

TRIBUNALE DI SPOLETO

“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 31 / 2018**, poi riunita con la **R.G.E. N. 53 / 2020**

promossa da:

INTESA SANPAOLO SPA, con sede legale in Torino (TO) in Piazza San Carlo n. 156, rappresentata e difesa nel presente procedimento giusta procura, dall'Ill.mo Avv. GIOMMONI Lucio, elettivamente domiciliata presso lo studio legale dello stesso, sito in Perugia, Piazza Italia n. 9 (c/o Avv.ti Cutini.

contro:

----- OMISSIS-----

VISTO

Il verbale di udienza del 02/05/2019, ove il Sottoscritto nominato in qualità di esperto, presta il giuramento di rito, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali, con rinvio all'udienza del 14/11/2019

VISTA

L'istanza del Sottoscritto del 15/10/2019, ove vengono evidenziate delle difformità catastali tali da richiedere un aggiornamento delle mappe, oltre a venir evidenziate carenze al pignoramento tale da esserne necessaria l'integrazione

VISTO

Il verbale di udienza del 14/11/2019, ove il G.E. sospende le operazioni peritali e rinvia all'udienza del 11/06/2020, concedendo temine al creditore procedente Intesa Sanpaolo di integrare il pignoramento nel senso indicato dal CTU.

VISTO

Il verbale di udienza del 11/06/2020, ove il G.E., viste le note depositate dalle parti da far parte integrante del presente verbale, esaminati gli atti di causa, vista la relazione del ctu che ha segnalato l'esigenza di introdurre in mappa fabbricati non censiti, rilevato che tale operazione dovrebbe comportare dei costi per il creditore procedente (già indicati in almeno € 3.500,00 dal CTU), dispone che:

1- Il creditore procedente dichiara se intenda o meno introdurre in mappa i fabbricati non censiti;

2- Indicare entro quale termine vorrà depositare l'acconto di € 3.500,00 da corrispondere al CTU;

concede pertanto temine al creditore procedente sino al 30/09/2020 per determinarsi nel senso sopra visto; sospende per ora le operazioni peritali in attesa delle determinazioni del creditore procedente; rinvia per la prosecuzione all'udienza del 12/11/2020

OLTRE CONTESTUALMENTE

VISTO

Il verbale di udienza dello stesso 11/06/2020, nella forma della trattazione scritta il Giudice dell'Esecuzione, viste le note depositate dalle parti da far parte integrante del presente verbale, riunisce la presente procedura rubricata al n. Rge 53/2020 alla Rge n. 31/2018 per connessione oggettiva e soggettiva dei beni pignorati.

VISTO

Il verbale di udienza del 12/11/2020, ove il G.E., viste le note depositate dalle parti da far parte integrante del presente verbale, concede per l'introduzione in mappa dei fabbricati non censiti con relativo onere a carico del creditore procedente; manda la cancelleria per il relativo avviso al ctu che non dovrà ulteriormente compatire innanzi al GE avendo già giurato; rinvia all'udienza del **10/06/2021** per l'autorizzazione alle vendite.

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "8"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **04 / 10 / 2019**, alle ore **9.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso parte degli immobili indicati nell'Atto**

Pignoramento, siti principalmente nel Comune di Trevi, Via Marroggia n.

1, Loc. Morella, Fraz. Bovara,

oltre al Sottoscritto,

sono presenti:

- o Sig. *OMISSIS* in qualità di soggetto Esecutato,

ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permette**

l'accesso, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza**

degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare,

con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche

dalle Certificazioni Notarili a corredo, che risultano essere parte

integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si**

dichiarano aperte le operazioni peritali.

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto delle unità

immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole

attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione

per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** –

Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della

superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di

mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle

proprie funzioni, con il risultato e l'intenzione di redarre la perizia finale,

dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "8"** – Verbali di

Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la

riserva di fissarne un'altro, che in questo caso, **dopo aver acquisito** i

relativi documenti necessari per la verifica della conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito, accertando gravi difformità con lo stato di fatto, **nonché, dopo aver effettuato** anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro limitatamente ad alcune unità accessorie la completa difformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, in quanto diverse in destinazione d'uso, nella distribuzione degli spazi interni, oltre alla presenza di manufatti non censiti e non riscontrabili sulle mappe e per i quali il sottoscritto risulta autorizzato alla regolarizzazione catastale, fondamentale per il buon andamento della procedura al momento dell'eventuale trasferimento dei diritti, a fotografare lo stato di fatto esaminato, **rilevata la destinazione d'uso**, parzialmente compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

SI RITIENE NECESSARIO

A tal proposito il giorno **24 / 10 / 2019**, alle ore **9.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Trevi, Via Marroggia n. 1, Loc. Morella, Fraz. Bovara, oltre al Sottoscritto,

sono presenti:

- o Sig. *OMISSIS* in qualità di soggetto Esecutato,

In tale circostanza, **vista la vastità del compendio immobiliare**, si proseguono le operazioni peritali a compimento di quanto sopra esposto.

Nella fattispecie, si evidenziano innumerevoli difformità catastali, che limitatamente ad alcuni manufatti presenti in sito, ma non censiti in mappa, sarà cura dello scrivente procedere alla regolarizzazione di almeno quegli

organismi edilizi indipendenti, che una volta censiti, permettano di costituire **unità indipendenti**, al solo scopo di assegnare degli identificativi catastali che ne permettano il rilevamento e la stima, procedendo attraverso le canoniche operazioni di rito che richiede il caso specifico, come peraltro ne verrà data di seguito contezza (Rif. accessori di pertinenza dell'unità residenziale).

Quanto ad altri piccoli manufatti riscontrati, presenti allo stato di fatto, ma non censiti, (Rif. accessori di pertinenza unità destinata ad azienda zootecnica), **OLTRE A DOVERNE VALUTARE LA SANABILITA'**, lo scrivente ritiene preferibile non procedere a regolarizzazione catastale, in quanto analizzando a fondo lo stato di fatto, viste le difficoltà operative non ordinarie, che richiederebbe il caso specifico in merito ad unità a destinazione speciale, classificabile nella fattispecie in categoria catastale "D10", produrrebbe effetti antieconomici tali da prevedere ulteriori esborsi in denaro suppletivi ai costi già autorizzati dal creditore precedente, peraltro appena sufficienti alle operazioni con la presente perizia effettuate.

Pertanto a beneficio della procedura,

a tal proposito il giorno **02 / 03 / 2021**, alle ore **9.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Trevi, Via Marroggia n. 1, Loc. Morella, Fraz. Bovara, come autorizzato dal G.E. e dal Creditore Procedente, si procede a rilievo topografico strumentale, propedeutico alle operazioni catastali di seguito descritte, a conclusione delle operazioni in sito.

Pertanto da ultimo, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei

luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi di fabbricati destinati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e zootecniche, legittimate da Piano Aziendale opportunamente depositato presso gli organi preposti.

Le attività principali nella fattispecie, risultano:

1. Coltivazione dei terreni asserviti, destinati alla produzione di unità foraggere necessarie al sostentamento del bestiame allevato, garantendo uno smaltimento dei rifiuti reflui dello stesso allevamento bovino sulla scorta di piano di utilizzazione agronomica dei liquami opportunamente approvato e tale da garantire un equilibrato rapporto tra l'attività di allevamento e l'ambiente circostante.
2. Allevamento di bovini per la produzione di latte alimentare ed industriale, necessario alla completa lavorazione dello stesso, mediante attività di trasformazione fino al completamento della filiera, lattiero casearia, oltre marginalmente, allevamento di bovini da carne

allevati e destinati alla trasformazione del prodotto,

commercializzazione e distribuzione di prodotti di alta qualità

L'attività di commercializzazione dei prodotti aziendali ad oggi si distingue nella vendita diretta al dettaglio del prodotto finito mediante spaccio aziendale, oltre alla commercializzazione presso terzi mediante rete di distribuzione territoriale, che ne garantisce la continuità.

Possono pertanto essere sinteticamente elencati tutti i fabbricati che costituiscono l'intero compendio immobiliare, limitatamente all'unità a destinazione speciale adeguata all'attività esercitata, convenzionalmente denominati e nomenclati come segue: FABBRICATO A, FABBRICATO B, FABBRICATO C.....omissis.

A completamento dell'intero compendio immobiliare, si evidenzia la presenza di un fabbricato ad uso residenziale a servizio della proprietà oltre accessori di pertinenza, oltre terreni per una superficie complessiva di circa 25 ettari destinati all'esercizio dell'attività stessa.

Nel complesso identificando nel presente procedimento esecutivo un unico lotto, condizione necessaria e sufficiente a rispettare i vincoli descritti nelle formalità in seguito elencate nel dettaglio.

Pertanto compendio immobiliare sinteticamente descritto come "Complesso immobiliare agricolo, zootecnico", sito principalmente nel comune di Trevi, oltre ratei di terreno siti nel comune di Spoleto, di fatto adiacenti all'azienda, in quanto ricadenti sul confine catastale dei due comuni, costituito pertanto da terreni agricoli con sovrastanti edifici zootecnici destinati all'allevamento di bovine da latte e relative infrastrutture, tra le quali, caseificio per la produzione di prodotti caseari e

imbottigliamento di latte alimentare, spaccio per la vendita diretta dei prodotti aziendali, uffici ed altri fabbricati rurali ad uso abitativo oltre accessori, per una superficie complessiva, compresa superficie coperta di circa 25 ettari.

Complesso individuato in una zona tipicamente rurale nel Comune di Trevi e Spoleto, distante dai rispettivi centri urbani, ricadente in un contesto classificato dai **PRG Vigenti**, genericamente in **Zona Agricola** e comunque vista l'eterogeneità del compendio e la diversa dislocazione ed estensione dei terreni con destinazione urbanistica, che si rinvia ai rispettivi C.D.U. dei rispettivi Comuni di appartenenza (rif. **Allegato n. "3"**).

Pertanto il **sito operativo principale dell'insediamento zootecnico** ubicato in via Marroggia n. 1, Loc. Morella, Fraz. Bovara, raggiungibile da Spoleto, dalla SS 3 Flaminia (nuovo tracciato a quattro corsie), svoltare a destra uscita Campello sul Clitunno, sino a raggiungere la rotonda, prendere la prima uscita a destra sulla SP 457, proseguire dritto sino all'incrocio, svoltare a sinistra sulla SS 3 Flaminia (vecchio tracciato) e Viale Fonti del Clitunno in direzione di Foligno, proseguire sino a Loc. Pigge, svoltare a sinistra su Via Marroggia e proseguire sempre dritto sino a destinazione, nel complesso **ad oggi catastalmente identificato** così come riportato nell'atto di Pignoramento (rif. EI RGEN 31/2018), e nell'atto di Pignoramento Integrativo (Rif. EI RGEN 53/2020), intesi estesi a tutti gli accessori, pertinenze e frutti, ovvero

COME DA ATTI DI PIGNORAMENTO, COMPATIBILMENTE ALLE CERTIFICAZIONI NOTARILI ED ALLA DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO,

D'ORA IN POI,

COME DA INDAGINE POST OPERAZIONI CATASTALI (Unità ordinate per foglio di appartenenza – Lotto 1 UNICO)

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi

al Foglio **42**:

o Part. **217**, (ULIVETO),

al Foglio **44**:

o Part. **330**, (ULIVETO),

o Part. **438**, (ULIVETO),

o Part. **370**, (AA - ULIVETO); (AB – PASCOLO ARB).

Nota: all'interno della particella insiste un fabbricato in mappa graffato, individuato come bene culturale sparso nel territorio e loro spazi di pertinenza (art. 6 L.R. 53/74, censito con il n. 102/A – Rif. CDU)

al Foglio **49**:

o Part. **61**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **76**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **53**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **59**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **74**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **77**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **62**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **64**, (SEMIN ARBOR),

o Part. **75**, (SEMIN ARBOR),

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi

al Foglio **56**:

- Part. **134**, (D/10 – azienda agricola),
- Part. **135**, sub **2** (A/2 – abitazione di tipo civile),
- Part. **135**, sub **3** (C/6 – autorimessa),
- Part. **135**, sub **4** (C/6 – posto auto coperto),
- Part. **135**, sub **5** (C/2 – locale di deposito),
- Part. **902**, (D/1 – cabina elettrica),

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi

al Foglio **56**:

- Part. **134**, (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza intestati),
- Part. **135**, (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza intestati),
- Part. **902**, (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza intestati),

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi

al Foglio **56**:

- Part. **137**, (SEMIN ARBOR),
- Part. **128**, (SEMINATIVO),
- Part. **323**, (SEMIN ARBOR),
- Part. **17**, (OMESSA - vedi note riepilogo unità trattate),
- Part. **174**, (SEMIN ARBOR),

al **Catasto Terreni** del Comune di Spoleto

al Foglio **1**:

- Part. **16**, (SEM IRR ARB),

- o Part. **14**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **101**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **12**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **13**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **15**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **17**, (SEM IRRIG),
- o Part. **18**, (SEM IRR ARB),
- o Part. **145**, (SEM IRR ARB),

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, rispetto al centro urbano, le stesse, risultano ricadere in un contesto prevalentemente rurale e distante dai centri urbani; ciò non toglie che le stesse siano ben collocate sul territorio, in quanto ben raggiungibili dal vecchio tracciato della SS 3 Flaminia, seppur trattasi di una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Mentre i fabbricati che comprendono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per i quali risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, sin da epoca non recente, allo stato di fatto, non risultano essere stato

oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli segnalati di seguito nel rispettivo fascicolo di dettaglio.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, vista la mole di documentazione esaminata, **l'aspetto urbanistico-edilizio, non risulta essere di semplice interpretazione e ben definito**; si può pertanto affermare con certezza che allo stato attuale, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, **sono state rilevate difformità catastali**, che con la presente risultano in parte regolarizzate, mediante esclusivo inserimento in mappa delle sole unità che costituite, risultino indipendenti, eccezion fatta per sostanziali difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso, che tuttavia non precludono il buon andamento della procedura.

PERTANTO,

malgrado la zona ricada in un territorio duramente colpito dagli eventi sismici dell'anno 1997, che hanno colpito le Regioni Umbria/Marche, ad oggi IMMOBILIARMENTE DEPRESSO,

vista

la crisi economica globale e la congiuntura del mercato immobiliare, aggravata da una situazione pandemica riferita al COVID-19, che ha generato situazioni di volatilità immobiliare, tale da rendere le unità di cui trattasi poco appetibili e difficilmente vendibili, ma comunque tali da rendere possibili eventuali azioni speculative,

vista

l'unicità del complesso immobiliare, composto da più unità, tra le quali quella principale classificata in categoria D/10 (fabbricati destinati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e zootecniche) e quelle secondarie accessorie all'attività principale, compresa l'unità residenziale posta all'interno del comparto, tutte connesse tra loro, oltretutto vincolate dal rispettivo piano aziendale e rispettive formalità pregiudizievoli,

esaminati

gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto,

viste

le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento e considerando la natura degli immobili,

il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita preferibilmente attraverso l'unica possibilità plausibile, mediante l'individuazione di **n. 1 lotto**, identificato come "LOTTO 1 - UNICO", creando rispettivamente un unico fascicolo, come di seguito.

NOTA:

A completamento del compendio immobiliare risulta interessante notare che a carico degli esecutati, nella fattispecie a carico dei Sig. *OMISSIS*

risulta altro Verbale di Pignoramento Immobiliare, Atto Giudiziario Rep. n. 916 del 13/10/2014, Tribunale Civile di Spoleto, Trascrizione del 19/12/2014 al n. 3779 di formalità, avente per oggetto delle unità con la presente perizia non trattate, seppur già stimate con riferimento alla EI RGEN 273/2014 e poste in vendita, dal nominato delegato Avv. RIOMMI Alessia, nata a Foligno il 16/01/1973, con il convenzionalmente denominato LOTTO n. 1 ad oggi rimasto invenduto, in quanto strettamente connesso al costituendo lotto unico con la presente creato e necessario all'esercizio dell'attività agricola, motivo per il quale, a parere del Sottoscritto **sarebbe consigliabile valutare,**

piuttosto che riunire le procedure di che trattasi, **una vendita** del presente lotto, con la presente costituito (**bando di vendita n. 1**), congiuntamente con il lotto n. 1 riferito alla EI RGEN 273/2014 (**bando di vendita n. 2**) al fine di proporre in vendita un unico complesso immobiliare.

Infatti, resta inteso che un'eventuale riunione per connessione oggettiva e soggettiva dei beni pignorati, dei procedimenti di che trattasi, con il procedimento RGEN 273/2014, qualora a parere del G.E. risultasse impraticabile, non precluderebbe il buon andamento della procedura.

Graficamente come individuato e rappresentato nell'allegato "Documentazione Fotografica" con l'identificazione delle unità trattate (rif. **Allegato n. "2"**).

FASCICOLO "1"

LOTTO n. 1 – UNICO

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti Esecutati, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Trevi e Spoleto con accesso dalla via pubblica e precisamente, **come di seguito sinteticamente descritti:**

• **UNITA' PRINCIPALE**

- **Complesso di fabbricati destinati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e**

zootecniche e rispettiva corte esclusiva, sviluppati tutti al piano

terra, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **134**, siti in Località Marroggia snc – P.T. – categoria **D/10** – rendita catastale Euro 67.069,46.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- o al foglio **56**, part. **134** – ha 4 are 10 ca 66 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

• **UNITA' SECONDARIE**

- **Unità Residenziale** e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **135**, sub **2**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **A/2**, classe 2, consist. Vani 9 – rendita catastale Euro 581,01.

- **Autorimessa**, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **135**, sub **3**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 1, consist. 70 mq. – rendita catastale Euro 72,30.

- **Posto Auto Coperto** (tettoia), sviluppato al piano terra, censito

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- al foglio **56**, part. **135**, sub **4**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 2, consist. 40 mq. – rendita catastale Euro 49,58.

- **Locale di Deposito**, sviluppato al piano terra, censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- al foglio **56**, part. **135**, sub **5**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **C/2**, classe 2, consist. 182 mq. – rendita catastale Euro 197,39.

censite

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **135** – are 27 ca 83 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le rispettive unità di cui sopra).

- **Cabina Elettrica** e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- al foglio **56**, part. **902**, sita in Località Marroggia snc – P.T. – categoria **D/1** – rendita catastale Euro 98,00.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **902** – are 01 ca 51 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

• **RATEI DI TERRENO**

censiti

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **137**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 43, ca 80 (mq. 4.380), Reddito Dominicale Euro 24,43, Reddito Agrario Euro 21,49.
- al foglio **56**, part. **128**, qualità SEMINATIVO – classe 2 – are 26, ca 40 (mq. 2.640), Reddito Dominicale Euro 14,73, Reddito Agrario Euro 13,63.
- al foglio **56**, part. **323**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 10, ca 10 (mq. 1.010), Reddito Dominicale Euro 5,63, Reddito Agrario Euro 4,96.
- al foglio **56**, part. **17** (OMESSA - vedi note riepilogo unità trattate),
- al foglio **56**, part. **174**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 02, ca 50 (mq. 250), Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 1,23.
- al foglio **42**, part. **217**, qualità ULIVETO – classe 1 – are 17, ca 20 (mq. 1.720), Reddito Dominicale Euro 11,99, Reddito Agrario Euro 4,44.
- al foglio **44**, part. **330**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 57, ca 10 (mq. 5.710), Reddito Dominicale Euro 16,22, Reddito Agrario Euro 4,42.
- al foglio **44**, part. **438**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 23, ca 80 (mq. 2.380), Reddito Dominicale Euro 11,06, Reddito Agrario

Euro 4,92.

- al foglio **44**, part. **370**,

AA qualità ULIVETO – classe 3 – ha 2 are 09, ca 92 (mq. 20.992), Reddito Dominicale Euro 59,63, Reddito Agrario Euro 16,26.

AB qualità PASCOLO ARB – classe U – ha 2 are 09, ca 18 (mq. 918), Reddito Dominicale Euro 0,95, Reddito Agrario Euro 0,33.

Nota:

Particella graffata con fabbricato rurale non costituito all'urbano.

All'interno della particella insiste un fabbricato in mappa

graffato, individuato come bene culturale sparso nel territorio e

loro spazi di pertinenza (art. 6 L.R. 53/74, censito con il n.

102/A – Rif. CDU)

- al foglio **49**, part. **61**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are

56, ca 30 (mq. 5.630), Reddito Dominicale Euro 31,40, Reddito Agrario Euro 27,62.

- al foglio **49**, part. **76**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are

68, ca 40 (mq. 6.840), Reddito Dominicale Euro 38,15, Reddito Agrario Euro 33,56.

- al foglio **49**, part. **53**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 2

are 41, ca 10 (mq. 24.110), Reddito Dominicale Euro 134,48, Reddito Agrario Euro 118,29.

- al foglio **49**, part. **59**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 5

are 54, ca 70 (mq. 55.470), Reddito Dominicale Euro 309,40, Reddito Agrario Euro 272,15.

○ al foglio **49**, part. **74**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 30, ca 20 (mq. 3.020), Reddito Dominicale Euro 16,84, Reddito Agrario Euro 14,82.

○ al foglio **49**, part. **77**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 42, ca 60 (mq. 4.260), Reddito Dominicale Euro 23,76, Reddito Agrario Euro 20,90.

○ al foglio **49**, part. **62**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 23, ca 30 (mq. 2.330), Reddito Dominicale Euro 13,00, Reddito Agrario Euro 11,43.

○ al foglio **49**, part. **64**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 81, ca 10 (mq. 8.110), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.

○ al foglio **49**, part. **75**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 31, ca 60 (mq. 3.160), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.

censiti

al **Catasto Terreni** del Comune di Spoleto

Nota:

Di fatto in adiacenza/prossimità alla particella censita nel Comune di Trevi al fg. 56, part. 134.

○ al foglio **1**, part. **16**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 33, ca 60 (mq. 3.360), Reddito Dominicale Euro 21,05, Reddito Agrario Euro 19,09.

○ al foglio **1**, part. **14**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 08, ca 20 (mq. 820), Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario

Euro 4,76.

- al foglio **1**, part. **101**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 24, ca 70 (mq. 2.470), Reddito Dominicale Euro 15,47, Reddito Agrario Euro 14,03.
- al foglio **1**, part. **12**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 62, ca 80 (mq. 6.280), Reddito Dominicale Euro 39,34, Reddito Agrario Euro 35,68.
- al foglio **1**, part. **13**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – ha 2, are 88, ca 50 (mq. 28.850), Reddito Dominicale Euro 180,73, Reddito Agrario Euro 163,90.
- al foglio **1**, part. **15**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 36, ca 00 (mq. 3.600), Reddito Dominicale Euro 22,55, Reddito Agrario Euro 20,45.
- al foglio **1**, part. **17**, qualità SEMIN IRRIG – classe 1 – are 46, ca 70 (mq. 4.670), Reddito Dominicale Euro 35,48, Reddito Agrario Euro 26,53.
- al foglio **1**, part. **18**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 18, ca 40 (mq. 1.840), Reddito Dominicale Euro 11,53, Reddito Agrario Euro 10,45.
- al foglio **1**, part. **145**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 43, ca 50 (mq. 4.350), Reddito Dominicale Euro 27,25, Reddito Agrario Euro 24,71.

Totale Superficie Catastale: mq. 209.170 (ha **20**, are **91**, ca **70**),
che sommata alla superficie catastale delle particelle censite al C.T. come
ENTE URBANO, nella fattispecie alla superficie catastale delle part. 134,

135 e 902, **si ottiene l'estensione complessiva del lotto** pari a mq.

253.170 (ha **25**, are **31**, ca **70**), superficie coperta compresa.

PROPRIETA':

OMISSIS

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

OCCUPATO DALL'AFFITTUARIO,

sulla scorta di titolo probante efficace, come di seguito indicato:

❖ **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO ai sensi**

dell'art. 45 della L. 203/1982, riconducibile ai beni oggetto di

Esecuzione, **registrato** presso l'Agenzia delle Entrate il **28/01/2016**

al **n. 167, Mod. 3T** , **Codice Identificativo del Contratto:**

T3J16T000167Q00WE, tra:

OMISSIS (Concedente);

o OMISSIS (Affittuaria);

con canone d'affitto di euro 1.500,00 annui, a parere del Sottoscritto

apparentemente di comodo, eseguito ad arte e non attendibile (rif.

Allegato "7").

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento

ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella

certificazione notarile, si ripropone lo storico catastale e rispettivo schema

storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5")**.

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Complesso individuato in una zona tipicamente rurale nel Comune di Trevi e Spoleto, distante dai rispettivi centri urbani, ricadente in un contesto classificato dai **PRG Vigenti**, genericamente in **Zona Agricola** e comunque vista l'eterogeneità del compendio e la diversa dislocazione ed estensione dei terreni con destinazione urbanistica, che si rinvia ai rispettivi C.D.U. dei rispettivi Comuni di appartenenza (rif. **Allegato n. "3"**), con **capacità edificatoria assente con riserva**, in quanto richiederebbe un eventuale approfondito e complesso studio, che esula dalla presente perizia e che andrebbe eseguito presso gli uffici preposti, ma che in questo caso si omette.

Mentre i fabbricati che comprendono le unità di cui trattasi, peraltro non vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per i quali risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, sin da epoca non recente, allo stato di fatto, non risultano essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli segnalati di seguito nel rispettivo fascicolo di dettaglio.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, vista la mole di documentazione esaminata, **l'aspetto urbanistico-edilizio, non risulta essere di semplice interpretazione e ben definito**; si può pertanto affermare con certezza che allo stato attuale, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza

dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, **sono state rilevate difformità catastali**, che con la presente risultano in parte regolarizzate, mediante esclusivo inserimento in mappa delle sole unità che costituite, risultino indipendenti, eccezion fatta per sostanziali difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso, che tuttavia non precludono il buon andamento della procedura.

Si riportano i rispettivi **Titoli Abilitativi INDICATIVI E NON ESAUSTIVI** come di seguito:

LIMITATAMENTE ALL'UNITA' PRINCIPALE

- o Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, **Concessione**, n. **3194**, del **12/11/1997**, pratica n. 288/97 prot. n. 8488, rilasciata per **"Costruzione di un Complesso Zootecnico"**.
- o Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, **Concessione**, n. **3681**, del **14/03/2001**, pratica n. 403/2000 prot. n. 15367, rilasciata per **"Realizzazione di una sala da latte per imbottigliamento, concimaie, silos, capannoni per rimessa attrezzi e magazzino, infermeria, spogliatoi, sala mensa e locale pesa in un allevamento zootecnico"**.
- o **Permesso di Costruire**, n. **117**, del **27/04/2004**, pratica n. 360/2003 prot. n. 16642, rilasciata per **"Realizzazione di una sala**

da latte per imbottigliamento, concimaie, silos, capannoni per rimessa attrezzi e magazzino, infermeria, spogliatoi, sala mensa e locale pesa in un allevamento zootecnico – VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 3681 DEL 14/03/2001”.

○ **Richiesta del Certificato di Abitabilità o Agibilità**, del **30/04/2004**, prot. n. 0007018, in attesa di integrazione, sulla scorta di corrispondenza del Comune di Trevi per “Richiesta Integrazioni”, prot. 743/2005 del 17/01/2005, pertanto **AGIBILITA’ NON RILASCIATA.**

○ **Permesso di Costruire n. 1177 del 08/02/2012**, pratica n. 368/2011 prot. n. 0017289, rilasciata per **“Realizzazione di una Cabina Elettrica, e di una cabina elettrica di trasformazione”.**

○ **Permesso di Costruire in Sanatoria**, n. **54/2013**, del **27/08/2013**, pratica n. 148/2013 prot. n. 0009406, rilasciata per **“Accertamento di Conformità per difformità al Permesso di Costruire n. 1177 del 08/02/2012, in corso d’opera relativo alla realizzazione di due cabine elettriche ad uso di un impianto fotovoltaico”.**

A tal proposito risulta realizzata la cabina elettrica gran parte sulla part. 902 (già 136), ma non l’impianto fotovoltaico.

Emergono inoltre, a nome dell’esecutato Sig. *OMISSIS*, altri procedimenti urbanistici aperti, ma mai definiti, senza il rilascio di Titoli Abilitativi, nella fattispecie per la realizzazione di un impianto tecnologico a servizio

dell'azienda agricola per l'accumulo e la depurazione dei liquami provenienti dalle stalle, impianto di cogenerazione alimentato a biogas, oltre ad emergere in fase di sopralluogo, volumi mai urbanisticamente autorizzati.

LIMITATAMENTE ALLE UNITA' SECONDARIE

- o Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica, **Concessione**, n. **3319**, del **15/09/1998**, pratica n. 408/97 prot. n. 15082, rilasciata per "**Lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un edificio ad uso civile abitazione**".

A seguito del sisma del 1997 che colpì la zona Umbria/Marche, vista l'opportunità di concessione di contributo per danni causati dallo stesso, ai sensi della Legge n. 30, del DGR 5180/98 e ss.mm.ii., viene concessa autorizzazione anticipata lavori art. 9 c.1 e 2 DGR 5180/98, Provvedimento 28/23 del 10/10/2000, pratica 1256, sulla scorta della quale viene presentata,

- o **Denuncia Inizio Attività** del **08/06/2002** prot. n. **8178**, pratica n. 205 anno 2002, per variante all'autorizzazione n. 28/23 del 10/10/2000, per opere di riparazione danni e miglioramento sismico, sulla scorta della quale viene concesso un contributo, per il quale risulta **DETERMINAZIONE RICOSTRUZIONE n. 28 del 09/05/2003**, Reg. Generale 430 che attesta la regolarità delle opere eseguite, presumibilmente con erogazione di contributo a saldo.

Si riscontrano tuttavia rispetto all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, difformità tali da prevedere la regolarizzazione in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni, chiusura portico, cambio di destinazione d'uso della

parte destinata a fondi, in ulteriore unità residenziale.

Quanto alle unità accessorie all'unità residenziale, non risultano emersi titoli abilitativi che legittimino la presenza di tali organismi edilizi, condizione che ne determina gravi difformità urbanistiche ed Edilizie.

INOLTRE

o **Permesso di Costruire n. 1177 del 08/02/2012**, pratica n. 368/2011 prot. n. 0017289, rilasciata per **“Realizzazione di una Cabina Elettrica, e di una cabina elettrica di trasformazione”**.

o **Permesso di Costruire in Sanatoria, n. 54/2013**, del **27/08/2013**, pratica n. 148/2013 prot. n. 0009406, rilasciata per **“Accertamento di Conformità per difformità al Permesso di Costruire n. 1177 del 08/02/2012, in corso d'opera relativo alla realizzazione di due cabine elettriche ad uso di un impianto fotovoltaico”**.

A tal proposito risulta realizzata la cabina elettrica gran parte sulla part. 902 (già 136), ma non l'impianto fotovoltaico.

PERTANTO,

da un esame della documentazione esaminata, emerge che i fabbricati di cui trattasi risultano conformi ai progetti assentiti, solo in parte eccezion fatta per la presenza di sostanziali difformità presumibilmente sanabili, con spesa trascurabile ai fini del valore complessivo del compendio, tuttavia in questa fase non quantificabile.

SEGUE: **SI FINE LAVORI – NO AGIBILITA’**.

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione

(Bucalossi): presumibilmente **ASSOLTI**.

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastali con la presente in minima parte**

REGOLARIZZATE, eccezion fatta per sostanziali difformità nella distribuzione degli spazi interni e nella destinazione d'uso, oltre alcuni volumi non autorizzati, che tuttavia non precludono il buon andamento della procedura,

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

SEGUE,

RICAPITOLANDO,

sulla scorta degli abusi rilevati durante lo svolgimento delle operazioni peritali,

quanto all'**Unità Principale**, EMERGONO le seguenti difformità:

- ❖ Diversa distribuzione degli spazi interni di alcuni fabbricati;
- ❖ Presenza di alcuni volumi destinati a rimessa/deposito, ad oggi non assentiti;

Quanto alle **Unità Secondarie**, EMERGONO le seguenti difformità:

- ❖ Diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità residenziale, con chiusura parziale del portico autorizzato con ultimo titolo abilitativo, inoltre la zona destinata a fondi, allo stato di fatto risulta rifinita al civile, tale da configurare ulteriore unità residenziale indipendente, nella fattispecie frazionamento e cambio d'uso;
- ❖ Presenza di alcuni volumi destinati a autorimessa e tettoia ad oggi non assentiti;

PERTANTO,

STATO DI FATTO, PRESUMIBILMENTE SANABILE A

CONDIZIONE (l'edificabilità in zona agricola dipende anche dalla superficie dei terreni che ad oggi risultano essere asserviti sulla scorta del piano aziendale che opportunamente dovrà essere aggiornato).

Nella fattispecie inoltre, la sanabilità degli illeciti edilizi riscontrati, andrebbe valutata in maniera puntuale e più approfondita, sia da un punto di vista urbanistico, che idraulico, tale da richiedere un inevitabile studio approfondito, anche sulla scorta della L.R. 1/2015, da art. 88 ad art. 93, oltre a tener conto dei vincoli riscontrati come da Certificato di Destinazione Urbanistica.

Appare pertanto evidente, che tale approfondimento esula dalle canoniche operazioni peritali spettanti al CTU, pertanto a tal proposito, qualora necessario, si rimanda ad altra sede.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto trattasi di compendio immobiliare sinteticamente descritto come **“Complesso Immobiliare Agricolo, Zootecnico”**, sito principalmente nel Comune di Trevi, oltre ratei di terreno siti nel Comune di Spoleto, di fatto adiacenti all'azienda, in quanto ricadenti sul confine catastale dei due comuni, costituito pertanto da terreni agricoli con sovrastanti edifici zootecnici destinati all'allevamento di bovine da latte e relative infrastrutture, tra le quali, caseificio per la produzione di prodotti caseari e imbottigliamento di latte alimentare, spaccio per la vendita diretta dei prodotti aziendali, uffici ed altri fabbricati rurali ad uso abitativo. Oltre accessori, per una superficie complessiva, compresa superficie coperta di

circa 25 ettari.

Inoltre il **sito operativo principale dell'insediamento**

zootecnico ubicato in via Marroggia n. 1, Loci. Morella, Fra. Bovara,

raggiungibile da Spoleto, dalla SS 3 Flaminia (nuovo tracciato a quattro

corsie), svoltare a destra uscita Campello sul Clitunno, sino a raggiungere

la rotonda, prendere la prima uscita a destra sulla SP 457, proseguire dritto

sino all'incrocio, svoltare a sinistra sulla SS 3 Flaminia (vecchio tracciato) e

Viale Fonti del Clitunno in direzione di Foligno, proseguire sino a Loci.

Pigge, svoltare a sinistra su Via Marroggia e proseguire sempre dritto sino

a destinazione

UNITA' PRINCIPALE

Complesso di fabbricati destinati per funzioni produttive

connesse alle attività agricole e zootecniche e rispettiva corte

esclusiva, sviluppati tutti al piano terra, esteso su rateo di terreno della

superficie catastale (Superficie Coperta più Superficie Scoperta), pari a

mq. 41.066 (part. 134), all'interno dei quali sono edificati più fabbricati

destinati all'esercizio dell'attività aziendale

UNITA' SECONDARIE

Unità destinata a civile abitazione (residenza dell'Imprenditore Agricolo),

unità accessorie e di pertinenza alla stessa, oltre Cabina Elettrica sulla

quale grava formalità pregiudizievole con l'ente gestore del servizio e

segnalata nell'allegato "ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI

GODIMENTO E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA'

PREGIUDIZIEVOLI" (ric. **Allegato** n. "1"), estese su rateo di terreno della

superficie catastale (Superficie Coperta più Superficie Scoperta), pari a

mq. 2.783 (part. 135), oltre mq. 151 (part. 902, già 136), all'interno delle quali sono edificati più fabbricati adibiti alle rispettive destinazioni catastali assegnate.

RATEI DI TERRENO

In prossimità dell'Azienda Agricola, oltre altri ratei dislocati in zone diverse del territorio del Comune di Trevi e Comune di Spoleto (di fatto le porzioni di terreno identificate nel Comune di Spoleto, risultano in aderenza alla part. 134 censita nel Comune di Trevi – ric. **Allegato** n. "2").

PERTANTO

Si procede nel descrivere il Compendio come segue

UNITA' PRINCIPALE

Composta da più fabbricati come segue:

FABBRICATO "A"

Manufatto destinato a Rimessa di mq. 28,50, di fatto non presente in sito, presumibilmente demolito (DIFFORMITA' CATASTALE)

FABBRICATO "B"

Per brevità CASEIFICIO, destinato all'imbottigliamento e trasformazione del latte prodotto autonomamente dall'azienda agraria, sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare con soprastante copertura in lastre di fibrocemento, rifinito secondo gli standard previsti dalla destinazione assegnata. Con accesso dalla corte comune, sviluppato prevalentemente su un unico livello costituita da:

o Al **P.T.**,

Tettoia, Carico/Scarico, Vano Congelatori, Laboratorio Gelato, Sala

Trasformazione, Di. Anti, W.C., W.C., Magazzino Cella, Zona raccolta

latte, Compressore, Etichettatura, Di. Cella, Confezionamento, Locale

Frigo 1, Locale Frigo 2, Punto scambio, Locale Motori, Magazzino,

Lavaggio contenitori, Salatura, Stagionatura, Di. Spogliatoio,

Spogliatoio, Carico/Scarico, Magazzino 1, Magazzino 2,

Aventi un'altezza interna utile variabile.

Superficie Utile Calpestabile **mq. 1.145** circa,

FABBRICATO "C"

Per brevità FIENILE destinato allo stoccaggio dei fieni e delle paglie, sinteticamente con struttura portante prevalente in pilastri e capriate in ferro, con copertura in lastre di fibrocemento. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

- o Al **P.T.**,

Fienile,

Avente un'altezza interna utile e costante di h=6,05 mt.

Superficie Utile Calpestabile **mq. 2.116** circa,

FABBRICATO "T"

Per brevità DEPURATORE destinato all'accumulo ed alla depurazione di liquame proveniente dalle stalle, sinteticamente con fondazione su platea di cemento armato, vasche di accumulo delimitate da pannelli prefabbricati in cemento armato. In aderenza alla struttura, risulta in opera una sala pompe/vano macchine e tettoia in materiale metallico. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

- o Al **P.T.**,

Vasca liquami, Sala Pompe, Tettoia,

Avente un'altezza interna utile e costante, limitatamente alla sala pompe, di h=2,20 mt.

Superficie Utile Calpestabile **mq. 101** circa,

FABBRICATO "D"

Per brevità SILOMAIS APERTO destinato all'immagazzinaggio del trinciato di mais (alimento per mucche), sinteticamente con fondazione su platea di cemento armato, pareti in c.a. gettato in opera di altezza mt. 2,20, aperto su di un lato, con pavimentazione in calcestruzzo, tutto a "cielo aperto".

Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

o Al **P.T.**,

Silo mais aperto,

Superficie Utile Calpestabile **mq. 782** circa,

FABBRICATO "E"

Per brevità FIENILE adiacente al Silo mais, destinato allo stoccaggio dei fieni e delle paglie e del mais, sinteticamente con struttura portante prevalente in pilastri e capriate in ferro, con copertura a capanna in lastre di fibrocemento. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

o Al **P.T.**,

Fienile,

Avente un'altezza interna utile e variabile di min.=4,50 mt. ha.=5,00;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 264** circa,

FABBRICATO "F"

Per brevità MAGAZZINO SCORTE nei pressi al Silomais, destinato a

deposito, di fatto rifinito al civile per alloggio personale addetto alle stalle sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a capanna e manto di coppi soprastante. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

n. 3 Magazzino scorte,

aventi un'altezza interna utile e costante di, h.=3,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 67** circa,

FABBRICATO "G"

Per brevità RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI, destinata allo stazionamento dei mezzi necessari all'esercizio dell'Azienda agricola, sinteticamente con struttura portante prevalente in pilastri e capriate in ferro, con copertura ad una falda realizzata con in lastre di fibrocemento. Inoltre installati in adiacenza, n. 6 SILOS cilindrici in metallo, per il contenimento e la conservazione di mangimi, poggiati su fondazione a platea in c.a. opportunamente calcolata al caso specifico. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

Rimessa Attrezzi Agricoli/Silos,

avente un'altezza interna utile e variabile di hmin=3,00 mt.,

hmax.=4,00;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 135** circa,

FABBRICATO "H"

Per brevità RIMESSA ATTREZZI nei pressi al Silomais, destinato a

deposito, sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a capanna e manto di coppi soprastante. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

Rimessa Attrezzi,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,80 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 19** circa,

FABBRICATO "V"

Per brevità SPACCIO AZIENDALE E LOCALE DI PRODUZIONE DI PASTA FRESCA, nei pressi della cabina elettrica, destinato alla distribuzione dei prodotti ottenuti dalla lavorazione e trasformazione delle scorte primarie, di fatto rifinito al civile, e comunque secondo quanto previsto dalle norme igienico-sanitarie inerenti il caso specifico, sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a capanna e manto di coppi soprastante. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

Spaccio Aziendale, Spaccio Aziendale, locale di lavorazione e trasformazione dei prodotti, Dis., W.c., Rip. W.c.,

aventi un'altezza interna utile e costante di, h.=3,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 111** circa,

FABBRICATO "N"

Per brevità PORZIONE DI CABINA ELETTRICA, nei pressi dello spaccio

aziendale, destinato alla distribuzione di energia elettrica all'intero
compendio immobiliare, sinteticamente con struttura portante prevalente in
elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a
platea in c.a. con copertura piana. Con accesso dalla corte comune,
sviluppato su un unico livello costituito da:

o al **P.T.**,

Locale Utente ,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,50 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 6** circa,

FABBRICATO "I"

Per brevità UFFICI AMMINISTRATIVI, prospiciente al CASEIFICIO,
destinato al sistema di gestione di attività tecnica ed amministrativa e
gestione del personale, attività pertanto che richiede il caso specifico,
sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo
prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a
due falde. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello
costituito da:

o al **P.T.**,

Ufficio, anti, W.c., Ufficio, Ufficio, Spogliatoio mensa (stato di fatto con
evidente diversa distribuzione degli interni) ,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,75 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 154** circa,

FABBRICATO "L"

Per brevità VANO CISTERNA, di fatto in aderenza al FABBRICATO "I",
con destinazione catastale "rimessa", sinteticamente con struttura portante

prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a due falde e soprastante manto in fibrocemento modulare. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

Rimessa,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=3,00 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 29** circa,

FABBRICATO "Q"

Per brevità RIMESSA, nei pressi degli uffici amministrativi, con destinazione catastale "rimessa", sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a due falde e soprastante manto in fibrocemento modulare. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

○ al **P.T.**,

Rimessa,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,65 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 27** circa,

FABBRICATO "Z"

Per brevità UFFICI, prospiciente al FABBRICATO "I", nei pressi degli uffici amministrativi, di fatto destinato ad ABITAZIONE RESIDENZIALE a servizio dell'anziana mamma dell'Esecutato Sig. *OMISSIS*, con destinazione catastale "Uffici", sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su

fondazione a platea in c.a. con copertura a due falde e soprastante manto

in elementi di laterizio/coppi. Con accesso dalla corte comune, sviluppato

su un unico livello costituito da:

o al **P.T.**,

Dis. Bagno, Bagno, Rip., n. 2 Sale Riunioni, n. 4 uffici, W.c., Portico,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,90 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 106** circa, oltre **mq. 163** destinati

a portico perimetrale all'intero manufatto edilizio.

FABBRICATO "O"

Situato nei pressi della Sala Mungitura, adibito a rimessa attrezzi agricoli,

sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di calcestruzzo

prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con copertura a

due falde e soprastante manto in elementi di laterizio/coppi. Con accesso

dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

o al **P.T.**,

Rimessa attrezzi,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,80 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 18** circa.

FABBRICATO "P"

Situato nei pressi della FABBRICATO "R", adibito a rimessa attrezzi

agricoli, sinteticamente con struttura portante prevalente in elementi di

calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a.

con copertura a due falde e soprastante manto in elementi di

laterizio/coppi. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico

livello costituito da:

o al **P.T.**,

Rimessa attrezzi,

avente un'altezza interna utile e costante di, h.=2,90 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 45** circa.

FABBRICATO "R"

Per brevità FIENILE prospiciente al FABBRICATO "P", destinato allo stoccaggio dei fieni e delle paglie e del mais, sinteticamente con struttura portante prevalente in pilastri e capriate in ferro, con copertura a capanna in lastre di fibrocemento. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

o al **P.T.**,

Fienile,

avente un'altezza interna utile e variabile con hmin=3,50;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 123** circa,

FABBRICATO "M"

Per brevità STALLA MUCCHE E STALLA DI RIPRODUZIONE, destinata alla permanenza delle mucche, vitelli e manzette, composta da più corsie centrali per la distribuzione degli alimenti e da zone laterali per ciascuna delle quali risultano due zone di riposo divise da un corridoio, dove sono installati dei raschiatori per il trasporto delle deiezioni, oltre corsie destinate all'alimentazione. Le corsie di alimentazione e riposo presentano una pavimentazione con grigliati metallici con sottostanti vasche a tenuta stagna realizzate in pendenza al fine di far defluire le deiezioni nelle vasche di raccolta esterne, anche esse a tenuta stagna (concimaie a "cielo aperto"), le quali secondo quanto previsto dall'attività agricola vengono

svuotate periodicamente. Il manufatto è completato da sala di attesa, sala mungitura e sala da latte, oltre vari ripostigli ed accessori.

Sinteticamente con struttura portante prevalente in pilastri e capriate in ferro, con copertura a capanna in lastre di fibrocemento. Con accesso dalla corte comune, sviluppato su un unico livello costituito da:

- al **P.T.**,

Sala Mungitura, Sala Mungitura, n. 4 rip., Stalla vacche da latte, n. 2 concimaie,

avente un'altezza interna utile e variabile con $h_{min}=5,00$;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 8.279** circa,

FABBRICATO "S"

Per brevità CONCIMAIA, ovvero vasca di raccolta esterna a tenuta stagna a "cielo aperto", destinata alla raccolta delle deiezioni degli animali, antistante alle concimaie del FABBRICATO "M". Con accesso dalla corte comune, sviluppata su un unico livello costituito da:

- al **P.T.**,

Concimaia, con

Superficie **mq. 591** circa,

OLTRE

PERTINENZA SCOPERTA ESCLUSIVA

Per brevità CORTE COMUNE ESCLUSIVA, con accesso dalla pubblica via, sviluppata su un unico livello costituita da:

- al **P.T.**,

Corte, con

Superficie **mq. 26.390,28** circa,

(Sup. Catastale a detrarre Sup. Coperta),

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERA UNITA'
COSTITUITA DA PIU' FABBRICATI compatibilmente alla destinazione
assegnata, tenendo conto che trattasi di AZIENDA AGRICOLA, ATTIVA:
BUONO.

UNITA' SECONDARIE

Unità Residenziale

Per brevità UNITA' PER CIVILE ABITAZIONE a servizio dell'Imprenditore
Agricolo ed il proprio nucleo familiare.

Composta da porzione di fabbricato sviluppato completamente al piano
terra, sinteticamente con struttura portante prevalente, in elementi di
calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a.
con solaio di copertura in legno a vista, a padiglione e soprastante manto
in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo", rifinita al civile, con pavimenti in
gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, impianti
autonomi, dotata di caldaia murale alimentata a gas, impianto di
smaltimento delle acque luride mediante fossa IMHOFF. Unità dotata di
corte esclusiva con accesso dalla pubblica via, costituita da:

o al **P.T.**,

Cucina, Pranzo/Soggiorno, Dis., Bagno, n. 4 Camere, n. 2 bagni,
portico, oltre corte esterna esclusiva tuttavia comune ad altri
accessori.

avente un'altezza interna utile e variabile di, hmin=2,70 mt.,
hmax=4,05;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 180** circa.

OLTRE

Portico

Superficie Utile Calpestabile **mq. 163** circa.

OLTRE

Corte esclusiva

Superficie Utile Calpestabile **mq. 2.202** circa.

(Sup. Catastale a detrarre Sup. Coperta),

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL' UNITA'

compatibilmente alla destinazione prevista: BUONO.

Autorimessa

Per brevità GARAGE E CANTINA a servizio dell'Imprenditore Agricolo ed il proprio nucleo familiare.

Composta da piccolo fabbricato sviluppato completamente al piano terra, sinteticamente con struttura portante prevalente, in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a.

con solaio di copertura a capanna con capriate in ferro, e soprastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo", rifinita al civile, con

pavimenti in monocottura, infissi in elementi metallici, dotata di n. 2 portoni

sezionali automatizzati per garages, dotata di impianto elettrico a toppe,

con accesso dalla corte esclusiva dell'unità residenziale, costituita da:

o al **P.T.**,

Garage, Cantina.

avente un'altezza interna utile e variabile di, $h_{min}=2,40$ mt.,

$h_{max}=2,80$;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 69** circa.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL' UNITA'

compatibilmente alla destinazione prevista: BUONO.

Posto Auto Coperto

Per brevità TETTOIA a servizio dell'Imprenditore Agricolo ed il proprio nucleo familiare.

Composta da piccolo manufatto sviluppato completamente al piano terra, sinteticamente con struttura portante, costituita da pilastri presumibilmente in muratura, con solaio di copertura ad una unica falda con travi in legno e tavolato e soprastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo", con pavimenti in mattoni laterizi da esterno, come peraltro risulta costituita in gran parte la pavimentazione della corte esclusiva dell'unità residenziale dalla quale si accede, costituita da:

- o al **P.T.**,

Tettoia,

avente un'altezza interna utile e variabile di $h_{max}=3,00$;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 40** circa.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL' UNITA'

compatibilmente alla destinazione prevista: BUONO.

NOTA:

Come si evince dalle planimetrie, l'unità di cui trattasi risulta rappresentata solo in parte, in quanto una porzione di essa ricade sulla part. 134, da rappresentare pertanto insieme agli elaborati grafici (Elaborato Planimetrico e Planimetrie), dell'unità catastalmente identificata in cat. D/10,

Locale di Deposito

Di fatto trasformato abusivamente in ulteriore UNITA' PER CIVILE

ABITAZIONE a servizio dell'Imprenditore Agricolo ed il proprio nucleo familiare.

Composta da porzione di fabbricato sviluppato completamente al piano

terra, sinteticamente con struttura portante prevalente, in elementi di

calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a.

con solaio di copertura in legno a vista, a padiglione e soprastante manto

in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo", rifinita al civile, con pavimenti in

gres porcellanato, rivestimenti in ceramica, infissi in legno, impianti

autonomi, dotata di caldaia murale alimentata a gas, impianto di

smaltimento delle acque luride mediante fossa IMHOFF, con accesso dalla

corte esclusiva dell'unità residenziale, costituita da:

o al **P.T.**, come da planimetria catastale,

n. 5 fondi

(di fatto si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni tale da

rendere palese la presenza di difformità urbanistiche e catastali)

avente un'altezza interna utile e variabile di, $h_{min}=2,70$ mt.,

$h_{max}=4,05$;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 182** circa.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL' UNITA'

compatibilmente alla destinazione prevista: BUONO.

Cabina Elettrica

Per brevità piccolo Manufatto creato per accogliere impianti tecnologici a

servizio dell'azienda agraria, sviluppato completamente al piano terra, nei

pressi dello spaccio aziendale, sinteticamente con struttura portante

prevalente, in elementi di calcestruzzo prefabbricato modulare posti su fondazione a platea in c.a. con solaio di copertura piana opportunamente impermeabilizzato, lasciato allo stato grezzo, con pavimento in calcestruzzo, dotato di infissi di accesso in elementi metallici, con accesso dalla pubblica via costituito da:

o al **P.T.**,

Locale Misure, Locale ENEL.

avente un'altezza interna utile e costante di, h=2,50;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 15** circa.

OLTRE

Corte esclusiva

Superficie Utile Calpestabile **mq. 132** circa.

(Sup. Catastale a detrarre Sup. Coperta),

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL' UNITA'
compatibilmente alla destinazione prevista: BUONO.

RATEI DI TERRENO

Si ripropone quanto descritto in calce, pertanto trattasi di terreno in prossimità dell'Azienda Agricola, oltre altri ratei dislocati in zone diverse del territorio del Comune di Trevi e Comune di Spoleto (di fatto le porzioni di terreno identificate nel Comune di Spoleto, risultano in aderenza alla part. 134 censita nel Comune di Trevi – rif. **Allegato** n. "2"), esteso complessivamente per una superficie di ha 20, are 91 ca 70 (mq. 209.170), tutto necessario ed asservito per lo svolgimento dell'attività agricola

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risultano ricadere LONTANE DAI CENTRI ABITATI, in

zone non dotate dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, le zone risultano **non dotate** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **26/03/2021** e precedenti, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), dall'ultimo atto di pignoramento datato **23/05/2020, non esistono altre note imputabili ai soggetti Esecutati**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

Tuttavia, la presente valutazione, **nonostante siano aspetti analizzati**, non terrà conto di quanto sopra, nella fattispecie di:

- libertà da vincoli, servitù, gravami, oneri reali, imposte arretrate e quant'altro qui non espressamente menzionato;

- piena rispondenza delle costruzioni alle concessioni edilizie;

- rilascio e, se del caso, la conferma dei certificati di prevenzione incendi e di agibilità edilizia/sanitaria, sicurezza ecc., da parte degli organi a ciò preposti.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nei Comuni di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agencia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le

superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile coperta intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici delle unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato

locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato stato manutentivo e di conservazione (presenza/assenza vizi costruttivi), vetustà (deprezzamento sulla scorta della vita utile dell'edificio tipo in funzione della tipologia costruttiva) del fabbricato al quale appartengono le stesse.**

CALCOLO DELLE SUPERFICI (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari

scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto, tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla **valutazione degli asset in mancanza di comparabili.**

**CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO
IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato per i fabbricati in questione,

VISTA

L'UNICITA' E LA DESTINAZIONE PARTICOLARE DEGLI STESSI,

CONSIDERANDO CHE,

NELLA ZONA DI CUI TRATTASI, NON ESISTE UN MERCATO ATTIVO,

ove in mancanza di beni analoghi sul mercato, sarebbe scarsamente percorribile un procedimento sintetico;

CONSIDERANDO INOLTRE CHE,

i beni di cui trattasi da stimare, in assenza di riferimenti di beni perfettamente analoghi appartenenti allo stesso segmento di mercato, non sono in condizioni di ordinarietà,

COSIDERANDO

Inoltre la collocazione delle unità oggetto di stima, in un segmento di mercato quasi unico ed esclusivo, tale da non permetterne la vendita separata, bensì in un unico lotto, dovuto soprattutto alla natura e classificazione dello stesso, peraltro riconducibile ad una Forma di Mercato di Monopolio Bilaterale, tale da subire sul valore di stima un ulteriore deprezzamento da applicare al risultato finale,

il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima così detto, METODO DEL COSTO

– **COST APPROACH**, attraverso il PROCEDIMENTO DIRETTO

PARAMETRICO / COMPARATIVO (a tal proposito, per costo s'intende

l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore normale per ottenere un bene nella fattispecie un fabbricato), utilizzando come parametri

di calcolo, i COSTI DI COSTRUZIONE o "A NUOVO", ovvero il costo ipotetico di un'opera già realizzata, che verosimilmente non sarà

necessariamente ricostruita ne identica, ne equivalente e rilevati nella zona d'insediamento per unità immobiliari, simili PER DESTINAZIONE (tenuto

anche conto di: vetustà, condizioni manutentive, dotazione di pertinenze e quant'altro, caratteristiche qualitative, considerate nel calcolo della superficie

commerciale ragguagliata), in quanto è noto che il costo di ricostruzione

debba essere diminuito del deprezzamento maturato dal fabbricato, **per effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza esterna o economica, rilevati alla data di stima.**

E' noto inoltre, che il metodo del costo (Cost Approach), si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di ricostruzione a nuovo deprezzato di un immobile, che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

A tal proposito si è tenuto conto delle seguenti e principali **FONTI INFORMATIVE** quali,

- Istituti di Ricerca (CRESME, NOMISMA,.....);
- Operatori del Mercato (ANCE ovvero Associazione Nazionale Costruttori Edili);
- Enti (ISTAT ovvero Istituto nazionale di statistica);
- Riviste specializzate del settore (Costruire, Edilizia e Territorio e quant'altro),
- Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti),
- Banca Dati OMI inerente le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- Pubblicazioni Periodiche delle CAMERE DI COMMERCIO,

e comunque tenuto conto di:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi

e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che

hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la

trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Nell fattispecie pertanto, verrà rilevato il **COSTO DI COSTRUZIONE**

UNITARIO desunto dal **CRESME** (Centro Ricerche Economiche,

Sociologiche e di Mercato), che per zona di insediamento e per immobili

simili per destinazione, si può presumibilmente attestare in euro/mq. 749,21,

che tuttavia in via esclusivamente prudenziale, si corregge in **euro/mq**

600,00, anche al fine di **adeguare l'importo di stima, anche 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, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante,

importo che moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**), ne determinerà il **COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE RAGGUAGLIATO.**

PERTANTO, CONSIDERANDO CHE,

Cp = Costo di Produzione o VALORE DI COSTO;

Cc = Costo di Costruzione;

Ca = Costo dell'Area (incidenza 10% Cc);

St = Spese Tecniche (incidenza 12% Cc);

Ou = Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria (incidenza 2,5% Cc);

Ccc = Contributo sul Costo di Costruzione (incidenza 2,5% Cc);

I = Innessi sul Capitale finanziario (incidenza 2% Cc);

Up = Utile dell'Imprenditore Promotore (incidenza 10% Cc);

SEGUE:

$Cp = Cc + Ca + St + (Ou + Ccc) + I + Up$

PERTANTO,

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA:

il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

• UNITA' PRINCIPALE

- **Complesso di fabbricati destinati per funzioni**

produttive connesse alle attività agricole e

zootecniche e rispettiva corte esclusiva, sviluppati tutti al piano

terra, censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **134**, siti in Località Marroggia snc – P.T. – categoria **D/10** – rendita catastale Euro 67.069,46.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- o al foglio **56**, part. **134** – ha 4 are 10 ca 66 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 4.798,14

SEGUE,

Mq. 4.798,14 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 2.878.884,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 2.878.884,00 (Cc) +

+ 287.888,40 (Ca) +

+ 345.466,08 (St) +

+ 71.972,10 (Ou) +

+ 71.972,10 (Ccc) +

+ 57.577,68 (I) +

+ 287.888,40 (Up) =

= Euro 4.001.648,76

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

• UNITA' SECONDARIE

- **Unità Residenziale** e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,
 - o al foglio **56**, part. **135**, sub **2**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **A/2**, classe 2, consist. Vani 9 – rendita catastale Euro 581,01.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 292,30

SEGUE,

Mq. 292,30 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 175.380,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 175.380,00 (Cc) +

+ 17.538,00 (Ca) +

+ 21.045,60 (St) +

+ 4.384,50 (Ou) +

+ 4.384,50 (Ccc) +

+ 3.507,60 (I) +

+ 17.538,00 (Up) =

= Euro 243.778,20

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

- **Autorimessa**, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto**

Fabbricati del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **135**, sub **3**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 1, consist. 70 mq. – rendita catastale Euro 72,30.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 31,57

SEGUE,

Mq. 31,57 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 18.942,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 18.942,00 (Cc) +

+ 1.894,20 (Ca) +

+ 2.273,04 (St) +

+ 473,55 (Ou) +

+ 473,55 (Ccc) +

+ 378,84 (I) +

+ 1.894,20 (Up) =

= Euro 26.329,38

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

- **Posto Auto Coperto** (tettoia), sviluppato al piano terra, censito

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- o al foglio **56**, part. **135**, sub **4**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 2, consist. 40 mq. – rendita catastale

Euro 49,58.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 9,68

SEGUE,

Mq. 9,68 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 5.808,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 5.808,00 (Cc) +

+ 580,80 (Ca) +

+ 696,96 (St) +

+ 145,20 (Ou) +

+ 145,20 (Ccc) +

+ 116,16 (I) +

+ 580,80 (Up) =

= Euro 8.073,12

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

- **Locale di Deposito**, sviluppato al piano terra, censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Trevi,

o al foglio **56**, part. **135**, sub **5**, sita in Loc. Morella, snc – P.T. –

categoria **C/2**, classe 2, consist. 182 mq. – rendita catastale

Euro 197,39.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 165,26

SEGUE,

Mq. 165,26 (Sup. Comm.le Raggiagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 99.156,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 99.156,00 (Cc) +

+ 9.915,60 (Ca) +

+ 11.898,72 (St) +

+ 2.478,90 (Ou) +

+ 2.478,90 (Ccc) +

+ 1.983,12 (I) +

+ 9.915,60 (Up) =

= Euro 137.826,84

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

TUTTE CENSITE

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **135** – are 27 ca 83 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risultano costituite al Catasto Fabbricati, le rispettive unità di cui sopra).

OLTRE

- **Cabina Elettrica** e rispettiva corte esclusiva, sviluppata al piano terra, censita al **Catasto Fabbricati** del Comune di Trevi,

- al foglio **56**, part. **902**, sita in Località Marroggia snc – P.T. – categoria **D/1** – rendita catastale Euro 98,00.

censita

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **902** – are 01 ca 51 (ENTE URBANO – Corte e Area di sedime – senza rendita e senza intestati, sul quale risulta costituita al Catasto Fabbricati, la rispettiva unità di cui sopra).

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 12,05

SEGUE,

Mq. 12,05 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 600,00 (euro/mq.) =

= euro 7.230,00 (Cc: Costo di Costruzione)

SEGUE,

Cp = VALORE DI COSTO =

= 7.230,00 (Cc) +

+ 723,00 (Ca) +

+ 867,60 (St) +

+ 180,75 (Ou) +

+ 180,75 (Ccc) +

+ 144,60 (I) +

+ 723,00 (Up) =

= Euro 10.049,70

(Cp: Costo di Produzione o VALORE DI COSTO DEPREZZATO)

• RATEI DI TERRENO

censiti

al **Catasto Terreni** del Comune di Trevi.

- al foglio **56**, part. **137**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are

43, ca 80 (mq. 4.380), Reddito Dominicale Euro 24,43, Reddito Agrario Euro 21,49.

○ al foglio **56**, part. **128**, qualità SEMINATIVO – classe 2 – are 26, ca 40 (mq. 2.640), Reddito Dominicale Euro 14,73, Reddito Agrario Euro 13,63.

○ al foglio **56**, part. **323**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 10, ca 10 (mq. 1.010), Reddito Dominicale Euro 5,63, Reddito Agrario Euro 4,96.

○ al foglio **56**, part. **17** (OMESSA - vedi note riepilogo unità trattate),

○ al foglio **56**, part. **174**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 02, ca 50 (mq. 250), Reddito Dominicale Euro 1,39, Reddito Agrario Euro 1,23.

○ al foglio **42**, part. **217**, qualità ULIVETO – classe 1 – are 17, ca 20 (mq. 1.720), Reddito Dominicale Euro 11,99, Reddito Agrario Euro 4,44.

○ al foglio **44**, part. **330**, qualità ULIVETO – classe 3 – are 57, ca 10 (mq. 5.710), Reddito Dominicale Euro 16,22, Reddito Agrario Euro 4,42.

○ al foglio **44**, part. **438**, qualità ULIVETO – classe 2 – are 23, ca 80 (mq. 2.380), Reddito Dominicale Euro 11,06, Reddito Agrario Euro 4,92.

○ al foglio **44**, part. **370**, AA qualità ULIVETO – classe 3 – ha 2 are 09, ca 92 (mq. 20.992), Reddito Dominicale Euro 59,63, Reddito Agrario Euro

16,26.

AB qualità PASCOLO ARB – classe U – ha 2 are 09, ca 18 (mq. 918), Reddito Dominicale Euro 0,95, Reddito Agrario Euro 0,33.

Nota:

Particella graffata con fabbricato rurale non costituito all'urbano.

All'interno della particella insiste un fabbricato in mappa graffato, individuato come bene culturale sparso nel territorio e loro spazi di pertinenza (art. 6 L.R. 53/74, censito con il n. 102/A – Rif. CDU)

- al foglio **49**, part. **61**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 56, ca 30 (mq. 5.630), Reddito Dominicale Euro 31,40, Reddito Agrario Euro 27,62.
- al foglio **49**, part. **76**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 68, ca 40 (mq. 6.840), Reddito Dominicale Euro 38,15, Reddito Agrario Euro 33,56.
- al foglio **49**, part. **53**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 2 are 41, ca 10 (mq. 24.110), Reddito Dominicale Euro 134,48, Reddito Agrario Euro 118,29.
- al foglio **49**, part. **59**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – ha 5 are 54, ca 70 (mq. 55.470), Reddito Dominicale Euro 309,40, Reddito Agrario Euro 272,15.
- al foglio **49**, part. **74**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 30, ca 20 (mq. 3.020), Reddito Dominicale Euro 16,84, Reddito Agrario Euro 14,82.
- al foglio **49**, part. **77**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are

42, ca 60 (mq. 4.260), Reddito Dominicale Euro 23,76, Reddito Agrario Euro 20,90.

○ al foglio **49**, part. **62**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 23, ca 30 (mq. 2.330), Reddito Dominicale Euro 13,00, Reddito Agrario Euro 11,43.

○ al foglio **49**, part. **64**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 81, ca 10 (mq. 8.110), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.

○ al foglio **49**, part. **75**, qualità SEMIN ARBOR – classe 2 – are 31, ca 60 (mq. 3.160), Reddito Dominicale Euro 45,24, Reddito Agrario Euro 39,79.

censiti

al **Catasto Terreni** del Comune di Spoleto

Nota:

Di fatto in adiacenza/prossimità alla particella censita nel Comune di Trevi al fg. 56, part. 134.

○ al foglio **1**, part. **16**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 33, ca 60 (mq. 3.360), Reddito Dominicale Euro 21,05, Reddito Agrario Euro 19,09.

○ al foglio **1**, part. **14**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 08, ca 20 (mq. 820), Reddito Dominicale Euro 5,14, Reddito Agrario Euro 4,76.

○ al foglio **1**, part. **101**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 24, ca 70 (mq. 2.470), Reddito Dominicale Euro 15,47, Reddito Agrario Euro 14,03.

○ al foglio **1**, part. **12**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 62, ca 80 (mq. 6.280), Reddito Dominicale Euro 39,34, Reddito Agrario Euro 35,68.

○ al foglio **1**, part. **13**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – ha 2, are 88, ca 50 (mq. 28.850), Reddito Dominicale Euro 180,73, Reddito Agrario Euro 163,90.

○ al foglio **1**, part. **15**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 36, ca 00 (mq. 3.600), Reddito Dominicale Euro 22,55, Reddito Agrario Euro 20,45.

○ al foglio **1**, part. **17**, qualità SEMIN IRRIG – classe 1 – are 46, ca 70 (mq. 4.670), Reddito Dominicale Euro 35,48, Reddito Agrario Euro 26,53.

○ al foglio **1**, part. **18**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 18, ca 40 (mq. 1.840), Reddito Dominicale Euro 11,53, Reddito Agrario Euro 10,45.

○ al foglio **1**, part. **145**, qualità SEM IRR ARB – classe 1 – are 43, ca 50 (mq. 4.350), Reddito Dominicale Euro 27,25, Reddito Agrario Euro 24,71.

Totale Superficie Catastale: mq. 209.170 (ha **20**, are **91**, ca **70**),

Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso.

Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro.

Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento commissione provinciale del 13/02/2019, regione agraria n. 12, opportunamente adeguati, anche in considerazione 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.

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti macro categorie, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO CATEGORIA, RICONDUCIBILI ESSENZIALMENTE a:

1. SEMINATIVI IRRIGUI (PIANURA): 2,40 euro/mq. (24.000,00 euro/ha);
2. OLIVETI CLASSE A: 2,50 euro/mq. (25.000,00 euro/ha);

A Tal proposito, vista l'esigua differenza dei valori unitari soprariportati espressi per macro categorie, si ritiene di poter applicare un **valore medio unitario** per tutti i terreni oggetto di procedura esecutiva,

rispondente a 2,45 euro/mq. (24.500,00 euro/ha);

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità come calcolate e riportate nell'Allegato n. "4" L"x" – Riepilogo Superfici Terreni sviluppato in forma tabellare, risulta quanto segue,

Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") x (Valore Agricolo espresso in "euro/mq." =

(209.170 x 2,45) =

= euro 512.466,50

=====

Per un totale complessivo di euro 4.940.172,50

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile e presumibile valore di mercato dei beni in argomento, possa valutarsi in:

LOTTO 1 (UNICO): euro 4.940.000,00

(euroquattromilioninovecentoquarantamila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- SPESE TECNICHE per Procedimenti Amministrativi Urbanistici, Edilizi e quant'altro, necessarie per sanare in parte, le difformità riscontrate, fino all'ottenimento dell'Agibilità.

Euro 20.000,00, oltre eventuali oblazioni ad oggi non quantificabili.

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva, sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... ”,

si compone di:

- n. 69 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 62 fotografie a colori.

Spoletto, li 16/04/2021



Geom. SCIMITERNA Carlo