

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO
DI TERNI
PROCEDURA FALLIMENTARE N°30/2017

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

PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO

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

MORENO POLLEGGIONI ARCHITETTO JUNIOR

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: POLLEGGIONI MORENO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 70f4167d57f21f250deb703f3ee82441



INDICE.

1. ELENCO DELLE ATTIVITÀ RICHIESTE ALL'ESPERTO.	5
2. PREMESSA.....	6
3. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.....	7
3.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	7
3.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.	8
4. ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA, CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	10
4.1 ELENCAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO.	10
4.2 CARATTERISTICHE DELLA ZONA.	13
5. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.....	14
5.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI.	14
5.2 PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO.	14
6. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.	15
7. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	17
8. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI.....	18
8.1 CORTE COMUNE ALLE UNITÀ IMMOBILIARI "A", "B", "C" E "D".	18
8.2 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E SMALTIMENTO DEI REFLUI DOMESTICI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI "A", "B", "C" E "D".	18
8.3 DESCRIZIONE ANALITICA DELLE CARATTERISTICHE COMUNI AGLI IMMOBILI "A", "B" E "C".	19
8.4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "A".	19
8.5 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "B".	20
8.6 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "C".	21
8.7 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "D".	22
8.8 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "E".	24
8.9 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "F".	24
8.9.1 Impianto fotovoltaico installato a copertura dei parcheggi pertinenziali.	25
8.10 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "G".	26
8.11 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "H" [TETTOIA "C"].	26
8.12 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "I" [TETTOIA "A"].	27
8.13 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE "J" [TETTOIA "B"].	27
8.13.1 Impianto fotovoltaico installato sulla copertura delle tettoie agricole.	28
8.14 DESCRIZIONE ANALITICA DEI TERRENI AGRICOLI.....	28
9. INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI.	29
10. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.....	29
11. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DELLA PROPRIETÀ.....	30
11.1 PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA DI P.R.G. IN CUI RICADONO GLI IMMOBILI.	30
11.2 TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED AGIBILITÀ.....	30
11.2.1 Edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	30
11.2.2 Manufatti riscontrati nell'area di corte dell'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	31
11.2.3 Piscina pertinenziale all'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	31



11.2.4 Pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali all'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	31
11.2.5 Stalla per il ricovero dei cavalli.	31
11.2.6 Tettoie per ricovero del bestiame, fienile e magazzino.	31
11.3 CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA.	33
11.3.1 Definizione di stato legittimo.	33
11.3.2 Procedimenti ammessi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia.	33
11.3.3 Nozione e disciplina delle opere realizzate in parziali difformità.	33
11.3.4 Potenzialità edificatoria della proprietà.	34
11.3.5 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	35
11.3.5.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio preesistente [unità immobiliari "A", "B" e "C"].	35
11.3.5.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità dell'ampliamento [unità immobiliare "D"].	37
11.3.5.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dei manufatti riscontrati nell'area di corte.	38
11.3.5.4 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina pertinenziale all'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.	38
11.3.6 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità delle pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali.	38
11.3.7 conformità urbanistica ed edilizia, agibilità della stalla per il ricovero dei cavalli.	39
11.3.8 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, delle tettoie destinate al ricovero del bestiame, a fienile ed a magazzino.	40
11.3.8.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "A" [fienile].	40
11.3.8.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "B" [magazzino].	41
11.3.8.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "C" [stalla].	42
12 ATTESTAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI.	43
13. VALUTAZIONE DEI BENI.	44
13.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.	44
13.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI CON DESTINAZIONE A CASE E APPARTAMENTI PER VACANZE.	45
13.3 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DELLA PISCINA PERTINENZIALE.	46
13.4 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DELLA STALLA RICOVERO DEI CAVALLI E DEI FABBRICATI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA – AGRICOLA.	46
13.4.1 Stima degli impianti fotovoltaici.	47
13.4.1.1 Impianto fotovoltaico con potenza di 19,44 kWp a copertura dei parcheggi pertinenziali.	47
13.4.1.2 Impianto fotovoltaico con potenza di 138,60 kWp sulla copertura delle tettoie agricole.	48
13.5 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI.	48
13.6 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE ORDINARIO DEGLI IMMOBILI COMPONENTI IL LOTTO.	49
13.7 CORREZIONI ALLA STIMA PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA E CATASTALE.	49
13.7.1 Regolarizzazione delle difformità delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D".	49
13.7.2 Demolizione dei manufatti presenti nell'area di corte ed altri adeguamenti.	50
13.7.3 Regolarizzazione delle difformità della piscina pertinenziale.	50
13.7.4 Demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali.	50
13.7.5 Regolarizzazione della stalla di ricovero per i cavalli.	51
13.7.6 Regolarizzazione delle difformità delle tettoie "A" e "C".	51
13.7.7 Demolizione della tettoia "B".	51
13.7.8 Regolarizzazione catastale.	52



13.7.9 Attestazione della agibilità.52

13.7.10 Detrazioni al valore ordinario dei beni.52

13.8 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.53

14. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI. 54

15. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA. 54

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. Elenco delle attività richieste all'esperto.

I quesiti formulati con lettera del 18 dicembre 2020 dall'Avv. Monia Caiello del Foro di Terni, Curatore della procedura fallimentare n°30/²⁰¹⁷ aperta presso il Tribunale Ordinario di Terni nei confronti di ...omissis..., prevedono che l'Esperto, nell'eseguire la stima dei beni immobili di proprietà della società fallita reintegrati all'attivo fallimentare con sentenza n°31/17 emessa in data 21/07/2017, e depositata il 27/07/2017, provveda, previa verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il fallimento, ed eseguito l'accesso agli immobili intestati alla società fallita:

- a) Alla identificazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicando gli elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati in relazione alla Legge n°1249/¹⁹³⁹, oltre ad acquisire la relativa scheda; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria, provveda a quantificare le spese necessarie per la correzione o la redazione da detrarre dal valore di stima, dandone atto nella perizia;
- b) Alla verifica della titolarità di tutti i beni al momento della dichiarazione di fallimento in forza di atto regolarmente trascritto, indicando la presenza di eventuali comproprietari, nonché l'individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio, tramite elencazione di ciascun atto di acquisto e dei suoi estremi sulla base di verifiche compiute presso i pubblici registri immobiliari;
- c) Ad individuare, per le costruzioni iniziate anteriormente al 01/09/1967, la data di inizio dell'edificazione anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia possibile reperire la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'articolo 40 della Legge n°47/¹⁹⁸⁵;
- d) Ad indicare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto c), gli estremi della Licenza Edilizia, della Concessione Edilizia o del Permesso di Costruire; dia evidenza, in ogni caso, dell'eventuale assenza di titolo abilitativo edilizio o delle realizzazioni effettuate in difformità dallo stesso e, in tali casi, specifichi l'epoca di costruzione dell'opera o della sua ultimazione, in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR n°380/²⁰⁰¹ e gli eventuali costi della stessa; verifichi, altrimenti, l'eventuale presentazione di istanze di condono edilizio, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge n°47/¹⁹⁸⁵, ovvero dell'articolo 46, comma 5, del DPR n°380/²⁰⁰¹, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- e) All'accertamento della conformità catastale dei beni, verificando se sussista o meno il c.d. allineamento catastale ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 della Legge n°52/¹⁹⁸⁵, introdotto dal comma 14 dell'articolo 19 del DL n°78/²⁰¹⁰;
- f) Alla verifica dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni e, nel caso in cui la stessa non risulti rilasciata, l'indicazione di tutti gli adempimenti necessari per ottenerla e dei relativi costi da decurtare dal valore di stima; ove sussistano ragioni ostative al rilascio, o via sia incertezza di merito (ad esempio nel caso di mancanza del collaudo statico), l'esperto avrà cura di indicare espressamente in perizia quali siano le ragioni e i presumibili costi da sostenere;
- g) All'attestazione della destinazione urbanistica dei beni,
- h) Alla descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati, tra l'altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche, la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti;
- i) Ad indicare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente alla dichiarazione di fallimento, verificandone la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, la data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verifichi, ove il contratto risulti stipulato e



registrato antecedentemente alla sentenza di fallimento, l'importo del canone di locazione e dica se il prezzo corrisponde a quello di mercato o se sia inferiore, verificandone la congruità ai sensi dell'articolo 2923, comma 3, del Codice Civile;

- j) Ad accertare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi, o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico della procedura e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati con il decreto di trasferimento; a pronunciarsi, in particolare, sui seguenti oneri e vincoli: per quelli che resteranno a carico dell'acquirente: domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale; per altri pesi e limitazioni d'uso: vincoli connessi con il carattere storico artistico dei beni, sequestri penali, atti di trasferimento trascritti dopo la dichiarazione del fallimento, anche se opponibili all'acquirente; per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita, a cura ed a spese della procedura: iscrizioni, pignoramenti, sentenze dichiarative di fallimento, sequestri conservativi, convertiti o meno in pignoramenti;
- k) Ad indicare se i beni oggetto della perizia si trovino in zona PAIP o PIIP e se si tratti di immobili in corso di costruzione o meno, specificando quali siano i vincoli nascenti da tale disciplina per la vendita forzata o a carico del futuro proprietario;
- l) Ad indicare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sui beni della fallita sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli,
- m) A verificare che i beni ricompresi nell'attivo fallimentare non siano oggetto di procedura di esproprio per pubblica utilità;
- n) Alla formazione, ove opportuno, e spiegandone i motivi, di uno o più lotti per la vendita, indicando: l'esatta tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione, gli accessi, i confini, i dati catastali, le eventuali pertinenze e gli accessori, previo accertamento del vincolo di pertinenzialità sulla base delle planimetrie allegate alla dichiarazione di nuova costruzione presentata al catasto Fabbricati, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto, dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'articolo 817 del Codice Civile; alla descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, contrassegnandoli con una propria lettera distintiva, indicandone la tipologia, l'altezza utile interna, la composizione e, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, lo stato manutentivo, le caratteristiche strutturali, nonché quelle interne e lo stato degli impianti, verificando in particolare la loro rispondenza alla normativa vigente, alle norme UNI, CEI o di altri Enti di normazione appartenenti agli stati membri dell'Unione Europea, con riferimento agli impianti elencati all'articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 22/01/2008, n°37, indicando, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- o) Alla valutazione complessiva dei beni, da determinare in base al valore di mercato, per la cui individuazione l'esperto proceda al calcolo della superficie utile, sulla base delle misurazioni effettive eseguite sul posto e le cui minute del rilievo dovranno essere allegate alla consulenza; all'indicazione del valore unitario ed al valore complessivo, esponendo il criterio di stima, che deve prendere in considerazione una comparazione con il prezzo degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto della perizia compravenduti nella medesima zona, secondo il principio degli standards di valutazione internazionali o mediante altro metodo di stima di pari attendibilità.

2. Premessa.

Per lo svolgimento delle attività richieste sono stati necessari quattro accessi alla proprietà [il primo per la ricognizione sommaria della proprietà, il secondo per il rilievo delle diverse unità immobiliari componenti il fabbricato a destinazione ricettivo – turistica, il terzo per il rilievo degli



edifici ad uso agricolo o accessorio, ed il quarto per il sopralluogo dei terreni], un accesso presso il Comune di San Venanzo, per la presa visione della documentazione urbanistica, ed una trasferta a Terni per l'accesso all'Ufficio del Servizio Sismico Regionale per la selezione degli elaborati allegati ai depositi o alle autorizzazioni dei progetti delle strutture.

I sopralluoghi ed i rilievi sono avvenuti con l'ausilio dell'Arch. Catia Cruciani, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Terni, che ha presenziato alle operazioni anche ai fini della formazione professionale richiesta per l'iscrizione all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale.

La perizia è stata redatta sulla scorta della destinazione urbanistica e dei vincoli di tutela risultanti dalla cartografia comunale e/o regionale vigente, estratta dai portali web istituzionali delle rispettive amministrazioni o trasmessa dagli Uffici interpellati, nonché dei titoli abilitativi edilizi e della documentazione ad essi allegata rilasciata dal Comune di San Venanzo e trasmessa in formato digitale in data 20 maggio 2021, nonché delle ulteriori istanze del 09/04/2022, per la richiesta della copia del regolamento edilizio comunale vigente al mese di giugno 2000, e del 23/04/2024, all'ultima delle quali, relativa al rilascio dell'attestazione del numero e della tipologia di titoli abilitativi rilasciati per la costruzione delle tettoie sulla particella 84 del foglio 148 di San Venanzo, l'Amministrazione non ha ancora dato risposta.

Si declina pertanto qualsiasi responsabilità per le eventuali conseguenze derivanti dall'esistenza di ulteriori titoli abilitativi edilizi, oltre a quelli non riscontrati dal Comune con l'accesso agli atti del 28/04/2021, per la costruzione delle summenzionate tettoie.

3. Individuazione dei beni, formazione dei lotti e dati catastali.

3.1 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

[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, ma riportata nella mappa d'impianto del N.C.T., 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 pertinenziali 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

¹ Entrato in conservazione il 01/01/1956.



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 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., a favore delle particelle 46, 47, 55 e 92 del medesimo foglio di mappa, costituenti tutte fondo intercluso in senso assoluto;

I terreni individuati con le particelle 78, 25 e 66 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, 12, 59 e 69 del medesimo foglio di mappa, costituenti tutte fondo intercluso in senso assoluto.

Le particelle 4, 80, 78, 25 e 67 del foglio 148 del Comune di San Venanzo sono gravate da una servitù di passaggio, formalmente costituita, a favore di mappali 60, 61, 62, 63, 64 e 65 dello stesso foglio di mappa.

3.2 Formazione dei lotti.

Degli immobili descritti, censiti al Catasto Fabbricati [F] ed al Nuovo Catasto Terreni [T] del Comune di San Venanzo con i dati censuari elencati nella tabella 1 che segue, così come degli impianti fotovoltaici, in virtù:

- a) Della destinazione d’uso autorizzata, di case e appartamenti per vacanze, del compendio urbano,
 - b) Del vincolo di pertinenzialità² che lega le pergole al complesso turistico – ricettivo in conseguenza della subordinazione della destinazione accessoria rispetto alla funzione principale,
 - c) Del vincolo di asservimento, ancora efficace, apposto sulla quasi totalità dei terreni non boschivi a sostegno della edificabilità delle superfici realizzate con la costruzione della stalla per cavalli e dei fabbricati ad uso produttivo – agricolo,
- si ritiene opportuno, oltre che necessario, formare un solo lotto.

² La natura pertinenziale di un bene, seppure dotato di propria individualità ed autonomia, ma posto a durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, subordinazione funzionale ed ornamentale con un altro, discende dalla sua oggettiva strumentalità, dalle limitate dimensioni, dalla univoca destinazione d’uso, e dalla collocazione entro il perimetro dell’area utilizzata a scopo edificatorio.

TABELLA 1 - Dati catastali attuali degli immobili componenti il lotto unico.

Catasto	Foglio	P.Ila	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [Ha/mq/vani]	Rendita R.D. [€.]	R.A. [€.]
T	104	71		seminativo arborato	3	0,5300	15,05	15,05
T	104	72		seminativo	3	0,1140	2,94	2,94
T	124	16		seminativo	3	0,7110	18,36	18,36
T	124	24		seminativo	4	0,7000	12,65	12,65
T	124	25		seminativo	4	0,1530	2,77	2,77
T	124	34	AA	bosco misto	3	2,4590	20,32	2,54
T	124	34	AB	pascolo arborato	1	0,9480	12,24	5,88
T	124	35		seminativo	4	0,9160	16,56	16,56
T	124	36	AA	bosco misto	3	1,7105	14,13	1,77
T	124	36	AB	pascolo arborato	1	0,5755	7,43	3,57
T	124	37		bosco misto	3	2,0750	17,15	2,14
T	124	38		bosco misto	3	0,4220	3,49	0,44
T	124	39	AA	seminativo	3	0,0422	1,09	1,09
T	124	39	AB	bosco misto	3	2,0028	16,55	2,07
T	124	40	AA	seminativo	3	0,8333	21,52	21,52
T	124	40	AB	bosco misto	3	9,6356	79,62	9,95
T	124	40	AC	pascolo	2	0,0144	0,10	0,04
T	124	40	AD	pascolo arborato	1	0,4667	6,03	2,89
T	124	41		seminativo	3	2,4030	62,05	62,05
T	124	42	AA	seminativo	3	0,6007	15,51	15,51
T	124	42	AB	bosco misto	3	3,6343	30,03	3,75
T	124	44		seminativo	3	1,2280	31,71	31,71
T	124	48		seminativo	3	0,0240	0,62	0,62
T	124	49		seminativo arborato	3	0,7430	21,11	21,11
T	124	50	AA	bosco misto	3	0,0200	0,17	0,02
T	124	50	AB	incolto produttivo		0,0080	0,01	0,01
T	124	51	AA	seminativo	3	0,2933	7,57	7,57
T	124	51	AB	uliveto	2	0,3641	13,16	5,64
T	124	51	AC	bosco misto	3	0,0506	0,42	0,05
T	124	56		seminativo	3	0,5880	15,18	15,18
T	124	57		seminativo	3	0,0890	2,30	2,30
T	124	70		seminativo	3	4,7080	121,57	121,57
T	148	4		seminativo	3	1,3030	33,65	33,65
T	148	25	AA	seminativo	3	0,1314	3,39	3,39
T	148	25	AB	bosco misto	2	0,7076	7,31	1,10
T	148	31		seminativo arborato	3	0,6900	19,60	19,60
T	148	32		seminativo	3	0,1200	3,10	3,10
T	148	46	AA	pascolo arborato	1	0,0488	0,63	0,30
T	148	46	AB	pascolo	1	0,0142	0,15	0,06
T	148	47		seminativo	3	0,4260	11,00	11,00
T	148	50		seminativo	3	0,8030	20,74	20,74
T	148	66		pascolo arborato	1	0,8694	11,23	5,39
T	148	67	AA	seminativo	4	0,5975	10,80	10,80
T	148	67	AB	uliveto	2	0,0487	1,76	0,75
T	148	67	AC	pascolo	1	0,0932	0,96	0,39
T	148	67	AD	pascolo arborato	1	0,9532	12,31	5,91
T	148	78		seminativo	4	1,2593	22,76	22,76
T	148	80		seminativo	4	1,0857	19,63	19,63
T	148	81		seminativo	4	0,2142	3,87	3,87
T	148	83		seminativo	3	1,4255	36,81	36,81
Totale terreni						49,8537	809,11	608,57
F	124	52	1	abitazione in villino	A/7 - 1	20,5000	2.064,54	
T	124	52		aree di enti urbani e promiscui		0,1830		
F	148	84	---	fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	D/10		7.610,00	
T	148	84		aree di enti urbani e promiscui		0,6243		

Nota. Le pergole di copertura dei parcheggi della casa per vacanza, costruite sulla particella 4 del foglio 148 di San Venanzo, la piscina e la stalla per il ricovero dei cavalli, insistenti la prima sulla particella 70 e la seconda sui mappali 40 e 41 del foglio 124 di San Venanzo, non risultano riportate



in mappa, né iscritte al Catasto Fabbricati, mentre le particelle sulle quali ricadono tanto il complesso turistico – ricettivo, quanto il compendio produttivo – agricolo, sono censite [come peraltro riportato anche nella tabella 1], senza intestati né redditi, anche alla partita speciale 1 [aree di enti urbani e promiscui] del Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo rispettivamente con una superficie di 1.830 mq e di 6.243 mq.

4. Elencazione ed identificazione dei beni oggetto di stima, caratteristiche della zona.

4.1 Elencazione ed identificazione degli immobili componenti il lotto.

A. [“A” 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 piano terra, della superficie utile complessiva di 75,10 mq, oltre al portico ed al sottoscala esterno, questi rispettivamente della superficie utile di 3,50 mq e di 4,60 mq circa, composta: da ingresso – soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, di cui due doppie ed una singola³, e bagno, 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 “B”, “C” 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 “B” e “C” del medesimo lotto, corte comune per più lati, particella 94, salvo altri.

L’unità immobiliare è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie per effetto dell’esecuzione di opere strutturali in difformità dal progetto di adeguamento sismico depositato, 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].

B. [“B” 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 piano terra, della superficie utile complessiva di 54,50 mq, oltre al portico ed al sottoscala esterno, questi rispettivamente della superficie utile di 3,40 mq e di 3,50 mq circa, composta: da ingresso – soggiorno – pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto doppia⁴ e bagno, 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”, “C” 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

³ Il vano, nonostante la sua superficie utile sia di 7,70 mq, e quindi inferiore al valore limite di 9,00 mq prescritto dal D.M. 05/07/1975 per gli edifici residenziali, può essere utilizzato con la destinazione di camera da letto singola in virtù della disciplina introdotta dal Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8, a condizione che l’attività di casa per vacanze sia esercitata in forma imprenditoriale [articolo 19, comma 5, L.R. 10/07/2017, n°8].

⁴ Il vano, nonostante la sua superficie utile sia di 12,00 mq, e quindi inferiore al valore di 14,00 mq prescritto dal D.M. 05/07/1975 per gli edifici residenziali, può essere utilizzato con la destinazione di camera da letto doppia in virtù della disciplina introdotta dal Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8, a condizione che l’attività di casa per vacanze sia esercitata in forma imprenditoriale [articolo 19, comma 5, L.R. 10/07/2017, n°8].



con: unità immobiliari "A" e "C" del medesimo lotto, corte comune per più lati, particella 94, salvo altri.

L'unità immobiliare è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali si dovrà procedere alla demolizione e alla rimessa in pristino.

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, due cucine, due disimpegni, quattro 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.

D. ["D" nella descrizione analitica] Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze, facente parte di un corpo di fabbrica, edificato in ampliamento all'edificio che comprende le unità "A", "B" e "C", la cui costruzione è iniziata in data successiva al 17/08/2000, distribuita al piano terra, della superficie utile complessiva di 81,60 mq, oltre al portico della superficie utile di 16,00 mq, composta: da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto doppie e bagno, 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 "C", 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 immobiliare "B" del medesimo lotto, corte comune per più lati, salvo altri.

L'unità immobiliare è affetta da difformità urbanistico – edilizie, in parte non sanabili e per le quali si dovrà fare ricorso, su richiesta dell'aggiudicatario, alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione [c.d. fiscalizzazione dell'abuso], e per la restante 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].

E. ["E" nella descrizione analitica] Piscina scoperta costruita tra il 2000 ed il 2005, pertinenziale all'edificio per case vacanze, collocata ad una distanza di 29,70 circa m dallo spigolo sud – ovest del portico dell'unità immobiliare "D", delle dimensioni di massimo ingombro di m (9,60 x 3,95), per una profondità non nota e non misurabile, delimitata da un'area pavimentata [che include anche la vasca] delle dimensioni di m (15,90 x 9,89), non riportata in mappa né censita al Catasto



Fabbricati di San Venanzo ma insistente sulla particella 70 del foglio 124 di San Venanzo, e confinante nell'insieme con area di pertinenza del fabbricato principale per più lati, salvo altri.

La piscina è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie 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].

F. [“F” nella descrizione analitica] Tre pergole in legno aperte su tutti i lati, sulle quali è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, la cui costruzione è iniziata il 17/06/2009, poste a copertura dei parcheggi pertinenziali all'edificio per case vacanze, collocate ad una distanza di 25,60 m circa dallo spigolo sud – est dell'unità immobiliare “B”, della superficie di 66,40 mq la prima e la seconda e di 50,00 mq la terza, tutte con un'altezza minima di 1,94 m ed un'altezza massima di 2,47 m circa, non riportate in mappa né censite al Catasto Fabbricati di San Venanzo ma insistenti sulla particella 4 del foglio 148, confinanti nell'insieme con la medesima particella per più lati, salvo altri.

Nel mese di aprile 2023 un forte vento ne ha danneggiato gravemente le strutture, provocando, in alcuni telai, il cedimento del nodo tra il piedritto posteriore e la traversa superiore.

Le pergole sono affette da difformità urbanistico – edilizie non sanabili e dovranno quindi essere demolite.

G. [“G” nella descrizione analitica] Stalla per il ricovero dei cavalli, aperta su tre lati, la cui costruzione è iniziata successivamente al 18/02/2005, composta da un unico vano della superficie utile di 79,00 mq, per un'altezza massima di 2,57 m circa, non riportata in mappa né censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo ma insistente sulla particella 40 del foglio 124 di San Venanzo, confinante nell'insieme con la medesima particella per più lati, salvo altri.

L'unità immobiliare è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1.

H. [“H” nella descrizione analitica] Tettoia “C”, aperta su tutti i lati per il ricovero del bestiame, la cui costruzione è iniziata in data 03/09/2010 ed è stata ultimata in data 01/12/2011 [cfr relazione a strutture ultimate depositata all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni il 02/12/2011 al protocollo n°68525], della superficie utile di 255,30 mq, per un'altezza minima di 3,08 m ed una massima di 4,87 m circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo come parte dell'unità immobiliare di maggiore consistenza distinta al foglio 148 con la particella 84/-, piano terra, categoria D/10, rendita €.7.610,00, confinante nell'insieme con l'area di pertinenza per più lati, salvo altri.

La tettoia è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1.

I. [“I” nella descrizione analitica] Tettoia “A”, aperta su tutti i lati adibita a fienile, la cui costruzione è iniziata in data 03/09/2010 ed è stata ultimata in data 01/12/2011 [cfr relazione a strutture ultimate depositata all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni il 02/12/2011 al protocollo n°68525], della superficie utile di 306,00 mq, per un'altezza minima di 3,05 m ed una massima di 4,80 m circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo come parte dell'unità immobiliare di maggiore consistenza distinta al foglio 148 con la particella 84/-, piano terra, categoria D/10, rendita €.7.610,00, confinante nell'insieme con l'area di pertinenza per più lati, salvo altri.

La tettoia è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1.



J. ["J" nella descrizione analitica] Tettoia "B" aperta su tutti i lati adibita a magazzino, la cui costruzione è iniziata verosimilmente in data 03/09/2010 ed è stata ultimata, con probabilità, in data 01/12/2011, della superficie utile di 456,70 mq, per un'altezza minima di 3,08 m ed una massima di 4,87 m circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo come parte dell'unità immobiliare di maggiore consistenza distinta al foglio 148 con la particella 84/-, categoria D/10, rendita € 7.610,00, confinante nell'insieme con l'area di pertinenza per più lati, salvo altri.

La costruzione è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili e deve essere demolita.

K. Compendio di terreni agricoli di varia natura, esposizione e giacitura, dell'estensione catastale, nominale, totale di Ha 49.45.87, al netto delle aree, della consistenza complessiva di Ha 0.39.50, occupate dai fabbricati e dalle loro pertinenze, destinati alle seguenti colture [con riferimento a quelle classificate dalla Regione dell'Umbria per la determinazione dei valori agricoli medi per l'anno 2024], individuate dalla sovrapposizione grafica, seppure non rigorosa, delle mappe catastali con le foto satellitari:

- | | |
|--|--------------|
| 1) Seminativi di collina "A" | Ha 2.87.20, |
| 2) Seminativi di collina "B" | Ha 8.97.81, |
| 3) Seminativi extramarginale..... | Ha 1.88.40, |
| 4) Oliveto di classe "B" | ha 0.50.40, |
| 5) Pascolo arborato..... | Ha 2.74.20, |
| 6) Pascolo..... | Ha 1.94.90, |
| 7) Strade e tare produttive | Ha 2.18.96, |
| 8) Bosco ceduo/misto..... | Ha 25.93.00, |
| 9) Colture arboree legnose specializzate | Ha 2.41.00. |

L. Corte pertinenziale delle unità immobiliari con destinazione a case per vacanza, della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di 4.840,00 mq circa [per una superficie libera dalle costruzioni di 4.520,00 mq circa], non censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Venanzo ma individuata con la particella 52 e con parte dei mappali 70 del foglio 124 e 4 del foglio 148, nella quale sono stati costruiti un forno in muratura ed una costruzione con struttura lignea della superficie di 26,60 mq circa, confinante nell'insieme con le particelle 4 e 47 del foglio 148, con la particella 94 e con la residua porzione della particella 70 del foglio 124, salvo altri.

I manufatti riscontrati nell'area di corte sono gravati da difformità urbanistico – edilizie non sanabili, e devono essere quindi demoliti.

4.2 Caratteristiche della zona.

L'ambito in cui i beni sono inseriti è costituito dal territorio rurale di San Venanzo che si estende, nel quadrante sud – orientale del Comune, tra la strada comunale n°109, Ripalvella – Ospedaletto, ed il confine con i Comuni di Orvieto, in Provincia di Terni, Todi e Montecastello di Vibio in Provincia di Perugia.

È caratterizzato da insediamenti di tipo esclusivamente residenziale e produttivo – agricolo, privi di destinazioni commerciali, produttive o di servizi.

Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, con l'esclusione della linea elettrica, di quella telefonica e dell'acquedotto.

Tutti i principali servizi pubblici, o privati di pubblica utilità, come i negozi di prossimità, la farmacia, le scuole primarie, gli istituti di credito e l'ufficio postale, sono ubicati nel capoluogo di San Venanzo, o in quello di Fratta Todina, distanti 14 chilometri il primo e 12,5 chilometri circa il secondo, raggiungibili esclusivamente con l'uso di mezzi di trasporto privati.

La seppure modesta altitudine, di circa 350 m s.l.m., e l'esposizione del territorio, che si affaccia sulle ondulazioni e sulle piccole valli circostanti, conferiscono alla zona una sufficiente apertura panoramica, spaziando da nord – est a sud.

L'area in esame dista da 18 a 54 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse turistico, quali il parco del fiume Tevere, la riserva naturale del Monte Peglia, e le città di Orvieto,

Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico



Todi e Montecastello di Vibio, raggiungibili attraverso una rete di strade comunali, provinciali e regionali.

Le zone limitrofe del Comune di San Venanzo, così come anche quelle dei Comuni confinanti, caratterizzate da rari insediamenti urbani sparsi sul territorio, a carattere essenzialmente residenziale o turistico – ricettive extra alberghiero, hanno vocazione eminentemente agricola, e sono contraddistinte da un particolare pregio naturalistico ed ambientale, tanto da essere ricompresa nel parco Regionale dello STINA [Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale], o tra i Siti di Interesse Comunitario, di protezione dell'habitat e delle biodiversità.

Per quanto riportato sulla carta geologica dell'Umbria [sezione 322160], il suolo del versante in cui sono ubicati i beni componenti il lotto è contraddistinto, negli strati superiori, da *"...argille e marne grigie alternate con frequenti livelli siltosi che rendono ben evidente l'andamento della stratificazione..."*, mentre alla base da *"...marne siltose ed argillose grigie in strati da spessi a molto spessi, in genere mal distinti..."*.

[cfr

http://storicizzati.territorio.regione.umbria.it/Static/GeologiaKmz/GeologiaKmz/Index_kmz.htm].

5. Stato di possesso dei beni, elenco dei proprietari al ventennio antecedente la sentenza dichiarativa di fallimento.

5.1 Stato di possesso dei beni.

Tutti i beni immobili componenti l'attivo fallimentare sono liberi da contratti di comodato d'uso e di locazione di qualsiasi specie e sono nella disponibilità della procedura.

5.2 Proprietari al ventennio antecedente la sentenza di fallimento.

Con atto di compravendita repertorio n°59390 del 18/07/1989, a rogito del Notaio ...omissis... di Marsciano, trascritto a Terni alla formalità n°5589 del 07/09/1989, ...omissis... ha acquistato da ...omissis... i terreni in San Venanzo contraddistinti al N.C.T. al foglio 124 con le particelle 48, 49 e 50.

Con il medesimo titolo di cui al capoverso precedente, ma trascritto a Terni alla formalità n°5590 del 07/09/1989, ...omissis... ha acquistato da ...omissis..., i terreni in San Venanzo contraddistinti al N.C.T.: al foglio 104 con le particelle 71 e 72; al foglio 124 con i mappali 16, 24, 34, 38, 39, 40, 41, 45, 56 e 57; al foglio 148 con i numeri 4, 10, 11, 19, 20, 25, 31, 32, 33, 35, 45, 46, 47, 48 e 50, oltre al fabbricato rurale censito al N.C.T. di San Venanzo al foglio 124 con il mappale 52.

Con atto di compravendita repertorio n°40326 del 23/04/1991, a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, trascritto a Terni alla formalità n°3164 del 04/05/1991, ...omissis... ha venduto a ...omissis... i terreni in San Venanzo contraddistinti al N.C.T. al foglio 148 con i mappali 20, 33, 35 e 45.

Con il medesimo titolo di cui al capoverso che precede, ma trascritto all'articolo n°3165 del 04/05/1991, ...omissis... e ...omissis... hanno costituito una servitù di passaggio a carico dei terreni distinti al foglio 148 del Comune di San Venanzo con le particelle 4, 10, 11, 19, 25 e 48, di proprietà di ...omissis..., ed a favore di mappali 20, 33 e 35 dello stesso foglio, di proprietà di ...omissis....

Nota. La trascrizione elenca, tra gli immobili interessati dalla servitù, anche i mappali 24 e 52 del foglio 148: la prima non era di proprietà dei comparenti all'atto; la seconda non risulta essere mai esistita.

Le particelle 33 e 35, successivamente frazionate, hanno generato i mappali: 60, 61, 62, 63 e 64 del foglio 148.

Le particelle 10, 11 e 19 del foglio 148 di San Venanzo hanno generato, con tipo mappale prot. n°TR0164488 del 06/12/2011, le attuali particelle 78, 80, 81, 83 e 84, quest'ultima successivamente censita al Catasto Fabbricati, dello stesso foglio di mappa.

La particella 48 del foglio 148 di San Venanzo è stata frazionata con atto di aggiornamento cartografico prot. n°TR0025578 del 24/02/2011, generando i mappali 67 e 68, dei quali il secondo è stato dapprima censito al Catasto Fabbricati e successivamente trasferito in permuta a terzi.



Con atto di compravendita repertorio n°19188 del 13/12/2003, a rogito del Notaio ...omissis... di Todi, trascritto a Terni all'articolo n°9593 del 31/12/2003, la società ...omissis... con sede in San Venanzo ha acquistato da ...omissis... i terreni in San Venanzo contraddistinti al N.C.T. al foglio 124 con le particelle 25, 35, 36, 37, 42, 44 e 51.

Con il medesimo titolo di cui al capoverso precedente, ma trascritto a Terni all'articolo n°9594 del 31/12/2003, la società ...omissis... con sede in San Venanzo ha acquistato da ...omissis... gli immobili in San Venanzo contraddistinti: al C.F. al foglio 124 con il mappale 52, subalterno 1; al N.C.T. al foglio 104 con i numeri 71 e 72; al foglio 124 con le particelle: 48, 49, 50, 16, 24, 34, 38, 39, 40/A, 40/B, 40/C, 41/A, 41/B, 41/C, 41/D, 41/E, 56, 57, 70 [già 45/A]; al foglio 148 con le particelle: 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 46, 47, 48 e 50.

Nota. La particella 70 del foglio 124 di San Venanzo deriva, per stralcio della corte del fabbricato censito al C.F. con la particella 52 del medesimo foglio di mappa, operato con tipo mappale prot. n°198910 del 01/02/2001, dalla particella 45, da cui ha avuto origine anche il mappale 71, soppresso per fusione al numero 52.

Con atto di compravendita repertorio n°68119 del 30/09/1981, a rogito del Notaio ...omissis... di Orvieto, trascritto a Terni all'articolo n°5720 del 23/10/1981, ...omissis... ha acquistato da ...omissis... i terreni in San Venanzo contraddistinti al N.C.T. al foglio 124 con le particelle 25, 35, 36, 37, 42, 44 e 51.

Con verbale di conciliazione giudiziale del Tribunale Ordinario di Orvieto repertorio n°2410/2011 del 13/12/2011, trascritto a Terni all'articolo 10389 del 13/12/2021, il terreno distinto al N.C.T. di San Venanzo con la particella 68 del foglio 148, derivante dal frazionamento del mappale 48 operato con tipo di frazionamento prot. n°TR0025578 del 24/02/2011, è stato trasferito in permuta a favore di ...omissis.... Contestualmente, il terreno individuato al N.C.T. di San Venanzo con la particella 66 del foglio 148, già di proprietà di ...omissis..., è stato trasferito in permuta alla ...omissis...

La trascrizione n°10389 del 13/12/2021 riporta la sola formalità a favore della Azienda Agraria ...omissis... Il nominativo del soggetto a favore segue la denominazione riportata, erroneamente, nell'atto transattivo.

6. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni.

Gli immobili componenti l'attivo fallimentare sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita [cfr quesiti posti al Perito Estimatore].

ISCRIZIONI

A) Ipoteche volontarie:

A.1) Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, erogato con atto repertorio n°84407/33193, a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo repertorio n°84407 del 27/01/2009, iscritta a Terni alla formalità n°172 del 02/02/2009, importo capitale €.1.500.000,00, importo complessivo a garanzia €.3.000.000,00, gravante, sugli immobili:

Catasto Fabbricati di San Venanzo: foglio 124, particella 52, subalterno 1;

Nuovo Catasto terreni di San Venanzo: foglio 104, particelle 71 e 72; foglio 124 mappali 16, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57 e 70; foglio 148 particelle 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 46, 47, 48 e 50,

A favore di ...omissis..., con sede in Roma e domicilio ipotecario eletto presso la propria agenzia di Terni, Piazza Tacito, 9, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,

Contro ...omissis... con sede in Terni, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà.

L'iscrizione è seguita dall'annotazione n°838 del 04/05/2009, per erogazione parziale, per atto del Notaio ...omissis... di Viterbo repertorio n°84717 del 06/04/2009.



A.2) Iscrizione giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Ordinario di Cremona, repertorio n°190/2013 del 23/01/2013, iscritta a Terni alla formalità n°906 del 19/07/2016, importo capitale €.81.937,56, importo interessi €.42.500,00, importo spese €.15.562,44, importo totale €.140.000,00, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati di San Venanzo: foglio 124, p.lla 52, subalterno 1, Foglio 148, p.lla 84 senza subalterni,

Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo: foglio 124, numeri 56, 57, 41, 16, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 48, 49, 50, 51, 70, 52; foglio 148 mappali 4, 25, 31, 46, 32, 47, 50, 67, 78, 80, 81, 83, 66, 10, 11, 19, 48; foglio 104, p.lle 71 e 72;

le particelle 10, 11, 19 e 48 del foglio 148 non esistevano più alla data del pignoramento per essere state soppresse con tipo mappale del 21/12/2011, generando le particelle 78, 80, 81, 83 e 84 [censita al Catasto Fabbricati];

la particella 48 del foglio 148 è stata soppressa con tipo di frazionamento del 24/02/2011 generando, tra gli altri, il mappale 67,

A favore di ...omissis..., già ...omissis..., con sede in Cremona, C.F. ...omissis..., con domicilio ipotecario eletto presso l'Avv. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà

Contro ...omissis... con sede in San Venanzo, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,

Nota: Le particelle 10, 11, 19 e 48 del foglio 148 di San Venanzo non esistevano più alla data del pignoramento, ed ancora prima alla data dell'atto giudiziario del 2013, poiché soppresse: i mappali 10, 11 e 19 nel mese di dicembre 2011; la particella 48 nel mese di febbraio 2011.

TRASCRIZIONI

B) Pignoramenti:

B.1) Trascrizione n°3447 del 20/05/2014, per verbale di pignoramento immobili del Tribunale Ordinario di Terni, repertorio n°974/2014 del 24/03/2014, gravante sugli immobili:

Catasto Fabbricati di San Venanzo: foglio 124, p.lla 52, subalterno 1,

Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo: foglio 104, particelle 71 e 72; foglio 124, numeri 16, 24, 25, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57 e 70; foglio 148 mappali 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 46, 47, 48 e 50;

le particelle 10, 11, 19 e 48 del foglio 148 non esistevano più alla data del pignoramento per essere state soppresse con tipo mappale del 21/12/2011, generando le particelle 78, 80, 81, 83 e 84 [censita al Catasto Fabbricati];

la particella 48 del foglio 148 è stata soppressa con tipo di frazionamento del 24/02/2011 generando, tra gli altri, il mappale 67,

A favore di ...omissis..., con sede in Roma, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà

Contro ...omissis... con sede in San Venanzo, C.F. ...omissis..., per l'intera quota della piena proprietà,

C) Fallimenti:

B.3) Trascrizione n°5884 del 11/08/2017, per sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale Ordinario di Terni, repertorio n°31/2017 del 27/07/2017, gravante sugli immobili:

A favore della massa dei creditori di ...omissis...,

Contro ...omissis... con sede in San Venanzo, C.F. ...omissis...,

Le seguenti formalità non potranno essere cancellate:

D) Vincoli di destinazione:

D.1) La destinazione d'uso a casa per vacanze, ovvero ricettiva, dell'unità immobiliare urbana censita al C.F. di San Venanzo al foglio 124 con la particella 52/1, è stata vincolata, per la durata di 10 anni, a favore della Regione dell'Umbria con scrittura privata autenticata dal Notaio



...omissis... di Viterbo al repertorio n°69281 del 02/04/2001, trascritta a Terni alla formalità n°2146 del 07/04/2001 [vincolo formalmente decaduto per decorrenza dei termini],

D.2) La destinazione d'uso agricola della stalla per il ricovero dei cavalli [scuderia], non censita ma edificata sulla particella 40 del foglio 124 del Comune di San Venanzo, è stata vincolata, per la durata di 20 anni, a favore del Comune di San Venanzo, con scrittura privata autenticata dal Notaio ...omissis... di Todi al repertorio n°26429/7088 del 28/06/2006, trascritta a Terni alla formalità n°5722 del 12/07/2006,

D.3) La destinazione d'uso agricola dei fabbricati successivamente censiti al C.F. di San Venanzo al foglio 148 con la particella 84/- è stata vincolata, per la durata di 20 anni, a favore del Comune di San Venanzo, con atto pubblico a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo al repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009, trascritta a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009.

E) Atti d'obbligo:

E.1) Trascrizione n°5721 del 12/07/2006, scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio ...omissis... di Todi al repertorio n°26429/7088 del 28/06/2006, per costituzione di vincolo di inedificabilità per la costruzione della stalla per il ricovero dei cavalli [scuderia] insistente sulla particella 40 del foglio 124 di San Venanzo, a favore del Comune di San Venanzo, ed a carico delle particelle 40, porzione A, della superficie di mq 7.760,00 e 41, porzione A, di mq 5.160,00 e porzione E, di mq 6.795,00, del foglio 124 di San Venanzo, per una superficie complessiva di mq 19.715,00 [Ha 1.97.15],

E.2) Trascrizione n°2632 del 30/03/2009, atto pubblico a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo al repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009, per costituzione di vincolo di inedificabilità per la costruzione dei fabbricati attualmente censiti al C.F. di San Venanzo al foglio 148 con la particella 84/-, a favore del Comune di San Venanzo, ed a carico dei terreni distinti al N.C.T. di San Venanzo: al foglio 124 con le particelle 16, 24, 25, 35, 39, 41, 42, 44, 49, 51, 56, 57 e 70; al foglio 148 con i numeri 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 48 e 50; al foglio 104 con i mappali 71 e 72, per una superficie complessiva di mq 196.426,00 [Ha 19.64.26].

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 ...omissis... 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, 11, 19, 25 e 48, ed a favore di mappali 20, 33 e 35 dello stesso foglio.

7. Altre informazioni utili per l'acquirente.

L'esercizio dell'attività extralberghiera di casa per vacanze è attualmente disciplinato dalla Legge Regionale 10/07/2017, n°8, secondo la quale *"...Le case e appartamenti per vacanze sono esercizi ricettivi gestiti unitariamente per fornire alloggio e eventualmente servizi complementari in unità abitative composte da uno o più locali arredati, da servizi igienici e da cucina autonoma o da idoneo angolo cottura, poste nello stesso stabile o in stabili diversi ubicati nello stesso territorio comunale all'interno delle quali non possono esservi persone residenti.*

Nelle case e appartamenti per vacanze non è consentita la somministrazione di alimenti e bevande.

Nelle case e appartamenti per vacanze è consentita la presenza di divani letto fino a un massimo di due, posti nei locali adibiti a soggiorno.

Le case e appartamenti per vacanze possono essere gestite:

a) in forma imprenditoriale quando la gestione è organizzata e non occasionale. La gestione in forma imprenditoriale è comunque obbligatoria nel caso in cui il numero delle unità abitative è pari o superiore a tre;

b) in forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino ad un massimo di due unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale e senza la fornitura di servizi complementari.



Le case appartamenti per vacanze gestite in modo non imprenditoriale mantengono la destinazione residenziale e devono possedere i requisiti igienico - sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione.

Ciascuna unità abitativa è destinata all'alloggio di turisti nella sua interezza e al suo interno non possono essere riservati vani al titolare o ad altri soggetti...".

Il Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8, stabilisce inoltre che "...Negli esercizi extralberghieri case e appartamenti per vacanze gestite in forma imprenditoriale di cui all'articolo 19 della l.r. 8/2017 le camere sono ad uno, due e a più posti letto, nel rispetto delle dimensioni minime di cui alla tabella P) allegata...", che prescrive:

- a) 7,00 mq per la camera singola, con un'altezza minima di 2,70 m, che si riducono a 2,55 m nei comuni montani,
- b) 12,00 mq per la camera doppia, con le medesime indicazioni per l'altezza minima interna,
- c) 5,00 mq per ogni posto letto in più nella camera.

8. Descrizione analitica degli immobili.

8.1 Corte comune alle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D".

La corte pertinenziale dell'edificio originario, costituita dall'area scoperta della particella 52 del foglio 124 di San Venanzo, è stata ampliata accorpando una parte dei mappali adiacenti, il primo contraddistinto con il numero 70 del medesimo foglio di mappa, ed il secondo con il numero 4 del foglio 148, rispettivamente della superficie approssimativa, stimata attraverso la sovrapposizione non rigorosa della cartografia catastale con la foto satellitare, di 2.370,00 mq e di 390,00 mq circa, per una superficie complessiva di 4.590,00 mq circa tra coperto e scoperto.

Ha un andamento in leggero declivio lungo la direzione nord – est/sud – ovest, e ad esclusione dell'area pavimentata circostante la piscina, è ricoperta da un manto erboso spontaneo.

Al suo interno, in prossimità del ciglio superiore della scarpata che la separa dal parcheggio auto sottostante, è collocato un piccolo forno in muratura di modeste dimensioni, mentre sul lato opposto, addossato e vincolato alla parete est dell'ampliamento, e ad una distanza di 2,85 m dal fabbricato prospiciente di altra proprietà, è stato costruito un manufatto in legno, delle dimensioni di m (7,46 x 3,60), privo delle strutture di fondazione, con un'altezza variabile da 2,16 m a 2,68 m, il cui piano di calpestio è costituito da un massetto in malta cementizia, e con copertura in lastre di lamiera grecata ad una sola falda inclinata.

Si presentano in apparente mediocre stato conservativo il primo, sufficiente il secondo.

All'estremità est della corte è visibile la parte emergente dal suolo del serbatoio interrato del gpl, di cui non esiste alcuna autorizzazione, né urbanistica, né dei Vigili del Fuoco, di alimentazione delle cucine e dei generatori degli impianti di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'area è delimitata parzialmente, e soltanto lungo il lato sud, da una staccionata in legno in pessimo stato conservativo ed in parte già quasi del tutto rovinata a terra.

I manufatti riscontrati nell'area di corte sono gravati da difformità urbanistico – edilizie non sanabili, e devono essere quindi demoliti.

8.2 Approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui domestici delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D".

L'approvvigionamento idrico delle unità immobiliari insediate nell'edificio ricettivo è garantito dall'allaccio all'acquedotto pubblico gestito, all'epoca del rilascio del certificato di agibilità della struttura, dalla Società Igiene Ambientale S.p.A. con sede a Perugia.

Lo smaltimento dei reflui avviene invece per recapito al suolo, per quanto è possibile dedurre dal parere rilasciato dal ASL locale di competenza territoriale in data 18/07/1998, registrato al protocollo n°TM 2509/8 III 20B, e dal verbale di sopralluogo eseguito dal personale dell'A.R.P.A. prot. n°225/ARPA/Serv. Territoriale del 08/02/2001, mediante un impianto di sub – irrigazione,



seppure non se ne conoscano le caratteristiche geometriche né la collocazione, dal momento che non ne esiste alcun grafico agli atti delle pratiche edilizie presso il Comune di San Venanzo.

8.3 Descrizione analitica delle caratteristiche comuni agli immobili "A", "B" e "C".

L'edificio del quale le unità immobiliari sono parte integrante è caratterizzato da un sistema costruttivo in muratura portante ordinaria, in conci di pietra irregolari, con chiusure orizzontali, intermedia ed esterna [di copertura], a doppia orditura lignea con pianellato in laterizio.

Secondo il progetto delle strutture degli interventi di recupero realizzati tra il 1998 ed il 2004, parte delle strutture in elevazione originarie, in particolare quelle del prospetto sud e di un muro di spina, sarebbero state integralmente demolite e ricostruite con struttura portante in blocchi di laterizio, per quanto alcuni indizi consentano di escludere che le opere realizzate siano state effettivamente eseguite nel pieno rispetto delle previsioni e delle prescrizioni progettuali [cfr § 11.3.5.1].

I paramenti esterni sono in pietra a vista, ad esclusione dei pilastri dei portici e delle spalle delle aperture esterne, in entrambi i casi rivestiti o ricostruite in mattoni pieni; Il manto di copertura, del tipo discontinuo, è in coppi e sotto coppi di laterizio.

Per quanto rappresentato nella tavola 4 allegata agli esecutivi delle strutture del progetto di recupero depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°242 del 21/04/2000, le fondazioni originarie, del tipo continuo in muratura portante ordinaria in pietra, il cui piano di posa dovrebbe essere collocato verosimilmente ad una profondità non inferiore a 55 cm dal piano di campagna, sarebbero state rinforzate con cordoli, esterni e/o interni, in conglomerato cementizio armato gettato in opera.

Le altezze esterne misurano 5,40 m e 5,61 m sul prospetto ovest, e 4,67 m sul quello est.

Lo stato di conservazione dell'edificio, libero su tre lati e parte del quarto, e che ha la propria esposizione sulla corte pertinenziale circostante, può essere definito mediamente sufficiente nel suo complesso.

8.4 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "A".

Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze ubicata al piano terra 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 2001, con accesso autonomo dalla corte comune e composta da: ingresso – soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, di cui due doppie ed una singola, e bagno, della superficie utile complessiva di 75,10 mq, oltre al portico ed al sottoscala, rispettivamente della superficie utile di 3,50 mq e di 4,60 mq circa.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso delle pannelle in laterizio del soffitto, varia da un minimo di 2,84 m del bagno, del disimpegno e della camera da letto attigua, a 2,92 delle camere dal lato opposto del soggiorno.

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 che in due camere da letto, nelle quali 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 un generatore a gpl, installato nel bagno, 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 conseguente⁵.

TABELLA 2 - Dati metrici dell'appartamento "A"

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 terra					
soggiorno - pranzo	2,90	31,50			
disimpegno	2,84	2,30			
camera	2,84	15,10			
bagno	2,84	4,50			
camera	2,92	14,00			
camera	2,92	7,70	103,90	1,00	103,90
Superficie utile piano terra:		75,10			
portico		3,50	3,50	0,30	1,10
sottoscala		4,60	5,70	0,25	1,50
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		4.520,00	4.520,00	0,15	32,00
Totale superficie convenzionale vendibile					138,50

L'unità immobiliare è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie per effetto dell'esecuzione di opere strutturali in difformità dal progetto di adeguamento sismico depositato, 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].

8.5 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "B".

Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze ubicata al piano terra 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 2001, con accesso autonomo dalla corte comune e composta da: ingresso – soggiorno – pranzo, cucina [priva sia di aerazione naturale che forzata], disimpegno, camera da letto doppia, ripostiglio [anch'esso privo di qualsiasi tipo di aerazione] e bagno, della superficie utile complessiva di 54,50 mq, oltre al portico ed al sottoscala, rispettivamente della superficie utile di 3,40 mq e di 3,50 mq circa.

L'altezza utile interna, costante, misura 2,66 m all'intradosso delle piastrelle in laterizio del soffitto, inferiore al valore minimo normativo cogente di 2,70 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 un generatore a gpl, installato nel bagno, 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,

⁵ L'incidenza della corte pertinenziale alla formazione della superficie convenzionale vendibile è stata valutata, in accordo con il *Codice delle Valutazioni Immobiliari* di Tecnoborsa, nel 15% della consistenza spettante della superficie formata dall'area scoperta dei mappali 52 e 70/parte del foglio 124, 4/parte del foglio 148, purché non superiore al 30% della superficie lorda dell'unità immobiliare.

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 conseguente⁶.

TABELLA 3 - Dati metrici dell'appartamento "B"

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 terra					
soggiorno - pranzo	2,66	21,70	78,20	1,00	78,20
cucina	2,66	5,90			
disimpegno	2,66	2,40			
camera	2,66	12,00			
ripostiglio	2,66	9,10			
bagno	2,66	3,40			
Superficie utile piano terra:		54,50			
portico		3,40	3,60	0,30	1,10
sottoscala		3,50	4,40	0,25	1,10
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		4.520,00	4.520,00	0,15	24,00
Totale superficie convenzionale vendibile					104,40

L'unità immobiliare è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie non sanabili per le quali dovrà procedersi alla demolizione e alla rimessa in pristino.

8.6 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "C".

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, due cucine, 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

⁶ Vedi nota 5.

murature interne ed esterne, portanti e non, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente⁷.

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			
cucina	1,15	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

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].

8.7 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "D".

Unità immobiliare con destinazione a casa per vacanze ubicata al piano terra del corpo di fabbrica edificato nell'anno 2000 in ampliamento al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari da "A" a "C", caratterizzato da un sistema costruttivo in muratura ordinaria di blocchi portanti in laterizio, con solai a pendenza e di copertura, a doppia falda inclinata, in latero – cemento, composta da: ingresso – soggiorno – pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere da letto, di cui una doppia e due singole, e bagno, della superficie utile complessiva di 81,60 mq, oltre al portico della superficie utile di 16,00 mq circa.

L'altezza utile interna misura 2,71 m. Le altezze esterne misurano, invece, 3,14 m e 3,54 m sul fronte anteriore, 3,25 m, 3,29 m e 3,59 m su quello posteriore.

Per quanto rappresentato nella tavola 4 allegata agli esecutivi delle strutture del progetto di ampliamento depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°505 del 21/08/2000, le fondazioni, il cui piano di posa dovrebbe essere collocato verosimilmente ad una profondità non inferiore ad 90 cm dal piano di campagna, sono costituite da cordoli continui in conglomerato cementizio armato gettato in opera.

A giudicare dall'estesa diffusione delle efflorescenze saline, dovute alla risalita di umidità dal terreno sottostante, nelle fughe delle piastrelle del pavimento, sembrerebbe che il piano di calpestio sia stato appoggiato su un vespaio non areato, o i cui cunicoli di areazione, qualora effettivamente presenti, seppure non se ne scorgano le prese d'aria lungo il perimetro del fabbricato, siano stati calibrati e/o realizzati con dimensioni o modalità inadeguate.

Sulle pareti di tre dei quattro lati liberi della costruzione sono evidenti lesioni più o meno marcate ad andamento orizzontale, obliquo, o pseudo parabolico, dovute, con estrema probabilità, ad un assestamento differenziato del suolo fondale, forse in parte di riporto, a cui è

⁷ Vedi nota 5.

seguito un cedimento, anch'esso differenziato in funzione del vincolo che la struttura interessata ha con quelle limitrofe, dei cordoli di fondazione.

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.

I paramenti esterni sono intonacati e tinteggiati, ad esclusione dei pilastri del portico, rivestiti in mattoni pieni; Il manto di copertura, del tipo discontinuo, è in coppi e sotto coppi di laterizio.

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

Lo stato di conservazione della porzione immobiliare, che ha la propria esposizione sulla corte pertinenziale e sui terreni agricoli circostanti, può essere definito mediamente mediocre nel suo complesso.

L'impianto termico e di produzione dell'acqua calda sanitaria, del tipo combinato, è alimentato da un generatore a gpl, installato nel bagno, con espulsione dei fumi a parete, mentre i terminali sono del tipo ad irradiazione con elementi di alluminio, ad eccezione che nel soggiorno, in cui è presente un termo convettore.

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 conseguente⁸.

TABELLA 5 - Dati metrici dell'appartamento "D"

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 terra					
soggiorno - pranzo	2,71	37,90	98,50	1,00	98,50
disimpegno	2,71	3,90			
bagno	2,71	6,10			
camera	2,71	11,30			
camera	2,71	12,80			
camera	2,71	9,60			
Superficie utile piano terra:		81,60			
portico		16,00	16,00	0,30	4,80
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		4.520,00	4.520,00	0,15	30,00
Totale superficie convenzionale vendibile					133,30

L'unità immobiliare è affetta da difformità urbanistico – edilizie, in parte non sanabili e per le quali si dovrà fare ricorso, su richiesta dell'aggiudicatario, alla sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione [c.d. fiscalizzazione dell'abuso], e per la restante 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].

⁸ Vedi nota 5.

8.8 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "E".

Piscina scoperta costruita tra il 2000 ed il 2005, pertinenziale all'edificio per case vacanze, collocata ad una distanza radiale di 29,70 m dallo spigolo sud – ovest del portico dell'unità immobiliare "D", di forma irregolare e delle dimensioni di massimo ingombro di m (9,60 x 3,95), per una superficie di 38,00 mq circa ed una profondità non nota e non misurabile, delimitata da un'area pavimentata con piastrelle verosimilmente in gres porcellanato di forma rettangolare, in parte divelte, delle dimensioni complessive, comprensive anche della parte occupata dalla vasca, di m (15,90 x 9,89) circa.

La presenza dell'acqua all'interno della vasca impedisce di poterne valutare la finitura superficiale ed il suo stato di conservazione.

Gli impianti per il trattamento dell'acqua sono collocati all'interno di un contenitore interrato ubicato a margine del lato nord della piscina.

Non è noto quale sia il recapito dello scarico per lo svuotamento dell'impianto, né dove questo sfoci.

Nulla può essere riferito in relazione agli aspetti strutturali, ovvero: tanto nell'ipotesi in cui sia stata realizzata in opera, quanto con elementi prefabbricati assemblati in cantiere, quali siano la tipologia di fondazioni ed il sistema costruttivo adottati per la costruzione della vasca.

La piscina è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie 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].

8.9 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "F".

Tre pergole aperte su tutti i lati, sulle quali è installato un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica [descritto al § 8.9.1], caratterizzate da un sistema costruttivo in legno, formato da elementi prefabbricati assemblati in opera, poste a copertura dei parcheggi pertinenziali all'edificio per case vacanze, la cui costruzione è iniziata il 17/06/2009, e collocate ad una distanza radiale di 25,60 m circa dallo spigolo sud – est dell'unità immobiliare "B", della superficie di 66,40 mq la prima e la seconda e di 50,00 mq la terza, tutte con un'altezza minima di 1,94 m ed un'altezza massima di 2,47 m circa.

Le pergole distano tra di loro di una distanza variabile da un minimo di 0,43 m ad un massimo di 1,12 m circa.

Nulla può essere riferito in relazione alle fondazioni, per certo difforni da quelle rappresentate negli elaborati grafici del progetto assentito con il Permesso di Costruire n°95/09 del 04/06/2009, e molto probabilmente costituite da un semplice incastro al suolo dei montanti delle strutture in elevazione, queste composte da due elementi verticali ed uno arcuato in legno massello a sezione quadrata di 8 cm di lato, che sostengono una trave inclinata formata da due elementi a sezione rettangolare, anch'essi in legno massello, della sezione trasversale di 4 x 10 cm [base x altezza].

Il collegamento tra i telai, disposti ad un interasse variabile da 2,46 m a 2,77 m circa, è realizzato da 6 tavole in legno massello a sezione rettangolare, della sezione trasversale di 4 x 10 cm [base x altezza], poste in verticale ad un interasse di 60 cm circa l'una dall'altra.

La pavimentazione dell'area dei parcheggi, così come quella antistante di accesso e di manovra, della superficie complessiva di circa 1.000,00 mq, inizialmente in graniglia sciolta, si è progressivamente e quasi integralmente inerbata.

Lo stato di conservazione delle tettoie, che non sembra siano mai state interessate da lavori di manutenzione ordinaria, può essere definito mediocre/pessimo.

Nel mese di aprile 2023 un forte vento ne ha danneggiato gravemente le strutture, provocando, in alcuni telai, già indeboliti dalla vetustà del materiale, il cedimento del nodo tra il piedritto posteriore e la traversa superiore, riducendone quindi i gradi di libertà, e nonostante che



l'incastro del piedritto anteriore riesca ancora a garantirne la stabilità, non può essere escluso che un'ulteriore sollecitazione, dovuta ancora al vento o ad una qualsiasi causa esterna, possa comprometterne definitivamente l'equilibrio statico.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA 6 - Dati metrici dell'edificio "F"

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 terra					
tettoia	2,20	66,40			
tettoia	2,20	66,40			
tettoia	2,20	50,00	182,80	1,00	182,80
Superficie complessiva:		182,80			
Totale superficie convenzionale vendibile					182,80

Le pergole sono affette da difformità urbanistico – edilizie non sanabili e dovranno quindi essere demolite.

8.9.1 Impianto fotovoltaico installato a copertura dei parcheggi pertinenziali.

L'impianto [codice POD IT001E562695001], connesso alla rete a partire dal 17 luglio 2009, ma attualmente improduttivo, all'origine era composto da 108 moduli fotovoltaici modello "Sharp NU-180E1" in silicio mono cristallino ad alta prestazione, della potenza di 180 W e delle dimensioni di m (1,32 x 0,99), due dei quali asportati da ignoti, gestiti da 3 inverter modello "SMA Sunny SMC-6000TL-It", ed aveva una potenza nominale di 19,44 kW [data da n°108 x 180 W].

L'asportazione dei due pannelli ha determinato l'interruzione della stringa alla quale erano connessi e la riduzione della potenza di picco effettiva, scesa a 19,08 kW [data da n°106 x 180 W].

I rapporti con il GSE sono regolati da due distinte convenzioni:

- N°99274 del 21/08/2009 per la fruizione degli incentivi previsti dal II° Conto Energia per i produttori di energia elettrica da fotovoltaico, ad una tariffa incentivante di €.0,451 kWh di energia prodotta,
- N°SSP53209 del 11/11/2009 per lo Scambio Sul Posto [SSP].

A causa della deformazione delle strutture di supporto, e del conseguente rischio, nel caso in cui queste perdano definitivamente l'equilibrio, che le connessioni elettriche possano cedere innescando possibili corto circuiti delle linee alimentate con corrente continua, l'impianto è stato spento disconnettendo i moduli fotovoltaici.

I contratti in essere con il GSE, ai quali sono associati i numeri di serie di ognuno dei singoli componenti dell'impianto, possono essere mantenuti anche nella ipotesi in cui questo venga smontato per consentire la demolizione e la ricostruzione delle pergole, a condizione che la sua ricollocazione avvenga nello stesso sito e con la medesima configurazione a suo tempo autorizzata per la struttura di supporto.

Ipotesi che si ritiene di poter escludere a causa della mancanza di convenienza economica dell'operazione conseguente all'età dell'impianto, ed in particolare di alcuni suoi componenti, a fronte della durata del suo ciclo di vita, e della vetustà della tecnologia che li caratterizza.

L'efficienza di un impianto fotovoltaico decade, mediamente, dell'1% l'anno, e poiché la si considera non più conveniente quando il calo della produttività si approssima al 20%, la durata, legata alla convenienza economica dell'investimento, del ciclo di vita di un impianto fotovoltaico è di norma stabilita in venti anni, sebbene alcuni suoi componenti, come gli inverter, abbiano una durata molto inferiore, variabile dai 10 ai 15 anni.

Tenuto conto dell'età dell'impianto installato, prossimo ai 15 anni, del tempo che si ritiene sarà necessario per procedere alla vendita ed all'aggiudicazione dell'asta, alla demolizione ed alla ricostruzione delle pergole, ed infine al rimontaggio dei moduli, e considerato che non può escludersi che sia necessario procedere alla sostituzione degli inverter, è del tutto evidente che la

durata residua del suo ciclo di vita sia insufficiente per consentire di riportarne in attivo i flussi di cassa.

8.10 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "G".

Stalla per il ricovero dei cavalli, aperta su un solo lato, la cui costruzione è iniziata successivamente al 18/02/2005, composta da un unico vano della superficie utile di 79,00 mq, per un'altezza massima di 2,57 m circa, con sistema costruttivo in acciaio formato da elementi tubolari a sezione quadrata e rettangolare assemblati in opera, chiusa lateralmente da un assito di tavole di legno semplicemente accostate tra di loro, e superiormente da una copertura in pannelli "sandwich" prefabbricati, appoggiati su profilati in acciaio con sezione ad "omega".

Il lato libero è chiuso da tre cancelli in metallo, ad una o due ante a battuta, interposti tra i piedritti delle strutture in elevazione; il piano di calpestio è apparentemente costituito da un massetto in calcestruzzo con finitura superficiale grezza.

Nulla può essere riferito circa le strutture di fondazione, verosimilmente del tipo superficiali – isolate, o formate da un cordolo continuo, in conglomerato cementizio armato gettato in opera, delle quali se ne ignorano anche la quota del piano di posa e le dimensioni.

Lo stato di conservazione della costruzione, che non sembra sia mai stata interessata da lavori di manutenzione ordinaria, può essere definito mediocre.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

TABELLA 7 - Dati metrici della stalla "G"

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 terra					
stalla	2,50	79,00	80,20	1,00	80,20
Superficie utile:		79,00			
Totale superficie convenzionale vendibile					80,20

La stalla è gravata da difformità urbanistico – edilizie non sanabili, e deve essere quindi demolita.

8.11 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "H" [tettoia "C"].

Tettoia aperta su tutti i lati per il ricovero del bestiame, la cui costruzione è iniziata nel mese di settembre 2010 ed è stata ultimata nel mese di dicembre 2011, della superficie utile di 255,30 mq, per un'altezza minima di 3,08 m ed una massima di 4,87 m circa, caratterizzata da un sistema costruttivo in acciaio, formato da profilati con sezione a "doppio T" con finitura zincata saldati in opera, e da una copertura in pannelli prefabbricati coibentati.

La costruzione è vincolata ad una platea in calcestruzzo, dello spessore di 30 cm, irrigidita da travi longitudinali e trasversali, della sezione di 70 x 30 cm [base x altezza], di collegamento dei pali di fondazione a sezione circolare, del diametro di 50 cm e della lunghezza di 8,00 m, in conglomerato cementizio armato gettato in opera [cfr tavole allegate al progetto depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°870 del 02/07/2009].

La sua destinazione produttiva – agricola è stata vincolata per un periodo di venti anni con atto pubblico repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009 a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, trascritto a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009, e quindi fino alla data del 16/03/2029.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente⁹.

⁹ L'incidenza della corte pertinenziale alla formazione della superficie convenzionale vendibile è stata valutata, in analogia ai criteri di determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari, nel 2% della consistenza spettante della superficie formata dall'area scoperta del mappale 84 del foglio 148.



TABELLA 8 - Dati metrici della stalla "H" [tettoia "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 terra					
stalla	3,97	255,30	255,30	1,00	255,30
Superficie utile:		255,30			
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		5.680,00	5.680,00	0,02	56,80
Totale superficie convenzionale vendibile					312,10

La tettoia è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie per effetto dell'esecuzione di opere strutturali in difformità dal progetto di adeguamento sismico depositato, regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1.

8.12 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "I" [tettoia "A"].

Tettoia aperta su tutti i lati per il ricovero del bestiame, la cui costruzione è iniziata nel mese di settembre 2010 ed è stata ultimata nel mese di dicembre 2011, della superficie utile di 306,00 mq, per un'altezza minima di 3,05 m ed una massima di 4,80 m circa, caratterizzata da un sistema costruttivo in acciaio, formato da profilati con sezione a "doppio T" con finitura zincata saldati in opera, e da una copertura in pannelli prefabbricati coibentati.

La costruzione è vincolata ad una platea in calcestruzzo, dello spessore di 30 cm, irrigidita da travi longitudinali e trasversali, della sezione di 70 x 30 cm [base x altezza], di collegamento dei pali di fondazione a sezione circolare, del diametro di 50 cm e della lunghezza di 8,00 m, in conglomerato cementizio armato gettato in opera [cfr tavole allegate al progetto depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°870 del 02/07/2009].

La sua destinazione produttiva – agricola è stata vincolata per un periodo di venti anni con atto pubblico repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009 a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, trascritto a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009, e quindi fino alla data del 16/03/2029.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente¹⁰.

TABELLA 9 - Dati metrici del fienile "I" [tettoia "A"]

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 terra					
fienile	3,92	306,00	306,00	1,00	306,00
Superficie utile:		306,00			
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		5.680,00	5.680,00	0,02	56,80
Totale superficie convenzionale vendibile					362,80

La tettoia è affetta da irregolarità urbanistico – edilizie per effetto dell'esecuzione di opere strutturali in difformità dal progetto di adeguamento sismico depositato, regolarizzabili mediante accertamento di conformità, ex articolo 154 della Legge Regionale 18/02/2015, n°1.

8.13 Descrizione analitica dell'unità immobiliare "J" [tettoia "B"].

Tettoia aperta su tutti i lati per il ricovero del bestiame, la cui costruzione è iniziata nel mese di settembre 2010 ed è stata ultimata nel mese di dicembre 2011, della superficie utile di 456,70 mq, per un'altezza minima di 3,09 m ed una massima di 4,69 m circa, caratterizzata da un sistema costruttivo in acciaio, formato da profilati con sezione a "doppio T" con finitura zincata saldati in opera, e da una copertura in pannelli prefabbricati coibentati.

La costruzione è vincolata ad una platea in calcestruzzo, dello spessore di 30 cm, irrigidita da travi longitudinali e trasversali, della sezione di 70 x 30 cm [base x altezza], di collegamento dei pali di fondazione a sezione circolare, del diametro di 50 cm e della lunghezza di 8,00 m, in

¹⁰ Vedi nota 9.



conglomerato cementizio armato gettato in opera [cfr tavole allegate al progetto depositato presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°870 del 02/07/2009].

La sua destinazione produttiva – agricola è stata vincolata per un periodo di venti anni con atto pubblico repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009 a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, trascritto a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009, e quindi fino alla data del 16/03/2029.

Nella tabella che segue sono riportate le superfici, i rapporti mercantili e la superficie convenzionale vendibile conseguente¹¹.

TABELLA 10 - Dati metrici del magazzino "J" [tettoia "B"]

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 terra					
magazzino	3,89	456,70	456,70	1,00	456,70
Superficie utile:		456,70			
incidenza area di corte pertinenziale [vedi nota]		5.680,00	5.680,00	0,02	56,80
Totale superficie convenzionale vendibile					513,50

La costruzione è affetta da difformità urbanistico – edilizie non sanabili e deve essere demolita.

8.13.1 Impianto fotovoltaico installato sulla copertura delle tettoie agricole.

L'impianto [codice POD IT001E41374628] è stato connesso alla rete il 22/03/2012, era formato da 550 moduli fotovoltaici modello "Sharp NU-180E1" in silicio mono cristallino ad alta prestazione delle dimensioni di m (1,32 x 0,99), e da 180 moduli modello "Sharp ND-F220E1" in silicio poli cristallino ad alta prestazione delle dimensioni di m (1,65 x 0,94), in parte asportati da ignoti, gestiti da 18 inverter modello "SMA SMC-6000TL-It" e da 2 inverter modello "SMA SMC-6000A-IT", aveva una potenza nominale di 138,60 kW [data da n°550 x 180 W + n°180 x 220 W], ed operava in regime di connessione di "cessione totale in ritiro", con la tariffa incentivante prevista dal D.M. del 05/05/2011 [IV° conto energia] di 0,2560 €/kWh.

Per quanto noto a questo Consulente l'impianto è stato disconnesso dalla rete, con la contestuale sospensione della convenzione in essere con il GSE, dopo essere stato manomesso ed oggetto di furto di alcuni moduli fotovoltaici da parte di ignoti.

L'associazione alla convenzione dei numeri di serie di ognuno dei singoli componenti dell'impianto impedisce di poterli reimpiegare in altro sito e/o con una configurazione difforme da quella autorizzata.

Ipotesi peraltro non attuabile sia per le ragioni già esposte al § 8.9.1 in merito alla convenienza economica dell'investimento, quanto, soprattutto, per l'impossibilità di poter reinstallare l'impianto nella medesima configurazione autorizzata a seguito della necessità di procedere alla demolizione della tettoia "B", la cui superficie potrà essere ricostruita soltanto in parte a causa della potenzialità edificatoria residua disponibile [cfr § 11.3.4], con la conseguenza che i moduli fotovoltaici installati sulla sua copertura non potrebbero più essere ricollocati.

8.14 Descrizione analitica dei terreni agricoli.

Compendio di terreni agricoli di varia natura, esposizione e giacitura, dell'estensione catastale, nominale, totale di Ha 49.45.87, al netto delle aree, della consistenza complessiva di Ha 0.39.50, occupate dai fabbricati e dalle loro pertinenze, destinati alle seguenti colture [con riferimento a quelle classificate dalla Regione dell'Umbria per la determinazione dei valori agricoli medi per l'anno 2024], individuate dalla sovrapposizione grafica, non rigorosa, delle mappe catastali con le foto satellitari:

- 1) Seminativi di collina "A"Ha 2.87.20,
- 2) Seminativi di collina "B"Ha 8.97.81,
- 3) Seminativi extramarginale.....Ha 1.88.40,

¹¹ Vedi nota 9.

- | | |
|--|--------------|
| 4) Oliveto di classe "B" | ha 0.50.40, |
| 5) Pascolo arborato..... | Ha 2.74.20, |
| 6) Pascolo..... | Ha 1.94.90, |
| 7) Strade e tare produttive | Ha 2.18.96, |
| 8) Bosco ceduo/misto | Ha 25.93.00, |
| 9) Colture arboree legnose specializzate | Ha 2.41.00. |

La suddivisione delle colture è riportata nella planimetria riprodotta in scala 1:5.000 all'allegato 1.

Nulla può essere riferito circa la corrispondenza dei confini effettivi a quelli catastali.

9. Indice di Prestazione Energetica degli edifici.

Le unità immobiliari componenti l'edificio con destinazione turistico – ricettiva extra alberghiera sono sprovviste dell'attestato di prestazione energetica.

In ogni caso, in considerazione dell'epoca di realizzazione degli interventi di recupero urbanistico – edilizio, del valore di conducibilità termica che contraddistingue i materiali costituenti le chiusure esterne, sia opache che trasparenti, e del tipo di generazione adottato per la fornitura di energia agli impianti di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, è ragionevole ipotizzare che l'indice di prestazione energetica che le caratterizza sia elevato, o molto elevato, e quindi che appartengano ad una classe energetica caratteristica degli edifici più energivori [F o G].

Le costruzioni accessorie alle destinazioni residenziale ed agricola [unità immobiliari da E a J comprese] sono escluse dall'obbligo di redazione dell'attestato di prestazione energetica per effetto di quanto disposto alle lettere "c" e "d" dall'appendice "A" al D.M. 26/06/2015.

10. Regolarità catastale dei beni.

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 definire l'effettiva estensione della corte pertinenziale del fabbricato, accorpendo 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.

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 le unità immobiliari da "E" a "G", seppure irregolari sotto il profilo catastale, non si prevede alcuna attività in quanto, poiché contestualmente affette da difformità urbanistico – edilizie non sanabili, se ne prevede la demolizione.

11. Conformità urbanistica ed agibilità della proprietà.

11.1 Parametri urbanistici della zona di P.R.G. in cui ricadono gli immobili.

Gli immobili inclusi all'attivo fallimentare ricadono interamente in zona agricola e tra le aree boscate del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente del Comune di San Venanzo, verosimilmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°75 del 31/10/2013, in cui l'attività edilizia è disciplinata dagli articoli 90 [nuove costruzioni] e 91 [interventi sugli edifici esistenti] della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, rientrano tra le aree di particolare interesse naturalistico ambientale e sono soggetti al vincolo idrogeologico ex R.D. n°3267/1923.

Fino all'entrata in vigore della Legge Regionale 10/03/2008, n°2, l'intera proprietà era sottoposta alla tutela paesaggistica ex articolo 142, comma 1, lettera f), del D.Lgs. n°42/2004, in quanto ricompresa, come anche attualmente, all'interno del perimetro del Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale [S.T.I.N.A.] "Monte Peglia e Selva di Meana". La tutela è cessata, a partire dal 19 marzo 2008, per effetto della nuova cartografia approvata con l'articolo 2 della legge già menzionata, che ha stralciato dalle aree vincolate il territorio del Comune di San Venanzo che la comprende, come ha chiarito la nota protocollo n°6475 del 17/01/2014 della Regione dell'Umbria.

La proprietà in stima, seppure ricompresa all'interno dello S.T.I.N.A. e tra le aree di particolare interesse naturalistico ambientale perimetrate dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente, non ricade in nessuna delle tre aree naturali protette individuate dall'articolo 3 della L.R. n°2/2008 [Selva di Meana, Elmo – Melonta e San Venanzo], e dalla cartografia riprodotta dalla Regione dell'Umbria al sito web <https://siat.regione.umbria.it/benipaesaggistici/> il territorio che la ricomprende non risulta sottoposto al vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera f), del D.Lgs. n°42/2004 [cfr allegato 34], a conferma del contenuto della nota regionale menzionata.

11.2 Titoli abilitativi edilizi ed agibilità.

11.2.1 Edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Per quanto agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo l'edificio con destinazione a case per vacanza, successivamente alla data del 01/09/1967, è stato interessato dai seguenti titoli abilitativi edilizi, rilasciati alla Signora Ranucci Vittoria:

- 1) Concessione Edilizia n°71/98, prot. n°3298/98, del 02/03/1999, per *"Piano attuativo per recupero fabbricato da destinare ad attività extralberghiera case appartamento vacanze"*, valida anche "...ai sensi L. 1497/39 e 431/85, con parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata con esperto BB.AA., con verbale n°71/98", con la prescrizione, tra le altre, che *"...non dovranno essere realizzati i portici [al primo piano] a protezione delle scale..."*, confermata in tutti i titoli successivi,
- 2) C.E. n°78/00 [in realtà costituita dalla delibera di Consiglio Comunale n°72 del 28/06/2000, per variante al piano attuativo di iniziativa privata, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 07/06/2000, verbale n°78/00],
- 3) C.E. n°90/00, prot. n°3528/2000, del 17/08/2000, per *"Variante alle C.E. n°71/98 e n°78/00"*,
- 4) C.E. n°153/00, prot. n°5484/2000, del 07/02/2001, per *"Variante alla C.E. n°90/2000 del 17/08/2000"*.

In data 08/03/2001 è stato dichiarato agibile con provvedimento del Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di San Venanzo, nonostante le opere non fossero dotate del certificato di collaudo [cfr § 11.3.5.1 e § 11.3.5.2].

Sotto il profilo strutturale, gli interventi di recupero e di ampliamento sono stati interessati, presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni:

- 1) Dal deposito presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 02/02/1974, n°64, registrato al protocollo n°242 del 21/04/2000, del progetto delle strutture per *"Adeguamento sismico per recupero fabbricato ad uso extra alberghiero"*,
- 2) Dal deposito presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 02/02/1974, n°64, registrato al protocollo n°505 del 21/08/2000,

Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico

del progetto delle strutture per la costruzione di un “Edificio in muratura giuntato con altezza di un piano”.

11.2.2 Manufatti riscontrati nell’area di corte dell’edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Per quanto agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo, sia il forno che il manufatto in legno sul lato nord dell’edificio ricettivo sono stati costruiti, verosimilmente tra il 2000 ed il 2005, in assenza del titolo edilizio, dell’autorizzazione paesaggistica, all’epoca ancora necessaria, del nulla osta dell’Amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico, e del deposito del progetto delle strutture ai fini sismici, prescritti dalle norme e dagli strumenti urbanistici vigenti all’epoca della loro realizzazione.

11.2.3 Piscina pertinenziale all’edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Dall’esame delle foto aeree pubblicate sul portale WebGis della Regione dell’Umbria, e dagli accertamenti eseguiti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo, fatti salvi eventuali ed ulteriori aspetti strutturali che avrebbero potuto comportare anche adempimenti di natura sismica, è risultato che la piscina è stata costruita tra il 2000 ed il 2005 in assenza del titolo edilizio, dell’autorizzazione paesaggistica, all’epoca ancora necessaria, del nulla osta dell’Amministrazione preposta alla tutela del vincolo idrogeologico, e del deposito del progetto delle strutture ai fini sismici.

11.2.4 Pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali all’edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Per quanto agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo la costruzione delle pergole e dell’impianto fotovoltaico a copertura dei parcheggi è stata autorizzata con il Permesso di Costruire n°95/⁰⁹, prot. n°3232, del 04/06/2009, rilasciato all’Azienda Agricola ...omissis... [verosimilmente in applicazione dell’articolo 21, comma 2, lettera c), punto 4) (opere pertinenziali per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno)].

Dagli accertamenti svolti presso gli Enti competenti non risulta che, per il rilascio del titolo, e per l’inizio dei lavori, avvenuto in data 17/06/2009, sia stato effettuato il deposito del progetto delle strutture presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni.

11.2.5 Stalla per il ricovero dei cavalli.

Per quanto agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo la stalla per il ricovero dei cavalli è stata autorizzata con:

- 1) Permesso di Costruire n°13/⁰⁵, prot. n°1173, del 25/02/2005, rilasciato all’Azienda Agricola ...omissis... anche “...ai sensi dell’art. 159 del D.Lvo 42/2004 con parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata con esperto BB.AA. con verbale n.ro 61/04”,
- 2) Denuncia di Inizio Attività n°31/⁰⁶ del 29/04/2006, per variante al P. di C. n°13/05 del 25/02/2005 per diverso posizionamento delle opere,
- 3) P. di C. n°289/²⁰¹⁰, prot. n°6559/2011, del 24/11/2011, per “*diversa distribuzione degli spazi interni...*”, seppure preveda espressamente anche modifiche esterne.

Dagli accertamenti svolti presso gli Enti competenti non risulta che per l’inizio dei lavori, avvenuto in data 24/06/2005, sia stato effettuato il deposito del progetto delle strutture, tanto ai sensi della Legge 02/02/1974, n°64, quanto della Legge n°1086/1971, presso l’Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni.

Ciò nonostante la costruzione è stata dichiarata agibile, ai sensi dell’articolo 30, comma 4, della Legge Regionale 18/02/2004, n°1, sulla scorta della documentazione inoltrata dal Direttore dei Lavori al Comune di San Venanzo il 30/06/2006, e da questi e registrata al protocollo n°3732, con provvedimento di archiviazione emesso in pari data dal Responsabile dell’Ufficio Tecnico.

11.2.6 Tettoie per ricovero del bestiame, fienile e magazzino.

Per quanto agli atti dell’Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo l’edificazione delle tettoie è stata autorizzata dai titoli abilitativi di seguito elencati.



Con il Permesso di Costruire n°05/09, prot. n°1777/2009, del 25/03/2009, rilasciato all'Azienda Agricola Le ...omissis..., viene autorizzata la costruzione, sulle particelle 40 e 41 del foglio 124 di San Venanzo, di *"...una tettoia per ricovero bestiame, un fienile ed una tettoia per rimessa attrezzi agricoli..."*, rispettivamente delle dimensioni in pianta di m (20,00 x 12,50), con altezza media di 3,70 m, m (25,00 x 12,00), con altezza media di 3,70 m, e m (6,00 x 6,00), con altezza media di 3,05 m, per una Superficie Utile Coperta totale, assentita, di 603,14 mq, previo asservimento ventennale, apposto con atto d'obbligo repertorio n°84628 del 16/03/2009 a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, di terreni agricoli per una superficie complessiva di Ha 22.27.25.

Con il P. di C. n°88/09, prot. n°2591/2009, del 04/05/2009, viene autorizzata la variante per *"adeguamento alle prescrizioni... (...)...al P. di C. n°05/09..."*, senza alcuna modifica alle dimensioni dei fabbricati già autorizzati; contestualmente le costruzioni vengono delocalizzate sulle particelle 10 e 11 del foglio 148 di San Venanzo.

Con la D.I.A. n°113/2009, prot. n°3693 del 01/07/2009, viene autorizzata *"...la sostituzione del manto di copertura [delle tre tettoie] con pannelli fotovoltaici..."*, con la modifica delle dimensioni della tettoia "A" [fienile], che aumentano da m (25,00 x 12,00 x 3,70 Hm) a m (28,00 x 12,50 x 5,18 Hm), con conseguente incremento della S.U.C. ma senza che vi sia alcuna integrazione alla superficie territoriale asservita.

Con il P. di C. n°68/2010, prot. n°6450/2010, del 30/10/2010, viene autorizzata una seconda variante al P. di C. n°05/09 per *"...diverso posizionamento di un magazzino..."*.

Negli elaborati grafici ad esso allegati le dimensioni del magazzino, autorizzato dai titoli precedenti con una Superficie Utile Coperta di 36,00 mq, ed un'altezza urbanistica compresa tra 2,45 m e 3,65 m, vengono ampliate a m (30,00 x 15,00) in pianta, ed a m 2,20/4,30 in altezza, per una S.U.C. di 450,00 mq, senza alcuna integrazione, anche in questo caso, della superficie asservita alle costruzioni che giustifichi la maggiore superficie utile coperta in virtù dell'indice di utilizzazione territoriale.

Con il P. di C. n°166/2010, prot. n°6434/2011 del 16/11/2011, viene autorizzata una terza variante per *"...sistemazioni esterne"*. Negli elaborati grafici ad essa allegati l'edificio contraddistinto con la lettera "B" [magazzino] nella planimetria di progetto allegata al P. di C. n°68/2010, compare soltanto nella planimetria su base catastale dello *"stato attuale"*, nella quale è rappresentato con dimensioni in pianta evidentemente maggiori di m (6,00 x 6,00), e per il quale il progettista inserisce l'annotazione: *"approvato (in fase di ritiro)"*, lasciando intendere che vi fosse un'ulteriore pratica edilizia, oltre a quelle fin qui elencate, il cui titolo abilitativo era in fase di rilascio. Circostanza non dimostrata per la verifica della quale lo scrivente ha inoltrato al Comune di San Venanzo una richiesta di attestazione del numero e della tipologia di titoli abilitativi rilasciati per la costruzione delle tre tettoie [cfr allegato 36], alla quale, alla data di chiusura della perizia, l'Amministrazione non ha ancora dato risposta.

I lavori delle sole costruzioni della stalla e del fienile, e quindi con l'esclusione del magazzino, sono stati dichiarati ultimati in data 02/12/2011, e le stesse sono state dichiarate agibili, ai sensi dell'articolo 30, comma 4, della Legge Regionale 18/02/2004, n°1, sulla scorta della documentazione inoltrata dal Direttore dei Lavori al Comune di San Venanzo il 02/12/2011, e da questi e registrata al protocollo n°6709, a far data dal 29/12/2011 con provvedimento di archiviazione emesso in pari data dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Sotto il profilo strutturale, la costruzione dei tre manufatti è stata interessata, presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni:

- 1) Dal deposito protocollo n°870 del 02/07/2009, relativo alle sole strutture di fondazione in cemento armato delle tre tettoie delle dimensioni in pianta di m (30,00 x 15,00), di m (20,00 x 12,50) e di m (25,00 x 12,00),
- 2) Dall'autorizzazione sismica prot. n°68252 [pratica n°653 del 22/09/2010] del 24/11/2010 per *"modifica posizionamento fabbricati"*, alla quale sono stati allegati, con integrazione registrata al protocollo n°37342 del 02/11/2010, i grafici esecutivi delle strutture dei soli edifici di



dimensioni di m (25,00 x 12,00) e di m (20,00 x 12,50), con l'esclusione, quindi, del magazzino delle dimensioni in pianta di m (30,00 x 15,00),

- 3) Dal certificato di collaudo del 13/12/2011, della stalla e del fienile [tettoie "A" e "C"], registrato al protocollo n°70609 del 14/12/2011 [successivo all'istanza di agibilità].

11.3 Conformità urbanistica edilizia.

11.3.1 Definizione di stato legittimo.

L'articolo 139 bis della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, definisce lo stato legittimo di un immobile o di un'unità immobiliare *"...quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 147 bis nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie"*.

11.3.2 Procedimenti ammessi per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia¹².

A. Articolo 40, comma 6, Legge 28/02/1985, n°47.

L'ultimo comma dell'articolo 40 della Legge 28/02/1985, n°47, prevede che *"...nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo quarto della presente legge [condono edilizio], e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore alla presente legge..."*. Per effetto della riapertura dei termini del condono edilizio disposta con il D.L. 30/09/2003, n°269 il già menzionato termine deve ritenersi prorogato al 2 ottobre 2003, restando pertanto fuori dalla previsione legislativa i casi in cui le ragioni creditorie siano successive a tale data.

B. Articolo 46, comma 5, D.P.R. 06/06/2001, n°380.

Il quinto comma dell'articolo 46 del D.P.R. 06/06/2001, n°380 stabilisce che *"...le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria [di cui all'articolo 36 dello stesso strumento legislativo], dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria"*. La norma non ripete la necessità che le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge, perché l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque ed in qualsiasi tempo nella ipotesi di *"doppia conformità"*, cioè quando il bene trasferito è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'abuso, che a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. L'articolo 46 del D.P.R. n°380/²⁰⁰¹ reitera, infatti, pressoché fedelmente, l'enunciato dell'articolo 17 della Legge n°47/¹⁹⁸⁵, nel quale è richiamato l'articolo 13 del medesimo testo, abrogato e sostituito dall'articolo 36 del Testo Unico per l'Edilizia, relativo, per l'appunto, all'accertamento di conformità.

11.3.3 Nozione e disciplina delle opere realizzate in parziali difformità.

La legislazione urbanistica, regionale e nazionale, non contempla una definizione compiuta della nozione di *"parziale difformità"*, la cui categoria deve essere quindi individuata in via residuale, ricomprendendovi tutte le opere e gli interventi non riconducibili ai casi di totale difformità, o alle ipotesi di variazioni essenziali, che il legislatore ha invece specificato in maniera rigorosa, o ricorrendo ai criteri introdotti dalla giurisprudenza consolidata.

"Il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in

¹² Per effetto dell'articolo 243, comma 7, della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, non trova applicazione in Umbria l'articolo 32 del D.P.R. 06/06/2001, n°380.

divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione (Cons. Stato Sez. VI, 24 giugno 2019, n. 4331)."

L'articolo 145, comma 2, della L.R. 21/01/2015, n°1 [interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire], prescrive che *"...qualora...(...)...la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, è irrogata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità degli abusi, da 1,5 a 2,5 l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro mille"*.

Analoga disposizione è impartita dall'articolo 144, comma 2, della L.R. n°1/2015 per gli interventi di ristrutturazione eseguiti in assenza dal o in totale difformità del titolo abilitativo.

E qualora, ai sensi del successivo comma 4, *"...gli interventi e le opere...(...)...siano state eseguite su immobili non vincolati ma compresi negli insediamenti di cui agli articoli 92 e 93 delle norme regolamentari, Titolo II, Capo I, o nelle aree e negli immobili di cui al comma 1, lettere b) e c) dell'articolo 112, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale dispone la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 2, su conforme parere della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio..."*.

11.3.4 Potenzialità edificatoria della proprietà.

La proprietà dell'Azienda Agricola ...omissis... comprende terreni agricoli per una superficie catastale, nominale, complessiva, di Ha 49.85.37, dei quali:

- 1) Ha 25.78.80, misurati graficamente dalla sovrapposizione, seppure non rigorosa, della tavola 1.2 del P.R.G. – parte Strutturale, variante n°4 vigente, con la mappa catastale attuale, sono ricompresi tra le aree boscate e per questo non computabili ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria per la costruzione di edifici per attività produttive agricole ai sensi dell'articolo 90, comma 2, della L.R. n°1/2015,
- 2) Ha 0.39.50 [dati da: Ha (0.23.70+0.03.90+0.05.70+0.00.30+0.05.90)], con qualità di "ente urbano" /o comunque occupati da edifici, manufatti e dalle rispettive aree di pertinenza,
- 3) Ha 1.97.15 già vincolati per la costruzione della scuderia, come meglio riferito appresso, per una superficie "disponibile" ai fini del computo della potenzialità edificatoria ex articolo 90, comma 2, della L.R. n°1/2015, alla data del 16/03/2009, di:
 $Ha (49.85.37 - 25.78.80 - 0.39.50 - 1.97.15) = Ha 21.69.92$, alla quale corrisponde una potenzialità edificatoria, in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di 40 mq/Ha, di:
 $Ha 21.69.92 \times 40 \text{ mq/Ha} = 868,00 \text{ mq circa}$.

La superficie effettivamente edificata ammonta invece a [cfr allegato 37]:

- | | |
|---|-------------|
| 1) Scuderia:..... | mq 80,20 + |
| 2) Tettoia "A":..... | mq 329,20 + |
| 3) Tettoia "B":..... | mq 507,60 + |
| 4) Tettoia "C":..... | mq 278,30 = |
| <u>Superficie Utile Coperta realizzata.....mq 1.195,30...</u> | |

Con un'eccedenza di S.U.C., rispetto alla reale potenzialità edificatoria della proprietà, di 327,30 mq circa.

Con scrittura privata autenticata dal ...omissis... di Todi al repertorio n°26429/7088 del 28/06/2006, trascritto a Terni all'articolo n°5721 del 12/07/2006, la società ...omissis... ha vincolato, con vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Venanzo, le particelle 40 e 41 del foglio 124 di San Venanzo, della superficie catastale, nominale, complessiva, di Ha 1.97.15, per la costruzione della stalla [scuderia per ricovero dei cavalli] sul predetto mappale 40.

Le particelle 40, della superficie di Ha 10.95.00, e 41, dell'estensione di Ha 2.40.30, sono libere dal bosco, così come, con estrema probabilità, lo erano anche all'epoca dell'apposizione del vincolo, rispettivamente per Ha 0.60.00 e per Ha 1.79.60 circa, per una superficie vincolabile di Ha 2.39.60.

Con atto pubblico repertorio n°84628/33347 del 16/03/2009 a rogito del Notaio ...omissis... di Viterbo, trascritto a Terni alla formalità n°2632 del 30/03/2009, la società ...omissis... ha vincolato, con vincolo di inedificabilità a favore del Comune di San Venanzo, per la costruzione delle tre tettoie "A", "B" e "C", i terreni distinti al N.C.T. di San Venanzo: al foglio 124 con le particelle 16, 24, 25, 35, 39, 41, 42, 44, 49, 51, 56, 57 e 70; al foglio 148 con i numeri 4, 10, 11, 19, 25, 31, 32, 48 e 50; al foglio 104 con i mappali 71 e 72, per una superficie complessiva di mq 196.426,00 [Ha 19.64.26], per una S.U.C. equivalente di:
Ha 19.64.26 x 40 mq/Ha = 785,70 mq, inferiore alla S.U.C. effettiva realizzata con l'intervento, data da, con riferimento al P. di C. n°68/2010 [quanto alla tettoia "B"] ed al P. di C. n°166/2010 [quanto alle tettoie "A" e "C"], e senza tener conto dell'altezza media superiore a 3,50 m:
 $m(25,13 \times 12,22) + m(30,00 \times 15,00) + m(20,10 \times 12,70) = mq(307,10 + 450,00 + 255,30) = 1.012,40$ mq.

Nella planimetria dello stato attuale allegata al P. di C. n°166/2010 la tettoia "B" viene indicata con l'annotazione "*approvato (in fase di ritiro)*", senza alcuna altra specifica, e senza che al predetto ultimo titolo ne abbia fatto seguito un altro relativo alla sola tettoia "B", o la costituzione di un ulteriore atto di asservimento per il vincolo dei terreni necessari alla copertura della S.U.C. effettivamente realizzata.

Si evidenzia come le particelle 71 e 72 del foglio 104, 16, 24, 41, 25, 35, 42, 70, 39, 49, 56 e 57 del foglio 124 di San Venanzo siano occupate, per aliquote variabili, anche dal bosco, così che la superficie effettivamente vincolabile sia inferiore a quella catastale riportata nell'atto di vincolo.

Per l'individuazione grafica delle aree boscate si rimanda agli allegati 2 e 3.

A ciò si aggiunga che la particella 48 del foglio 148 di San Venanzo è stata frazionata con atto di aggiornamento cartografico prot. n°TR0025578 del 24/02/2011, generando i mappali 67 e 68, dei quali il secondo è stato dapprima censito al Catasto Fabbricati e poi trasferito a favore di terzi estranei alla procedura con verbale di conciliazione giudiziale del Tribunale Ordinario di Orvieto repertorio n°2410/2011 del 13/12/2011.

11.3.5 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Dal confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i rilievi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 11.2.1, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali, tanto di adeguamento sismico quanto di ampliamento, è stato accertato che l'edificio è affetto dalle difformità urbanistico edilizie di seguito descritte, distinte tra edificio preesistente, ampliamento e manufatti presenti nell'area di corte circostante.

11.3.5.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dell'edificio preesistente [unità immobiliari "A", "B" e "C"].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio:

- 1) Realizzazione, al piano terra, in assenza di titolo, tettoia in legno a protezione dell'ingresso all'appartamento "B" delle dimensioni in pianta di m (3,81 x 2,22),
- 2) Realizzazione, al primo piano, dei portici esclusi con la prescrizione imposta con la C.E. n°71/1998,
- 3) Altezza utile interna dell'appartamento "B" inferiore al valore minimo normativo prescritto dal Regolamento Edilizio Comunale e dal D.M. 05/07/1975, di 2,70 m,
- 4) Fusione delle originarie unità immobiliari "C" e "D" [attuale u.i. "C"],
- 5) Modifiche alla distribuzione interna del primo piano, con la realizzazione della cucina dal lato dell'ingresso sul prospetto est e della cabina armadio all'interno della camera da letto sul fronte nord dell'edificio,



- 6) Inserimento di un lucernario nella falda est del solaio di copertura dell'unità immobiliare "C", delle dimensioni stimate di m (0,60 x 1,00).

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche:

- a) Al piano terra ed al primo piano: la parete nord, di cui era prevista l'integrale ricostruzione, a partire dalle strutture di fondazione e fino alla copertura, con blocchi portanti in laterizio rivestiti in pietra sul lato esterno, non è stata demolita [cfr foto n°4 e n°5 delle camere dell'u.i. "A", e foto n°7 della camera dell'u.i. "C"],
- b) Al primo piano: non risulta sia stato inserito il tirante "T2", del quale non è visibile la piastra di ancoraggio esterna sul prospetto sud; da verificare l'effettivo inserimento del tirante "T3", del quale non se ne scorge la piastra di ancoraggio sul prospetto ovest, né la traccia per il suo incasso nella muratura; le piastre di ancoraggio dei tiranti "T4" e "T5" non sono conformi alle prescrizioni di progetto per forma, dimensioni e modalità esecutive; sulle pareti lunghe del soggiorno al primo piano non è stato realizzato l'intonaco armato, come dimostrano le parti di muratura a vista [cfr foto n°1 e n°2 u.i. "C"],
- c) Non risulta siano stati depositati: la dichiarazione di rispondenza ed il certificato di collaudo, questi reso cogente, per gli interventi di adeguamento sismico, dall'articolo C.9.4 del D.M.24/01/1986.

Le unità immobiliari "A", "B" e "C" non sono pertanto conformi allo stato legittimo così come definito al § 11.3.1.

La difformità descritta al numero 1), realizzata in assenza di tutti gli atti di assenso prescritti ed in violazione delle norme per le zone sismiche per fatti non attinenti ad aspetti procedurali, non è sanabile. Infatti, la sua superficie, sommata a quella di tutti gli altri portici al piano terra del fabbricato, darebbe luogo ad una consistenza di 31,60 mq, maggiore di quella, pari al 10% della superficie dell'intero piano terra, e quindi equivalente a 28,00 mq circa, che l'articolo 17, comma 3, lettera e), numero 3), del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, consente di non computare nella S.U.C. complessiva, con la conseguenza che l'eccedenza, di 3,70 mq, dovrebbe essere considerata in "ampliamento" alla S.U.C. dell'edificio preesistente, al pari di quella edificata con l'unità immobiliare "D".

Poiché, però, quest'ultima è pari a 98,60 mq, ne deriverebbe una S.U.C. complessiva in ampliamento di 102,30 [data da mq (98,60 + 3,70)], eccedente dall'ampliamento di 100,00 mq ammesso dall'articolo 91, comma 1, della L.R. n°1/2015 e, pertanto, la tettoia deve essere demolita.

Analoga deduzione deve essere tratta, per le medesime ragioni, per la difformità descritta al numero 2), dal momento che la superficie dei portici ai piani superiori al piano terra [ovvero ad un piano superiore al "...*primo piano fuori terra*"] costituisce S.U.C. in ogni caso.

L'irregolarità descritta al numero 3), costituendo violazione di uno dei requisiti igienico – sanitari prescritti dal D.M. 05/07/1975, avente natura e valore costituzionalmente garantiti, non beneficia della tolleranza di costruzione del 2% delle misure progettuali ex articolo 147 bis della L.R. n°1/2015, tanto nella legislazione regionale umbra, quanto nella disciplina nazionale contenente i principi fondamentali e generali per la disciplina dell'attività edilizia, nonostante che la Corte Costituzionale si sia espressa positivamente sulla materia con la sentenza n°43 del 9 marzo 2020, avente ad oggetto l'impugnazione della legge con la quale la Regione Sardegna ha introdotto la tolleranza ex articolo 34-bis del D.P.R. 06/06/2001, n°380, anche ai requisiti igienico – sanitari che introducono misure minime. Alla sentenza, che non assume valore di norma, non ha fatto seguito alcun provvedimento di adeguamento dell'ordinamento nazionale, né di quello regionale umbro, che pertanto non contemplano alcuna possibilità di tolleranza dei requisiti igienico – sanitari, ivi compreso, tra questi, il valore dell'altezza minima interna dei locali abitabili.

Le opere descritte ai punti da 4) a 6), ed alle lettere a) e b), conformi alla disciplina urbanistica edilizia, sia attuale che vigente all'epoca della loro realizzazione, possono essere regolarizzate per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R.



n°1/2015, previa valutazione di sicurezza, ex paragrafo 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018.

Soltanto nel caso in cui quest'ultima desse esito negativo sarebbe necessario ottenere l'autorizzazione sismica per adeguamento delle strutture alle N.T.C., previa sanatoria edilizia da ottenere ancora per mezzo dell'accertamento di conformità, con espletamento del collaudo finale.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, le unità immobiliari "A", "B" e "C" devono intendersi prive della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

11.3.5.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità dell'ampliamento [unità immobiliare "D"].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio:

- 1) L'altezza del fabbricato sul fronte posteriore, l'unica della quale ne è riportata la misura nel progetto assentito con le varianti autorizzate con le C.E. n°78/00 e n°90/00, è stata aumentata da 2,95 m a 3,29 m, con un'eccedenza dell'11,5%,
- 2) Il volume effettivo dell'ampliamento, computato in applicazione delle modalità di misura dell'altezza previste dal Regolamento Edilizio Comunale, è pari a 305,50 mc, eccedente del 4,5%, ovvero di un'entità superiore alla tolleranza prevista dall'articolo 147 bis della L.R. n°1/2015 introdotto dalla L.R. 10/12/2021, n°16, il volume autorizzato con il titolo abilitativo e, soprattutto, eccedente dal volume massimo di 300,00 mc ammesso dall'articolo 34, comma 7, della L.R. 13/11/1997, n°31,
- 3) La Superficie Utile Coperta, determinata, invece in applicazione del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, misura 98,60 mq, inferiore all'ampliamento massimo di 100,00 mq consentito dall'articolo 91, comma 1, della L.R. n°1/2015,
- 4) La distribuzione interna non riporta il fondello di separazione tra l'angolo cottura ed il soggiorno – pranzo.

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche:

- a) Non risulta che l'ancoraggio ai pilastri della trave orizzontale in legno del portico, ed il giunto con il fabbricato esistente, siano stati eseguiti come prescritto nel progetto esecutivo delle strutture depositato al protocollo n°505 del 21/08/2000,
- b) Non risulta siano stati depositati: la dichiarazione di rispondenza ed il certificato di collaudo, questi reso cogente per le nuove costruzioni in muratura dal D.M. 20/11/1987.

L'ampliamento non è pertanto conforme al suo stato legittimo così come definito al § 11.3.1.

I parametri edilizi descritti ai numeri 1) e 2) determinano una parziale difformità non sanabile dell'ampliamento, in quanto non conforme alla disciplina urbanistica vigente all'epoca dell'abuso, che non potendo essere rimossa senza pregiudizio per le parti conformi, può beneficiare della c.d. fiscalizzazione dell'abuso consentita dall'articolo 145, comma 2, della L.R. n°1/2015.

Si rammenta, ove fosse necessario, che la fiscalizzazione dell'abuso non consiste in una sanatoria, atteso che non integra la regolarizzazione dell'illecito, ma la presa d'atto, da parte della Pubblica Amministrazione, dell'impossibilità di procedere alla rimozione delle conseguenze generate dall'abuso in considerazione degli interessi, ritenuti preminenti, di conservazione delle parti legittime¹³.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, l'unità immobiliare "D" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

¹³ Sentenza n°13978 del 23/04/2004, III Sezione Penale della Suprema Corte di Cassazione.

11.3.5.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, dei manufatti riscontrati nell'area di corte.

Per quanto già esposto al § 11.1.1.1, i manufatti descritti non sono conformi sotto il profilo urbanistico – edilizio perché realizzati in assenza del titolo abilitativo, dell'autorizzazione paesaggistica, ancora necessaria al momento della costruzione, del nulla osta al vincolo idrogeologico, e degli adempimenti, formali e sostanziali, dovuti alle norme tecniche per le zone sismiche.

Entrambi, poiché non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente all'epoca della realizzazione [che non prevedeva la tipologia delle "opere pertinenziali", la cui consistenza non costituisce attualmente Superficie Utile Coperta], e quindi privi del requisito della doppia conformità, devono essere demoliti.

11.3.5.4 Conformità urbanistica ed edilizia della piscina pertinenziale all'edificio con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

La costruzione della piscina, avvenuta nel periodo compreso tra l'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e ampliamento dell'edificio destinato a case per vacanze, verificatasi verosimilmente tra il 21/12/2000 [data dichiarata dell'ultimazione delle opere strutturali] ed il 08/02/2001 [data di deposito dell'istanza per la richiesta del certificato di agibilità], e la ripresa delle foto aeree del 2005 pubblicate sul portale web-gis della Regione dell'Umbria, era soggetta al regime della Concessione Edilizia, o del Permesso di Costruire, in quanto all'epoca qualificata come nuova costruzione [articolo 3, comma 1, lettere e.1) del D.P.R. 06/06/2001, n°380], all'autorizzazione paesaggistica ex D.Lgs. n°490/1999 per il vincolo all'epoca ancora vigente, al nulla osta per il vincolo idrogeologico, ed al rispetto, formale e sostanziale, delle norme tecniche per le zone sismiche, dal momento che il Comune di San Venanzo è stato dichiarato sismico, e ricompreso in zona sismica di II^ categoria, con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 26/06/1981.

Attualmente, invece, tale intervento, costituente opera pertinenziale ai sensi dell'articolo 21, comma 3, lettera o), del R.R. n°2/²⁰¹⁵, rientra tra le attività eseguibili senza titolo abilitativo, ma soggetta, in ogni caso:

- 1) Agli adempimenti previsti per le zone sottoposte al vincolo idrogeologico,
- 2) Alle formalità introdotte dalla D.G.R. 16/07/2020, n°596, per le opere prive di rilevanza per l'incolumità pubblica ai fini sismici, ovvero, qualora l'opera ecceda dai parametri tassativi imposti dal provvedimento, agli adempimenti previsti per le opere di maggiore incidenza.

L'opera, conforme alla disciplina urbanistica edilizia, sia attuale che vigente all'epoca della sua realizzazione, può essere regolarizzata per mezzo dell'accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 154 della L.R. n°1/2015, previa valutazione di sicurezza, ex paragrafo 8.3 delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018.

Soltanto nel caso in cui quest'ultima desse esito negativo sarebbe necessario ottenere l'autorizzazione sismica per adeguamento delle strutture alle N.T.C., previa sanatoria edilizia da ottenere ancora per mezzo dell'accertamento di conformità, con espletamento del collaudo finale.

11.3.6 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità delle pergole e impianto fotovoltaico di copertura dei parcheggi pertinenziali.

È ragionevole ipotizzare [dal momento che il titolo edilizio non richiama la norma applicata] che le pergole siano state autorizzate dal Comune di San Venanzo considerandole, in applicazione dell'articolo 21, comma 2, lettera b), numero 3), del R.R. 03/11/2008, n°9, opere pertinenziali non computabili ai fini della quantificazione della superficie utile coperta e, nello specifico, quali "manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali emergenti dal terreno, aventi dimensioni eccedenti quelli di cui alla lettera a), punto 1", ossia eccedenti la superficie di 3,00 mq e l'altezza di 1,80 m, mentre, per gli effetti dell'articolo 17, comma 3, lettera i), del medesimo Regolamento Regionale, tale possibilità era consentita fino ad un massimo di 30,00 mq, ovvero, se superiore, entro il limite del 5% della S.U.C. complessiva dell'edificio destinato a casa per vacanze comprensivo dell'ampliamento [limite pari a: $\text{mq } 462,80 \times 0,05 = 23,00 \text{ mq circa}$].



Le pergole, realizzate con dimensioni complessive, per lunghezza, larghezza e altezza all'imposta delle falde, inferiori a quelle autorizzate con il P. di C. n°95/09 del 04/06/2009, e la cui superficie utile coperta assomma a 182,80 mq, dei quali 152,80 mq avrebbero dovuto costituire S.U.C., non consentiti dalla disciplina urbanistica ed edilizia all'epoca vigente, a parere di questo Ausiliario sono inoltre state costruite in violazione, formale e sostanziale, delle norme per le zone sismiche, essendo prive delle opere fondali, costituente variazione essenziale ex articolo 139, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2015.

Nella comunicazione di inizio dei lavori del 19/06/2009 il Direttore dei Lavori dichiara che l'intervento "...non rientra tra quelli obbligati al deposito della documentazione ai sensi della L.R. n.25/82".

Al riguardo si evidenzia come la predetta legge regionale, avente ad oggetto la semplificazione amministrativa delle procedure in materia di interventi edilizi ed urbanistici in zona sismica, non solo non individua gli interventi tenuti al o esonerati dal deposito, ma all'articolo 1 rinvia espressamente all'articolo 17 della Legge 02/02/1974, n°64, in cui è chiaramente prescritto che chiunque, nelle zone sismiche, "...intenda procedere a costruzioni, riparazioni o sopraelevazioni, è tenuto a darne preavviso scritto...". E la costruzione delle pergole è chiaramente individuata, anche dal Direttore dei Lavori, quale "nuova costruzione".

Nella disciplina urbanistica attuale la copertura dei parcheggi pertinenziali di edifici residenziali, produttivi e per servizi, è sottoposta al regime della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 118, comma 2, lettera f), della L.R. n°1/2015, purché sull'intera copertura siano installati pannelli solari, termici o fotovoltaici, e l'estensione della copertura, ossia delle pergole, tenuto conto della categoria funzionale turistico – ricettiva a cui appartiene l'edificio principale, dell'attività di "servizi" a cui questa appartiene [ai sensi dell'articolo 155, comma 6, lettera b), della L.R. n°1/2015], e della modalità "imprenditoriale" con la quale questa deve essere svolta in virtù dell'articolo 19, comma 4, lettera a), del R.R. n°8/2018, è determinata in applicazione degli articoli 3, comma 4, e 86, comma 3, del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, ossia in: 1 posto auto/2 posti letto + 4 mq/30 mq di S.U.C., e quindi, nella migliore delle ipotesi, in:

$n^{\circ}(27^{14}/2) \times m(2,50 \times 5,50) = \dots \text{mq } 186,00 +$
 $\text{mq } 4,00 \times (462,80/30) = \dots \text{mq } 62,00 =$
Superficie complessiva per spazi di sosta [comprese le corsie di manovra]mq 248,00...

Di cui:

per corsie di manovra: $\text{mq } 248,00 \times 30\% = \dots \text{mq } 75,00$,
per posti auto [coperti]: $\text{mq } (248,00 - 75,00) = \dots \text{mq } 173,00 < \text{mq } 182,80$.

Le pergole non possono quindi essere regolarizzate per l'assenza della doppia conformità.

Pertanto, stante il dissesto verificatosi in corrispondenza dei giunti di alcuni elementi strutturali in elevazione, l'impossibilità di ottenere esito positivo dalla valutazione di sicurezza ai fini sismici, la conseguente necessità di effettuarne l'adeguamento alle norme tecniche per le costruzioni, che ne comporterebbe la completa rimozione per la realizzazione delle opere fondali, e l'esiguità del loro valore di stima, risulterebbe comunque inopportuno, ovvero anti economico, ipotizzarne la regolarizzazione anche nell'ipotesi in cui la sanatoria fosse consentita.

11.3.7 conformità urbanistica ed edilizia, agibilità della stalla per il ricovero dei cavalli.

La struttura è stata realizzata con dimensioni complessive di m (15,84 x 5,06) in pianta e 2,57 m di altezza massima, contenute entro il limite di tolleranza costruttiva del 2% o inferiori a quelle autorizzate con i titoli edilizi rilasciati, ma che hanno determinato un incremento della superficie utile coperta di 2,20 mq, pari al 2,8% di quella assentita, costituente, pertanto, parziale difformità dai titoli rilasciati.

Ciò nonostante, potrebbe non essere necessario procedere ad integrare la superficie vincolata [di 1.97.15 Ha] con un nuovo atto di asservimento, fatte salve le eventuali diverse

¹⁴ Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della L.R. n°8/2017 e dell'articolo 8 del R.R. n°8/2018, il numero complessivo dei posti letto della struttura ricettiva è dato da: u.i. "A" n°5+2, u.i. "B" n°2+2, u.i. "C" n°8+2, u.i. "D" n°4+2 = n°27.

valutazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Venanzo, a condizione di effettuare la demolizione della tettoia "B"; diversamente la S.U.C. effettivamente realizzata non troverebbe copertura nella potenzialità edificatoria residua [cfr allegato 37].

Non essendo certo che la violazione delle norme tecniche per le zone sismiche riguardi anche l'aspetto sostanziale, oltre a quello formale per il mancato adempimento previsto dalla Legge 02/02/1974, n°64, può essere ragionevolmente sostenuto che le irregolarità, conformi tanto alla disciplina urbanistico edilizia vigente all'epoca dell'abuso, quanto a quella attuale, possono essere sanate ricorrendo all'accertamento di conformità ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, previa valutazione della sicurezza ai fini sismici, cui potrebbe seguire la necessità di procedere all'adeguamento delle strutture qualora quest'ultima desse esito negativo.

11.3.8 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, delle tettoie destinate al ricovero del bestiame, a fienile ed a magazzino.

Premesso che:

- a) La Legge Regionale 22/02/2005, n°11, vigente all'epoca della costruzione delle tettoie, non prevedeva un limite all'altezza degli edifici per le attività produttive agricole,
- b) Dall'esame delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico del Comune di San Venanzo in vigore all'epoca della costruzione delle tettoie e tutt'ora vigente, non risulta che fosse stabilito un limite all'altezza massima degli annessi in zona agricola [art. 24 delle N.T.A.],
- c) L'articolo 18, comma 1, lettera a), del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, vigente all'epoca della costruzione delle tettoie, individuava l'altezza di un edificio con copertura inclinata nella *"...distanza, misurata in gronda, intercorrente tra la linea di spiccato...(...)...e l'intersezione reale o virtuale del lato esterno della parete perimetrale con l'intradosso della falda della copertura, posta al livello più alto dell'edificio..."*,
- d) La Legge Regionale 21/01/2015, n°1, non prevede un limite all'altezza degli edifici per le attività produttive agricole,
- e) L'articolo 18, comma 1, lettera a) del Regolamento Regionale 18/02/2015, n°2, individua l'altezza degli edifici *"...con copertura ad unica falda inclinata..."* nella *"...media tra l'altezza misurata al colmo e in gronda "*,

si riporta di seguito, per ognuno dei fabbricati, l'esito del confronto dello stato dei luoghi riscontrato con i rilievi con gli elaborati progettuali assentiti con i titoli edilizi elencati al § 11.1.5, nonché con quelli allegati al deposito delle opere strutturali.

11.3.8.1 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "A" [fienile].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.

L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la lettera "A" e la destinazione di fienile, con dimensioni in pianta di m (25,00 x 12,00) ed altezze variabili da 2,90 m in gronda a 4,90 m al colmo, per un'altezza media di 3,70 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata 317,20 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Nel P. di C. n°166/2010 del 16/11/2011, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, le sue dimensioni in pianta aumentano a m (25,13 x 12,22), così come le altezze variano a 2,90 m in gronda ed a 4,60 m al colmo, per un'altezza media di 3,75 m, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (25,08 x 12,20), ed un'altezza, misurata a partire dall'estradosso della platea di fondazione, variabile da 3,05 m

all'imposta della falda, anziché di 2,90 m, a 4,80 m al colmo, anziché 4,60 m, per un'altezza media di 3,93 m, con un'eccedenza del 6,2%.

Le dimensioni in pianta risultano conformi alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°166/2010.

La Superficie Utile Coperta di progetto, di 317,20 mq, autorizzata con il P. di C. n°05/09, e vincolata con l'atto di asservimento del 16/03/2009, aumenta a 329,20 mq circa del P. di C. n°166/2010.

Ciò nonostante, potrebbe non essere necessario procedere ad integrare la superficie vincolata con un nuovo atto di asservimento, fatte salve eventuali diverse valutazioni dell'Ufficio Urbanistica del Comune di San Venanzo, a condizione di effettuare la demolizione della tettoia "B"; diversamente la maggiore S.U.C., di 12,00 mq, nonostante sia stata formalmente autorizzata, non troverebbe copertura nella potenzialità edificatoria residua [cfr allegato 37].

Si segnala, inoltre, che alla data di deposito dell'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione sismica, le dimensioni progettuali architettoniche autorizzate con il predetto P. di C. n°05/09 misuravano m (25,00 x 12,00), per un'altezza media di 3,70 m, e non, come riportato negli elaborati architettonici allegati al progetto delle strutture, di m (25,13 x 12,22), dal momento che queste ultime vengono assentite soltanto con il P. di C. n°166/2010, del 16/11/2011, successivo di oltre un anno all'inizio dei lavori delle strutture del fabbricato [avvenuto il 03/09/2010].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta conforme.

Le dimensioni della costruzione risultano infatti inferiori, tanto in pianta quanto in elevazione, a quelle, di m (12,20 x 25,10) con H = 2,90/4,80 m circa, con riferimento al piano di calpestio, deducibili dal progetto autorizzato dall'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni con provvedimento n°68252 del 24/11/2010.

L'edificio, pertanto, non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da parziale difformità dai titoli rilasciati in virtù della maggiore altezza media, e la difformità può essere regolarizzata ricorrendo all'istituto dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, a condizione sia preventivamente demolita la tettoia "B", per consentire alla proprietà di disporre della superficie territoriale atta a giustificare la maggiore S.U.C. realizzata.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, la tettoia "A" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolvà agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di demolizione della tettoia "B".

11.3.8.2 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "B" [magazzino].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.

L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la destinazione di "rimessa attrezzi", con dimensioni in pianta di m (6,00 x 6,00) ed altezze variabili da 2,45 in gronda a 3,65 al colmo, per un'altezza media di 3,05 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata per 36,00 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°68/2010 del 30/10/2010, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, ed avente ad oggetto il "*...diverso posizionamento di un magazzino*", le sue dimensioni in pianta aumentano a m (30,00 x 15,00), così come le altezze variano a 2,20 m in gronda ed a 4,30 m al colmo, per un'altezza media di 3,25 m, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (30,04 x 15,20), ed un'altezza variabile da 3,09 m all'imposta della falda, anziché di 2,20 m, a 4,69 m al colmo, anziché di 3,30 m, per un'altezza media di 3,89 m.

Le dimensioni in pianta risultano in tolleranza rispetto alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°68/2010, mentre l'altezza media eccede del 17,9% circa da quella risultante dal predetto titolo edilizio, ovvero di un'entità superiore al limite del 2% della tolleranza costruttiva richiamata ai paragrafi precedenti.

La Superficie Utile Coperta di progetto, di 36,00 mq, autorizzata con il P. di C. n°05/09 e vincolata con l'atto di asservimento del 16/03/2009, aumenta a 507,60 mq circa del P. di C. n°68/2010, con un incremento, valutato nel 1.310% circa, che non trova copertura nella potenzialità edificatoria disponibile [cfr allegato 37].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta difforme almeno per quanto afferente agli aspetti formali.

Agli atti dell'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria risulta che della tettoia "B" sia stata autorizzata soltanto la costruzione delle strutture di fondazione [cfr § 11.1.5], mentre non risulta che ne sia mai stata richiesta l'autorizzazione sismica per le strutture in elevazione, seppure non possa escludersi che la loro realizzazione possa essere avvenuta, in concreto, nel rispetto delle norme per le zone sismiche.

L'edificio non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da variazioni essenziali [ex articolo 139, comma 1, lettere b) e d), L.R. n°1/2015], e deve essere demolito.

11.3.8.3 Conformità urbanistica ed edilizia, agibilità, della tettoia "C" [stalla].

Con riguardo al profilo urbanistico – edilizio.

L'edificio è stato originariamente autorizzato con il P. di C. n°05/09 del 25/03/2009, nel quale è individuato con la destinazione di "stalla", con dimensioni in pianta di m (20,00 x 12,50), ed altezze variabili da 2,50 in gronda a 4,90 al colmo, per un'altezza media di 3,70 m.

La sua Superficie Utile Coperta è stata conseguentemente valutata, seppure erroneamente, perché non ha tenuto conto del valore dell'altezza medi, superiore a 3,50 m, per 250,00 mq nel computo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009.

Negli elaborati grafici allegati al P. di C. n°166/2010 del 16/11/2011, l'ultimo al quale ne sono allegati gli elaborati grafici, ed avente ad oggetto la variante al P. di C. n°05/09, al P. di C. n°88/09 ed alla D.I.A. n°113/09, le sue dimensioni in pianta aumentano a m (20,10 x 12,70), così come le altezze variano a 2,90 m in gronda ed a 4,67 m al colmo, per un'altezza media di 3,79 m, senza che sia stata effettuata alcuna verifica della disponibilità della potenzialità edificatoria, ovvero della superficie territoriale da vincolare ai sensi dell'articolo 34, commi 2 e 10, della Legge Regionale 22/02/2005, n°11. Conseguentemente, il titolo è stato rilasciato in assenza della costituzione del vincolo di asservimento dell'ulteriore estensione di terreno necessaria per giustificare l'aumento di S.U.C., ex articolo 34, comma 7, della già menzionata legge regionale.

La sua costruzione è avvenuta, invece, con dimensioni in pianta di m (20,10 x 12,70), ed un'altezza, misurata a partire dalla platea di fondazione in c.a., variabile da 3,08 m all'imposta della falda, anziché di 2,90 m, a 4,87 m al colmo, anziché di 4,67 m, per un'altezza media di 3,98 m.

Le dimensioni in pianta risultano conformi alle omologhe autorizzate con il P. di C. n°68/2010, mentre l'altezza media eccede del 5,00% circa da quella risultante dal predetto titolo edilizio, ovvero di un'entità superiore al limite del 2% della tolleranza costruttiva richiamata ai paragrafi precedenti.

Si segnala che le altezze riportate nella tavola 3 del progetto architettonico allegato all'istanza di autorizzazione sismica, inoltrata allo sportello dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al prot. n°653 del 22/09/2010, sono riferite alla struttura, e non, come prescritto dall'articolo 18, comma 1, lettera a), del Regolamento Regionale 03/11/2008, n°9, all'intersezione, reale o virtuale, della parete esterna con l'intradosso della falda di copertura.



Peraltro, alla data di deposito dell'istanza, le dimensioni progettuali architettoniche autorizzate, da ultimo con il predetto P. di C. n°05/09, misuravano m (20,00 x 12,50), per un'altezza media di 3,70 m, e non, come riportato negli elaborati allegati al progetto delle strutture, di m (20,10 x 12,70), dal momento che queste ultime vengono assentite soltanto con il P. di C. n°166/2010, del 16/11/2011, successivo di oltre un anno all'inizio dei lavori delle strutture del fabbricato [avvenuto il 03/09/2010].

L'altezza media risulterebbe pari a 3,82 m, ancora superiore a quella autorizzata del 3,2%, ossia di un'entità superiore alla tolleranza di costruzione ammessa dall'articolo 139 bis della L.R. n°1/2015, anche qualora venisse realizzato il massetto di calpestio, dello spessore di 16 cm, previsto nel progetto allegato al P. di C. n°166/2010, poiché le altezze, in gronda ed al colmo, si ridurrebbero, rispettivamente, a: 2,92 m e 4,71 m circa.

La Superficie Utile Coperta di progetto, posta alla base del calcolo della superficie territoriale vincolata con l'atto d'obbligo repertorio n°84624 del 16/03/2009, aumenta da 250,00 mq a 278,30 mq circa.

Ciò nonostante, si ritiene non sia necessario procedere ad integrare la superficie vincolata a condizione di effettuare preventivamente la demolizione della tettoia "B"; diversamente la maggiore S.U.C., di 28,30 mq, non troverebbe copertura nella potenzialità edificatoria residua [cfr allegato 37].

Con riguardo al profilo strutturale, ed al rispetto delle norme per le zone sismiche, la costruzione risulta conforme.

Le dimensioni della costruzione risultano infatti inferiori, tanto in pianta quanto in elevazione, a quelle, di m (12,70 x 20,10) con H = 2,90/4,80 m circa con riferimento al piano di calpestio, così come deducibili dal progetto autorizzato dall'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni con provvedimento n°68252 del 24/11/2010.

Dal lato di valle è presente un muro di sostegno in conglomerato cementizio armato dell'altezza di 1,25 m circa, non contemplato dal progetto delle strutture, molto probabilmente resosi necessario per la conformazione con cui è stato sagomato il suolo a ridosso dell'edificio per l'avvicinamento degli autocarri per il carico del letame.

L'edificio, pertanto, non è conforme al suo stato legittimo perché affetto da parziale difformità dai titoli rilasciati in virtù della maggiore altezza media, e la difformità può essere regolarizzata ricorrendo all'istituto dell'accertamento di conformità, ex articolo 154 della L.R. n°1/2015, a condizione sia preventivamente demolita la tettoia "B", per consentire alla proprietà di disporre della superficie territoriale atta a giustificare la maggiore S.U.C. realizzata.

Per gli effetti dell'articolo 137, comma 1, della L.R. n°1/2015, la tettoia "C" deve intendersi priva della agibilità, che dovrà essere attestata, da un tecnico incaricato che assolva agli adempimenti previsti in capo al direttore dei lavori, nei modi previsti dall'articolo 138 della L.R. n°1/2015, al termine del procedimento di regolarizzazione delle difformità riscontrate.

12 Attestazione della destinazione urbanistica dei terreni.

Gli immobili inclusi all'attivo fallimentare ricadono interamente in zona agricola e tra le aree boscate del Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente del Comune di San Venanzo, verosimilmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°75 del 31/10/2013, in cui l'attività edilizia è disciplinata dagli articoli 90 [nuove costruzioni] e 91 [interventi sugli edifici esistenti] della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, rientrano tra le aree di particolare interesse naturalistico ambientale e sono soggetti al vincolo idrogeologico ex R.D. n°3267/1923.

Fino all'entrata in vigore della Legge Regionale 10/03/2008, n°2, l'intera proprietà era sottoposta alla tutela paesaggistica ex articolo 142, comma 1, lettera f), del D.Lgs. n°42/2004, in quanto ricompresa, come anche attualmente, all'interno del perimetro del Sistema Territoriale di Interesse Naturalistico Ambientale [S.T.I.N.A.] "Monte Peglia e Selva di Meana". La tutela è cessata, a partire dal 19 marzo 2008, per effetto della nuova cartografia approvata con l'articolo 2 della legge

già menzionata, che ha stralciato dalle aree vincolate il territorio del Comune di San Venanzo che la comprende, come ha chiarito la nota protocollo n°6475 del 17/01/2014 della Regione dell'Umbria.

La proprietà in stima, seppure ricompresa all'interno dello S.T.I.N.A. e tra le aree di particolare interesse naturalistico ambientale perimetrate dal Piano Regolatore Generale – parte Strutturale vigente, non ricade in nessuna delle tre aree naturali protette individuate dall'articolo 3 della L.R. n°2/2008 [Selva di Meana, Elmo – Melonta e San Venanzo], e dalla cartografia riprodotta dalla Regione dell'Umbria al sito web <https://siat.regione.umbria.it/benipaesaggistici/> il territorio che la ricomprensione non risulta sottoposto al vincolo ex articolo 142, comma 1, lettera f), del D.Lgs. n°42/2004 [cfr allegato 34], a conferma del contenuto della nota regionale menzionata.

13. Valutazione dei beni.

13.1 Aspetto economico e metodologia estimativa applicati nella valutazione dei beni.

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, gli immobili all'attivo della procedura, realizzando il miglior risultato economico possibile per la massa dei creditori.

Stante l'impossibilità di riscontrare dei comparabili per alcuni dei beni che li compongono, la stima è effettuata secondo l'aspetto economico del *più probabile valore di mercato* per l'edificio a destinazione turistico – ricettiva, in applicazione del criterio del *più probabile valore di riproduzione deprezzato* per la piscina pertinenziale e per le costruzioni con destinazione produttiva – agricola, e dell'aspetto economico del *più probabile valore di costo* necessario per la loro rimozione, in virtù delle ragioni esposte al § 8.9.1 ed al § 8.13.1, per gli impianti fotovoltaici.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, ed al valore così determinato verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non rientri nella media ordinaria, oltre alla riduzione specificatamente prevista dall'articolo 568, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, per l'assenza della garanzia dei vizi sui beni venduti.

In conseguenza dell'indisponibilità di dati sulle transazioni di fabbricati simili nell'ambito territoriale di riferimento, il valore unitario delle unità immobiliari a destinazione di case per vacanze viene stimato sulla base del prezzo *richiesto* per la vendita di edifici analoghi per contesto di ubicazione, tipologia e destinazione, di fatto assimilata, nel caso di specie, a quella residenziale, al quale sarà applicata una riduzione pari alla metà del differenziale, stimato da organismi nazionali di valutazione immobiliare, esistente tra il valore della domanda ed il prezzo offerto.

La provenienza dei dati, di tipo "indiretto", del valore della piscina e degli edifici strumentali all'attività agricola, è rappresentata dal costo unitario di costruzione, espresso per unità di superficie lorda, determinato dalla Direzione Provinciale di Terni dell'Agenzia delle Entrate nel mese di gennaio 2021, contenuto nel "Prontuario di massima per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (Categorie "D" ed "E")", riferito all'epoca censuaria 1988 – 1989, e per questo rivalutato al mese di marzo 2024 in applicazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Ovvero, i suddetti valori sono determinati con riferimento al costo di costruzione:

- 1) Di una "piscina interrata realizzata in cemento armato", tabella 47 del prontuario,
- 2) Di una "stalla chiusa a stabulazione fissa...(…)..." , tabella 56 del prontuario.

Il deprezzamento [ordinario] per l'obsolescenza fisica, funzionale ed economica, dovuta alla sola vetustà, ma in condizione di "continuità" degli interventi di manutenzione ordinaria, è determinato:

- i. Per la piscina in applicazione delle tabelle note dalla letteratura tecnica,
- ii. Per gli edifici a destinazione produttiva – agricola in applicazione del metodo introdotto per gli immobili strumentali dall'Unione Europea degli Esperti Contabili, Economici e Finanziari [U.E.C.]¹⁵.

¹⁵ $D_{t\%} = \{[(t/n) \times 100 + 20]^2 / 140\} - 2,86$; t=età del fabbricato, n=durata del ciclo di vita del fabbricato.

Il procedimento adottato per la stima è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella *convenzionale vendibile* determinata sulla base delle superfici *esterne lorde* definite con il rilievo dell'edificio.

Nella stima non si fa ricorso a metodologie comparative codificate da standards internazionali di valutazione [*International Valuation Standard, European Valuation Standard, Codice delle valutazioni* immobiliari di Tecnoborsa, ecc.], quali, ad esempio, il *Market Comparison Approach* [M.C.A.], o altri analoghi, perché non è possibile disporre dei campioni di confronto, né degli elementi tecnici ed economici che li caratterizzano, indispensabili allo scopo.

13.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato delle unità immobiliari con destinazione a case e appartamenti per vacanze.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui i beni sono ricompresi, nel quale non esiste uno specifico mercato riservato alle case per vacanze, e dove, invece, è diffusa la destinazione ad uso extralberghiero di edifici residenziali derivati dalla ristrutturazione di ex fabbricati rurali dismessi dall'uso agricolo, messi in vendita a prezzi analoghi a quello delle abitazioni anche per le porzioni specificatamente riservate alla ricezione degli ospiti, dalla consultazione delle domande di vendita pubblicate da alcune agenzie immobiliari, ritenute universalmente valide nei casi di assenza di dati reali, come nel caso di specie, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, sono state riscontrate sei richieste relative ad altrettante unità immobiliari ubicate nel territorio di San Venanzo, o dei comuni limitrofi, prossimo a quello in esame, per ognuna delle quali, nella tabella che segue, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la classe energetica dichiarata, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Determinazione del prezzo medio unitario richiesto in vendita per immobili residenziali simili a quelli in stima											
- unità immobiliari nel territorio di San Venanzo -											
Richiesta di vendita da ristrutturare	Stato conserv.		Classe di prestazione energetica dichiarata	Vani principali	Accessori	Terreno circostante	Incidenza murature	SCV totale	Prezzo richiesto in vendita	Differenziale Domanda/Offera	Prezzo unitario
	abitabile	ristrutturato		Sup. 100% [mq]	Sup. al 35-50% [mq]	max 30% sup. resid. [mq]	max 10% sup. vani princ. [mq]				
1		•	F	285,00		5.000,00	28,00	398,50	470.000,00	0,15	1.100,00
2	•		G	256,00	20,00	2.200,00	25,00	364,80	450.000,00	0,15	1.200,00
3		•	G	330,00		10.000,00	33,00	462,00	530.000,00	0,15	1.100,00
4		•	G	450,00		20.000,00	45,00	630,00	790.000,00	0,15	1.200,00
5		•	---	385,00	100,00	16.200,00	38,00	573,50	650.000,00	0,15	1.100,00
6		•	---	280,00		40.000,00	28,00	392,00	580.000,00	0,15	1.400,00
Media dei prezzi richiesti [€/mq]:											
Immobili abitabili [1 u.i.]											1.200,00
Immobili ristrutturati [6 u.i.]											1.200,00

Trattandosi di prezzi richiesti, e non di realizzo, si è tenuto conto dello *sconto*, o *spread*, ovvero del *differenziale* tra il prezzo della domanda e quello dell'offerta, valutato attualmente, per l'Italia centrale, dai principali organismi nazionali di valutazione immobiliare, tra i quali Nomisma, e da alcuni autorevoli quotidiani di economia e finanza, in una percentuale del 15% circa.

Il prezzo medio unitario è stato così determinato in **€1.200,00** circa, sia per gli immobili ristrutturati, che per quelli abitabili, seppure per questi ultimi *non* possa essere considerato

attendibile a causa del numero ridotto dei campioni accertati, insufficiente per costituire un panel statisticamente veritiero.

Considerato che nelle unità immobiliari residenziali in stima la superficie lorda è mediamente maggiore di quella utile del 24% circa, il prezzo unitario richiesto in vendita, riferito all'unità di superficie convenzionale utile, se espresso in termini di *superficie convenzionale vendibile lorda* si riduce a: $\text{€}.1.200,00/1,24 \cong \text{€}.970,00$ circa.

Nel contesto territoriale di riferimento, coincidente con la zona "R1 Extraurbana/Rurale e frazioni", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenza delle Entrate – Territorio ha accertato, per le ville ed i villini con stato conservativo "normale", un valore di mercato, riferito al II° semestre 2022, compreso tra $\text{€}.600,00/\text{mq}$ ed $\text{€}.900,00/\text{mq}$ di superficie lorda, per un valore medio di circa $\text{€}.750,00/\text{mq}$, che si ritiene di poter escludere da confronto perché la divergenza percentuale assoluta con quello determinato per altra via è di oltre il 5%.

È pertanto ragionevole concludere che il più probabile valore unitario, *medio ordinario* di mercato delle unità immobiliari con destinazione a case per vacanze sia pari ad $\text{€}.970,00/\text{mq}$ di superficie convenzionale vendibile lorda, ridotto ad $\text{€}.630,00/\text{mq}$ per l'unità immobiliare "D" in considerazione della presenza di umidità da risalita e per le lesioni a parte delle murature perimetrali del corpo "A".

13.3 Stima del più probabile valore unitario della piscina pertinenziale.

Le ragioni del ricorso al criterio di stima del più probabile valore di ricostruzione deprezzato, e più in particolare agli elementi di confronto descritti al § 13.1, risiedono nella indisponibilità di dati, di qualsiasi natura, siano cioè riferiti ad effettive contrattazioni che a data base immobiliari, afferenti alla compravendita di beni simili a quello in stima.

Il costo unitario di costruzione di piscine di piccole dimensioni con struttura [presumibilmente] in cemento armato riferita al biennio censuario 1988-1989 è di $\text{€}.153,00/\text{mq}$; al quale aggiungere l'incidenza del valore dell'area¹⁶, che il "Prontuario" preso a riferimento valuta per il Comune di San Venanzo in un'aliquota minima del 4%, che si ritiene di poter considerare congrua; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di marzo 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a: $\text{€}.153,00/\text{mq} \times 1,04 \times 2,32 = \text{€}.370,00/\text{mq}$ circa.

L'incidenza globale delle spese tecniche e del costo per gli allacciamenti, pari all'11% circa, ammonta quindi a: $\text{€}.370,00/\text{mq} \times 0,11 = \text{€}.40,00/\text{mq}$ circa, per un costo unitario complessivo di $\text{€}.410,00/\text{mq}$ circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, in considerazione dell'età della piscina, prossimo se non di poco superiore ai 20 anni, è del 17,5% circa.

Il costo unitario di costruzione deprezzato della piscina è quindi pari a:

$$\text{€}.[410,00 \times (1 - 0,175)] = \text{€}.340,00/\text{mq} \text{ circa.}$$

13.4 Stima del più probabile valore unitario di mercato della stalla ricovero dei cavalli e dei fabbricati con destinazione produttiva – agricola.

Le ragioni del ricorso al criterio di stima del più probabile valore di ricostruzione deprezzato, e più in particolare agli elementi di confronto descritti al § 13.1, risiedono nella indisponibilità di dati, di qualsiasi natura, siano cioè riferiti ad effettive contrattazioni che a data base immobiliari, afferenti alla compravendita di beni simili a quelli in stima.

Trattandosi, peraltro, di beni strumentali all'esercizio di un'attività economica, la loro alienazione avviene, di norma, contestualmente alla cessione, o al conferimento, dell'intera azienda, senza operare alcuna distinzione tra il prezzo pagato per gli immobili e quello corrisposto per l'attività, o l'avviamento, e quindi ben difficilmente i dati contenuti in un titolo di trasferimento che li dovesse riguardare possono contenere, o costituire essi stessi, elementi utili per la valutazione di beni simili.

¹⁶ Intesa come incidenza dell'area sul costo di costruzione riferita tanto alle sue parti coperte, quanto a quelle scoperte.
Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico

Fabbricati analoghi, inoltre, dei quali non sono direttamente noti i costi di costruzione, sono costruiti o adattati per le speciali o particolari esigenze richieste dalle attività che vi si svolgono, e quindi, normalmente, come anche nel caso di specie, è improbabile, se non pressoché impossibile, che la tipologia, le finiture, gli impianti ed i servizi che li caratterizzano [peraltro pressoché assenti] possano essere assimilati alle omologhe caratteristiche di edifici residenziali, con la conseguente impossibilità di poter equiparare o paragonare il costo di costruzione dei primi a quello dei secondi. Dal che la necessità di fare ricorso ai costi determinati dall'Agenzia delle Entrate.

Il costo unitario massimo di costruzione dei fabbricati al biennio censuario 1988-1989 è di €145,00/mq, al quale aggiungere l'incidenza del valore dell'area, che il "Prontuario" preso a riferimento valuta per il Comune di San Venanzo in un'aliquota minima del 4%, che si ritiene di poter considerare congrua; l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, dal mese di dicembre 1989 al mese di marzo 2024 è 2,32; il costo unitario di costruzione rivalutato è quindi pari a:

$€145,00/mq \times 1,04 \times 2,32 = €350,00/mq$ circa.

L'incidenza globale delle spese tecniche e del costo per gli allacciamenti, pari all'11% circa, ammonta quindi a: $€350,00/mq \times 0,11 = €40,00/mq$ circa, per un costo unitario complessivo di €390,00/mq circa.

Il deprezzamento percentuale per vetustà, calcolato per una durata del ciclo di vita dei fabbricati [n] di 100 anni [vita utile nominale], ed un'età [t] di 19 anni per la stalla di ricovero dei cavalli e di 13 anni per le altre costruzioni è, rispettivamente, dell'8% per la prima e del 4,9% circa per le seconde.

Il costo unitario di costruzione deprezzato della stalla di ricovero dei cavalli e dei fabbricati a destinazione produttiva – agricola è quindi pari a:

- a) $€.[390,00 \times (1 - 0,08)] = €360,00/mq$ per la stalla di ricovero dei cavalli,
- b) $€.[390,00 \times (1 - 0,049)] = €370,00/mq$ circa per le tettoie.

13.4.1 Stima degli impianti fotovoltaici.

13.4.1.1 Impianto fotovoltaico con potenza di 19,44 kWp a copertura dei parcheggi pertinenziali.

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 § 8.9.1 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, stimati in €4.400,00 nel computo che segue, redatto in parte in applicazione dei prezzi riportati nell'elenco regionale dei prezzi della Regione Umbria, edizione 2024, e per la restante sulla scorta di prezzi medi di mercato.

TABELLA 11 - Rimozione definitiva dell'impianto fotovoltaico da 19,44 kWp

Intervento/Incarico	Lavorazione/prestazione	Quantità	Costo unitario [€.]	Costo [€.]
Dismissione impianto	Smontaggio impianto: (n°1 operaio specializzato, n°2 operai qualificati) x 2 gg lavorativi	16,00	108,20	1.800,00
Dismissione impianto	Noleggio trabattelli per lavoro in quota x 2 addetti x 2 gg lavorativi	2,00	73,90	150,00
Dismissione impianto	Trasporto dei pannelli in discarica	2,00	100,00	200,00
Dismissione impianto	Oneri della sicurezza non compresi nei prezzi	1,00	150,00	150,00
Dismissione impianto	Smaltimento dei pannelli	16,96	120,00	2.100,00
Costo complessivo:				4.400,00

13.4.1.2 Impianto fotovoltaico con potenza di 138,60 kWp sulla copertura delle tettoie agricole.

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...

Ad esso deve essere sommato il costo necessario per la cessazione delle convenzioni per il riconoscimento della tariffa incentivante ed il ritiro dedicato, costituito dalla somma degli oneri amministrativi [pari a € 30,00 per ognuna delle convenzioni] e del compenso del professionista incarico dell'operazione [valutabile in € 250,00 circa oltre oneri accessori nella misura di legge], per un importo complessivo di **€ 310,00** circa, oltre accessori, per un costo complessivo, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, se dovuti, di **€ 40.110,00**.

13.5 Stima del più probabile valore unitario di mercato dei terreni agricoli.

Il valore unitario dei terreni agricoli può essere stimato ricorrendo ai valori agricoli medi per la regione agraria "Colline di San Venanzo" per l'anno 2024, pubblicati dalla Regione Umbria sul supplemento ordinario n°5 al B.U.R. n°7 del 07/02/2024, relativamente alle colture: seminativo di collina – A, seminativo di collina – B, seminativo extramarginale, oliveto di classe b, pascolo arborato, pascolo, tare produttive, bosco ceduo/misto, colture arboree legnose specializzate.

13.6 Stima del più probabile valore ordinario degli immobili componenti il lotto.

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 +
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)			-€ 40.110,00
Valore ordinario dei fabbricati e dei terreni in c.t. (5) = (1) + (2) + (3) + (4)			€ 1.079.000,00

13.7 Correzioni alla stima per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale.

La determinazione delle correzioni alla stima, nel caso di specie afferenti alla regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale degli immobili componenti l'attivo fallimentare, costituisce essa stessa una stima, ed è quindi contraddistinta dal carattere della "previsione".

Rappresenta, in altri termini, l'attribuzione di un valore alle opere ed alle prestazioni necessarie per rimuovere le difformità accertate, *prevedendo*, in *assenza di un progetto*, non richiesto ed esorbitante dalle finalità della procedura, quale potrà essere il *più probabile costo da sostenere* sulla scorta di un *prezzo di riferimento o già sostenuto in passato*.

Tali correzioni devono perciò intendersi come *sommative e non definitive*.

13.7.1 Regolarizzazione delle difformità delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D".

Quanto alle difformità regolarizzabili mediante l'accertamento di conformità si ritiene di poter procedere con un'unica istanza di sanatoria, ex articolo 154 della Legge Regionale n°1/2015, i cui onorari per le prestazioni tecniche complessive possono essere determinati, in applicazione del D.M. 17/06/2013, n°143, ad un valore presunto delle opere difformi non inferiore ad €.15.000,00, in €.1.500,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate, a cui aggiungere le spese tecniche per la valutazione di sicurezza, stimate in via sommaria in una somma non inferiore ad €.3.000,00, anche in questo caso comprensiva di tutti gli oneri accessori e complementari, per un costo complessivo di €.4.500,00 circa.

Il costo per la demolizione dei portici al primo piano a copertura dei pianerottoli delle scale esterne di accesso all'unità immobiliare "C" e della tettoia a copertura dell'accesso all'appartamento "B" al piano terra può essere computato sommariamente, in economia, in €.1.850,00/cad per i primi

ed in €.300,00 per la seconda, in entrambi i casi comprensivo delle opere provvisionali, degli oneri fiscali e di quelli, ulteriori, da corrispondere per il conferimento dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, per un importo complessivo di €.4.000,00 circa.

Il costo per l'adeguamento dell'altezza utile interna dell'unità immobiliare "B", che prevede la demolizione del pavimento e del sottofondo e la ricostruzione di quest'ultimo con uno spessore minore, con contestuale rifacimento degli impianti e delle finiture interessate, può essere stimato sommariamente, in applicazione del costo determinato, per l'anno 2024, dall'Ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per gli interventi di "ristrutturazione funzionale di tipo leggero" per edifici realizzati a partire dal 1960, in: mq 54,50 x €.486,00/mq = €.26.500,00 circa.

Le spese tecniche per ottenere il titolo abilitativo necessario per l'esecuzione delle demolizioni e l'adeguamento delle altezze utili interne dell'appartamento "B" sono incluse nelle somme omologhe computate al paragrafo successivo.

Il costo per il maggior volume dell'unità immobiliare "D", propedeutico alla quantificazione sommaria della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, può essere quantificato, invece, in applicazione dei costi unitari parametrici deliberati ancora dall'ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto per l'anno 2024.

Ovvero:

Volume realizzato	mc 305,50 –
Volume assentito	mc 292,43 =
Incremento di volume in c.t.	mc 13,00...
Costo del maggior volume realizzato:	
€.414,00/mc x mc 13,00	≈ €.5.400,00.

La sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione, variabile da un minimo di 1,5 ad un massimo di 2,5 volte il costo di costruzione delle opere difformi, ammonta pertanto a: $€.5.400,00 \times 1,5 = €.8.100,00$; $€.5.400,00 \times 2,5 =$ €.13.500,00.

13.7.2 Demolizione dei manufatti presenti nell'area di corte ed altri adeguamenti.

Il costo per la demolizione dei manufatti riscontrati nell'area di corte può essere valutata, in economia ed in via sommaria, di €.1.500,00 circa, comprensivo degli oneri fiscali e di quelli, ulteriori, da corrispondere per il conferimento dei materiali di risulta presso una discarica autorizzata, al quale aggiungere le spese tecniche per il P. di C. necessario per l'esecuzione di tutte le demolizioni e gli adeguamenti dell'edificio con destinazione turistico - ricettiva, ivi comprese, cioè, anche quelle afferenti all'unità immobiliare "B" al piano terra [anche per l'adeguamento delle sue altezze utili interne] ed ai portici dell'unità immobiliare "C" al primo piano, determinabili, in applicazione del D.M. 17/06/2013, n°143, ad un importo complessivo dei lavori di €30.000,00 circa, in €.8.200,00 circa, comprensiva delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme eventualmente dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

13.7.3 Regularizzazione delle difformità della piscina pertinenziale.

Gli onorari per le prestazioni tecniche per la regularizzazione della piscina possono essere determinati, in applicazione del D.M. 17/06/2013, n°143, ad un valore presunto delle opere non inferiore ad €20.000,00, in €.2.500,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

13.7.4 Demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali.

Il costo per la demolizione delle pergole di copertura dei parcheggi pertinenziali, il cui dettaglio è riportato nella tabella che segue, può essere quantificato nella somma complessiva di €.4.700,00, comprensiva delle spese tecniche, queste determinate, in applicazione del D.M.

Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico



17/06/2013, n°143, ad un valore delle opere di €3.600,00 circa, in €1.100,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate. Il costo unitario delle lavorazioni per la scomposizione delle strutture e lo smaltimento dei materiali di risulta è stato prelevato dal prezzario regionale delle opere pubbliche approvato con D.G.R. 24/01/2024, n°49.

TABELLA 13 - Demolizione delle pergole				
Intervento/Incarico	Lavorazione/prestazione	Quantità	Costo unitario [€.]	Costo [€.]
Titolo per demolizione	Progetto architettonico	1,00	350,00	350,00
Direzione lavori/Coordinamento della sicurezza	Esecuzione dei lavori	1,00	750,00	750,00
Demolizione pergole	Scomposizione delle strutture in legno	182,80	16,80	3.080,00
Demolizione pergole	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: montanti	304,13	0,11	40,00
Demolizione pergole	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: travi principali	774,14	0,11	80,00
Demolizione pergole	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: traverse	1.763,42	0,11	200,00
Demolizione pergole	Oneri della sicurezza non compresi nei prezzi	1,00	200,00	200,00
Costo complessivo:				4.700,00

13.7.5 Regularizzazione della stalla di ricovero per i cavalli.

Gli onorari per le prestazioni tecniche per la regularizzazione della stalla di ricovero dei cavalli possono essere determinati, in via sommaria, stante l'esiguità del valore delle opere non conformi, in €1.000,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate, a cui aggiungere le spese tecniche per la valutazione di sicurezza, stimate in via sommaria in una somma non inferiore ad €1.000,00, anche in questo caso comprensiva di tutti gli oneri accessori e complementari, per un costo complessivo di €2.000,00 circa.

13.7.6 Regularizzazione delle difformità delle tettoie "A" e "C".

Si ritiene di poter procedere con un'unica istanza di sanatoria, ex articolo 154 della Legge Regionale n°1/2015 per entrambe le tettoie "A" e "C", i cui onorari per le prestazioni tecniche complessive possono essere determinati, in via sommaria, stante l'esiguità del valore delle opere non conformi, in €1.000,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate.

13.7.7 Demolizione della tettoia "B".

Il costo per la demolizione della tettoia "B", il cui dettaglio è riportato nella tabella che segue, può essere quantificato nella somma complessiva di €59.200,00, comprensiva delle spese tecniche, queste determinate, in applicazione del D.M. 17/06/2013, n°143, ad un valore delle opere di €51.500,00 circa, in €7.700,00 circa, comprensivi delle spese conglobate, per un'aliquota del 20%, e degli oneri previdenziali e fiscali nella rispettiva misura di legge, ma al netto delle somme dovute, a qualsiasi titolo, agli Enti coinvolti, la cui determinazione spetta alle Amministrazioni interessate. Il costo unitario delle lavorazioni di demolizione e per lo smaltimento dei materiali di risulta è stato prelevato dal prezzario regionale delle opere pubbliche approvato con D.G.R. 24/01/2024, n°49.



TABELLA 14 - Demolizione della tettoia "B"

Intervento/Incarico	Lavorazione/prestazione	Quantità	Costo unitario [€.]	Costo [€.]
Titolo per demolizione	Progetto architettonico	1,00	2.200,00	2.200,00
Direzione lavori/Coordinamento della sicurezza	Esecuzione dei lavori	1,00	5.500,00	5.500,00
Demolizione strutture	Demolizione totale di fabbricato [volume v x p]	1.925,30	18,40	35.500,00
Demolizione strutture	Oneri della sicurezza non compresi nei prezzi	1,00	2.200,00	2.200,00
Smaltimento residui c.a.	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: c.a.	4.825,00	1,50	7.300,00
Smaltimento copertura	Smaltimento dei materiali di risulta in discarica: isolanti	65,45	98,00	6.500,00
Costo complessivo:				59.200,00

13.7.8 Regularizzazione catastale.

Il costo per la regularizzazione catastale descritta al § 10 può essere quantificato in €.10.000,00, comprensivo degli oneri di legge e dei tributi da corrispondere all'Agenzia delle Entrate per l'approvazione degli atti [aggiornamento cartografico per l'inserimento in mappa della piscina e la modifica della corte del fabbricato turistico – ricettivo, tipo mappale per l'inserimento in cartografia della scuderia, tipo mappale per la demolizione della tettoia "B", denuncia di variazione per divisione del subalterno 1 della particella 52 del foglio 124, censimento della stalla per il ricovero dei cavalli, denuncia di variazione per demolizione parziale della particella 84 del foglio 148].

13.7.9 Attestazione della agibilità.

Il costo delle attività necessarie per l'attestazione dell'agibilità dei diversi edifici o gruppi di edifici, che prevedono la verifica e/o il collaudo degli impianti, e che potranno essere estese anche al rinnovo dell'autorizzazione allo scarico dei reflui domestici dell'edificio a destinazione turistico - ricettiva, ovvero al rilascio dell'asseverazione sostitutiva, nonché degli oneri previdenziali e fiscali, ma al netto dei tributi e/o dei diritti da corrispondere agli Enti interessati, può essere valutato, seppure solo sommariamente, in €.6.000,00 circa.

Al riguardo si evidenzia che presso l'Ufficio Vigilanza e Controllo sulle Costruzioni della Regione dell'Umbria non risulta sia stato depositato alcun certificato di collaudo delle strutture degli edifici di nuova costruzione, ivi compreso l'ampliamento del fabbricato con destinazione turistico – ricettiva, né di quelli interessati da interventi di adeguamento sismico.

13.7.10 Detrazioni al valore ordinario dei beni.**TABELLA 15 - Correzioni alla stima per la regularizzazione urbanistico - edilizia e catastale.**

Correzione alla stima	Valore [€.]
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 unità immobiliare "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 le demolizioni dell'edificio turistico - ricettivo ed altri adeguamenti	€ 8.200,00 =
Regularizzazione delle difformità urbanistico - edilizie delle unità immobiliari "A", "B", "C" e "D"	€ 58.200,00 +
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 della tettoia "B"	€ 59.200,00 +
Regularizzazione catastale	€ 10.000,00 +
Attestazione dell'agibilità	€ 6.000,00 =
Importo complessivo delle detrazioni per la regularizzazione urbanistico - edilizia e catastale	€ 143.600,00



13.8 Prezzo a base d'asta del lotto.

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)			-€ 40.110,00
Valore complessivo del lotto in c.t. (5) = (1) + (2) + (3) + (4)			€ 1.079.000,00
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)			€ 127.100,00
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)			€ 780.800,00

[eurosettecentottantamilaottocentovirgolazerocentesimi]]

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.

14. Regime fiscale a cui è sottoposta la vendita dei beni.

La cessione dei fabbricati strumentali da un soggetto passivo iva diverso dall'impresa che ne ha eseguito la costruzione o la ristrutturazione [ovvero da parte dell'impresa costruttrice o che ne ha eseguito la ristrutturazione, ma successivamente ai cinque anni dall'ultimazione dei lavori] è soggetta ad iva soltanto dietro espressa opzione del cedente nell'atto di trasferimento [ex art. 10, comma 1, numero 8-ter), del D.P.R. n°633/1972].

In mancanza di opzione la cessione è esente da iva ed è soggetta: all'imposta di bollo, all'imposta di registro, alla tassa ipotecaria, alla tassa catastale ed a quella d'archivio in misura fissa, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura variabile applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali.

La cessione di fabbricati residenziali da un soggetto diverso dall'impresa che ne ha eseguito la costruzione o la ristrutturazione [ovvero da parte dell'impresa costruttrice o che ne ha eseguito la ristrutturazione, ma successivamente ai cinque anni dall'ultimazione dei lavori] è soggetta all'imposta di registro per l'aliquota percentuale vigente al momento del trasferimento, ed alle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa.

La vendita dei terreni agricoli da parte di soggetti passivi iva, ove questi non fossero riconosciuti quali pertinenze dei fabbricati strumentali, e non rientrassero nel regime fiscale di questi ultimi, sconta l'imposta di registro, ipotecaria e catastale, applicate al valore imponibile ognuna per le rispettive aliquote percentuali, oltre all'imposta di bollo in misura fissa.

15. Elenco degli allegati alla perizia.

- 1) Allegato 1, individuazione della proprietà e delle qualità effettive dei terreni, scala 1:5.000,
- 2) Allegato 2, individuazione delle aree boscate perimetrate dal P.R.G. – S., scala 1:5.000,
- 3) Allegato 3, individuazione sommaria dei terreni vincolati a scopo edificatorio, scala 1:5.000,
- 4) Allegato 4.1, rilievo metrico delle unità immobiliari "A" e "B", scala 1: 100,
- 5) Allegato 4.2, rilievo fotografico delle unità immobiliari "A" e "B", scala 1: 100,
- 6) Allegato 5.1, rilievo metrico dell'unità immobiliare "C", scala 1:100,
- 7) Allegato 5.2, rilievo fotografico dell'unità immobiliare "C", scala 1: 100,
- 8) Allegato 6.1, rilievo metrico dell'unità immobiliare "D", scala 1:100,
- 9) Allegato 6.2, rilievo fotografico dell'unità immobiliare "D",
- 10) Allegato 6.3, rilievo fotografico esterno dell'edificio con destinazione a case per vacanza e della corte pertinenziale,
- 11) Allegato 7, rilievo metrico e fotografico della piscina, scala 1:100,
- 12) Allegato 8, rilievo metrico e fotografico delle pergole a copertura dei parcheggi pertinenziali, scala 1:100,
- 13) Allegato 9, rilievo metrico e fotografico della stalla per il ricovero dei cavalli, scala 1:100,
- 14) Allegato 10.1, rilievo metrico delle tettoie "A", "B" e "C", scala 1:200,
- 15) Allegato 10.2, rilievo fotografico delle tettoie "A", "B", e "C",
- 16) Allegato 11.1, rilievo fotografico dei terreni
- 17) Allegato 11.2, rilievo fotografico dei terreni,
- 18) Allegato 12, visura catastale per nominativo,
- 19) Allegato 13, elenco sintetico 1, per nominativo, delle formalità
- 20) Allegato 14, elenco sintetico 2, per nominativo, delle formalità,
- 21) Allegato 15, stampa negativa aggiornamento delle ispezioni ipotecarie al 15/09/2022,
- 22) Allegato 16, nota di trascrizione n°5589 del 1989, prima provenienza ...omissis...,
- 23) Allegato 17, nota di trascrizione n°5590 del 1989, seconda provenienza ...omissis...,
- 24) Allegato 18, nota di trascrizione n°3164 del 1991, vendita ...omissis...,
- 25) Allegato 19, nota di trascrizione n°3165 del 1991, costituzione servitù di passaggio,
- 26) Allegato 20, nota di trascrizione n°9593 del 2003, prima provenienza ...omissis...,
- 27) Allegato 21.1, nota di trascrizione n°9594 del 2003, seconda provenienza ...omissis...,
- 28) Allegato 21.2, nota di trascrizione n°5720 del 1981, provenienza ...omissis...,
- 29) Allegato 22, nota di trascrizione n°10389 del 2021, transazione ...omissis... – Hutz,

Tribunale Ordinario di Terni: procedura Fallimentare n°30/2017 – perizia immobiliare lotto unico



- 30) Allegato 23, copia atto di transazione ...omissis... – Hutz,
31) Allegato 24, nota di iscrizione n°172 del 2009, ipoteca volontaria,
32) Allegato 25, nota di trascrizione n°3447 del 2014, pignoramento immobiliare,
33) Allegato 26, nota di iscrizione n°906 del 2016, ipoteca giudiziale,
34) Allegato 27, nota di trascrizione n°5884 del 2017 [sentenza di fallimento],
35) Allegato 28, nota di trascrizione n°2146 del 2001, vincolo destinazione case per vacanza,
36) Allegato 29, nota trascrizione n°5722 del 2006, vincolo di destinazione stalla per cavalli,
37) Allegato 30, nota di trascrizione n°2632 del 2009, vincolo potenzialità edificatoria tettoie “A”, “B” e “C”,
38) Allegato 31, nota di trascrizione n°5721 del 2006, vincolo potenzialità edificatoria stalla per cavalli,
39) Allegato 32, planimetria catastale delle unità immobiliari “A”, “B”, “C” e “D”,
40) Allegato 33, planimetria catastale delle unità immobiliari “H”, “I” e “J”,
41) Allegato 34, planimetria delle aree sottoposte al vincolo paesaggistico ex articolo 142, comma 1, lettera f), del D.Lgs. n°42/2004,
42) Allegato 35, planimetrie delle aree sottoposte al vincolo idrogeologico,
43) Allegato 36, richiesta di attestazione della tipologia e del numero di titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di San Venanzo per la costruzione delle tettoie “A”, “B” e “C”,
44) Allegato 37, calcolo della superficie utile coperta degli edifici per le attività produttive agricole e della potenzialità edificatoria della proprietà.

Orvieto, 10 giugno 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]