X € 400,00/mq =	€ 10.828,00
- corte esterna (terreno edificabile): mq 2.631,38 X € 40,20/mq =	€ 105.781,47
- corte esterna (terreno agricolo): mq 1.361,00 X € 0,70/mq =	€ 952,70

TOTALE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 941.280,57

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

DETRAZIONE PER PRESENTAZIONE VOLTURE CATASTALI PER ALLINEAMENTO DELL'INTESTAZIONE CATASTALE FRA IL C.F. ED IL C.T., PRESENTAZIONE TIPO MAPPALE AL C.T., PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE AL C.F. PER



CORRISPONDENZA PARTICELLA, DIVERSA DISTRIBUZIONE DI SPAZI INTERNI, VARIAZIONE TOPONOMASTICA ETC. DEL FABBRICATO PRINCIPALE E PRESENTAZIONE DI DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE PER IL LOCALE TECNICO DA PRESENTARE PRESSO L' AGENZIA DELLE ENTRATE DI PERUGIA

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione e la presentazione del Tipo Mappale e della Denuncia di Variazione al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in : **€ 3.000,00**

DETRAZIONE PER REDAZIONE E PRESENTAZIONE SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEL FABBRICATO PRINCIPALE CON RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RELATIVA DICHIARAZIONE CHE TIENE CONTO DELL'AGIBILITA' DA PRESENTARE AL COMUNE DI TODI

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione della S.c.i.a. per accertamento di conformità ed autorizzazione paesaggistica (competenze per rilievo metrico, eventuale verifica sismica, presentazione di tutta la documentazione da presentare in allegato all'Accertamento di Conformità, compresa la documentazione per la presentazione della Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, etc. al netto di C.i.s. - 2% - ed Iva - 22% -) e delle sanzioni che saranno applicate dal Comune di Todi ai sensi dell'art. 154 comma 4 della L.R. 1/2015, possono essere quantificate in : **€ 20.000,00**

DETRAZIONE PER REDAZIONE E PRESENTAZIONE SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEL LOCALE TECNICO CON RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA E RELATIVA DICHIARAZIONE CHE TIENE CONTO DELL'AGIBILITA' DA PRESENTARE AL COMUNE DI TODI

Da indagini effettuate presso gli uffici di competenza e presso studi tecnici, le spese per la redazione della S.c.i.a. per accertamento di conformità per diverso posizionamento e variazioni delle dimensioni ed autorizzazione paesaggistica (competenze per rilievo metrico, eventuale verifica sismica, presentazione di tutta la documentazione da presentare in allegato all'Accertamento di Conformità, compresa la documentazione per la presentazione della Dichiarazione che tiene luogo dell'agibilità, etc. al netto di C.i.s. - 2% - ed Iva - 22% -), del danno ambientale e delle sanzioni che saranno applicate dal Comune di Todi ai sensi dell'art. 154 comma 4 della L.R. 1/2015, possono essere quantificate in : **€ 5.000,00**



DETRAZIONE PER RIMOZIONE TELONI IN PLASTICA:

Da indagini effettuate presso Ditte specializzate per la realizzazione, rimozione e smaltimento dei teloni in plastica e delle relative strutture di supporto e fondali le spese per tali opere al netto di C.i.s. (2%) ed Iva (22%), possono essere quantificate in :

€ 2.000,00

DETRAZIONE PER COMPLETAMENTO OPERE DELLA SALA RIUNIONI:

Per il calcolo di tale detrazione è stato elaborato un computo metrico estimativo sulla base dell'elenco dei prezzi e dei costi minimi della manodopera per lavori edili edizione 2018; da tale computo è stato rilevato che il costo per la realizzazione del massetto, del pavimento in lastre di granito rosso (simile al granito di Persia) e del relativo zoccolino battiscopa in legno è pari ad

€19.487,44

come da computo metrico **allegato alla presente sotto la lettera AB**

TOTALE DETRAZIONI: € 49.487,44

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO ORDINARIO: € 941.280,57

DETRAZIONI: € 49.487,44

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO: € 891.793,13

(ottocentonovantunomilasettecentonovantatre /13) euro

Relativamente ai quesiti n° 18 e n° 19, l'immobile è pignorato nella piena proprietà e quindi non è necessaria la valutazione della sua divisibilità e la stima del valore dei diritti di usufrutto e di nuda proprietà.

Relativamente al quesito n° 20, l'immobile pignorato non è abusivo in quanto è stato edificato in base a legittimi titoli urbanistici, **ad eccezione delle difformità sopra riportate e descritte in risposta ai quesiti n°7 e n° 9.**

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Bevagna li, 14/01/2020

Il C.T.U.

Dott. Agr. Luigi Trippetta



INDICE

Pagina 1	Premessa
Pagina 6	Svolgimento delle operazioni di consulenza
Pagina 7	Risposta al quesito n° 3,
Pagina 8	Risposte ai quesiti n° 4, n° 5, n° 6
Pagina 9	Risposta al quesito n° 7
Pagina 17	Risposta ai quesiti n° 8, n° 9
Pagina 18	Risposta al quesito n° 10
Pagina 19	Risposta al quesito n° 11
Pagina 20	Risposta al quesito n° 12
Pagina 21	Risposta al quesito n°13
Pagina 22	Risposta ai quesiti n° 14, n° 15, n° 16
Pagina 23	Risposta al quesito n° 17
Pagina 30	Risposta ai quesiti n° 18, n° 19, n° 20

