

TRIBUNALE DI SPOLETO

Sezione Fallimentare

All'Ill.mo Giudice Delegato **Dott.ssa Sara Trabalza**

Fallimento n. 19/2019

Curatore fallimentare **Avv. Alessandro Chiucchiolo**

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In data 13 maggio 2024 il Signor G.D. del Tribunale di Spoleto, Dott.ssa Sara Trabalza, su apposita istanza presentata dal Curatore fallimentare, Avv. Alessandro Chiucchiolo, (allegato n. 1), autorizzava la nomina, a esperto stimatore, nella procedura fallimentare in epigrafe, del sottoscritto Dr. Luigi Lamincia, agronomo libero professionista, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia con il numero 805.

Al C.T.U. veniva assegnato il seguente articolato quesito:

a) individuare specificamente i beni di proprietà del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale (ovvero a procedura concordataria) secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari; descrivere i confini e procedere all'identificazione catastale dell'immobile/degli immobili, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari, la natura del diritto a ciascuno spettante e le rispettive quote di spettanza;

b) elencare e descrivere i beni, specificando:

- tipologia di ciascun immobile;

- ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno);

- contesto in cui ciascun immobile si trova (es. se facente parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.);

- caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;

- accessi, confini e dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni;

c) identificare ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

d) verificare il titolo di proprietà di ciascun immobile e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali anche relativi a terzi estranei alla procedura;

e) descrivere lo stato del bene, chiarendosi se lo stesso sia nella detenzione/possesso da parte del soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale, ovvero di terzi e con l'indicazione, se occupato, dai dati identificativi dell'occupante, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al decreto di liquidazione non

esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

f) individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, specificando:

- i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. trascrizioni di domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico);

- gravami che potranno formare oggetto di cancellazione a seguito di aggiudicazione derivante da procedura competitiva ovvero regolarizzati dalla procedura;

- vincoli e/o gravami non apponibili all'acquirente, specificando le ragioni della non apponibilità (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico- edilizie, difformità catastali);

g) fornire altre eventuali informazioni utili all'aggiudicatario e concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. Spese condominiali ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

- eventuali cause in corso e relative ai medesimi beni;

h) individuare i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio, elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione);

i) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In particolare, in caso di esistenza di opere abusive, si dovrà: chiarire se sia possibile la sanatoria, ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del D.p.r. del 6 giugno 2001, n. 380, stimando gli eventuali costi, che potranno essere considerati nella valutazione del prezzo;

- verificare se siano già state presentate istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere;

- condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della

legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'articolo 46, comma quinto del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;

j) esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione dei medesimi lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati; in tal caso, potrà chiedere autorizzazione al Curatore, per procedere al frazionamento necessario per formare più lotti e dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale;

k) descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nei lotti di cui alla lettera g), indicando un paragrafo per ciascun immobile, intitolato "descrizione analitica del (appartamento, capannone ecc.)";

l) indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la

composizione interna; indicare, altresì, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazioni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.). Per ciascuno di tali ultimi elementi, dovrà essere precisato l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; eventuali dotazioni condonabili (es. Posti auto comuni, giardino ecc.);

m) verificare se i beni pignorati siano o meno gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi; verificare, altresì, che il diritto sul bene del soggetto sottoposto alla liquidazione giudiziale (ovvero ammesso a concordato) sia di piena proprietà ovvero se lo stesso sia gravato da alcuno dei suddetti titoli;

n) verificare quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, quali alla data della perizia;

o) Accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, tenuto conto anche della possibile incidenza della condizione

di regolarità/irregolarità amministrativa, ovvero dello stato libero o meno del bene, esponendo altresì i conseguenti adeguamenti e correzioni. Tali adeguamenti dovranno essere indicati in maniera distinta, avuto riguardo: allo stato d'uso e di manutenzione del bene, allo stato di occupazione da parte di taluno, ai vincoli ed agli oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, oltre che in considerazione della assenza di garanzia per vizi occulti, nonché in considerazione di eventuali spese condominiali insolute, della necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi, di altri oneri o pesi; dovranno altresì prefigurarsi le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti:

l) siano assunti dalla procedura; 2) siano assunti dalla procedura, limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale; 3) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso siano compresi nello stesso lotto;

p) identificare, nel caso di quota indivisa, i comproprietari e valutare la sola quota di proprietà, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, come potrebbe essere separato in favore della procedura; indicare i titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed

iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente l'apertura della procedura;

q) allegare almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione;

r) depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni dell'eventuale terzo occupante;

s) procedere ad accesso forzoso, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il soggetto sottoposto a liquidazione giudiziale e/o procedura concordataria e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al liquidatore della intenzione di procedere all'accesso forzoso; il medesimo liquidatore/curatore/commissario, a sua volta, formulerà istanza al G.D. per la relativa autorizzazione;

t) in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, difficoltà di reperire la documentazione necessaria alla stima.

Ricevuto l'incarico il tecnico esperiva vari accessi presso i beni immobili di proprietà del soggetto fallito, siti nel Comune di Gualdo Cattaneo, effettuando i necessari rilievi tecnici e scattando numerose fotografie che in parte si allegano alla

presente relazione per meglio documentare lo stato d'uso e conservazione dei beni immobili medesimi.

In occasione di due dei suddetti sopralluoghi si è effettuato anche l'inventario dei beni mobili rinvenuti che sono stati oggetto di separata valutazione, già depositata.

In dette occasioni si sono redatti i relativi verbali di inventario che si producono (allegato n. 2).

Il tecnico si recava inoltre presso gli Uffici del Comune di Gualdo Cattaneo, al fine di richiedere e ritirare la necessaria documentazione urbanistica.

Alla luce delle indagini svolte, delle informazioni assunte, della documentazione reperita e di quanto visto ed accertato, il sottoscritto esperto è in grado di espletare l'incarico ricevuto dal Signor Giudice Delegato.

BENI IMMOBILI

Si procede di seguito alla descrizione dei beni immobili

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

OGGETTO DI VALUTAZIONE

Si procede di seguito ad illustrare l'attuale individuazione catastale dei beni immobili oggetto della presente:

COMUNE DI GUALDO CATTANEO

CATASTO DEI FABBRICATI

INTESTATI:

-

– proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
29	634	1	C/6	2	73 m ²	€ 143,27
29	634	4	A/2	2	7 vani	€ 542,28
29	634	8	C/2	1	111 m ²	€ 120,39
29	634	9	C/3	1	17 m ²	€ 37,75

Fg	Part.	Sub	Categoria	Classe	Cons.	Rendita
28	900	7	C/6	1	24 m2	€ 39,66
28	900	10	C/1	2	21 m2	€ 72,72
28	900	12	A/3	1	4,5 vani	€ 209,17
28	900	13	A/3	1	4 vani	€ 185,92
28	900	14	C/2	1	24 m ²	€ 26,03

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

-

– proprietà per 1/1.

Fg	Part.	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
29	633	Bosco ceduo	2	0.02.10	€ 0,09	€ 0,04

CATASTO TERRENI

INTESTATI:

– proprietà per ½ in regime di comunione dei beni;

- Ciliani Carla, nata a Gualdo Cattaneo il 24/01/1949 – proprietà
per ½ in regime di comunione dei beni.

Fg	Part.	Qualità	Classe	Sup.	R.D.	R.A.
29	372	Semin Arbor	4	0.01.20	€ 0,37	€ 0,43

Per ulteriore dettaglio in merito alla sopra riportata
identificazione, si vedano visura catastale per soggetto (allegato
n. 3), planimetria catastale vax scala 1:2000 (allegato n. 4),
ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto (allegato n. 5)
e planimetrie catastali urbane scala 1:200 (allegato n. 6).

Per quanto concerne la planimetria catastale, dell'immobile
destinato ad autorimessa, censito al foglio di mappa 29 particella
634 subalterno 1, si precisa che la stessa dovrà essere oggetto di
denuncia di variazione con aggiornamento per le variazioni delle
aperture perimetrali, delle tramezzature e dell'eliminazione della
restante porzione del piano interrato, attualmente censito al
foglio di mappa 29, particella 634, subalterno 4.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Alla data di accesso tutti gli immobili oggetto di valutazione
erano nel possesso del Sig _____

FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A tutto il 10.02.2025, a carico de _____

risulta la seguente trascrizione pregiudizievole:

n. part. 465 del 5.02.2024 del Tribunale di Spoleto, repertorio
53/2023 del 28.06.2023 per sentenza dichiarativa di fallimento a
carico del A tale proposito si veda
elenco formalità (allegato n. 7).

**EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O
MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E
CONDOMINIALI**

Gli immobili oggetto della presente valutazione non fanno parte
di alcun condominio costituito.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Tutti gli immobili oggetto della presente valutazione, nel
ventennio, erano di proprietà del

AUTORIZZAZIONI URBANISTICHE RILASCIATE

Il C.T.U. ha esperito un accesso presso il Comune di
Gualdo Cattaneo al fine di richiedere e ritirare la
documentazione urbanistica rilasciata per i fabbricati oggetto di
valutazione. Alla luce delle indagini svolte, risultano essere state
rilasciate le seguenti autorizzazioni:

A) Fabbricato foglio n. 28 part. 900 subb. 7-10-12-13-14

1. Licenza Edilizia n. 2022/211 dell'8.11.1966 (allegato n. 8);
2. Concessione Edilizia n. 3046 del 24.07.1981 (allegato n. 9)
per sopraelevazione di un fabbricato;
3. Autorizzazione ai lavori di intonacatura esterna n. 3593 del
5.01.1987 (allegato n. 10);

4. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 1829/A del 4.03.2015 (allegato n. 11);

5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 4040/A del 14.05.2015 (allegato n. 12) per cambio di destinazione d'uso di locale al piano terra da magazzino a negozio;

6. Agibilità prot. n. 6391/A del 21.07.2015 (allegato n. 13) relativa al locale negozio;

7. Agibilità prot. n. 5346/A del 10.06.2016 (allegato n. 14) relativa ai piani interrato, terra e primo.

B) Fabbricato foglio n. 29 part. 634 subb. 1-4-8-9

1. Concessione Edilizia n. 1297 dell'8.03.1977 (allegato n. 15) per costruzione di un fabbricato di civile abitazione e successiva autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.10.1981;

2. Concessione Edilizia n. 132 del 23.09.1993 (allegato n. 16) per sistemazioni esterne ed ampliamento terrazzo;

3. Concessione Edilizia n. 22 del 31.03.2003 (allegato n. 17) per ampliamento, riparazione danni e miglioramento sismico;

4. D.I.A. prot. n. 6587 del 2.07.2004 (allegato n. 18) in variante alla C.E. n. 22/2003;

5. P. di C. n. 22 del 7.05.2014 (allegato n. 19) per realizzazione fabbricato ad uso magazzino. Si precisa che nella pratica edilizia è presente il consenso del proprietario della confinante particella 1297, alla edificazione del magazzino in aderenza al confine catastale, mediante

scrittura privata registrata a Foligno il 04.04.2014 al n. 1027

serie 3;

6. P. di C. n. 33 del 31.07.2014, in variante al P. di C. n. 22/2014, per realizzazione fabbricato ad uso magazzino;

7. S.C.I.A. prot. n. 8530/A del 7.10.2014 (allegato n. 20), in variante al P. di C. n. 33/2014, per ampliamento per la realizzazione di un magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari;

8. Certificato di agibilità n. 55 del 18.12.2014 (allegato n. 21) per magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari;

9. C.I.L.A. prot. n. 9359/A del 22.10.2018 (allegato n. 22), per manutenzione bagno al piano terra del fabbricato.

A fronte delle modifiche architettoniche, a carico del fabbricato residenziale individuato dalla particella 634, intervenute successivamente al rilascio della autorizzazione di abitabilità del 15.10.1981, non risulta essere stata rilasciata la relativa abitabilità.

A seguito di verifica tra quanto urbanisticamente assentito e lo stato di fatto, così come riscontrato dallo scrivente nel corso degli accessi esperiti, è stata riscontrata la seguente difformità a carico del fabbricato ad uso magazzino prodotti alimentari (part. 634 sub. 8). La S.C.I.A. prot. n. 8530/A del 7.10.2014 autorizzava la realizzazione di un magazzino con annessa tettoia (quest'ultima con SUC pari a mq. 25,75). Detta tettoia è stata in realtà ampliata e tamponata con telo in PVC. Si è quindi

determinato un incremento di SUC pari a mq. 56 circa.

Dall'analisi del calcolo della SUC effettuata dal Geom. Andrea Placidi, allegata alla richiesta di autorizzazione urbanistica, si evince che per il lotto di cui il fabbricato fa parte, residuano ancora mq. 89,72. Vi è quindi la possibilità di procedere alla sanatoria dell'abuso in quanto la SUC determinata da quest'ultimo è inferiore a quella residua.

Lo scrivente ha inoltre verificato la tavola dei vincoli del P.R.G. vigente, appurando che non vi sono vincoli ostativi alla sanatoria dell'abuso. Infatti il requisito di bosco che era stato apposto in una delle particelle ove i fabbricati insistono, è stato tolto.

L'intera area oggetto di abuso è attualmente classificata edificabile come "B". Si precisa che una porzione della tettoia abusivamente realizzata, insiste sulla particella 372 del foglio di mappa 28 (allegato n. 23), che risulta di proprietà del Sig.

_____ e per il restante $\frac{1}{2}$ è di proprietà

di terzi. Questo determina che la tettoia abusiva, pur essendo urbanisticamente sanabile, potrà essere oggetto di richiesta di sanatoria solo ed esclusivamente a seguito di assenso del soggetto comproprietario. Di tale aspetto si terrà conto in sede valutativa.

Il fabbricato abitativo individuato con la particella 634 è stato oggetto di Concessione edilizia per ampliamento e riparazione danni e miglioramento sismico (vedi allegato n. 17). Negli elaborati di progetto viene riportata, per il prospetto lato ovest,

un'altezza esterna misurata, dal terrazzo del piano seminterrato allo sporto di gronda, pari a m. 9,28. In sede di sopralluogo lo scrivente ha rilevato, sullo stesso punto, un'altezza pari a m. 9,50. Sulla base di quanto riportato all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01, commi 1 ed 1 bis, considerando la consistenza dell'intero fabbricato, la tolleranza risulta pari al 3%. Applicando tale percentuale per l'altezza di progetto si ottiene una misura che rientra nella tolleranza di legge ($m. 9,28 \times 3\% = 9,5584$).

Lo scrivente ha inoltre effettuato un accesso agli atti anche presso la Regione dell'Umbria, Servizio Controllo dei Fabbricati, rinvenendo alcune pratiche dalle quali sono state estratte le seguenti:

- a) deposito sismico prot. n. 104946 del 5/08/2004 (allegato n. 24), afferente la pratica urbanistica D.I.A. prot. n. 6587 del 2.07.2004 relativa al fabbricato abitativo;
- b) deposito sismico prot. n. 172647 del 16.04.2014 (allegato n. 25), afferente la realizzazione del magazzino.

Riguardo alla pratica sismica del fabbricato abitativo, nel corso degli accessi esperiti si è rilevato che nell'unità catastale individuata al foglio di mappa n. 29, particella 634, subalterno 4 e precisamente nei fondi del piano seminterrato, era prevista una apertura sulla parete nord, ad una distanza di m. 2,20 dallo spigolo. Nella realtà su tale parete è stato realizzato un camino in muratura e quindi l'apertura è stata delocalizzata, ad una distanza

dal suddetto spigolo, di m. 3,37.

Per tale tipologia di difformità, sulla base dell'attuale normativa vigente in materia di verifica sismica, dovrà essere prodotta, ai competenti Uffici per il controllo delle costruzioni della Regione dell'Umbria, una nuova attestazione sismica con relativa documentazione tecnica allegata. Per quanto concerne la pratica sismica, relativa al magazzino, che dovrà essere presentata, si rimanda a quanto già riferito in merito alla difformità urbanistica. Oltre a ciò, al piano seminterrato, sono state effettuate una serie di altre modifiche quali:

- installazione porta di ingresso alla centrale termica;
- spostamento della porta di accesso alla legnaia;
- spostamento della porta di accesso alla lavanderia e realizzazione di una doccia;
- presenza di radiatori (su bagno e disimpegno) e di un termoconvettore (all'interno del cucinotto).

Si segnala infine che in nessuno degli elaborati progettuali allegati agli atti autorizzativi rilasciati, per il fabbricato individuato al foglio 29, particella 634, è stato rappresentato alcun comignolo. A seguito degli accessi esperiti è stata appurata la presenza, sulla copertura del fabbricato, di n. 4 comignoli.

Da un'analisi dell'ortofoto con sovrapposto reticolo catastale (vedi allegato n. 23) si evince che una piccola porzione dell'area di sedime del fabbricato abitativo (part. 634) e della relativa rampa di accesso al garage, insistono all'interno della particella

900. Tale aspetto deriva dal fatto che all'epoca dell'edificazione del fabbricato (part. 634), la proprietà degli immobili afferenti i due lotti (lotto A e lotto B), era la stessa. Ciò ha determinato anche le attuali distanze tra i due fabbricati abitativi (part. 900 e part. 634), conseguenti alla realizzazione della scala esterna sul fabbricato part. 634.

Per quanto riguarda infine il pergolato posto al piano seminterrato del fabbricato individuato al foglio di mappa 28 con la particella 900, questo è rappresentato, nei vari atti autorizzativi, con copertura fatta in travi perpendicolari alla lunghezza, senza manto di copertura. In sede di sopralluogo si è appurato invece che sui suddetti travi è stato applicato un tavolato in legno con sovrastante manto ardesiato. Tale copertura dovrà essere eliminata con rimessa in pristino delle condizioni previste dagli atti autorizzativi.

Si precisa inoltre che nel corso dei sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti strutture precarie abusivamente realizzate:

1. struttura in legno destinato a ricovero cani adiacente alla porta di ingresso al garage del fabbricato individuato al foglio di mappa 29 part. 634;
2. struttura in legno destinato a ricovero animali di bassa corte adiacente ai magazzini individuati al foglio di mappa 28 part. 900 sub. 14.

Per dette strutture precarie si dovrà prevedere il ripristino dei

luoghi come assentito dalle autorizzazioni urbanistiche rilasciate.

Di tutti tali aspetti relativi alle difformità riscontrate si terrà conto in sede valutativa.

DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI

Si è proceduto a richiedere e ritirare, all'Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Cattaneo, il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 53 del 2.07.2024 (allegato n. 26), per i terreni oggetto di valutazione. Da detto documento emerge la seguente classificazione dei suoli:

Foglio 28 – Mappale 372

Area agricola in parte

Zona residenziale di completamento "B" – Sottozona "B2" in parte;

Foglio 28 – Mappale 900

Area agricola in parte

Area Boscata in parte;

Zona residenziale di completamento "B" – Sottozona "B2" in parte;

Strada di PRG in parte;

Foglio 28 – Mappale 633

Area agricola in parte

Area Boscata in parte

Zona residenziale di completamento "B" – Sottozona "B2" in parte;

Foglio 28 – Mappale 634

Area agricola in parte

Zona residenziale di completamento "B" – Sottozona "B2" in parte;

Strada di PRG in parte;

PRESCRIZIONI

L'area ove insistono i terreni è dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge n. 64/1974.

L'area ove insistono i terreni è soggetta a vincolo idrogeologico di cui alla Legge 3267/1923.

TITOLO DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Si riportano di seguito gli atti traslativi che hanno determinato l'attuale proprietà degli immobili oggetto di valutazione indicando quindi anche i precedenti proprietari nel ventennio.

A) Foglio 28 part. 900 subb. 7-10-11-12-13-14

a. Atto di donazione e vendita a rogito notaio Filippo Duranti del 18.04.1987, rep. 5444/1408 trascritto a Spoleto il 7.05.1987 al n. part. 1368 (allegato n. 27), con il quale il

_____ dona e trasferisce al _____

_____ ri gli immobili censiti al C.F. del Comune di Gualdo

Cattaneo, foglio di mappa n. 28 part. 900 sub. 5 (soppressa

con origine del sub. 13 P.T. e sub. 14 piano sottostrada) ed al

Catasto Terreni del medesimo Comune, al foglio di mappa n.

28 partt. 543 e 544 (soppresse con origine dell'attuale part.

900 sub. 11).

b. Atto di compravendita a rogito notaio Filippo Duranti del

23.01.2002, rep. 41643/11147, trascritto a Spoleto il

5.02.2002 al n. part. 363 (allegato n. 28), con il quale il Sig.

lio gli

immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gualdo

Cattaneo, foglio di mappa n. 28 part. 900 sub. 6 (soppressa

con origine del sub. 12 e sub. 13 piano sottostrada) e sub. 7.

B) Foglio 29 part. 634 subb. 1-4-8-9

Per tali immobili il _____ ha acquistato il

terreno edificabile su cui successivamente ha edificato i

fabbricati oggetto della presente valutazione. Detto acquisto è

stato perfezionato con atto di compravendita a rogito notaio

Orietta Suardi del 3.10.1976, rep. 1892/624, trascritto a Spoleto

l'11.10.1976 al n. part. 2251 (allegato n. 29), con il quale il Sig.

terreno censito al Catasto terreni del Comune di Gualdo

Cattaneo, foglio di mappa n. 29 partt. 633-634.

C) Foglio 28 part. 372

La particella in oggetto è pervenuta al

_____, per i diritti di $\frac{1}{2}$ allo stesso spettanti, con atto a Rogito

notaio Filippo Duranti del 1/10/2007, rep. 51241.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito alla descrizione dei beni immobili oggetto

della presente valutazione, individuando, sin da ora, i lotti con i

quali lo scrivente intende proporre la vendita.

LOTTO A

C.F. Foglio 28 part. 900 subb. 7-10-11-12-13-14

Il compendio è costituito da un fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, articolato in piano seminterrato, terra e primo, da accessori (fondi, magazzini ed autorimessa) e da una corte a servizio dei suddetti fabbricati. Il tutto ubicato in Comune di Gualdo Cattaneo, voc. Pozzo, via della Repubblica al civico n. 23/1 e 23/2. Il fabbricato abitativo è prospiciente la pubblica via e, rispetto a questa, presenta una recinzione costituita da un muretto con sovrastante ringhiera metallica, dotata di accesso pedonale che affaccia su un piancito stretto, e di lunghezza pari a quella del fabbricato medesimo, dal quale è possibile accedere al piano terra e primo del fabbricato medesimo.

Sul versante sud-ovest è presente una porzione della corte (sub. 11) attraverso la quale, direttamente dalla pubblica via, si accede al retro del fabbricato e quindi alla porzione seminterrata del fabbricato ed agli accessori (subb. 7 e 14), oltre che ad immobili di proprietà di terzi. Detta corte (900) è inoltre gravata da servitù di passaggio apparente a favore dell'immobile, afferente il lotto B, censito al foglio di mappa 29 particella 634 subalterno 8 (magazzino) e di quello del lotto C (part. 372).

Sul versante opposto è presente una piccola rata di terreno (foglio 29 particella 812), di forma triangolare e consistenza di mq. 22 circa che confina con il fabbricato di cui sopra, con la pubblica via e con il Lotto B di cui al presente elaborato. Detta rata di terreno è di proprietà di terzi, e precisamente dei

e come tale non sarà

considerata in sede estimativa.

A.1 part. 900 subb. 10-12-13

Il fabbricato abitativo si presenta con struttura in muratura portante intonacata e tinteggiata, tetto a due falde in coppi, gronde e discendenti in rame.

All'unità abitativa del piano terra si accede direttamente dal piancito e questa si compone di ingresso-cucina-soggiorno, una camera da letto con bagno e da un locale ad uso lavanderia ubicato al piano seminterrato e raggiungibile scendendo una rampa di scale accessibile dall'ingresso-cucina-soggiorno.

Le caratteristiche costruttive e di finitura dell'unità sono le seguenti:

- pavimentazione in laminato per ingresso-cucina-soggiorno e camera ed in piastrelle in monocottura per il bagno e la lavanderia;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno e della lavanderia, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico in parte fuori traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori ed alimentato da caldaia ubicata nel locale tecnico del piano sottostrada;
- porte in legno tamburato al naturale;
- finestre in alluminio anodizzato e persiane in legno pitturato.

Il piano terra si compone anche di un locale con destinazione negozio (sub. 10), accessibile esclusivamente dall'esterno con

caratteristiche di finitura del tutto simili a quelle già descritte per la restante porzione del piano terra, ad eccezione dell'impianto elettrico che in tale caso è interamente fuori traccia, su canalina e per l'assenza di un impianto di riscaldamento.

Al piano primo del fabbricato si accede attraverso una scala in muratura a due rampe. Dopo la prima rampa è ubicato il bagno mentre al termine della seconda rampa troviamo un pianerottolo con accesso al terrazzo; alla destra di questo si accede alla camera da letto, mentre alla sinistra si trovano prima la cucina ed a seguire il soggiorno. La cucina è dotata di porta-finestra di ingresso al terrazzo, al quale si accede anche dal pianerottolo delle scale.

L'appartamento presenta le seguenti finiture:

- Scala in muratura con gradini ed alzata rivestiti in marmo, pianerottoli in piastrelle di graniglia e ringhiera e corrimano in metallo;
- Bagno dotato degli usuali accessori e di doccia con piatto e cabina;
- pavimentazione in laminato per camera, cucina e soggiorno ed in piastrelle in monocottura per il bagno;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del bagno, rivestite in piastrelle in ceramica;
- impianto elettrico prevalentemente fuori traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori e di caldaia di alimentazione situata in bagno;

- porte in legno tamburato pitturate;
- finestre in alluminio anodizzato e persiane in legno pitturato.

Dalla porzione di corte retrostante il fabbricato si accede al piano seminterrato del fabbricato ed agli accessori. In aderenza al fabbricato è stato realizzato un pergolato con struttura in legno al di sotto del quale troviamo le porte di ingresso ai due locali cantina ed al locale tecnico.

A.2 part. 900 subb. 7-14

Nelle immediate vicinanze del fabbricato troviamo un manufatto articolato in piano seminterrato e terra. Questo è stato realizzato in muratura portante intonacata e tinteggiata in aderenza ad altro fabbricato di proprietà di terzi. Al piano terra è presente una autorimessa mentre i due locali del piano seminterrato sono destinati a magazzino ed alla data di accesso dello scrivente erano utilizzati come ricovero per animali da bassa corte.

Una porzione della corte esclusiva a servizio dei fabbricati risulta perimetrata con ringhiera metallica e cancello di accesso alla corte a servizio dei fabbricati di cui al lotto che segue.

LOTTO B

C.F. Foglio 29 part. 634 subb. 1-4-8-9 con diritti sulle porzioni comuni (subb. 5 e 7)

C.T. Foglio 29 part. 633

Gli immobili oggetto della presente fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza sito in Gualdo Cattaneo, voc. Pozzo, via della Repubblica, civico n. 25. Detti immobili consistono in un

appartamento di civile abitazione sito al piano terra del fabbricato, nel piano seminterrato dello stesso, in un magazzino ed in una corte esclusiva a servizio di detti immobili. Il piano primo del fabbricato residenziale è di proprietà di terzi e presenta scala di accesso esclusiva ubicata all'interno della recinzione, sulla corte comune.

Il fabbricato si articola in piano seminterrato, terra e primo ma le unità che interessano la presente valutazione sono il piano seminterrato ed il terra, oltre al magazzino.

B.1 Magazzino foglio 29 part. 634 subb. 8 e 9

Il magazzino si raggiunge percorrendo la particella 900 sub. 11 sulla quale è stata realizzata una recinzione che parte dallo spigolo est della rimessa censita al foglio 28 particella 900 sub. 7 fino allo spigolo ovest del pergolato censito al foglio 28 particella 900 sub. 13. Detta recinzione è stata realizzata con ringhiera metallica e dotata di cancello metallico carrabile a due ante, fissato su due colonne in c.a..

Superato il cancello si percorre una breve strada sterrata con sede prevalentemente sulla particella 900 sub. 11 ed in minima parte sulla particella 372. Il corpo principale del magazzino è stato realizzato con struttura in profilati di acciaio, tamponatura in laterizio intonacata e copertura in pannelli del tipo a sandwich.

La pavimentazione è con massetto in c.a. di tipo industriale ed all'interno è stato realizzato un piccolo locale (part. 634 sub. 9) con le stesse caratteristiche costruttive.

La porzione abusiva è stata realizzata, come ampliamento della tettoia assentita, sempre con elementi verticali ed orizzontali in profilati di acciaio, copertura in pannelli del tipo a “sandwich” e tamponatura realizzata con telo in PVC. La pavimentazione è in massetto in c.a..

B.2 Fabbricato – foglio 29 part. 634 subb. 1 e 4

PIANO SEMINTERRATO

Al piano seminterrato si entra sia dal piano terra, attraverso una scala interna in muratura, sia dall'esterno, attraverso una rampa alla quale si accede attraverso un cancello metallico carrabile a due ante, dotato di automatismo elettrico. Detto cancello si raggiunge, dalla pubblica via, percorrendo una rampa in massetto di c.a., la cui sede, in parte, è situata sulla particella 812, di proprietà di terzi, sopra menzionata ed in parte sulla confinante particella 900 (lotto A). L'accesso alla rampa che porta all'ingresso al piano seminterrato, dall'esterno, può avvenire anche tramite il cancello pedonale, adiacente al suddetto cancello carrabile. Al di sotto del solaio dell'area prospiciente l'accesso al garage è stata realizzata, per una porzione della stessa, un locale completamente al grezzo, dotato di porta di ingresso e finestra in metallo ed accessibile dallo stesso piano di campagna del magazzino di cui sopra.

Dall'esterno l'accesso al piano seminterrato (sub. 1) avviene tramite una basculante metallica dotata anche di porta pedonale ed all'interno troviamo il garage con pavimentazione in piastrelle

in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico sotto traccia. Sulla parete di destra entrando è presente una porta in legno e vetro a due ante che conduce al disimpegno ed al vano scala, mentre sulla parete frontale troviamo una porta in legno pitturato a due ante con scorrimento a "scrigno". Da tale ultima porta si accede ad un locale disimpegno adibito a cucinotto attrezzato, alla destra della quale è situata una porta di accesso a due locali fondo contigui, il primo dei quali dotato di camino in muratura, pavimentazione in piastrelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate ed impianto elettrico sotto traccia. Tale locale risulta accessibile anche dall'esterno, tramite una porta a vetri con struttura in alluminio. Il secondo fondo, con medesime caratteristiche costruttive del primo, alla data del sopralluogo era dotato di letto matrimoniale. Da tale ultimo locale si accede ad un fondo al grezzo, mentre dal primo locale si entra nel disimpegno di cui sopra. Questo si presenta con pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Sul disimpegno si affacciano le porte in legno tamburato al naturale di un bagno (autorizzato lavanderia), dotato di doccia, un fondo ad uso legnaia accessibile anche dall'esterno, un locale tecnico al grezzo (sottoscala) ed il vano scala di collegamento con il piano terra. Il vano scala presenta gradini ed alzate rivestite in granito, pareti intonacate e tinteggiate e parapetto e corrimano in legno massello. Il disimpegno ed il bagno sono dotati di radiatori mentre il

cucinotto è dotato di termoconvettore.

PIANO TERRA

Il piano terra è accessibile dall'esterno, attraverso il cancello pedonale, prospiciente la pubblica via, che permette l'accesso alla corte e da questa ad un pianerottolo esterno e coperto ove è situata la porta di ingresso in legno massello. Pianerottolo che si estende ad angolo a formare un terrazzo lungo il versante est.

L'appartamento si compone di ingresso, soggiorno, sala da pranzo, cucinotto, corridoio, tre camere da letto (tutte con accesso ad un terrazzo esterno), ed un bagno.

Le caratteristiche di finitura sono le seguenti:

- pavimentazione rivestita in piastrelle in monocottura di forma e colorazioni differenti per i vari locali della zona giorno, mentre nelle camere da letto troviamo un rivestimento in parquet;
- pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione di una porzione di quelle della sala da pranzo, rivestite con paramenti in pietra, del cucinotto, rivestite in piastrelle in ceramica e del bagno, rivestite in piastrelloni in monocottura;
- porte in legno al naturale;
- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento dotato di radiatori in ghisa (oltre a termoconvettore in cucina) ed alimentato da caldaia a metano;
- finestre in legno al naturale con avvolgibili in PVC e grate metalliche esterne di sicurezza.

Gli immobili sopra descritti godono di una corte pertinenziale, comune anche all'immobile posto al piano primo, di proprietà di terzi e non oggetto della presente valutazione.

CRITERI ADOTTATI E STIMA DEGLI IMMOBILI

Si procede di seguito ad esplicitare la metodologia estimativa adottata, descrivendone i criteri generali e precisando quelli specificatamente utilizzati per gli immobili sopra descritti.

Il tecnico ha ritenuto di adottare, quale criterio quello "*del più probabile valore di mercato*" e quale procedimento, quello "*sintetico comparativo*", procedendo alle necessarie misurazioni dei beni ed ai successivi conteggi estimativi.

Per individuare l'attuale valore di mercato degli immobili, il tecnico ha effettuato una approfondita ricerca di diversi atti di compravendita comparabili, cioè di atti di compravendita stipulati in epoca prossima a quella della stima (max 36 mesi antecedenti), per beni immobili simili per caratteristiche a quelli oggetto di valutazione. Il tecnico ha inoltre consultato le principali borse e listini immobiliari della Provincia di Perugia.

In particolare si precisa, in merito alla ricerca di atti comparabili, che lo scrivente ha privilegiato la ricerca di atti riferiti alle medesime categorie catastali dei beni oggetto di valutazione (A/2-A/3-C/1-C/2-C/3-C/6), perfezionati nei 36 mesi antecedenti la data attuale, con ubicazione limitrofa a quella dei beni da stimare. Molte delle formalità rinvenute riguardavano trascrizioni non riferibili a compravendite (successioni ereditarie,

divisioni patrimoniali, ecc.) e quindi non utilizzabili per la presente valutazione. Inoltre vista la scarsità di atti di compravendita rinvenuti nell'arco temporale di 36 mesi, lo scrivente ha ampliato il periodo oggetto di ricerca. Sono stati visionati diversi atti di compravendite di beni immobili con alcune delle categorie catastali di cui sopra (A/2 – C/2 e C/6). Da tale ricerca sono stati selezionati i seguenti atti di compravendita che sono stati perfezionati per immobili ubicati nelle vicinanze di quelli oggetto di valutazione e precisamente:

1. Atto notaio Niccolò Tiecco

Data atto	18/01/2018
Repertorio n.	3.407/2.582
Ubicazione immobili	foglio di mappa n. 28
Categoria immobili	A/3 C/2 e C/6
Prezzo in atto	€ 185.000,00
Prezzo unitario	€ 407,50

2. Atto notaio Fabio Arrivi

Data atto	27/02/2018
Repertorio n.	41.983/17.825
Ubicazione immobili	foglio di mappa n. 28
Categoria immobili	A/2
Prezzo in atto	€ 49.500,00
Prezzo unitario	€ 374,15

3. Atto notaio Fabio Arrivi

Data atto	23/01/2008
-----------	------------

Repertorio n. 29.484/8.964

Ubicazione immobili foglio di mappa n. 28

Categoria immobili A/4, C/2 e C/6

Prezzo in atto € 45.000,00

Prezzo unitario € 428,57

Dalla lettura dei dati sopra riportati si evince che tutti gli atti presi a riferimento sono stati stipulati per immobili ubicati tutti all'interno del foglio di mappa n. 28 del Comune di Gualdo Cattaneo ove sono ubicati gli immobili di cui al lotto A ed adiacente al foglio di mappa 29, ove sono ubicati gli immobili di cui al lotto B.

Partendo dai dati certi rilevati (prezzi di compravendite), per addivenire alla determinazione del valore degli immobili, si è proceduto come segue:

1. si è determinato il prezzo medio di compravendita degli atti comparabili, pari ad € 391,23, assumendolo come prezzo base;

2. al prezzo base sono state apportate le addizioni e detrazioni sulla base delle caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili oggetto di stima;

3. a seguito della "calibrazione" del prezzo base si è assunto quale valore unitario, per il fabbricato di cui al lotto A, l'importo di €/mq. 450,00;

4. si sono eseguite le necessarie misurazioni dei beni oggetto di valutazione;

5. si è suddiviso ciascun immobile in porzioni omogenee per caratteristiche e destinazione;

6. appurato che tutti gli immobili oggetto degli atti di riferimento si riferiscono ad immobili edificati anteriormente all'anno 1967, per gli immobili afferenti il lotto B, vista l'epoca di edificazione e di ristrutturazione relativamente recente e visto che per immobili con tali caratteristiche non sono stati rinvenuti atti di riferimento, il tecnico ha consultato i principali listini immobiliari della provincia di Perugia. In particolare il tecnico ha utilizzato le quotazioni del borsino Immobiliare, sia per la destinazione residenziale che per quella a magazzino;

7. sulla base di tali "calibrazioni" si sono eseguiti i necessari conteggi estimativi.

Per quanto concerne i criteri generali di valutazione, si fa inoltre presente che:

1. le consistenze dei fabbricati sono state determinate, con riferimento alle planimetrie ed ai rilievi effettuati sul posto, al lordo dei divisori interni. Le mura perimetrali sono state conteggiate nella misura del 10% della superficie interna lorda, parametrati con un coefficiente del 50% quando in comune con immobili di proprietà di terzi. Gli accessori sono stati parametrati nelle seguenti misure: tettoie 50% - balcone coperto 35% - balcone scoperto 25%;

2. nel valore degli immobili sono compresi tutti gli investimenti

fissi, anche per destinazione, così come presenti al momento dei sopralluoghi esperiti;

3. i valori espressi per ciascun immobile tengono debitamente conto dello stato di manutenzione generale degli stessi, ivi compresi impianti, infissi, pavimenti e tutto quant'altro compreso nel bene. In particolare il valore del piano seminterrato del lotto B, è stato espresso sulla base delle finiture che lo stesso presenta a dispetto della destinazione;

4. il valore degli immobili sono comprensivi del valore delle porzioni comuni ad altri immobili di proprietà di terzi, ove presenti;

5. il valore delle corti esclusive dei fabbricati e del relativo soprassuolo, qualora presente, è ricompreso nel valore unitario dei fabbricati;

6. nel valore unitario espresso per i fabbricati di cui al lotto B è ricompreso il valore della particella 633 e del relativo soprassuolo;

7. il valore espresso per il lotto C tiene debitamente conto del fatto che saranno posti in vendita i soli diritti di $\frac{1}{2}$ pro-indiviso;

8. la consistenza dell'immobile di cui al lotto C è stata desunta su base catastale al lordo della piccola porzione di area di sedime della tettoia abusiva;

9. per gli immobili afferenti i lotti A e B è stata applicata una decurtazione percentuale che tiene conto di quanto esposto

nel capitolo relativo alla conformità urbanistica dei fabbricati e quindi della mancanza di garanzie per vizi e difetti, comprensiva anche dei costi per la regolarizzazione, ove possibile, e/o i costi di rimessa in pristino dei luoghi, per le opere realizzate abusivamente;

10. per la valutazione degli immobili il C.T.U. ha adottato il parametro tecnico "metro quadrato".

Si precisa che nella determinazione del prezzo si è tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni descritti in precedenza.

Sulla base di tutto quanto sopra riportato, si propone di seguito la valutazione dei beni immobili oggetto di stima:

Lotto A.1

Appartamento e negozio PT - part. 900 sub. 10-13

mq. 70 x €/mq. 390,00 = € 27.300,00

Appartamento P1° - part. 900 sub. 12

mq. 73 x €/mq. 450,00 = € 32.850,00

Magazzini e pergolato - part. 900 sub. 13

mq. 60 x €/mq. 200,00 = € 12.000,00

Lotto A.2

Garage e magazzini - part. 900 sub. 7-14

mq. 55 x €/mq. 225,00 = € 12.375,00

TOTALE LOTTO A € 84.525,00

Detrazione applicata per mancanza di garanzie per vizi e difetti e per rimessa in pristino pergolato:

$$€ 84.525,00 \times -10\% = € 76.072,50$$

Il valore del lotto A si arrotonda, come usuale, in complessivi €
76.000,00.

Lotto B.1

Magazzino - part. 634 sub. 8-9

$$\text{mq. } 163 \times €/\text{mq. } 200,00 = € 32.600,00$$

Lotto B.2

Piano P1°S - part. 900 sub. 4

$$\text{mq. } 73 \times €/\text{mq. } 420,00 = € 30.660,00$$

$$\text{mq. } 26 \times €/\text{mq. } 350,00 = € 9.100,00$$

Piano P1°S garage e retro - part. 900 sub. 1

$$\text{mq. } 100 \times €/\text{mq. } 420,00 = € 42.000,00$$

Piano PT appartamento - part. 900 sub. 4

$$\text{mq. } 118 \times €/\text{mq. } 700,00 = € 82.600,00$$

$$\text{TOTALE LOTTO B } € 196.960,00$$

Detrazione applicata per mancanza di garanzie per vizi e difetti e
sanatoria/ripristino magazzino e sanatoria fondo:

$$€ 196.960,00 \times -7\% = € 183.172,80$$

Il valore del lotto A si arrotonda, come usuale, in complessivi €
183.000,00.

Lotto C

Appezamento terreno - part. 372

$$\text{mq. } 120 \times €/\text{mq. } 5,00 = € 600,00$$

$$\text{Valore dei diritti di } \frac{1}{2} = € 300,00$$

Per ulteriore dettaglio in merito alla valutazione dei beni

immobili, si veda la relativa tabella di determinazione consistenze e stima prodotta (allegato n. 30).

ELENCO ALLEGATI

1. Istanza di nomina del Curatore Avv. Alessandro Chiucciolo;
2. Verbali di inventario beni mobili;
3. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali visura per soggetto;
4. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali planimetrie vax scala 1:2000;
5. Ortofoto a colori con reticolo catastale sovrapposto;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio, Servizi catastali planimetrie urbane scala 1:200;
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – elenco formalità;
8. Licenza Edilizia n. 2022/211 dell'8.11.1966;
9. Concessione Edilizia n. 3046 del 24.07.1981 per sopraelevazione di un fabbricato;
10. Autorizzazione ai lavori di intonacatura esterna n. 3593 del 5.01.1987;
11. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 1829/A del 4.03.2015;
12. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 4040/A del 14.05.2015 per cambio di destinazione d'uso di locale al piano terra da magazzino a negozio;

13. Agibilità prot. n. 6391/A del 21.07.2015 relativa al locale negozio;

14. Agibilità prot. n. 5346/A del 10.06.2016 relativa ai piani interrato, terra e primo.

15. Concessione Edilizia n. 1297 dell'8.03.1977 per costruzione di un fabbricato di civile abitazione e successiva autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 15.10.1981;

16. Concessione Edilizia n. 132 del 23.09.1993 per sistemazioni esterne ed ampliamento terrazzo;

17. Concessione Edilizia n. 22 del 31.03.2003 per ampliamento, riparazione danni e miglioramento sismico;

18. D.I.A. prot. n. 6587 del 2.07.2004 in variante alla C.E. n. 22/2003;

19. P. di C. n. 22 del 7.05.2014 per realizzazione fabbricato ad uso magazzino;

20. S.C.I.A. prot. n. 8530/A del 7.10.2014, in variante al P. di C. n. 33/2014, per ampliamento per la realizzazione di un magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari;

21. Certificato di agibilità n. 55 del 18.12.2014 per magazzino per lo stoccaggio di prodotti alimentari;

22. C.I.L.A. prot. n. 9359/A del 22.10.2018, per manutenzione bagno al piano terra del fabbricato.

23. Ortofoto a colori con sovrapposto reticolo catastale;

24. Deposito sismico prot. n. 104946 del 5/08/2004;

25. Deposito sismico prot. n. 172647 del 16/04/2014;

26.Certificato di Destinazione Urbanistica;

27.Atto di donazione e vendita a rogito notaio Filippo Duranti
del 18.04.1987, rep. 5444/1408 trascritto a Spoleto il
7.05.1987 al n. part. 1368;

28.Atto di compravendita a rogito notaio Filippo Duranti del
23.01.2002, rep. 41643/11147, trascritto a Spoleto il
5.02.2002 al n. part. 363;

29.Atto di compravendita a rogito notaio Orietta Suardi del
3.10.1976, rep. 1892/624, trascritto a Spoleto l'11.10.1976 al
n. part. 2251;

30.Tabella determinazione consistenze e stima.

* * * * *

Tanto si doveva riferire in ossequio all'incarico ricevuto
dal Signor Giudice Delegato.

Deruta, 10 febbraio 2025

Il C.T.U.

Dr. Agr. Luigi Lamincia



