

TRIBUNALE ORDINARIO
DI TERNI
PROCEDURA FALLIMENTARE N°30/2017

G.D. Dott.ssa Claudia TORDO CAPRIOLI
CURATORE Avv. Monia CAIELLO

PERIZIA IMMOBILIARE INTEGRATIVA ED A RETTIFICA
LOTTO UNICO

**COMPLESSO IMMOBILIARE CON DESTINAZIONE A CASE PER VACANZE,
TERRENI AGRICOLI CON SOVRASTANTI FABBRICATI A DESTINAZIONE
PRODUTTIVA – AGRICOLA**

INDICE.

1. PREMESSA.	3
2. RETTIFICHE ED INTEGRAZIONI.	3
2.1 PARAGRAFO 3.1, "INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI", PAGINE 7 E 8 DELLA PERIZIA DEPOSITATA.	3
2.2 PARAGRAFO 4.1 "ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO", PAGINE DA 10 A 13 DELLA PERIZIA.	4
2.3 PARAGRAFO 6 "VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI", PAGINE DA 15 A 17 DELLA PERIZIA.	4
2.4 PARAGRAFO 8.6 "DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "C"", PAGINE 21 E 22 DELLA PERIZIA.	5
2.5 PARAGRAFO 10 "REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI", PAGINE 29 E 30 DELLA PERIZIA.	6
2.6 PARAGRAFO 13.4.1.2 "IMPIANTO FOTOVOLTAICO CON POTENZA DI 138,60 kWp SULLA COPERTURA DELLE TETTOIE AGRICOLE", PAGINE 48 E 49 DELLA PERIZIA.	6
2.7 PARAGRAFO 13.6 "STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE ORDINARIO DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO", A PAGINA 49 DELLA PERIZIA.	7
2.8 PARAGRAFO 13.8 "PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO", PAGINA 54 DELLA PERIZIA.	8
3. ELENCO DEGLI ALLEGATI.	9

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Premessa.

A seguito della decadenza definitiva delle convenzioni in essere con il GSE per l'impianto fotovoltaico con potenza nominale di 138,60 kWp, che operava in regime di "cessione totale in ritiro" con tariffa incentivante, essendo venuta meno l'esigenza di dare seguito alla richiesta di cessazione di entrambi i contratti, è sopravvenuta la necessità di procedere alla rettifica della stima degli oneri per la rimozione e lo smaltimento delle sue componenti, riportata al § 13.4.1.2, alle pagine 48 e 49 della perizia del 10 giugno 2024, per la decurtazione dei costi amministrativi e del compenso previsto per il professionista incaricato.

Contestualmente, per la correzione di alcuni errori materiali ed una migliore individuazione dei dati catastali delle particelle dei terreni a vario titolo interessate dalle servitù di passaggio, si ritiene opportuno procedere alla rettifica ed all'integrazione dei paragrafi: 3.1, 4.1 limitatamente alla lettera "C", relativa alla descrizione sintetica dell'unità immobiliare "C", 6, limitatamente alla lettera "F", 8.6, 10, 13.6 e 13.8.

Si produce nuovamente l'allegato 5.1, in sostituzione dell'omologo già prodotto con la perizia depositata, per la rettifica della destinazione del locale destinato al ricevimento degli ospiti dell'unità immobiliare "C", erroneamente indicato come cucina.

2. Rettifiche ed integrazioni.

2.1 Paragrafo 3.1, "Inquadramento geografico ed individuazione dei beni", pagine 7 e 8 della perizia depositata.

[coordinate geografiche: 42°,826642 N, 12°,306027 E]

I beni immobili componenti l'attivo fallimentare comprendono:

- i. Un compendio a destinazione extralberghiera per l'esercizio dell'attività di casa per vacanze in Comune di San Venanzo, vocabolo "Caserelle", snc [Coordinate geografiche: 42°,826642 N, 12°,306027 E], con accesso dal lato sinistro della strada interpoderale, o di servitù, riportata anche nella cartografia d'impianto del Nuovo Catasto Terreni¹, seppure con un tracciato parzialmente difforme dall'originale, che ha origine dalla strada comunale n°109, Ripalvella – Ospedaletto, dalla quale accedono anche altri fondi, sia a monte che a valle della proprietà in esame, formato da due corpi di fabbrica distinti, di due piani fuori terra il primo, e ad un solo piano il secondo, composti globalmente da quattro unità immobiliari con accesso autonomo dall'esterno della superficie utile complessiva di 400,30 mq, oltre ad una piscina all'aperto nella corte di pertinenza;
Parte della corte pertinenziale del complesso, costituita dall'area scoperta della particella 52 del foglio 124 e da una porzione dei mappali 70, ancora del foglio 124, e 4 del foglio 148 del Comune di San Venanzo, è gravata da una servitù di passaggio, seppure non formalmente costituita, a favore della particella 94 del medesimo foglio di mappa, costituente fondo intercluso in senso assoluto,
- ii. Tre pergole aperte su tutti lati e tra di loro contigue, le cui strutture nel mese di aprile 2023 hanno subito importanti cedimenti causati da un forte vento, della superficie utile complessiva di 182,80 mq, con sovrastante impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, attualmente spento e non produttivo, all'origine formato da 108 moduli, due dei quali asportati da ignoti, a copertura dei posti auto pertinenti al compendio di cui al punto precedente, alle quali si accede ancora dal lato sinistro della strada interpoderale già descritta,
- iii. Una stalla per il ricovero di cavalli della superficie utile di 79,00 mq circa, ad un solo piano fuori terra, in Comune di San Venanzo, in prossimità del Vocabolo "Caserelle", snc, ubicata, a monte del compendio turistico, a margine del lato destro della strada interpoderale attraverso la quale vi si accede,
- iv. Un compendio ad uso produttivo – agricolo in Comune di San Venanzo, in prossimità del Vocabolo "Caserelle", snc, ed ubicato, a valle del complesso turistico di cui al punto i), alla sinistra della strada interpoderale, dalla quale vi si accede attraversando parte dei terreni

¹ Entrato in conservazione il 01/01/1956.

descritti al punto che segue, formato da tre tettoie aperte su tutti lati, ciascuna delle quali ad un solo piano fuori terra e della superficie utile complessiva di 1.018,00 mq circa, adibite a stalla per bovini, fienile e magazzino, ognuna con sovrastante impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, attualmente disconnesso dalla rete ed all'origine formato da 730 moduli,

- v. Terreni agricoli di varia natura, estensione, giacitura ed esposizione, per una superficie catastale, nominale, disponibile complessiva, di Ha 49.45.87, ubicati in agro in Comune di San Venanzo, sia a monte che a valle del Vocabolo "Caserelle", e fino al vocabolo "Podere Mola Caserelle", con accesso da entrambi i lati della strada interpoderale descritta al punto i), o da altre strade di servitù che da questa hanno origine, anch'esse già riportate nella mappa d'impianto del Nuovo Catasto Terreni;

I terreni contraddistinti dalle particelle 44, 51 e 70 del foglio 124 del Comune di San Venanzo sono gravati da una servitù di passaggio, seppure non formalmente costituita, ma in parte riportata nella mappa d'impianto del N.C.T. [per la porzione ricadente sulla particella 70, già 45], a favore delle particelle 46, 92 e 93 [queste ultime derivate entrambe dalla numero 54] del medesimo foglio di mappa, costituenti tutte fondo intercluso in senso assoluto;

I terreni individuati con le particelle 78 [già 19], 25 e 66 [derivata dalla numero 20] del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravati da una servitù di passaggio, seppure non formalmente costituita, ma riportata nella mappa d'impianto del N.C.T., a favore delle particelle 5 del medesimo foglio di mappa e 59 del foglio 124, costituenti entrambe fondo intercluso in senso assoluto.

Le particelle 4, 80 [già 10], 83 [già 11], 78 [già 19], 25 e 67 [già 48] del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravate da una servitù di passaggio, formalmente costituita, a favore di mappali 65 [già 20], 60 [già 33], 61 [già 33], 62, 63 e 64 [queste ultime tutte già 35] dello stesso foglio di mappa.

2.2 Paragrafo 4.1 "Elencazione ed identificazione degli immobili componenti il lotto",

pagine da 10 a 13 della perizia.

C. ["C" nella descrizione analitica] Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze, facente parte di un edificio la cui costruzione è iniziata anteriormente all'entrata in conservazione del Nuovo Catasto Terreni, datata al 01/01/1956, distribuita al primo piano ed ottenuta dalla fusione di due distinte unità immobiliari, della superficie utile complessiva di 139,80 mq, oltre ai portici ed alle scale esterne, questi rispettivamente della superficie utile complessiva di 5,40 mq e di 12,90 mq, composta: da ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, ricevimento ospiti, due disimpegni, tre camere da letto doppie, cabina armadio e due bagni, ubicata in Comune di San Venanzo, Vocabolo "Caserelle", snc, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo come parte dell'unità immobiliare di maggiore consistenza distinta al foglio 124 con la particella 52/1, categoria A/7, classe 1, piani terra e primo, consistenza 20,5 vani, rendita €.2.064,54, oltre ai diritti proporzionali di comproprietà spettanti sull'area di corte circostante, comune anche alle unità immobiliari "A", "B" e "D", non censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo ma individuata nell'area libera dalle costruzioni della particella censita alla partita speciale 1 del Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo al foglio 124 con la particella 52, e con parte dei mappali 70 del foglio 124 e 4 del foglio 148, confinante nell'insieme con: unità immobiliari "A" e "B" del medesimo lotto, particella 94, salvo altri.

L'unità immobiliare è affetta da difformità urbanistico – edilizie, in parte regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1, e per la restante non sanabili, per le quali si dovrà procedere alla demolizione.

2.3 Paragrafo 6 "Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni", pagine da 15 a 17 della perizia.

F) Servitù:

F.1) Trascrizione n°3165 del 04/05/1991, atto di compravendita repertorio n°40326 del 23/04/1991, a rogito del Notaio Luigi Orzi di Viterbo, è stata costituita una servitù di passaggio a carico dei terreni distinti al foglio 148 del Comune di San Venanzo con le particelle 4, 10 [odierna 80],

11 [attuale 83], 19 [odierna 78], 25 e 48 [attuale 67], ed a favore di mappali 20 [odierno 65], 33 [attuali 60 e 61] e 35 [attuali 62, 63 e 64] dello stesso foglio.

2.4 Paragrafo 8.6 "Descrizione analitica dell'unità immobiliare "C", pagine 21 e 22 della perizia.

Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze ubicata al primo piano di un edificio la cui costruzione risale ad un'epoca antecedente al 01/09/1967, ma interessato da interventi di recupero edilizio ed urbanistico eseguiti tra il 1998 ed il 2004, con due accessi autonomi dalla corte comune ed ottenuta dall'unione di due appartamenti, composta da: ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, ricevimento ospiti, primo disimpegno, due camere da letto doppie, bagno, secondo disimpegno, camera doppia con cabina armadio e bagno, della superficie utile complessiva di 139,80 mq, oltre a due scale esterne ed a due portici della superficie utile totale di 18,30 mq.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso delle pannelle in laterizio del soffitto, varia da un minimo di 2,25 m ad un massimo di 4,20 m.

Le finiture interne sono caratterizzate da pavimenti in piastrelle apparentemente in cotto, di forma quadrata e delle dimensioni di 30x30 cm circa, rivestimenti in mattonelle di analoga forma ed identico materiale, ma di dimensioni diverse, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di alcuni tratti in pietra a vista.

Gli infissi esterni, muniti di scuri, sono in legno di castagno massello, mentre quelli interni, seppure anch'essi in legno, sono del tipo tamburato.

L'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria, del tipo combinato, è alimentato da due generatori a gpl, installati nei servizi igienici, con espulsione dei fumi a parete, mentre i terminali sono del tipo ad irradiazione con elementi di alluminio.

Gli impianti tecnologici di approvvigionamento e distribuzione del gas e dell'energia elettrica, termico ed idrico sanitario, tenuti al rispetto delle disposizioni impartite, nel tempo, dalle Norme CEI, dalla Legge 05/03/1990, n°46, dal D.P.R. 06/12/1991, n°447 e dal D.M. 22/01/2008, n°37, secondo quanto dichiarato dagli rispettivi installatori nei certificati del 24/02/2001 e del 02/03/2001 risultano essere conformi alle norme all'epoca vigenti.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici utili di ognuno degli ambienti che compongono l'alloggio, determinate con il rilievo, la superficie lorda, comprensiva di quella delle murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente².

TABELLA 4 - Dati metrici dell'appartamento "C"

Ambiente	Altezza int. cost./media [m]	Sup. Utile [mq]	Sup. Lorda [mq] [A]	Coefficiente s.c.v. [B]	S.C.V. [mq] [C]=[A]x[B]
Piano primo					
soggiorno - pranzo	3,23	50,40			
ricevimento ospiti	2,70	14,60			
disimpegno	3,62	2,20			
camera	3,84	14,10			
camera	2,77	14,30			
bagno	3,62	6,20			
cucina	2,85	15,00			
disimpegno	2,96	1,10			
camera	3,64	13,10			
cabina armadio	2,96	2,40			
bagno	2,51	6,40	182,10	1,00	182,10
Superficie utile primo piano primo:		139,80			
scale esterne e portico		18,30	22,30	0,30	6,70
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		4.520,00	20,00	0,15	55,00
Totale superficie convenzionale vendibile					243,80

² Vedi nota 5.

L'unità immobiliare è affetta da difformità urbanistico – edilizie, alcune delle quali non sanabili, e per le quali si dovrà procedere alla rimessa in pristino, ed altre regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1, previa valutazione di sicurezza ai fini sismici da eseguire con le modalità prescritte dalla D.G.R. 25/03/2019, n°347 [Linee guida sulle verifiche di accertamento di conformità delle opere e costruzioni in zona sismica alle norme tecniche sulle costruzioni].

2.5 Paragrafo 10 “Regolarità catastale dei beni”, pagine 29 e 30 della perizia.

L'articolo 2 del Decreto del Ministero delle Finanze 02/01/1998, n°28, definisce unità immobiliare la “...porzione di fabbricato, o ...(...)...un fabbricato, o ...(...)...un insieme di fabbricati ovvero ...(...)...un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”.

Ne consegue che gli alloggi componenti l'edificio adibito a casa per vacanze, censiti come unica abitazione, ma funzionalmente autonomi, ed in grado di produrre un reddito proprio, costituiscono distinte unità immobiliari, e pertanto, come tale, ognuno di loro deve essere iscritto al Catasto Fabbricati in categoria ordinaria A/2 o A/3, a seconda delle proprie dotazioni.

Non risultano invece essere censiti: la piscina, le pergole di copertura dei parcheggi del complesso turistico – ricettivo [con annesso impianto fotovoltaico], e la stalla di ricovero dei cavalli.

Le unità immobiliari contraddistinte con le lettere da “A” a “G” sono pertanto irregolari sotto il profilo catastale.

Per ripristinarne la regolarità è necessario:

- 1) *Eseguire un tipo mappale per inserire in mappa la piscina e definire, contestualmente, l'effettiva estensione della corte pertinenziale del fabbricato ad uso turistico - ricettivo, accorpando alla particella 52 del foglio 124 di San Venanzo la porzione del mappale 70 dello stesso foglio e della particella 4 del foglio 148 ad essa inglobate,*
- 2) *Eseguire una denuncia di variazione catastale con la causale “divisione” per il censimento autonomo, in categoria A/2 o A/3, in funzione delle specifiche caratteristiche di ognuna delle unità immobiliari nelle quali è suddiviso l'edificio con destinazione a casa per vacanze [C.F., foglio 124, p.lla 52/1], con contestuale individuazione della corte comune,*
- 3) *Censire al Catasto Fabbricati della piscina in categoria speciale D/6, in quanto comune a più unità immobiliari a destinazione ordinaria, indipendentemente dall'uso pubblico o privato della stessa,*
- 4) *Eseguire un tipo mappale per inserire in cartografia la stalla per il ricovero dei cavalli e l'area di corte ad essa pertinenziale,*
- 5) *Censire al Catasto Fabbricati la stalla per il ricovero dei cavalli.*

Si dovrà inoltre:

- 1) *Eseguire un tipo mappale per cancellare dalla mappa la tettoia demolita sulla particella 84 del foglio 148 di San Venanzo [u.i. “J”, tettoia “B”],*
- 2) *Eseguire una denuncia di variazione catastale con la causale “demolizione parziale” dell'unità immobiliare ad uso produttivo – agricolo [C.F., foglio 148, p.lla 84/-].*

Per l'unità immobiliare “F” [pergole parcheggi pertinenziali] non si prevede alcuna attività in quanto, poiché contestualmente affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili, se ne prevede la demolizione.

2.6 Paragrafo 13.4.1.2 “Impianto fotovoltaico con potenza di 138,60 kWp sulla copertura delle tettoie agricole”, pagine 48 e 49 della perizia.

Per effetto della collocazione dell'impianto su strutture affette da difformità urbanistiche non sanabili, e per questo da demolire, tenuto conto di quanto già riferito al § 8.13.1 in relazione all'impossibilità di vendere l'impianto a terzi e/o di reimpiegarlo in altro sito seppure senza il beneficio della tariffa incentivante e del contributo per lo scambio sul posto, può esserne ipotizzato un solo criterio di stima, ovvero quello del più probabile valore di costo per la rimozione e lo smaltimento.

Il valore [negativo] che ne deriva è quindi dato dalla somma dei costi da sostenere per rimuovere e smaltire le sue componenti in discarica, costituiti da:

1) Le spese per lo smontaggio dell'impianto, computate, in applicazione del prezzo previsto dall'articolo 13.2.210.2 dell'elenco regionale dei prezzi della Regione Umbria, edizione 2024 [smantellamento e smaltimento di apparecchiature tecnologiche], ammontano a:

Quota fissa per ciascun luogo € 393,00 +
 n°550 * 16 kg/cad * € 1,93/Kg ≅ € 17.000,00 +
 n°180 * 21 kg/cad * € 1,93/Kg ≅ € 7.300,00 =

Costo complessivo per la rimozione dell'impianto, in c.t. € 24.700,00...

2) L'onere per il conferimento di in discarica [articolo 40, D.Lgs. 14/03/2014, n°49], pari, orientativamente, ad € 120,00/q circa:

n°550 x 0,16 q/cad x € 120,00/q ≅ € 10.600,00 -
 n°180 x 0,21 q/cad x € 120,00/q ≅ € 4.500,00 =

Costo complessivo per lo smaltimento in discarica dell'impianto, in c.t. € 15.100,00...

Costo complessivo per lo smantellamento dell'impianto, in c.t. € 39.800,00...

2.7 Paragrafo 13.6 "Stima del più probabile valore ordinario degli immobili componenti il lotto", a pagina 49 della perizia.

TABELLA 12 - Valore ordinario del complesso immobiliare a destinazione turistico - ricettiva

Fabbricato/Altro tipo di bene/Terreno	Consistenza [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore complessivo [€.]
Unità immobiliare "A" - destinazione turistico - ricettiva	138,50 x	970,00 =	€ 134.400,00 +
Unità immobiliare "B" - destinazione turistico - ricettiva	104,40 x	970,00 =	€ 101.300,00 +
Unità immobiliare "C" - destinazione turistico - ricettiva	243,80 x	970,00 =	€ 236.500,00 +
Unità immobiliare "D" - destinazione turistico - ricettiva	133,30 x	630,00 =	€ 84.000,00 +
Piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva	38,00 x	340,00 =	€ 13.000,00 +
Stalla per ricovero dei cavalli - destinazione produttiva - agricola	80,20 x	360,00 =	€ 28.900,00 +
Tettoia "A" - destinazione produttiva - agricola	362,80 x	370,00 =	€ 134.300,00 +
Tettoia "C" - destinazione produttiva - agricola	312,10 x	370,00 =	€ 115.500,00 =
Valore complessivo dei fabbricati (1)			€ 847.900,00
Seminativi di collina "A"	2,8720 x	14.000,00 =	€ 40.300,00 +
seminativi di collina "B"	8,8791 x	11.000,00 =	€ 97.700,00 +
Seminativi di collina extramarginali	1,8840 x	6.000,00 =	€ 11.400,00 +
Oliveto di classe "B"	0,5040 x	19.500,00 =	€ 9.900,00 +
Pascolo arborato	2,7420 x	3.000,00 =	€ 8.300,00 +
Strade e tare produttive	2,1896 x	2.000,00 =	€ 4.400,00 +
Bosco ceduo/misto	25,9300 x	2.500,00 =	€ 64.900,00 +
Culture arboree legnose specializzate	2,4100 x	16.000,00 =	€ 38.600,00 +
Area attualmente occupata dalla u.i. "F", da demolire	0,0390 x	2.000,00 =	€ 100,00 =
Valore complessivo dei terreni (2)			€ 275.600,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 19,44 kWp (3)			-€ 4.400,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 138,60 kWp (4)			-€ 39.800,00
Valore ordinario dei fabbricati e dei terreni in c.t. (5) = (1) + (2) + (3) + (4)			€ 1.079.300,00

2.8 Paragrafo 13.8 "Prezzo a base d'asta del lotto", pagina 54 della perizia.

TABELLA 16 - Prezzo a base d'asta del lotto

Unità immobiliare/terreni agricoli/correzione apportata	Consistenza [mq]/[Ha]	Valore unitario [€/mq]/[€/Ha]	Valore complessivo [€.]
Unità immobiliare "A" - destinazione turistico - ricettiva	138,50 x	970,00 =	€ 134.400,00 +
Unità immobiliare "B" - destinazione turistico - ricettiva	104,40 x	970,00 =	€ 101.300,00 +
Unità immobiliare "C" - destinazione turistico - ricettiva	243,80 x	970,00 =	€ 236.500,00 +
Unità immobiliare "D" - destinazione turistico - ricettiva	133,30 x	630,00 =	€ 84.000,00 +
Piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva	38,00 x	340,00 =	€ 13.000,00 +
Stalla per ricovero dei cavalli - destinazione produttiva - agricola	80,20 x	360,00 =	€ 28.900,00 +
Tettoia "A" - destinazione produttiva - agricola	362,80 x	370,00 =	€ 134.300,00 +
Tettoia "C" - destinazione produttiva - agricola	312,10 x	370,00 =	€ 115.500,00 =
Valore complessivo dei fabbricati (1)			€ 847.900,00
Seminativi di collina "A"	2,8720 x	14.000,00 =	€ 40.300,00 +
seminativi di collina "B"	8,8791 x	11.000,00 =	€ 97.700,00 +
Seminativi di collina extramarginali	1,8840 x	6.000,00 =	€ 11.400,00 +
Oliveto di classe "B"	0,5040 x	19.500,00 =	€ 9.900,00 +
Pascolo arborato	2,7420 x	3.000,00 =	€ 8.300,00 +
Strade e tare produttive	2,1896 x	2.000,00 =	€ 4.400,00 +
Bosco ceduo/misto	25,9300 x	2.500,00 =	€ 64.900,00 +
Colture arboree legnose specializzate	2,4100 x	16.000,00 =	€ 38.600,00 +
Area attualmente occupata dalla u.i. "F", da demolire	0,0390 x	2.000,00 =	€ 100,00 =
Valore complessivo dei terreni (2)			€ 275.600,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 19,44 kWp (3)			-€ 4.400,00
Costo per la rimozione e lo smaltimento dell'impianto fotovoltaico da 138,60 kWp (4)			-€ 39.800,00
Valore complessivo del lotto in c.t. (5) = (1) + (2) + (3) + (4)			€ 1.079.300,00
Accertamento di conformità + valutazione di sicurezza unità immobiliari "A", "B", "C" e "D"			€ 4.500,00 +
Demolizione tettoia al piano terra unità immobiliare "B" e portici al primo piano u.i. "C"			€ 4.000,00 +
Adeguamento delle altezze utili interne dell'appartamento "B" al piano terra			€ 26.500,00 +
Sanzione alternativa alla demolizione dell'unità immobiliare "D" [importo massimo]			€ 13.500,00 +
Demolizione manufatti presenti nell'area di corte			€ 1.500,00 +
Spese tecniche per tutte le demolizioni dell'edificio turistico - ricettivo ed altri adeguamenti			€ 8.200,00 +
Accertamento di conformità della piscina pertinenziale dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva			€ 2.500,00 +
Demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali			€ 4.700,00 +
Accertamento di conformità + valutazione di sicurezza stalla per il ricovero dei cavalli			€ 2.000,00 +
Accertamento di conformità tettoie "A" e "C"			€ 1.000,00 +
Demolizione tettoia "B"			€ 59.200,00 +
Regolarizzazione catastale			€ 10.000,00 +
Richiesta del certificato di agibilità degli edifici residuali			€ 6.000,00 =
Importo complessivo delle detrazioni per regolarizzazioni urbanistico - edilizie e catastali (6)			€ 143.600,00
Abbattimento forfetario del 15% del valore ordinario di stima dei fabbricati ex art. 568 C.P.C. (7)			€ 127.200,00
Abbattimento forfetario del 10% del valore ordinario di stima dei terreni ex art. 568 C.P.C. (8)			€ 27.500,00
Prezzo a base d'asta, in c.t., del lotto (9) = (5) - (6) - (7) - (8)			€ 781.000,00

[eurosettecentottantunomilavirgolazero-centesimi]]

L'adeguamento alla stima per l'assenza di garanzia per i difetti di quanto posto in vendita, ex articolo 568, comma 2, del Codice di Procedura Civile, e per altre fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, è contenuto nell'abbattimento forfetario fissato dal quesito peritale nella percentuale del 15% del valore dei fabbricati e del 10% del valore dei terreni.

3. Elenco degli allegati.

- 1) Allegato 5.1, rilievo metrico dell'unità immobiliare "C", scala 1:100, in sostituzione dell'allegato 5.1 prodotto con la perizia del 10 giugno 2024.

Orvieto, 26 settembre 2024.

L'ESPERTO ALLA STIMA

ARCH. IUNIOR MORENO POLLEGGIONI

matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC

della Provincia di Terni – sezione B

[documento firmato digitalmente conforme all'originale]