



Tribunale Civile di Viterbo
FALLIMENTO n. 5/2020
OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.r.l. in liquidazione
G.D. Dott. Cons. Antonino Geraci – Curatore Dott. Emanuele Re

**Oggetto: Rapporto di
valutazione**
Data: 31.03.2021
Rev.: 01

TERRENO AGRICOLO

COMUNE DI VITORCHIANO (VT) – LOCALITÀ BANDITA

VIA LA NOVA S.C.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Società incaricata della CTU:
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
Perito Immobiliare Simone de Marinis





INDICE GENERALE

1. INCARICO E PREMESSE	3
2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	3
3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	4
4. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA.....	7
5. ANALISI STATO OCCUPAZIONE	9
6. ANALISI SERVITU'	10
7. ANALISI CATASTALE	11
8. ANALISI URBANISTICA	12
9. ANALISI TITOLI EDILIZI.....	14
10. ANALISI AMBIENTALE	14
11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	15
APPENDICE 1	25



1. INCARICO E PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”) è stata incaricata dal Curatore Dott. Emanuele Re di stimare il valore di mercato della proprietà della OMAV Edilattoreria di Minelli & C. S.r.l. sita in Comune di Vitorchiano – Località Bandita o Via La Nova (di seguito anche “**Bene** o “**Immobile**” o “**Proprietà immobiliare**”).

Il personale qualificato¹ della dd&P dopo avere: (i) eseguito il sopralluogo nella proprietà in oggetto, (ii) eseguito l’accesso agli atti presso il Comune di Viterbo, (iii) estrapolato la documentazione catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, ha elaborato la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”) con la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

¹[Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228.
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari: Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili-terreni edificabili-costruzioni residenziali*”.]

2. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

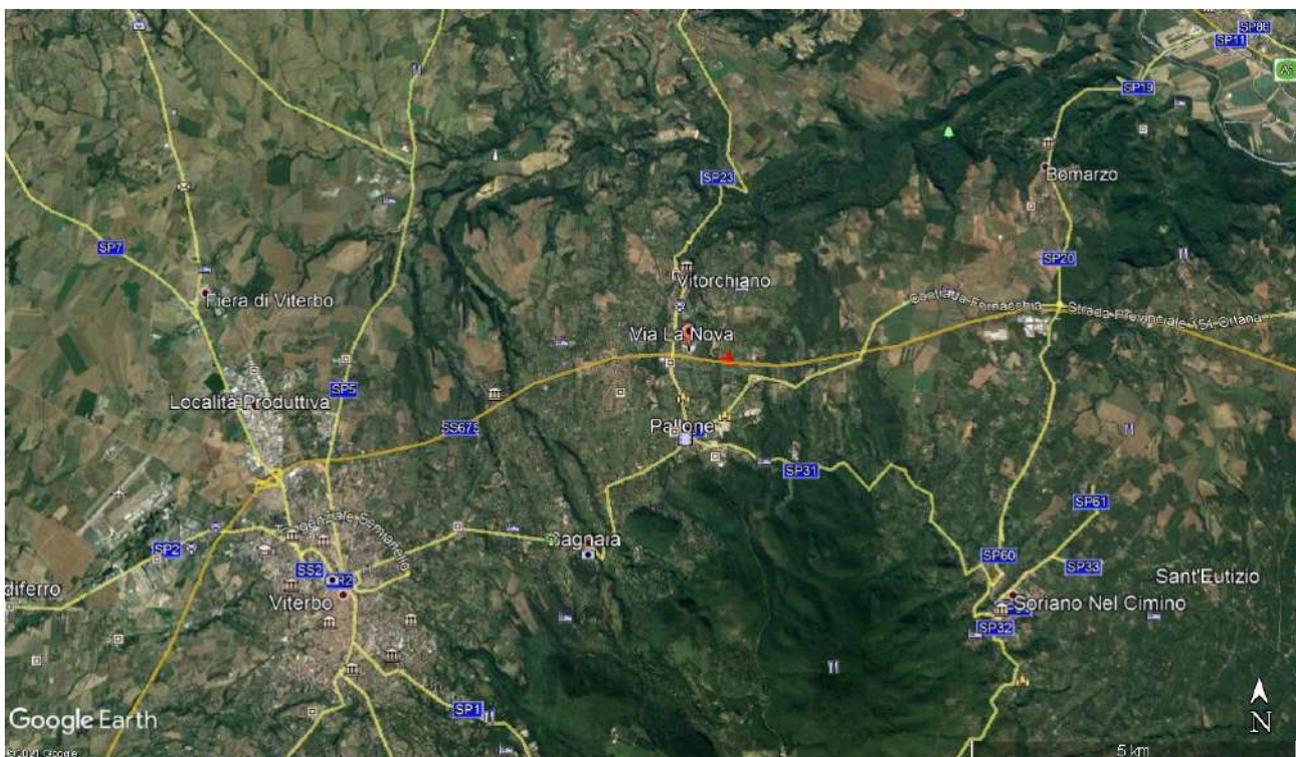
La proprietà immobiliare oggetto della valutazione è composta da due appezzamenti di terreno limitrofi entrambi ubicati nel territorio comunale di Vitorchiano (VT) in località Bandita con accesso dalla Strada o Via La Nova senza civico, come meglio descritti e identificati nei successivi capitoli. Il primo appezzamento, di maggior consistenza, è un unico lotto di forma irregolare composto da piu’ particelle catastali mentre il secondo appezzamento è di forma del tutto irregolare trattandosi di particelle catastali adiacenti una strada poderale. Lo scopo della presente valutazione è quello di stimare il valore di mercato all’attualità della proprietà immobiliare nello stato di fatto e di diritto così come rilevato alla data del sopralluogo, previo gli accertamenti urbanistici, edilizi e catastali e

quanto altro necessario all'esatta identificazione e descrizione della proprietà immobiliare medesima. Il sopralluogo nella proprietà immobiliare è stato eseguito dal signor Simone de Marinis il giorno 15 settembre 2020 previo accordo con il Curatore e i rappresentanti della OMAV Edilattoneria di Minelli & C. S.r.l.

3. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

INQUADRAMENTO

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata nel territorio comunale extraurbano di Vitorchiano, in località Bandita, a circa 2 Km dal centro abitato di Vitorchiano, in una zona a prevalente destinazione agricola, parzialmente urbanizzata con presenza di isolati insediamenti residenziali e artigianali. La proprietà immobiliare è accessibile mediante una strada interpoderale sterrata che si diparte dalla Via La Nova. Una parte della proprietà confina direttamente con le aree di distacco della SS 675 e lo svincolo di entrata/uscita dalla SS è posto a poca distanza dalla proprietà in oggetto.



Ortofoto a grandissima scala
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



Ortofoto a piccola scala
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

[**Nota:** Tutte le rielaborazioni di immagini Google Earth sopra riportate sono puramente indicative e prive di ogni valore legale o contrattuale]

DESCRIZIONE

La proprietà immobiliare è composta da due appezzamenti di terreno limitrofi tra loro per una superficie catastale complessiva di circa 35.472 mq.

Il primo appezzamento di terreno, di forma planimetrica irregolare, sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 31.990 mq con giacitura prevalentemente pianeggiante; è composto da piu' particelle catastali e confina a Sud con la SS 675. Al lotto si accede mediante una strada carrabile sterrata (interpoderale) a carreggiata ridotta. Tutto l'appezzamento è provvisto di recinzione realizzata con paletti di castagno e rete metallica. Alla data del sopralluogo l'appezzamento di terreno era incolto e privo di manutenzione; inoltre l'intero appezzamento:

- non è servito da acqua irrigua o canali di irrigazione;
- non è apparentemente asservito da da pozzi, pozzetti o fontane per il prelievo o erogazione di acqua potabile;

- non è allacciato alla rete pubblica del gas;
- non è allacciato alla rete fognaria pubblica;
- non è allacciato alla rete di distribuzione elettrica.

Parte del terreno è attraversato da un metanodotto interrato posto parallelamente alla strada interpoderale e il cui tracciato insiste prevalentemente sulla particella 157.

Durante i sopralluogo è stato individuato un manufatto collabente, completamente ricoperto di vegetazione spontanea, realizzato in blocchetti di tufo e ubicato apparentemente sulla particella 540 (**Cfr. AII. 1**).

Il secondo appezzamento di terreno è composto da n. 8 particelle catastali di forma irregolare che sviluppano complessivamente una superficie catastale di circa 3.481 mq; dette particelle hanno una forma irregolare completamente allungata e di fatto sono delle strisce di terreno adiacenti alla strada interpoderale; furono infatti acquistate per poter aumentare la carreggiata utile della medesima strada. Per la loro consistenza, posizione e conformazione non sono non sono utilizzabili per altro scopo, neanche agricolo.

4. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA

DESCRIZIONE: La proprietà immobiliare nella sua interezza è pervenuta in proprietà della OMAV Edilattoneria & C. S.r.l. con i titoli di seguito riportati ai quali si rimanda per l'espressa lettura e ai quali si fa riferimento per la individuazione della proprietà e dei limiti e confini.

- 1) Con atto di compravendita del 30.12.2003 a rogito Notaio Luigi Orzi in Viterbo, repertorio n. 74274, raccolta n. 26817, registrato a Viterbo il 13.01.2004 al n. 191 serie 1T e trascritto a Viterbo il 14.01.2004 ai nn. 476-477 RG e 392-393 RP (**Cfr. AII. 2**) ha acquistato:

- dal signor Rocchetti Giuseppe Francesco la piena proprietà dei terreni censiti in catasto terreno di Viterbo al foglio 17 particelle 675, 160;
- dai signori Rocchetti Giuseppe Francesco e Provaroni Angelica l'enfiteusi sui terreni censiti in catasto al foglio 17 particelle 157, 241, 523 con livellario della Confraternita del Gonfalone;

- dai signori Rocchetti Giuseppe Francesco e Provaroni la piena proprietà dei terreni censiti in catasto terreno di Viterbo al foglio 17 particelle 156, 159, 165, 242, 247, 539, 540, 542, 546, 547;
- 2) Con atto di affrancazione del 28.06.2004 a rogito Notaio Tertugliano Magnanini in Acquapendente repertorio n. 68830, raccolta 17028, registrato a Viterbo il 16.07.2004 al n. 3603 serie 1°, trascritto a Viterbo il 23.07.2004 ai nn. 12489/9003 **(Cfr. All.3)** ha affrancato l'enfiteusi dal Comune di Viterbo sui terreni censiti al foglio 17 particelle 157, 241, e 523.
- 3) Con atto di compravendita del 04.01.2017 a rogito Notaio Fabrizio Fortini in Viterbo repertorio n. 56986, raccolta 35448, registrato a Viterbo il 31.01.2017 al n. 985 serie 1T e trascritto a Viterbo il 01.02.2017 ai nn. 1342/1005 **(Cfr. All.4)** ha acquistato la piena proprietà dei terreni censiti in catasto terreni al foglio 17 particelle 1107, 1108, 1110, 1113, 1116, 1118, 1120 e l'utile dominio del terreno particella 1114 gravato da livello a favore della Confraternità del Gonfalone.

AVVERTENZE:

- a) I terreni censiti al foglio 17 particelle 157, 158, 159, 160 e 241 sono gravati da atto d'obbligo edilizio unilaterale a favore del Comune di Viterbo a rogito Notaio Luigi Annibaldi del 03.02.1988, repertorio n. 20695, raccolta n. 10218 **(Cfr. All.5)**.
- b) Il terreno censito al foglio 17 particella 1114 è in utile dominio (enfiteusi) gravato da livello a favore della Confraternità del Gonfalone.
- c) Con l'acquisto dei terreni censiti in catasto terreni al foglio 17 particelle 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120 parte acquirente assume l'obbligo per se e suoi aventi causa nei confronti della parte venditrice di rispettare nell'esecuzione dei lavori di realizzazione della strada di:
 - lasciare libero accesso dalla strada ai terreni agricoli di residua proprietà della venditrice;
 - prevedere alla posa in opera di una canalizzazione possibilmente lungo la strada per consentire alla venditrice di portare cavi e tubi dal pozzo di sua proprietà fino all'immobile di sua proprietà;

- posa in opera di una ulteriore canalizzazione che sottopassi il mangto stradale collegando i due lati della nuova strada all'altezza della residua proprietà della venditrice;
 - di non danneggiare il pozzo di proprietà della venditrice volendo in caso contratio provvedere alle necessarie riparazioni;
- d)** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

GIUDIZIO: Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni. Si evidenzia che sono presenti obbligazioni a carico della OMAV Edilattoneria di Minelli & C. S.r.l. e suoi aventi causa.

RACCOMANDAZIONI: Far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

5. ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE

DESCRIZIONE: la proprietà immobiliare alla data del sopralluogo era libera da presone o cose e nella disponibilità della Curatela.

AVVERTENZE: Proprietà immobiliare libera.

GIUDIZIO: Nessuno.

PROPRIETÀ IMMOBILIARE LIBERA	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA CON TITOLO	PROPRIETÀ IMMOBILIARE OCCUPATA SENZA TITOLO

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

6. ANALISI SERVITU'

DESCRIZIONE: Negli atti di compravendita non sono riportate specifiche indicazioni o estremi di trascrizione di servitu' attive o passive. Tuttavia alla data del sopralluogo è stato appurato che alcune particelle di terreno (apparentemente la 157 e 546) sono attraversate da un metanodotto interrato.



Ortofoto con evidenza in colore giallo il presumibile tracciato del metanodotto interrato
 (Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth – la presente rappresentazione è da intendersi puramente indicativa e priva di ogni valore legale o contrattuale)

AVVERTENZE: proprietà immobiliare attraversata da metanodotto.

GIUDIZIO: presenza di servitu' apparente per metanodotto a favore dell'Ente gestore.

NESSUNA PRESENZA DI SERVITU'	PRESENZA DI SERVITU' APPARENTI	PRESENZA DI SERVITU' TRASCritte

RACCOMANDAZIONI: Si evidenzia che la proprietà immobiliare è attraversata da metanodotto.

7. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: la proprietà immobiliare è attualmente censita all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Comune di Viterbo – Catasto terreni al foglio 17 con i seguenti identificativi **(Cfr. All.6):**

Particella	Qualità / Classe		Consistenza		
			are	ca	mq
156	Seminativo Arb	2	22	70	2.270
157	AA - Uliveto	2	5	0	2.930
	AB-Seminativo	5	24	30	
159	Seminativo	3	20	30	2.030
160	Vigneto	U	23	70	2.370
165	Seminativo	3	19	20	1.920
241	Uliveto Vigneto	2	48	40	4.840
242	Pascolo	U	15	0	1.500
247	Seminativo arborato	2	34	90	3.490
523	Seminativo arborato	2	10	10	1.010
539	Uliveto	2	7	70	770
540	Uliveto	2	18	40	1.840
542	Uliveto Vigneto	2	22	30	2.230
546	Seminativo	3	7	90	790
547	Seminativo	3	19	80	1.980
675	Uliveto Vigneto	2	20	20	2.020
1107	Seminativo irriguo	2	1	54	154
1108	Seminativo arborato	2	2	35	235
1110	Seminativo	2	17	72	1.772
1113	Bosco misto	U	0	49	49
1114	Pascolo	U	5	32	532
1116	Pascolo arborato	U	1	86	186
1118	Bosco misto	U	0	87	87
1120	Bosco misto	U	4	66	466
Superficie totale					35.471

Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nell’estratto di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate è stata riscontrato che il manufatto collabente (individuato durante il sopralluogo) non è graficizzato nella mappa catastale.

AVVERTENZE: E' stata riscontrata una difformità tra quanto riportato nelle mappe catastali rispetto allo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

GIUDIZIO: Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Si evidenzia che è stata rilevata una difformità catastale che potrà essere regolarizzata a cura e spese dell'aggiudicatario.

8. ANALISI URBANISTICA

Descrizione: Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vitorchiano in data 19.01.2021/2020 protocollo n. 829 (**Cfr. All.7**), certifica che i terreni non sono soggetti a usi civici e che i terreni ricadono nel P.R.G. vigente approvato dalla Regione Lazio con modificazioni ed integrazioni con D.G.R. n. 856 del 28:06.2001:

al foglio n. 17 p.lle: 157, 241/p (mq. 3.280), 546, 539, 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120 hanno destinazione Zona E "Agricola" e sono soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142, comma1, lettera c) (corsi d'acqua). Le particelle 157, 241/p, 539, 546, 1114 sono in parte soggette al vincolo della fascia di rispetto stradale della SS 675 Umbro-Casentinese.

Al foglio 17 p.lle 241/p (1.200 mq), 247, 535, 540, 542, 546, 547 hanno destinazione Zona D – Sottozona D2A "Artigianale" e sono inseriti nel P.R.U.S.S.T. "Territorio degli Etruschi" approvato con D.G.R. n. 231 del 01.08.2013. Sono in parte soggette al vincolo della fascia di rispetto stradale della SS 675 Umbro-Casentinese.

Al foglio 17 p.lle 156, 159, 160, 165, 242, 523, 675 hanno destinazione Zona D – Sottozona D2A "Artigianale" e sono inseriti nel P.R.U.S.S.T. "Territorio degli Etruschi" approvato con D.G.R. n. 231 del 01.08.2013. Tutti i terreni sono inseriti nel P.T.P. Ambito 3 approvato con L.R. 24/98. Edificazione consentita secondo le vigenti N.T.A. (**Cfr. All.7**).

In particolare per la Zona D – Artigianale Sottozona D2D – Insediamenti artigianali è previsto che la superficie coperta non può superare il 40% della superficie fondiaria, che l'altezza di fabbricati non può superare gli 8 mt e che il distanza minima dei fabbricati dai confini deve essere di maggiore di 5.00 metri. Per la miglior comprensione delle N.T.A. si rimanda alla integrale lettura delle N.T.A. del vigente P.R.G..

AVVERTENZE: Zona urbanistica con presenza di vincoli. Si evidenzia inoltre che nel citato Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 829 sono state riscontrare le seguenti inesattezze:

- è indicata anche la particella 535 che non era oggetto della richiesta di emissione del certificato; probabilmente è stato un lapsus calami del funzionario che ha predisposto il certificato;
- la particella 546 è indicata sia come ricadente in Zona E sia come ricadente in Zona D - Artigianale; confrontando le mappe si ritiene che la particella 546 ricada unicamente in Zona E - Agricola;
- la particella 241 della superficie catastale di 4.840 mq è stata indicata per una parte di superficie (3.280 mq) ricadente in zona E - Agricola e per la restante parte (1.200 mq) ricadente in Zona D - Artigianale; la somma delle porzioni di superficie non torna con la superficie catastale riportata in visura.

GIUDIZIO: Le attività edilizie e l'edificazione dei suoli sono disciplinate dalla Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G.. L'ottenimento dei titoli edilizi è subordinato alla approvazione di un piano di lottizzazione e alla stipula di una convenzione urbanistica.

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI PRESCRITTIVI	PRESENZA DI VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA

RACCOMANDAZIONI: Si evidenzia che la proprietà immobiliare è gravata da vincoli urbanistici specifici per la zona di P.R.G. in cui ricade.

9. ANALISI TITOLI EDILIZI

Descrizione: Non risultano presentati all'amministrazione comunale richieste per il rilascio di titoli edilizi per l'edificazione delle aree.

AVVERTENZE: In fase di sopralluogo è stato individuato un manufatto collabente realizzato in blocchetti di tufo. E' possibile che nelle aree coperte da folta vegetazione spontanea, non accessibili, siano presenti anche ulteriori manufatti non visibili. Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 30 dicembre 2003 la parte alienante ha dichiarato che sui terreni oggetto della compravendita non esistevano fabbricati. Pertanto si presuppone, salvo prova contraria, che detto manufatto oggi collabente, sia stato realizzato successivamente al 30 dicembre 2003.

GIUDIZIO: Presenza di un manufatto collabente privo di titolo edilizio.

RACCOMANDAZIONI: Evidenziare negli avvisi di vendita che sui terreni insiste un manufatto collabente privo di titoli edilizi.

10. ANALISI AMBIENTALE

Fermo restando il presupposto che gli utilizzatori del terreno abbiano sempre rispettato le norme di legge in materia di rifiuti tossici o nocivi, non può essere escluso che il sito possa avere subito delle contaminazioni. Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali il cui costo è particolarmente elevato. Pertanto non si esprime un giudizio sulla situazione ambientale del sito non rientrando l'analisi ambientale nell'incarico conferitoci. Per questo motivo è necessario evidenziare negli avvisi di vendita che i costi per le eventuali indagini ambientali e i costi per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.



11. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

La proprietà immobiliare oggetto di stima, come già detto, è composta da lotti di terreno dei quali alcuni formanti un unico appezzamento parzialmente edificabile secondo le attuali norme di PRG per una parte e a destinazione agricola per la restante parte, mentre altri lotti di terreno, per una minor estensione, sono utilizzabili unicamente come sede stradale necessaria per allargare la carreggiata della strada interpodereale.

Sui terreni ricadenti nella Zona D – Artigianale Sottozona D2D della estensione di circa 23.860 mq è possibile realizzare edifici a destinazione artigianale previa stipula di una convenzione urbanistica.

Ciò premesso la dd&P ha stimato il valore di mercato:

- per i terreni a destinazione agricola con l'approccio del mercato mediante il procedimento comparativo diretto **(VM1)**
- per i terreni a destinazione artigianale con l'approccio del costo mediante il procedimento del valore di trasformazione **(VM2)**

Si riporta nella tabella sottostante il riepilogo delle destinazioni d'uso previste per le singole particelle catastali così come desunto dal Certificato di destinazione d'uso emesso dal Comune di Vitorchiano.

Particella	Consistenza			Zona	Sottozona	Vincolo art. 142 comma 1 lettera c) D.Lgs 42/04 - Corsi d'acqua	Vincolo fascia rispetto stradale SS 675	Inseriti in PRUSST Territorio degli Etruschi
	are	ca	mq					
156	22	70	2.270	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
159	20	30	2.030	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
160	23	70	2.370	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
165	19	20	1.920	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
241/p	12	0	1.200	D - Artigianale	D2D	NO	SI	SI
242	15	0	1.500	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
247	34	90	3.490	D - Artigianale	D2D	NO	SI	SI
523	10	10	1.010	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
540	18	40	1.840	D - Artigianale	D2D	NO	SI	SI
542	22	30	2.230	D - Artigianale	D2D	NO	SI	SI
547	19	80	1.980	D - Artigianale	D2D	NO	SI	SI
675	20	20	2.020	D - Artigianale	D2D	NO	NO	SI
Totale parziale			23.860					

157	29	30	2.930	E - Agricolo	-	SI	SI	NO
241/p	48	40	3.640	E - Agricolo	-	SI	SI	NO
539	7	70	770	E - Agricolo	-	SI	SI	NO
546	7	90	790	E - Agricolo	-	SI	SI	NO
1107	1	54	154	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1108	2	35	235	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1110	17	72	1.772	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1113	0	49	49	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1114	5	32	532	E - Agricolo	-	SI	SI	NO
1116	1	86	186	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1118	0	87	87	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
1120	4	66	466	E - Agricolo	-	SI	NO	NO
Totale parziale			11.611					

STIMA CON L'APPROCCO DEL MERCATO (VM1)

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Il confronto eseguito con i comparabili individuati verificando gli annunci di vendita di terreni agricoli di superficie compresa tra i 5.000 e i 15.000 mq, alcuni con coltura produttiva a nocciolo o ulivo, altri senza piante, pubblicati da accreditate agenzie immobiliari locali sul portale di vendite "Immobiliare.it" e "Idealista.it" ha evidenziato un valore unitario richiesto compreso tra i di 2,10 e i 5,30 euro/mq.

La dd&P ha inoltre condotto un'indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori professionali del settore agricolo (agronomi) riguardo i valori di vendita mediamente praticati in zona per terreni agricoli di analoghe caratteristiche.

I risultati di questa indagine ha evidenziato che per terreni agricoli senza presenza di particolari colture produttive il valore unitario di vendita è compreso tra i 2,00 e i 3,00 euro/mq. Inoltre – per completezza – sono stati presi in esame anche i dati diffusi dalla Camera di Commercio di Viterbo – Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo (riferiti al 1° semestre 2019 ultimi dati disponibili) che riportano un valore di compravendita compreso tra 1,50 e 2,50 euro/mq per i terreni ad uso agricolo e tra i 2,00 e i 2,50 euro/mq per i terreni ad uso coltura. In base alle indagini condotte, per la stima del valore di mercato dei terreni agricoli, la dd&P ha adottato i seguenti valori unitari:

- 1,00 euro/mq per i terreni individuati con le particelle 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120 in quanto trattasi di terreni non idonei all'uso agricolo;
- 2,00 euro/mq per i terreni individuati con le particelle 157, 241/p, 539, 546 in quanto idonei all'uso agricolo.

Pertanto utilizzando l'espressione:

$$VM = SC \times Vu$$

dove:

VM = Valore di mercato dei terreni, espresso in euro

SC = Superficie catastale dei terreni, espressa in mq

Vu = Valore unitario adottato per la stima, espresso in euro/mq

avremo:

$$VM = [(3.481 \times 1,00) + (8.130 \times 2,00)]$$

$$VM = \text{EURO } 19.741,00$$

Viene adottato per arrotondamento in difetto il valore di mercato (VM1) stimato con il procedimento della comparazione di mercato, in complessivi euro 19.700,00.

STIMA CON IL PROCEDIMENTO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE (VM1)

Descrizione del procedimento di stima

Il valore di trasformazione di un immobile suscettivo di valorizzazione o trasformazione è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato e il relativo costo di trasformazione.

L'adozione di tale metodo di stima risulta particolarmente utile per determinare il valore di un immobile in senso lato che, alla data della stima, non è utilizzabile ma è trasformabile in un altro prodotto edilizio previa esecuzione di opere edilizie.

Il valore di un immobile suscettibile di una trasformazione si calcola attraverso la differenza attualizzata tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo necessario alla sua di trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima fondato sul valore di mercato e sul costo, dove il valore di mercato è il valore a cui è possibile vendere l'immobile trasformato sul libero mercato una volta ultimato e il costo di trasformazione si connota come il costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, di completamento, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera o dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Pertanto il valore di trasformazione di un immobile è dato dalla differenza tra il valore del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (*valore di vendita del prodotto trasformato*) e tutti i costi edilizi di trasformazione comprensivi del profitto del promotore.

Il valore di trasformazione è dato dall'espressione:

$$VT = VM/q^n - (K + UP)/q^n$$

dove:

- **VT** = Valore di mercato attuale dell'immobile da trasformare, ovvero il valore nel suo attuale stato
- **VM** = Valore di mercato attuale dell'immobile dopo l'esecuzione delle opere di trasformazione
- **K** = Costi di trasformazione attuali necessari alla trasformazione
- **UP** = Utile lordo del promotore
- **qⁿ = (1 + r)ⁿ** = Montante annuale con r pari al saggio di attualizzazione e con n pari al tempo necessario alla trasformazione

Lo sviluppo dell'espressione sopra indicata prevede quindi la preventiva stima sia dei costi (**K**) sia del valore di mercato del prodotto edilizio trasformato (**VM**) che è pari ai ricavi ottenibili dalla vendita degli immobili dopo la loro realizzazione.

Nota metodologica sulla stima del valore di mercato

La stima del valore di mercato con il procedimento del valore di trasformazione si basa sul presupposto valutativo che sulle aree in oggetto di stima si possa realizzare un intervento edilizio. Non disponendo né del piano di lottizzazione, né della convenzione né di un progetto architettonico, si è provveduto a stimare in ipotesi e sommariamente, un dimensionamento dell'intervento secondo il seguente schema:

DIMENSIONAMENTO INTERVENTO			
Superficie territoriale (St)		23.860	<i>mq</i>
Standards (<i>Verde e parcheggi</i>) =	10% St =	2.386	<i>mq</i>
Viabilità interna (<i>Ipotesi</i>) =	15% St =	3.579	<i>mq</i>
Porzioni di terreno non utilizzabile per vincoli (<i>Ipotesi</i>) =	25% St =	5.965	<i>mq</i>
<i>S (Superfici a standards, viabilità, altro) =</i>		11.930	<i>mq</i>
Sf = St - S		11.930	<i>mq</i>
Superficie coperta =	40% Sf =	4.772	<i>mq</i>
H Max =		8	<i>mt</i>
Volume =	Sup. cop.x H =	38.176	<i>mc</i>

Tempistica di trasformazione

In funzione della tipologia dell'intervento edilizio (demolizione e ricostruzione), delle consistenze e della tipologia di opere edilizie ed impiantistiche necessarie alla realizzare l'opera sono stati ipotizzati i seguenti tempi:

- Attività legali e tecnico-amministrative necessarie alla cantierizzazione del progetto, affidamento dell'appalto, pratiche connesse all'inizio dei lavori, pulizia e messa in sicurezza delle aree di cantiere, opere provvisorie di cantiere: periodo stimato 6 mesi;
- esecuzione delle opere di urbanizzazione e costruzione dell'edificio: periodo stimato 12 mesi
- attività amministrative e di collaudo di fine lavori, commercializzazione del prodotto edilizio: periodo stimato 12 mesi

Approccio e metodo per la stima del valore del bene trasformato (VM)

Il bene trasformato, ovvero l'edificio/edifici (capannone industriale) che potranno essere realizzati è stato stimato con il procedimento del confronto di mercato. Questo è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparabili*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato e quindi sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Analisi dei comparabili e banche dati

In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i comparabili, e verificarne il prezzo della compravendita; questo risulta particolarmente complesso se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei comparabili, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della futura transazione. Per questo motivo – non disponendo di dati attendibili – la dd&P ha condotto una indagine di mercato diretta assumendo informazioni presso professionisti e operatori immobiliari desumendo che il valore di un capannone industriale di nuova costruzione può essere compreso tra i 350,00 ed i 500,00 euro/mq.

Come ulteriore dato di confronto sono stati verificati i valori di vendita diffusi dall'OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia del Entrate per il periodo 2° semestre 2020 riferiti alla microzona catastale ove ricade la proprietà immobiliare, che si riportano nella tabella sottostante:

Tipologia	Valore unitario minimo (euro/mq)	Valore unitario massimo (euro/mq)
Capannoni tipici in normale stato di manutenzione	300	450

I valori minimi e massimi diffusi dall'OMI sono in linea con i valori desunti dall'indagine di mercato condotta direttamente. Per la stima sommaria del prodotto trasformato è stato adottato il valore unitario di 450 euro/mq.

Stima del valore di mercato del bene trasformato (VM)

Il valore di mercato degli immobili trasformati è stato stimato con la seguente espressione:

$$VM = SC \times Vu$$

Dove:

VM = Valore di mercato degli immobili trasformati, espresso in euro

SC = Superficie omogeneizzata degli immobili, espressa in mq

Vu = Valore Unitario adottato per la stima, espresso in euro/mq

$$VM = 4.772 \text{ mq} \times 450,00 \text{ euro/mq}$$

$$VM = 2.147.400,00 \text{ euro}$$

Costi diretti e indiretti di trasformazione

I costi indiretti e diretti di trasformazione sono stati determinati secondo il seguente schema:

COI	Costo opere di idoneizzazione dell'area	CTT	Costo tecnico di trasformazione			K	Costo totale di trasformazione
COC	Costo opere di costruzione edifici di progetto						
CUT	Costo opere di urbanizzazione e trasformazione aree a verde						
OUPS	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	OU	Opere di urbanizzazione	CIT	Costi indiretti di trasformazione		
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione						
OP	Onerari professionali	CG	Costi di gestione dell'operazione	CIT	Costi indiretti di trasformazione		
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi						
SG	Spese generali del promotore						
SOV	Spese per indennizzi, imprevisti e oneri vari						
OFT	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione						
OIA	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito VT						
OFA	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale sul VT						
UP	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato						

Sulla base di una indagine di mercato sono stati adottati i seguenti costi per la realizzazione dell'intervento:

- **(COI)** Costo per opere di idoneizzazione dell'area, messa in sicurezza e opere provvisorie di cantiere = a corpo euro 50.000,00
- **(COC)** Costo di costruzione degli edifici = 250,00 euro/mq
- **(CUT)** Costo per opere di urbanizzazione e sottoservizi, sistemazione delle aree comuni e delle aree a verde, viabilità carrabile e pedonale interna e parcheggi = 10,00 euro/mq
- **(OUPS)** Il costo degli oneri di urbanizzazione non è computato trattandosi di opera soggetta a convenzione urbanistica (oneri a scomputo opere).

- **(OCC)** Il costo del contributo sul costo di costruzione è stato sommariamente adottato al 3% del costo di costruzione (COC).
- **(OP)** Il costo degli onorari professionali è stato adottato, avendo a riferimento quanto indicato nel DM 12 giugno 2016, in percentuale sull'importo delle opere (CTT) applicando una aliquota del 8% considerando le attività di project management, progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, direzione dei lavori, sicurezza in cantiere, collaudi, disbrigo pratiche tecnico-amministrative e accatastamenti.
- **(CAL)** Il costo degli allacciamenti ai pubblici servizi è stato adottato al 1,00% dei (CTT + OU).
- **(SG)** Il costo delle spese generali ed amministrazione è stato adottato al 1,00% dei (CTT + OU + OP + CAL).
- **(SOV)** Il costo degli indennizzi, imprevisti e oneri varie è stato adottato al 2,00% di VM.
- **(SC)** Il costo per le spese di commercializzazione è stato adottato pari al 2,00% di VM.

Oneri finanziari sui costi di trasformazione

Si è ipotizzato un ricorso al credito (*debit*) per una quota del 50% ed al capitale proprio (*equity*) per il restante 50%. Si è ipotizzato l'utilizzo del credito fondiario-edilizio con:

- un saggio di interesse variabile considerando la breve durata dell'investimento dato da Euribor + *spread* ;
- un periodo di rimborso commisurato alle tempistiche di realizzazione e vendita del prodotto trasformato;
- un tasso base di riferimento Euribor 1Y (Rilevazione del 18.03.2021 fonte "il Sole 24 Ore").

Il costo del debito è pari al tasso richiesto dalle banche per finanziare l'operazione immobiliare oggetto di valutazione, considerando lo specifico rischio operativo e la struttura finanziaria. Lo spread bancario, pari a 500 punti base, è stato desunto da un'indagine di mercato condotta presso alcuni primari istituti di credito in rapporto alla tipologia di operazione.

$$K_D = \text{TASSO BASE} + \text{SPREAD}$$

$$K_D = -0,485\% + 5,00\% = 4,515\%$$

Utile del promotore

L'utile lordo del promotore è stato calcolato in percentuale sul valore di mercato del bene trasformato. La dd&P ha ipotizzato un utile lordo del 10% considerando l'attuale contesto di mercato e la tipologia di operazione immobiliare.

Oneri sul valore del bene da trasformare

Gli oneri di trasferimento dell'immobile da trasformare, trattandosi di una procedura concorsuale soggetta a IVA, sono stati calcolati per le imposte di registro al 9,00% e per compensi notarili ed oneri vari nella misura del 3,00% del valore dell'immobile da trasformare.

Attualizzazione del valore del bene trasformato e dei costi di trasformazione

Il procedimento d'anticipazione all'attualità riguarda i ricavi ed i costi, compresi gli oneri finanziari maturati sino alla vendita delle unità immobiliari del prodotto trasformato.

Tutte le componenti di rischio sono inglobate nella voce relativa al profitto del promotore e conseguentemente l'attualizzazione rappresenta un mero trasferimento di somme monetarie da un momento temporale ad un altro. Per l'attualizzazione la dd&P ha adottato un tasso medio pari a quello dei titoli a rischio nullo relativi a investimenti di durata comparabile con quella dell'operazione considerata.

E' stato adottato il tasso di rendimento dei BTP a 3 anni diffuso dal MEF per l'asta del 10-11 dicembre 2020 con rendimento lordo annuale del -0,30%. E' stata quindi determinata l'attualizzazione di ciascuna componente di ricavo e di costo.

Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare (VT)

Il valore del bene da trasformare è stato determinato con la seguente espressione:

$$VT = (VM - CT) / (1 + a/q^n)$$



Sviluppando l'espressione (**Cfr. All.8**) è stato stimato il valore di mercato del bene da trasformare (**VT**) in complessivi euro 118.000,00.

CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Sommando il valore dei terreni agricoli (VM1) con il valore del terreno edificabile (VM2) avremo il valore della proprietà immobiliare nella sua interezza in unico lotto:

$$VM = (VM1 + VM2)$$

$$VM = (19.700,00 + 118.000,00)$$

$$VM = \text{EURO } 137.700,00$$

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà in oggetto, in unico lotto e nello stato tecnico e giuridico rilevato alla data del sopralluogo, con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, in complessivi euro 137.700,00 (centotrentasettemilasettecento/00).

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 31 marzo 2021

L'estensore della presente relazione
Perito Immobiliare Simone de Marinis

Firmato digitalmente da: DE MARINIS SIMONE
Data: 01/04/2021 19:45:54

Il Direttore Tecnico della
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
Arch. Fabia de Pinedo

Firmato digitalmente da: DE PINEDO Fabia
Ruolo: Architetto
Descrizione: -, sezione: A, -, numero iscrizione: 12228, data iscrizione:
25/05/1998, -
Organizzazione: Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia
Data: 01/04/2021 19:01:47

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale.

La dd&P dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

La dd&P dichiara il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare. La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **“Valutazione”** indica “un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Pronto Realizzo”** e/o **“Vendita Forzata”** indica “la somma ottenibile per l’immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l’immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall’evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l’utilità del bene in oggetto, nell’ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **“Superficie Commerciale”** (secondo ABI) “è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all’utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

- **“Rapporti mercantili”** “si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale” (ABI Roma 25 Novembre 2009). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

Titoli di proprietà

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell’incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l’identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l’ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare tuttavia la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Principi di valutazione

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

Metodologia di valutazione

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come meglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla "Agenzia delle Entrate –



Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conuizione dell’indagine di mercato.

Valutazione

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

La dd&P evidenzia che l’epidemia di COVID-19, dichiarata dall’Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l’11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi. L’attività commerciale di molti settori è stata colpita.

La dd&P ritiene che alla data della valutazione si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un’opinione di valore. L’attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato anche a causa della assoluta e repentina variabilità di qualsiasi fattore micro e marco economico, anche locale.



Strada interpoderale



Strada interpoderale – Cavalcavia SS675



**Vista da Est verso Ovest lato strada
interpoderale**



**Vista da Ovest verso Est lato strada
interpoderale**



Vista manufatto collabente



Vista manufatto collabente



Vista da Sud verso Nord



Vista da Est verso Ovest



**Metanodotto vista da Est verso Ovest lato
strada interpoderale**



Vista del terreno lato SS675



Repertorio n. 74274

Raccolta n. 26817

VENDITE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre il giorno trenta del mese di dicembre.
30 dicembre 2003

In Viterbo, nel mio ufficio in Via Maria Santissima Liberatrice n.2.
Innanzi a me Dottor Luigi Orzi, Notaio in Viterbo, iscritto presso il Collegio
Notarile dei Distretti Riuniti di Viterbo e Rieti, in assenza dei testimoni per
avervi i comparenti di comune accordo tra loro e con il mio consenso rinun-
ciato;

sono presenti i signori:

- Rocchetti Giuseppe Francesco, nato a Vitorchiano il giorno 29 agosto 1945,
residente a Vitorchiano, Strada Ortana n.14, pensionato, codice fiscale RCC
GPP 45M29 M086A;

- Provaroni Angelica, nata a Leonessa il giorno 10 aprile 1950, residente a
Vitorchiano, Strada Ortana n.14, coltivatrice diretta, codice fiscale PRV NLC
50D50 E535E;

- Minelli Medardo nato a Viterbo, il giorno 3 gennaio 1951 residente a
Viterbo, Via Palanzana n.26, imprenditore, il quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio ma quale Presidente del Consiglio di
Amministrazione della Società:

- OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L., con sede legale in
Viterbo, Via Santa Maria in Silice n.11 codice fiscale e numero d'iscrizione
00062960562 del Registro delle Imprese di Viterbo, autorizzato al presente
atto in forza di verbale del Consiglio di Amministrazione in data 11 dicembre
2003;

comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo, i quali
dopo aver premesso

ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n.151, che:

Rocchetti Giuseppe Francesco e Provaroni Angelica sono coniugati tra loro in
regime di separazione dei beni;

convengono e stipulano quanto segue:

PRIMO

Il signor Rocchetti Giuseppe Francesco vende alla Società OMAV
EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. che compra in persona di cui
sopra:

Terreno in Vitorchiano, Località Bandita, censito nel Catasto Terreni nel fo-
glio 17, con le particelle:

675, uliveto vigneto di seconda classe, di are 20 centiare 20;

160, vigneto, di are 23 centiare 70;

della superficie complessiva di are 43 (quarantatre) e centiare 90 (novanta),
reddito dominicale Euro 33,87 ed agrario Euro 20,34, confinante con acque-
dotto comunale, Rocchetti, superstrada.

Ai fini catastali il signor Rocchetti Giuseppe Francesco dichiara, con riferi-
mento alla particella 675 del foglio 17, che l'usufruttuaria Olivieri Assunta è
deceduta in data 9 agosto 1999, e pertanto l'usufrutto generale vitalizio a lei
intestato in Catasto si è consolidato alla nuda proprietà.

SECONDO

I signori Rocchetti Giuseppe Francesco e Provaroni Angelica, ciascuno
quanto ad una quota indivisa pari ad un mezzo, ma comunque secondo le

Registrato a Vi-
terbo il 13 gen-
naio 2004 al
n.191 Serie 1T

Trascritto a Vi-
terbo il 14 gen-
naio 2004 ai
nn.476 e 477 Re-
gistro Generale e
nn.392 e 393 Re-
gistro Particola-
re

Dott. Luigi Orzi - Notaio - Via Maria SS. Liberatrice, 2 - 01100 Viterbo - Tel. 0761/324355 - Fax 0761/226562

quote di diritto a ciascuno spettanti e solidalmente per l'intero vendono alla Società OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. che compra in persona di cui sopra:

Terreno in Vitorchiano, Località Bandita, livellario della Confraternita del Gonfalone, censito nel Catasto Terreni nel foglio 17, con le particelle:

157, seminativo di quinta classe, di are 29 centiare 30;

241, uliveto vigneto di seconda classe, di are 48 centiare 40;

523, seminativo arborato di seconda classe, di are 10 centiare 10;

della superficie complessiva di are 87 (ottantasette) e centiare 80 (ottanta), reddito dominicale Euro 34,84 ed agrario Euro 23,45, confinante con acquedotto comunale, Rocchetti, superstrada.

Terreno in Vitorchiano, Località Bandita, censito nel Catasto Terreni nel foglio 17, con le particelle:

156, seminativo arborato di seconda classe, di are 22 centiare 70;

159, seminativo di terza classe, di are 20 centiare 30;

165, seminativo di terza classe, di are 19 centiare 20;

242, pascolo, di are 15 centiare 00;

247, seminativo arborato di seconda classe, di are 34 centiare 90;

539, uliveto di seconda classe, di are 07 centiare 70;

540, uliveto di seconda classe, di are 18 centiare 40;

542, uliveto vigneto di seconda classe, di are 22 centiare 30;

546, seminativo di terza classe, di are 07 centiare 90;

547, seminativo di terza classe, di are 19 centiare 80;

della superficie complessiva di ettari 01 (uno) are 88 (ottantotto) e centiare 20 (venti), reddito dominicale Euro 84,83 ed agrario Euro 48,67, confinante con acquedotto comunale, Rocchetti, superstrada.

Si allega al presente atto, sotto la lettera A, omessane la lettura per espressa dispensa datamene dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza, il certificato di destinazione urbanistica dei terreni sopra descritti, certificato rilasciato in data 21 novembre 2003, dichiarando la parte alienante che successivamente non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Dichiara inoltre la parte alienante consapevole delle sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445:

- che i terreni in oggetto non fanno parte di lottizzazioni abusive;

- che i terreni stessi non ricadono in zona i cui soprassuoli sono stati percorsi dal fuoco;

- che sui terreni oggetto del presente atto non esistono fabbricati.

I descritti immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, come visti e accettati dalla parte acquirente, con tutti i diritti, azioni e ragioni, accessori annessi e pertinenze, servitù attive e passive inerenti.

Le vendite vengono fatte ed accettate a corpo, per il dichiarato prezzo di euro 19.140,00 (diciannovemilacentoquaranta) per la prima vendita e di euro 120.260,00 (centoventimiladuecentosessanta) per la seconda vendita, prezzi che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia quietanza.

Possesso e godimento dell'immobile in oggetto passano da oggi alla parte acquirente, come da oggi decorrono gli effetti attivi e passivi del presente atto.

La parte venditrice, con il vincolo della solidarietà ed indivisibilità, per sé ed aventi causa, garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di

quanto alienato, nonché la sua libertà da pesi, vincoli ed ipoteche:

- livello a favore della Confraternita del Gonfalone gravante le particelle 157, 241 e 523 del foglio 17, oggetto della seconda vendita che la parte venditrice si obbliga ad affrancare a sua cura e spese entro un anno da oggi;

- i vincoli a favore del Comune di Vitorchiano gravanti le particelle 157, 158, 159, 241 e 160 del foglio 17 costituiti con atto unilaterale di obbligo edilizio a rogito del Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo in data 1° febbraio 1988 repertorio n.20695, registrato a Viterbo il 3 febbraio 1988 al n.318 Modello I.

Si rinuncia all'ipoteca legale.

Le spese del presente atto e dipendenti sono a totale carico della parte acquirente.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzo meccanico da persona di mia fiducia, e completato a mano da me e da altra persona di mia fiducia del quale ho dato lettura ai signori comparenti, i quali, da me interpellati, lo approvano.

Occupava questo atto quattro pagine e parte della presente di fogli due

Firmati: Minelli Medardo, Rocchetti Giuseppe Francesco, Angelica Provaroni, Luigi Orzi Notaio

Copia conforme al suo originale in *Sc* fogli che si rilascia per gli usi consentiti in carta libera

Viterbo, 30 gennaio 2004





COMUNE DI VITORCHIANO

PROVINCIA DI VITERBO

*Allegato A al n. 74274 di repertorio e n. 26817
di successione*

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot.8435



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista la richiesta della sig.ra Provaroni Angelica ;
- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto che il terreno non è soggetto ad usi civici ed oneri livellari;
- Visto il D.Lgs. 490/99;
- Visto il D.P.R. 6-6-2001 n. 380 art. 30;

certifica

che il terreno sito nel territorio del Comune di Vitorchiano, nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con modificazioni ed integrazioni dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 856 del 28/06/2001, ha destinazione:

- Foglio 17 particelle 542, 547, 247, 540, 539, 546, 157, 241, 242, 165, 523, 159, 160, 675, 156 zona E "Agricola" ;

L'edificazione è consentita secondo quanto previsto dalla legge regionale n° 38/2003.

Vitorchiano li

21 NOV. 2003

Il Responsabile del Servizio
(geom. *Martello Porciani*)



[Faint handwritten signature and stamp]

Repertorio n.68830

Raccolta n.17028

REG. TO A

ATTO DI AFFRANCAZIONE

VITERBO IL

Repubblica Italiana

16/7/2004

L'anno duemilaquattro il giorno ventotto

N. 3603/1°

del mese di giugno, in Viterbo, Via Marconi n. 17;

Avanti di me Dr. Tertulliano Magnanini, Notaio in Acquapen-

TRASCritto A

dente, iscritto al Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di

VITERBO

Viterbo e Rieti;

IL 23/7/2004

Sono presenti i Signori:

N. 12689 R.G.

Ciancolini Gemini, nato a Vitorchiano il giorno 1° gennaio

N. 9003 R.P.

1956, Sindaco di detto comune, domiciliato per la qualifica

in Vitorchiano, nella casa comunale, il quale interviene al

presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del Comune

di Vitorchiano, ai sensi della legge n.142/1990 e del vigente

statuto del Comune, nonchè in virtù di deliberazione del Con-

siglio Comunale n.8 del 5 marzo 2004, che in copia autentica

si allega al presente atto sotto la lettera "A", codice fi-

scale 00220670566;

Minelli Medardo, nato a Viterbo il 3 gennaio 1951, domicilia-

to per la qualifica ove appresso, imprenditore il quale in-

terviene al presente atto quale Presidente del Consiglio di

Amministrazione della Società:

Omav Edilattoneria di Minelli e C. s.r.l., con sede in Vi-

terbo, Via Santa Maria in Silice n.11, iscritta al registro

delle Imprese di Viterbo al n. e codice fiscale 00062960562;

Detti Componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, rinunziano d'accordo fra loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

premesse:

che la Società Omav Edilattoneria di Minelli e C. s.r.l. è enfiteuta di un terreno sito in Comune di Vitorchiano, località Bandita;

Il terreno suddetto è censito al N.C.T. al foglio 17 particelle 157, 241 e 523;

che si intende ora procedere all'affrancazione dell'enfiteusi stessa, contro pagamento di una somma equivalente a venti volte il canone;

Tutto ciò premesso, fra i detti si conviene e si stipula quanto segue:

La Società Omav Edilattoniera di Minelli e C. s.r.l., come sopra rappresenta dichiara di voler affrancare il fondo sito in Vitorchiano, località Bandita della superficie complessiva di are 87.80= (are ottantasette e centiare ottanta), il tutto confinante con: superstrada Viterbo-Orte, Rocchetti, Olimpieri, salvo altri

censito al N.C.T. al foglio 17, particella 157, semin. are 29.30 RDE 5,30, RAE 4,54;

foglio 17, particella 241, uliveto vign. di are 48.40= RDE

22,50, RAE 15,00;

e foglio 17 particella 523 semin. arbor. di are 10.10= RDE

7,04 RAE 3,91;

Dichiara infine l'enfiteuta di aver pagato al Comune di Vitorchiano la somma di Euro 1.165,80 (millecentosessantacinque/80) della quale il comune concedente rilascia ampia quietanza di saldo, riconoscendo l'avvenuta affrancazione del terreno in oggetto con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art.30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la parte concedente mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno in oggetto, rilasciato, ai sensi della norma citata dal Comune di Vitorchiano in data 5 maggio 2004, dichiarando che da detta data non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici.

Detto certificato si allega sub " B "

Le spese del presente atto sono a carico della parte affrancante.

I domicili indicati in epigrafi sono anche fiscali e vengono eletti ai fini dell'esecuzione del presente atto.

Le parti, dichiarando di averne esatta conoscenza, mi dispensano concordemente dalla lettura degli allegati.

Di quest'atto scritto a macchina di mia fiducia ed in parte di mio pugno su fogli uno per tre pagine intere e parte della quarta, io Notaio ho dato lettura ai Componenti che, a mia domanda, dichiarano di approvarlo.

F.to Gemini Ciancolini

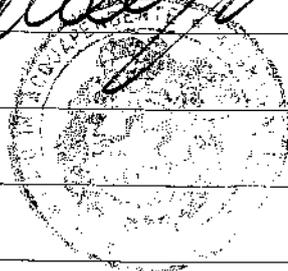
F.to Medardo Minelli

F.to Dr. Tertulliano Magnanini Notaio

Copia conforme all'originale

Si rilascia per uso *di legge*

Acquapendente li 28 giugno 2004





Comune di Vitorchiano

Deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

n. 8 del 5 marzo 2004



PER COPIA CONFORME
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dot. Augusto Zappi

L'anno **duemilaquattro** il giorno **cinque** del mese di **marzo** alle ore **18,00** nella sala delle adunanze consiliari del Comune.

Alla prima convocazione STRAORDINARIA di oggi, partecipata ai signori consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

Il Sindaco **Gemini Ciancolini** e i sottoelencati consiglieri comunali:

CONSIGLIERE	presente	assente
Agostini Franco	si	
Mattei Rita Cristina	si	
Babbini Giovanni	si	
Olivieri Lucia	si	
Vagnozzi Plinio	si	
Lorenzoni Franco	no	x
Falchini Perla	no	x
Proietti Angelo	si	
Pianura Luigi	si	
Martelli Marina	si	
Centola Claudio	si	
Fiorucci Marco	si	

Presenti n. 11 Assenti n. 02

Assiste il segretario dr. **Zappi dr. Augusto**

La seduta è pubblica.

Risultato legale il numero degli intervenuti, il presidente **Plinio Vagnozzi** assume la presidenza, e si procede all'esame del seguente punto posto all'ordine del giorno:

OGGETTO:

Esame richiesta del sig. Minelli Medardo per l'affrancazione dal canone enfiteutico.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Agostini Franco

IL SINDACO
Ciancolini Gemini



IL SEGRETARIO COMUNALE
Zappi dr. Augusto

Il Consiglio Comunale

PER COPIA CONFORME
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Augusto Zappi

Considerato che l'Asilo T. Fratichini e anche Ospedale Civico Vitorchianese, e così per analogia la Confraternita del Gonfalone, con l'entrata in vigore del DPR 616/76 ed attuazione della L. 382/75, sono stati soppressi e di fatto e di diritto il Comune di Vitorchiano è subentrato nella posizione giuridica dell'Ente soppresso, assumendone diritti e oneri;



Che taluni immobili nel territorio di Vitorchiano risultano gravati da canoni enfiteutici in quanto a suo tempo concessi con l'istituto dell'enfiteusi perpetua;

Vista la domanda del sig. Minelli Medardo, in qualità di rappresentante legale della soc. OMAV Edilattoniera di Minelli & C. Srl, proprietario del terreno in loc. Bandita, per l'affrancazione dal canone enfiteutico gravante sul terreno stesso in favore della Confraternita del Gonfalone, distinto al NCT al foglio 17 particelle

- Particella 157 rd. €. 5,30 ra. €. 4,54
- Particella 241 rd. €. 22,50 ra. €. 15,00
- Particella 523 rd. €. 7,04 ra. €. 3,91

Tenuto conto che nulla osta ai fini di voler accordare l'affrancazione a favore del richiedente, purché sia versato al Comune la somma di € 1.165,80 pari a 20 (venti) volte il canone predetto, così come disciplinato dalla normativa vigente in termini di affrancazione di fondi rustici;

Accertato che il ricavato così determinato viene destinato ad arricchimento del patrimonio comunale;

Visto il T.U. EE.LL. 18.8.2000 n. 267;

Ai sensi dell'art. 49 T.U. 18.8.00 n. 267: visto il parere favorevole del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla sola regolarità tecnica, del Responsabile del Servizio finanziario in ordine alla sola regolarità contabile, nonché il visto del segretario del Comune di conformità alle norme vigenti;

Con voti favorevoli unanimi legalmente resi, anche ai fini della immediata eseguibilità;

d e l i b e r a

Di affrancare, per le motivazioni esposte, a favore della soc. OMAV Edilattoniera di Minelli & C. Srl, livellario richiedente, dal canone enfiteutico a favore della Confraternita del Gonfalone di Vitorchiano, gravante sul terreno sito in loc. Bandita, distinto al N.C.U. al foglio 17:

- Particella 157 rd. €. 5,30 ra. €. 4,54
- Particella 241 rd. €. 22,50 ra. €. 15,00
- Particella 523 rd. €. 7,04 ra. €. 3,91

E pertanto verso il pagamento della somma complessiva di € 1.165,80 pari a 20 volte il reddito dominicale e agrario del terreno stesso, con destinazione della somma ad arricchimento del patrimonio comunale;

Di dare mandato al sindaco per la stipula del conseguente atto pubblico;

Dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 T.U. 267/00.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
Agostini Franco

IL SINDACO
Ciancolini Gemini



IL SEGRETARIO COMUNALE
Zappi Augusto

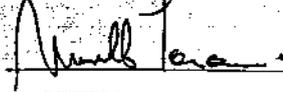
PER COPIA CONFORME
IL SEGRETARIO COMUNALE
Dot. Augusto Zappalà

Visto, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e contabile, nonché alla conformità alle norme vigenti del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 T.U. 18.8.01 n. 267

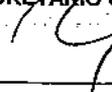
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

IL SEGRETARIO COMUNALE









Annotato l'impegno di spesa per il quale si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell'art. 153 T.U. n. 267/2000

il

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO



Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'albo comunale il _____ per quindici giorni consecutivi. (art. 124 c. 1 D.Lgs. 267/00)

- 8 APR. 2004 n. 66

IL SEGRETARIO



TRASMESSA ALL'ORGANO DI CONTROLLO il _____

prot. n. _____

- Per iniziativa della Giunta comunale (art. 127 c. 3 D.Lgs. 267/00)
- Richiesta consiglieri (art. 127 c. 1 D.Lgs. 267/00), in data _____
- Atto soggetto al controllo (art. 126 c. 1 D.Lgs. 267/00)

Trasmessa alla Prefettura con nota n. _____ del _____

Inviata ai capigruppo consiliari il _____ prot. n. _____ ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/00

IL SEGRETARIO



La presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____ e che durante il periodo della pubblicazione non sono pervenuti reclami e/o opposizioni.

- Decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134 c. 3 D.Lgs. 267/00)
- Perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 127 c. 4 D.Lgs. 267/00)
- Decorsi 30 giorni dal ricevimento dell'atto senza che il CO.RE.CO. abbia comunicato l'annullamento.
- Avendo il CO.RE.CO. comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità

IL SEGRETARIO

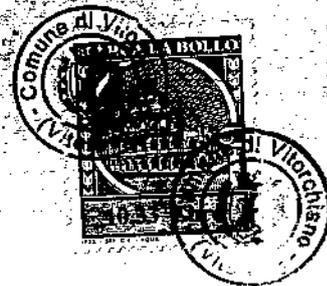


Allegato "B" al N. 68830 di Repertorio



COMUNE DI VITORCHIANO

PROVINCIA DI VITERBO



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Prot. 3892

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto che il terreno non è soggetto ad usi civici ed oneri livellari;
- Visto il D.Lgs. 490/99;
- Visto il D.P.R. 6-6-2001 n. 380 art. 30;

certifica

che il terreno sito nel territorio del Comune di Vitorchiano, nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato con modificazioni ed integrazioni dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 856 del 28/06/2001, ha destinazione:

- Foglio 17 particelle 157, 241, 523 zona E "Agricola";

Il terreno è inserito nel P.T.P. n.3 di cui alla L.R. 24/98.

L'edificazione è consentita secondo le norme allegate e quanto previsto dalla legge regionale n° 38/2003.

Vitorchiano li

05 MAG. 2004

Il Responsabile del Servizio
(geom. Marcello Porciani)



REPERTORIO N. 56.986

RACCOLTA N. 35.448

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno quattro del mese di gennaio

4 gennaio 2017

In Viterbo, nel mio studio.

Innanzi a me Dottor FABRIZIO FORTINI, Notaio in Viterbo, con studio in Via Igino Garbini n. 51, iscritto nel Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di Viterbo e Rieti

SONO PRESENTI

- COLOSI Lorenzo, nato a Roma il giorno 1 giugno 1981, ivi residente, Via Amedeo Bocchi n. 258, codice fiscale CLS LNZ 81H01 H501L;

- COLOSI Angelo Natale, nato a Roma il 30 ottobre 1971, residente a Vitorchiano, Via Manzoni n. 3, codice fiscale CLS NLN 71R30 H501E;

- COLOSI Licia, nata a Roma il 24 agosto 1968, ivi residente, Via Giulia di Colloredo n. 44, codice fiscale CLS LCI 68M64 H501Y;

- MINELLI Medardo, nato a Viterbo il 3 gennaio 1951, domiciliato per la carica ove appresso il quale interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentate della società "OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L." con sede in Viterbo, Via S. Maria in Sili-

REGISTRATO A VITERBO

IL 31 GENNAIO 2017

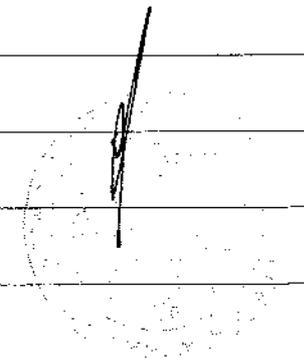
AL N. 985 ... 45

VIA ... VITERBO

IL GIORNO 4 FEBBRAIO 2017

N. 1342 ... Reg. Gen.

N. 4005 ... Reg. Part.



ce n. 11, capitale sociale Euro 100.000,00 interamente versato, avente numero di iscrizione al Registro Imprese di Viterbo, codice fiscale e partita IVA n. 00062960562 a quanto infra autorizzato dal vigente statuto sociale.

Comparenti della cui identità personale io notaio sono certo, i quali con il presente atto

premesse

- che con contratto preliminare di vendita del 19 dicembre 2016 registrato a Viterbo il 22 dicembre 2016 al n. 4610 mod.

3 i signori Colosi Lorenzo, Colosi Angelo Natale e Colosi Licia promettevano di vendere al signor Minelli Medardo che prometteva di acquistare per sé o per persona da nominare al

momento dell'atto definitivo di vendita, gli immobili in appresso descritti all'articolo 1, per il convenuto prezzo di

complessivi Euro 12.900,00 (dodicimilanovecento e zero centesimi) di cui Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi) già

versati dalla promittente parte acquirente alla promittente parte venditrice alla stipula del suddetto contratto preli-

minare di vendita a titolo di caparra confirmatoria, sulla quale somma è stata già scontata la debita imposta in sede di

registrazione del citato contratto preliminare;

- che il signor Minelli Medardo ha comunicato la propria intenzione di far acquistare i predetti immobili alla società

"OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L.";

- che i predetti signori Colosi Lorenzo, Colosi Angelo Natale

e Colosi Licia e la società "OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L.", come sopra rappresentata, intendono ora dar corso e stipulare il definitivo contratto di compravendita di cui al sopracitato preliminare.

Tanto premesso si da formare parte integrante e sostanziale del presente atto si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

I signori Colosi Lorenzo, Colosi Angelo Natale e Colosi Licia vendono la quota di un terzo ciascuno e complessivamente per l'intero alla società "OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L." che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista i seguenti immobili siti in Comune di Vitorchiano Località "Strada La Nova" e precisamente:

- appezzamento di terreno della superficie catastale complessiva di metri quadrati duemilanovecentoquarantanove (mq. 2.949), confinante con strada, residua proprietà dei venditori per più lati fosse salvo altri

distinto al Catasto Terreni del Comune di Vitorchiano al foglio 17 particelle:

* 1107 (ex 118) di Ha 00.01.54 RD Euro 1,83 RA Euro 0,84

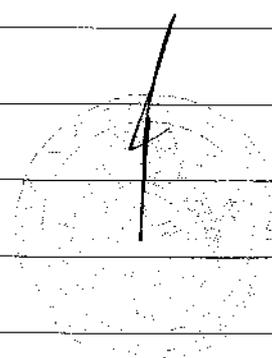
* 1108 (ex 119) di Ha 00.02.35 RD Euro 1,64 RA Euro 0,91

* 1110 (ex 121) di Ha 00.17.72 RD Euro 12,35 RA Euro 5,95

* 1113 (ex 123) di Ha 00.00.49 RD Euro 0,08 RA Euro 0,01

* 1116 (ex 232) di Ha 00.01.86 RD Euro 0,18 RA Euro 0,05

* 1118 (ex 608) di Ha 00.00.87 RD Euro 0,13 RA Euro 0,02



* 1120 (ex 780) di Ha 00.04.66 RD Euro 0,72 RA Euro 0,12;

giusta tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa dell'anno 2016 approvato dall'UTE di Viterbo in data 30 dicembre 2016 n. protocollo tipo VT0136942 già introdotto in atti catastali;

- utile dominio sull'appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati cinquecentotrentadue (mq. 532), confinante con proprietà Capati strada, proprietà dei venditori;

distinto al Catasto Terreni del Comune di Vitorchiano al foglio 17 particella 1114 (ex 129) di Ha 00.05.32 RD Euro 0,44 RA Euro 0,16;

giusta tipo di frazionamento redatto su estratto di mappa dell'anno 2016 approvato dall'UTE di Viterbo in data 30 dicembre 2016 n. protocollo tipo VT0136942 già introdotto in atti catastali.

La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di essere edotta che il terreno in oggetto è gravato di livello a favore della Confraternita del Gonfalone.

La società acquirente acquista i terreni in oggetto al fine di utilizzarli per la realizzazione, a sua cura e spese, una volta ottenuti i necessari permessi amministrativi d'accordo con l'amministrazione comunale di Vitorchiano, per l'asfaltatura e l'ampliamento dell'attuale Strada La Nova. A tal proposito la società acquirente, come sopra rappresentata,

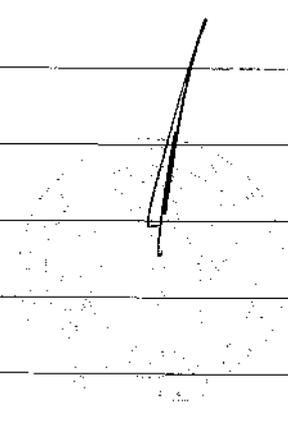
assume l'obbligo, per sè o suoi aventi causa, nei confronti della parte venditrice di rispettare nell'esecuzione dei lavori di realizzazione dell'ampliamento di detta strada quanto segue:

- a) lasciare libero accesso dalla strada ai terreni agricoli di residua proprietà della parte venditrice;
- b) prevedere alla posa in opera di una canalizzazione (possibilmente lungo la strada) per consentire alla parte venditrice di portare cavi e tubi dal pozzo di sua proprietà fino all'immobile di sua proprietà;
- c) posa in opera di ulteriore canalizzazione che sottopassi il manto stradale collegando i due lati della nuova strada all'altezza della residua proprietà della parte venditrice,
- d) non danneggiare durante l'esecuzione delle opere, il pozzo di proprietà della parte venditrice, volendo in caso contrario provvedere alle necessarie riparazioni.

ARTICOLO 2

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- che i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Vitorchiano in data 19 dicembre 2016 protocollo n. 14661 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" e che, fino ad oggi, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number. The signature is a single, fluid stroke.

- che non è stata fino ad oggi trascritta nei Registri Immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

La parte venditrice dichiara che i terreni oggetto del presente atto non sono stati percorsi dal fuoco.

ARTICOLO 3

La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi, con tutti di quanto in oggetto gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, anche nascenti per destinazione del padre di famiglia, il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla Parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per esserle pervenuto come segue:

- originariamente i beni in oggetto erano di proprietà del signor Colosi Antonio;

- in data 1 gennaio 1995 decedeva il signor Colosi Antonio, nato a Viterbo il giorno 11 dicembre 1932 (Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Viterbo n. 95 volume 960 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 24 marzo 1997 al n. 2605 di formalità) succedendogli per legge il coniuge signora Cutigni Maria Adelaide ed i figli Colosi Lorenzo, Colosi Angelo Natale e Colosi Licia; eredità accettata con atto a rogito Notaio Margherita Millozza di Roma del 9 giugno 2006 repertorio n. 16118

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Viterbo in data 26 maggio 2015 al n. 4995 di formalità;

- in data 17 settembre 2009 decedeva la signora Cutigni Maria

Adelaide, nata a Roma il 10 ottobre 1940 (Denuncia di Suc-

cessione Ufficio del Registro di Viterbo n. 2279 volume 9990

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Viterbo in data 14 febbraio 2011 n. 1351 di formalità)

succedendole per legge i figli Colosi Lorenzo, Colosi Angelo

Natale e Colosi Licia; eredità accettata con atto a rogito

Notaio Monica Polizzano di Roma del 30 aprile 2015 repertorio

n. 4574/3336 trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Viterbo in data 5 maggio 2015 al n. 4248 di

formalità.

ARTICOLO 4

Le parti dichiarano che il prezzo è stato convenuto ed accet-

tato in Euro 12.900,00 (dodicimilanovecento e zero centesimi).

Le parti ai sensi dell'art. 35, comma 22, del D.L. del 4 lu-

glio 2006, n. 223 convertito nella legge 4 agosto 2006 n.

248, previo richiamo da me Notaio effettuato alla responsabi-

lità penale di cui possono essere soggette in caso di dichia-

razioni false o mendaci, dichiarano che il pagamento è stato

effettuato con le modalità in appresso indicate:

- quanto ad Euro 1.667,00 (milleseicentosessantasette e zero

centesimi) con assegno circolare n. 5110400999-02 emesso dal-

l'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane SpA per

conto di Banca di Viterbo in data 16 dicembre 2016;

- quanto ad Euro 1.667,00 (milleseicentosessantasette e zero

centesimi) con assegno circolare n. 5110400997-00 emesso dal-

l'Istituto Centrale delle Banche Popolari Italiane SpA per

conto di Banca di Viterbo in data 16 dicembre 2016;

- quanto ad Euro 1.667,00 (milleseicentosessantasette e zero

centesimi) con assegno bancario n. 0017043492-11 tratto sul

c/c della Banca di Viterbo in data 19 dicembre 2016;

- quanto ad euro 7.899,00 con tre assegni bancari, ciascuno

di euro 2.633,00 tratto su C/C Banca di Viterbo ai numeri

0017043311-12, 0017043312-00 e 0017043313-01.

Stante il pagamento di cui sopra la Parte venditrice rilascia

alla società acquirente quietanza di saldo con rinuncia al-

l'ipoteca legale e con esonero per il competente Direttore

della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo da o-

gni responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 5

Le parti, ammonite sulle conseguenze penali in caso di di-

chiarazioni false o mendaci, dichiarano altresì che per la

stipula del presente contratto la parte venditrice non si è

avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare e la società ac-

quirente si è avvalsa dell'opera dell'agenzia immobiliare

"CESETTI Case SRL" con sede in Roma, Via G. Paisiello n. 24,

partita IVA n. 04496181001, numero di iscrizione all'albo dei

mediatori della Provincia di Roma n. 5698, numero di iscri-

zione all'albo dei mediatori della Provincia di Viterbo del
legale rappresentante Cesetti Carlo n 299.

La spesa sostenuta per la mediazione ammonta ad Euro 7.735,00
compresa IVA al netto di Ritenuta di Acconto pagata con asse-
gno bancario n 0017643315-03 tratto su c/c Banca di Viterbo
(fattura 1 del 3 gennaio 2017).

ARTICOLO 6

La Parte venditrice garantisce la titolarità e disponibilità
di quanto in oggetto, nonché la sua libertà da canoni, censi
vincoli di qualsiasi specie, anche nascenti da prelazioni a-
grarie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pre-
giudizievole volendo in caso contrario essere tenuta per l'e-
vizione come per legge.

ARTICOLO 7

Con la firma del presente atto e con decorrenza dalla data di
oggi passano a rispettivo profitto e carico della società ac-
quirente le rendite e gli oneri di quanto sopra.

ARTICOLO 8

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 maggio 1975,
n. 151, le Parti dichiarano quanto appresso:

- il signor Colosi Lorenzo di essere coniugato in regime di
separazione dei beni;
- il signor Colosi Angelo Natale di essere celibe
- la signora Colosi Licia di essere nubile.

ARTICOLO 9



Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico della società acquirente.

I comparenti mi esonerano dalla lettura dell'allegato.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto quest'atto da me redatto e letto ai Comparenti che, a mia interpellanza dichiaratolo conforme alla loro volontà, lo approvano e sottoscrivono con me Notaio alle ore diciotto e minuti trentadue.

Scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano su tre fogli per le prime dieci pagine intere e sin qui della presente undicesima.

Firmato Lorenzo Colosi

" Angelo Natale Colosi

" Licia Colosi

" Medardo Minelli

" Fabrizio Fortini notaio

P
4

C
2
V
E
a
I
I
I
C





Repertorio n. 20685

Raccolta n. 10218

458

ATTO DI VINCOLO

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentottantotto il giorno due

del mese di gennaio in Viterbo, via Marconi n.20

addì 1 gennaio 1988

TRASCRITTO

Viterbo

3-2-88

1528

1332

Avanti a me dott. LUIGI ANNIBALDI, Notaio in Viterbo, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di questa Città, sono presenti:

- coniugi ROCCHETTI GIUSEPPE FRANCESCO, nato a Vitorchiano il 29 agosto 1945, agente di P.S., cod. fisc. RCC GPP 45M29 N086A, e

PROVARONI ANGELICA nata a Vallonga di Leonessa il 10 aprile 1950, casalinga, ² domiciliati in Vitorchiano, Via Bandita

s.n.c., che dichiarano di trovarsi in regime di separazione di beni, della cui identità personale io Notaio sono certo i qua-

li, d'accordo tra loro e col mio consenso, rinunciano all'assistenza dei testimoni e quindi, quali proprietari del terreno

sito in Vitorchiano, località Bandita, distinto in catasto al foglio 17 particelle 157 (di mq.3560), 158 (di mq.3270), 241

(di mq. 6400), 159 (di mq.2030), 160 (di mq.2370) della superficie complessiva di metri quadrati 17.630 (diciassettemila-

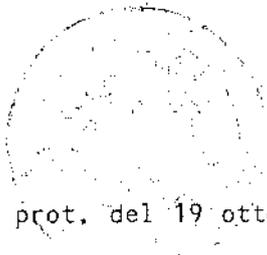
seicentotrenta) a confine con Welle Crotone,

Rocchetti Vincenzo, Superstade Cierita -
Vaccarie Orte - Terni, s. Leo p. d. t. n.

1°) vincolano tale terreno alla costruzione di una abitazione da edificarsi sul terreno stesso, e di cui alla richiesta di

Chy... 50390 - 3-2-88
3/8
[Signature]





concessione edilizia n.3361 di prot. del 19 ottobre 1987 del Comune di Vitorchiano, come alla richiesta del 18 novembre 1987 prot.n.3688;

2°) dichiarano, sotto la loro personale responsabilità, che tale terreno non é stato in precedenza vincolato ad altre costruzioni;

3°) vincolano la destinazione d'uso dei portici e locali agricoli come al relativo progetto;

5.000
2.000
65.622
14.378
8.000
500

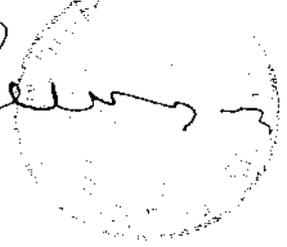
4°) chiedono la trascrizione del presente atto a loro carico e a favore del Comune di Vitorchiano (cod.fisc.

95.500 Del presente atto ho dato lettura ai componenti i quali, da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono come per legge.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia e completato a mano da me notaio su un foglio per una pagina intera e fin qui della seconda.

Il Notaio: Francesco...
colto - T² AB 16; C.F. PRV-MLC-500
50-ES35E

Il mio numero tre qu-
stilleste me Notaio e tu e'
comprato se e s/ per nome
Prodotto Giuseppe Ferrarone
Prodotto Angelica
[Signature]





Ministero della Giustizia

ARCHIVIO NOTARILE DISTRETTUALE DI VITERBO

Copia conforme all'originale sottoscritta con firma elettronica in Viterbo.

Si rilascia esente dal bollo perché richiesta per essere prodotta come mezzo di prova in giudizio (art. 18, D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115).

Il Conservatore dell'Archivio notarile

Dr. Dino Rando



<p>ARCHIVIO NOTARILE DI <u>VITERBO</u> ANNO FINANZ. <u>2021</u></p> <p>N. progressivo generale N. <u>1534077</u> Bolletta di riscossione n. <u>418</u></p> <p style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">QUIETANZA</p>																					
<p>Il Signor <u>GIORGIO DEL MARTELLI</u> residente a <u>ROMA</u></p> <p>richiede (1) <u>RELAZIONE GENERALE (5 fogli) del N. 6 (rel. 1997) del N. 1996 Reg. n. 20090</u></p> <p><u>Bonifico cont. C/COD. di € 25,00 del 15/02/2021</u></p>																					
<p style="text-align: right;">Firma del richiedente _____</p>																					
<p>B) SPECIFICA *</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: right;">AVV. C.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">E.</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1,00</td> <td style="width: 50%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">SAI (1) D.</td> <td style="text-align: center;">E.</td> <td style="text-align: center;">4,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">AVV. (1) C.</td> <td style="text-align: center;">E.</td> <td style="text-align: center;">4,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">AVV. (1) D.</td> <td style="text-align: center;">E.</td> <td style="text-align: center;">10,00</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: right; padding-top: 10px;">TOTALE</td> <td style="text-align: center; padding-top: 10px;">29,00</td> <td></td> </tr> </table>	AVV. C.	E.	1,00		SAI (1) D.	E.	4,00		AVV. (1) C.	E.	4,00		AVV. (1) D.	E.	10,00		TOTALE		29,00	
AVV. C.	E.	1,00																			
SAI (1) D.	E.	4,00																			
AVV. (1) C.	E.	4,00																			
AVV. (1) D.	E.	10,00																			
TOTALE		29,00																			
<p>C) QUIETANZA</p>	<p>Il sottoscritto, per la causale suddetta, ha ricevuto la somma di € _____</p> <p style="text-align: right; font-size: 0.8em;">VERIFICATO E CERTIFICATO CONQUANTO</p> <p>nonchè n. _____ fogli di carta bollata (o marche) per € _____ e le marche da bollo occorrenti per la presente quietanza (2).</p> <p style="text-align: right; font-size: 0.8em;">VITERBO, 12 MARZO 2021</p> <p style="text-align: right; font-weight: bold;">IL CAPO DELL'ARCHIVIO</p>																				

* Per la specifica confronta i numeri di codice a tergo.



Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

Dati della richiesta	Denominazione: OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di VITORCHIANO (Codice: M086) Provincia di VITERBO OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO C.F.: 00062960562

1. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m ²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	1114		-	PASCOLO	U	05	32		Euro 0,44	Euro 0,16	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COLOSI Angelo Natale nato a ROMA il 30/10/1971	CLSNLN71R30H501E*	(4) Diritto del concedente per 1/3
2	COLOSI Licia nata a ROMA il 24/08/1968	CLSLCI68M64H501Y*	(4) Diritto del concedente per 1/3
3	COLOSI Lorenzo nato a ROMA il 01/06/1981	CLSLNZ81H01H501L*	(4) Diritto del concedente per 1/3
4	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(5) Enfiteusi per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2017 Repertorio n.: 56986 Rogante: FORTINI FABRIZIO Sede: VITERBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1005.2/2017)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

2. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	160		-	VIGNETO	U	23	70		Euro 24,48 L. 47.400	Euro 14,08 L. 27.255	Impianto meccanografico del 01/10/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2004 Repertorio n.: 74274 Rogante: ORZI LUIGI Sede: VITERBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 392.1/2004)	

3. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	156		-	SEMIN ARBOR	2	22	70		Euro 15,83 L. 30.645	Euro 8,79 L. 17.025	Impianto meccanografico del 01/10/1971	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2004 Repertorio n.: 74274 Rogante: ORZI LUIGI Sede: VITERBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 393.2/2004)	

4. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	165		-	SEMINAT IVO	3	19	20		Euro 6,94 L. 13.440	Euro 4,46 L. 8.640	Impianto meccanografico del 01/10/1971
2	17	242		-	PASCOLO	U	15	00		Euro 1,24 L. 2.400	Euro 0,46 L. 900	Impianto meccanografico del 01/10/1971
3	17	247		-	SEMIN ARBOR	2	34	90		Euro 24,33 L. 47.115	Euro 13,52 L. 26.175	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.1/1989)
4	17	539		-	ULIVETO	2	07	70		Euro 2,58 L. 5.005	Euro 0,99 L. 1.925	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.2/1989)
5	17	540		-	ULIVETO	2	18	40		Euro 6,18 L. 11.960	Euro 2,38 L. 4.600	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.2/1989)
6	17	542		-	ULIV VIGNET	2	22	30		Euro 10,37 L. 20.070	Euro 6,91 L. 13.380	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.3/1989)
7	17	546		-	SEMINAT IVO	3	07	90		Euro 2,86 L. 5.530	Euro 1,84 L. 3.555	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.5/1989)
8	17	547		-	SEMINAT IVO	3	19	80		Euro 7,16 L. 13.860	Euro 4,60 L. 8.910	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 658.5/1989)

Totale: Superficie 01.45.20 Redditi: Dominicale Euro 61,66 Agrario Euro 35,16

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 15/01/2004 Repertorio n.: 74274 Rogante: ORZI LUIGI Sede: VITERBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 393.2/2004)	

5. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	17	159		-	SEMINAT IVO	3	20	30		Euro 7,34 L. 14.210	Euro 4,72 L. 9.135	Impianto meccanografico del 01/10/1971	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/12/2003 protocollo n. VT0055964 Voltura in atti dal 03/04/2008 Repertorio n.: 74274 Registrazione: Sede: RETT. NOTA TRASCRIZ. N. 393 DEL 14/01/04 (n. 4155.1/2008)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

6. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	675		-	ULIV VIGNET	2	20	20		Euro 9,39 L. 18.180	Euro 6,26 L. 12.120	VARIAZIONE GEOMETRICA del 08/05/1997 in atti dal 08/05/1997 (n. 1392.1/1997)

Intestazione degli immobili indicati al n. 6

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO del 30/12/2003 protocollo n. VT0055970 Voltura in atti dal 03/04/2008 Repertorio n.: 74274 Registrazione: Sede: RETT. NOTA TRASCRIZ. N. 392 DEL 14/01/04 (n. 4157.1/2008)	

7. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
						ha are ca			Dominicale	Agrario			
1	17	157		AA	ULIVETO	2	05	00		Euro 1,68	Euro 0,65	Tabella di variazione del 09/03/2007 protocollo n. VT0085982 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 31804.1/2007)	Annotazione
				AB	SEMINAT IVO	5	24	30		Euro 4,39	Euro 3,76		
2	17	241		-	ULIV VIGNET	2	48	40		Euro 22,50 L. 43.560	Euro 15,00 L. 29.040	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 321.3/1989)	

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

3	17	523		-	SEMIN ARBOR	2		10	10		Euro 7,04 L. 13.635	Euro 3,91 L. 7.575	FRAZIONAMENTO in atti dal 13/03/1992 (n. 321.2/1989)	
---	----	-----	--	---	----------------	---	--	----	----	--	------------------------	-----------------------	---	--

Immobilie 1: Annotazione: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualita` dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Totale: Superficie 87.80 Redditi: Dominicale Euro 35,61 Agrario Euro 23,32

Intestazione degli immobili indicati al n. 7

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 28/06/2004 protocollo n. VT0064092 in atti dal 30/04/2012 Registrazione: Sede: CORR INTEST. RIC.63340/12 (n. 4268.1/2012)			

8. Immobili siti nel Comune di VITORCHIANO(Codice M086) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
						ha are ca			Dominicale	Agrario		
1	17	1107		-	SEMIN IRRIG	2	01	54	A2	Euro 1,83	Euro 0,84	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)
2	17	1108		-	SEMIN ARBOR	2	02	35		Euro 1,64	Euro 0,91	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)
3	17	1110		-	SEMINAT IVO	2	17	72		Euro 12,35	Euro 5,95	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)
4	17	1113		-	BOSCO MISTO	U	00	49		Euro 0,08	Euro 0,01	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2020

5	17	1116	-	PASCOLO ARB	U	01	86	Euro 0,18	Euro 0,05	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)
6	17	1118	-	BOSCO MISTO	U	00	87	Euro 0,13	Euro 0,02	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)
7	17	1120	-	BOSCO MISTO	U	04	66	Euro 0,72	Euro 0,12	FRAZIONAMENTO del 30/12/2016 protocollo n. VT0136942 in atti dal 30/12/2016 presentato il 30/12/2016 (n. 136942.1/2016)

Totale: Superficie 29.49 Redditi: Dominicale Euro 16,93 Agrario Euro 7,90

Intestazione degli immobili indicati al n. 8

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OMAV EDILATTONERIA DI MINELLI & C. S.R.L. con sede in VITERBO	00062960562*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/01/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 01/02/2017 Repertorio n.: 56986 Rogante: FORTINI FABRIZIO Sede: VITERBO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1005.1/2017)			

Totale Generale: Superficie 03.54.71 Redditi: Dominicale Euro 171,68 Agrario Euro 100,39

Unità immobiliari n. 23

Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Prot. 829

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

- Vista l'istanza del Sig.re De Marinis Simone del 26/08/2020 prot. 10843, n.q. di tecnico incaricato dal Sig. Emanuele Re quale curatore fallimentare del procedimento n. 50/2020 presso il Tribunale di Viterbo, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica;

Visto che il terreno non è soggetto ad usi civici;

Visto gli atti d'ufficio;

Visto il D.Lgs. 42/04;

- Vista la dichiarazione di assolvimento dell'imposta di bollo prot. 810 del 18/01/2021;

c e r t i f i c a

che i terreni di seguito censiti ricadono nel Piano Regolatore Generale vigente, approvato dalla Regione Lazio con modificazioni ed integrazioni con Delibera G.R. 856 del 28/06/2001

- al foglio n. 17 p.lle:157, 241/p (mq 3280,00), 546, 539, 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120, hanno destinazione: **Zona E** "Agricola". I terreni sono soggetti al vincolo di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142 comma 1, lettera c) (corsi d'acqua);
- per le p.lle n. 241/p, 539, 546, 157, 1114 sono in parte soggette al vincolo della fascia di rispetto stradale della S.S. n. 675 Umbro-Casentinese.
- Al foglio n. 17 p.lle : 241/p (1200,00mq), 540, 247, 547, 542, 535, 546, hanno destinazione: **Zona D** – sottozona D2A "Artigianale". e sono inseriti nel P.R.U.S.S.T. "Territorio degli Etruschi" approvato con D.G.R. n°231 del 01/08/2013. I terreni sono in parte soggetti al vincolo della fascia di rispetto stradale della S.S. n. 675 Umbro-Casentinese.
- Al foglio n° 17 p.lle: 242, 165, 160, 159, 523, 156, 675 hanno destinazione: **Zona D** – sottozona D2A "Artigianale". e sono inseriti nel P.R.U.S.S.T. "Territorio degli Etruschi" approvato con D.G.R. n°231 del 01/08/2013.

I terreni sono inseriti nel P.T.P. Ambito n. 3, approvato con L.R. 24/98.

L'edificazione è consentita secondo le norme tecniche allegate.

Vitorchiano, 19/01/2021

Il Responsabile dell'U.T.C.
(Arch. Pierangelo Arcangeli)
Firmato digitalmente

DICHIARAZIONE DI ASSOLVIMENTO DELL'IMPOSTA DI BOLLO

Il sottoscritto Simone De Marinis nato a Roma il 9 novembre 1961 e residente a Roma in Via Della Tenuta Della Maglianella n. 36, reperibile al telefono n. 335.6172181 e alla e-mail demarinisdepinedo@libero.it

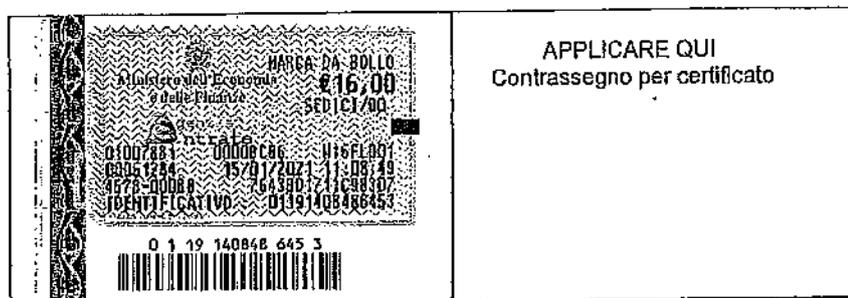
DICHIARA

ai sensi del D.P.R. 28.12.2000, n.445, art. 46 c.1 lett. p), sotto la propria personale responsabilità, consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni mendaci di aver pagato l'imposta di bollo mediante l'acquisto presso un esercente convenzionato di apposito contrassegno (marca da bollo) di cui si riportano di seguito gli estremi:

utilizzo	n. identificativo (14 cifre)	data	importo
istanza	0191408486453	15/1/2021	€ 16,00
certificato			€ 16,00

DICHIARA ALTRESÌ

- a) che le marche da bollo sopra indicate sono state annullate ed **utilizzate esclusivamente** per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni identificati dai seguenti dati catastali:
 Località "Bandita" Foglio 17 mappali 156, 157, 159, 160, 165, 241, 242, 247, 523, 539, 540, 542, 546, 547, 675 di Are 03.19.90
 Località "Strada La Nova" Foglio 17 mappali 1107, 1108, 1110, 1113, 1114, 1116, 1118, 1120 di Are 00.34.81
- b) che una copia informatica della presente dichiarazione firmata digitalmente, nella quale vengono allegati e annullati i suddetti **contrassegni**, viene trasmessa per via telematica contestualmente all'istanza;
- c) di allegare alla presente una copia informatica del proprio **documento di identità**.



Roma, 25 agosto 2020

Firma digitale del dichiarante

superiore a ml 2,00 e di superficie utile non superiore a 9 mq. quando si disponga di un lotto di superficie compresa tra 2000 e 5000 mq..

~~Per lotti da 5.000 a 10.000 mq. sarà consentita una costruzione di~~
mq. 20 ed h fino a m. 2,50.

Per lotti da 10.000 fino a 20.000 mq. sarà consentita una costruzione di mq. 50 ed h fino a m. 3,50 oltre a porcilaie per due capi, silos e serbatoi. Sarà inoltre consentita la costruzione di tettoie e fienili. La copertura sarà a tetto a due falde ed il pavimento in battuto di cemento. La tipologia da 50 mq. dovrà avere porte in ferro di larghezza non inferiore a ml 2,50, finestre sempre in ferro con apertura a vasistas e poste a ml 2,50 dal pavimento.

Nelle zone idonee all'esercizio dell'attività silvo-pastorale questa deve svolgersi in conformità alle norme del R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 e successive modificazioni ed integrazioni e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché ai progetti, programmi e regolamenti deliberati dalle Amministrazioni pubbliche cui sono attribuiti i relativi demani e, per il territorio montano, dalla competente Comunità Montana.

In dette zone è comunque ammessa la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimessa per il bestiame brado, fienili, realizzati per iniziativa pubblica o privata semprechè su progetto documentato con i relativi fabbisogni ed approvato dall'Ente a cui è

attribuito il demanio, e dal Comune e comunque col rispetto della situazione ambientale.

sono ammessi, con la medesima procedura, rifugi per il personale di sorveglianza, per una cubatura non superiore a mc. 240.

Nelle zone agricole, ai soggetti autorizzati, è possibile l'insediamento di impianti o industrie per la conservazione, trasformazione o la commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché di impianti destinati alle attività di servizio per l'agricoltura con un limite di mc. 0,20 su lotti minimi di mq. 10.000, con altezza massima di ml. 5,00 e minima di ml. 3,50 esclusi i volumi tecnici. In ogni caso gli impianti di cui ai precedenti comma, devono essere localizzati e progettati in modo tale da armonizzarsi con gli elementi caratterizzanti il paesaggio, devono prevedere tipologie edilizie e l'impiego di materiali consueti nella zona e devono essere accompagnati da un progetto di sistemazione delle aree esterne che eviti immissioni dannose e preveda opportune schermature a verde.

Gli impianti inquinanti sono sempre soggetti a valutazione di impatto ambientale.

Si deve evitare, salvo imprescindibili ragioni di ordine tecnico, che le costruzioni sorgano sul colmo delle alture e ne deturpino il profilo.

La costruzione deve corrispondere al profilo naturale del terreno, salvo terrazzamenti o riperti non superiori a ml. 1,50, i quali

vanno comunque rivestiti con pietre locali e, preferibilmente, schermati a verde.

La costruzione per uso residenziale deve avere copertura a letto e non può superare i due piani e l'altezza di ml. 6,50 calcolata dal marciapiede all'imposta del tetto sul lato a valle in caso di terreno in pendio.

Le costruzioni, destinate ad annessi agricoli devono avere copertura a tetto a due falde inclinate sul lato più lungo e senza plafone, altezza alla gronda minima di ml. 3,50 e massima ml. 5,00 porte in ferro di larghezza minima di ml. 2,50 finestre sempre in ferro con apertura a vasistas poste a ml. 2,50 dal pavimento che dovrà essere in battuto di cemento.

I distacchi minimi dai confini di proprietà e tra i fabbricati sono pari a ml. 20,00.

I distacchi dalle strade dovranno rispettare quanto previsto dalle disposizioni di legge.

ART. 12

ZONA F - IMPIANTI INTERESSE GENERALE

SOTTOZONA F1 - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI CONNESSE CON LE RESIDENZE

Aree per l'istruzione: sono destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Non è ammessa la destinazione d'uso residenziale ad esclusione della residenza per il titolare e/o personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza, di superficie netta non superiore a mq.95, per ogni singolo lotto, da calcolarsi all'interno della cubatura complessiva consentita e, comunque, la cui realizzazione resta subordinata all'edificazione dell'edificio destinato alla attività produttiva".

Anche per la Sottozona D2 deve essere stralciato il 2° periodo ed il punto b), che dovrà essere sostituito con lo stesso testo sopra riportato per la Sottozona D1.

Il testo della Sottozona D3 dovrà essere integralmente stralciato e sostituito con il seguente:
"La zona riguarda quelle parti di territorio comunale destinate ad attività estrattiva. In dette aree possono essere localizzati anche impianti industriali aventi finalità di prima e seconda lavorazione complementari all'attività medesima.

L'attività estrattiva dovrà essere comunque esercitata in conformità di tutto quanto previsto dalla L.R. 5 maggio 1993, n.27 nonché nel rispetto di quanto disciplinato dal P.T.P. n.3, approvato dalla L.R. 5 luglio 1998, n.24 e successive modifiche".

All'art.11 - Zone agricole - a pag.40, rigo 9° dal paragrafo relativo alle "Norme di carattere generale" va sostituita la parola "approvazione" con il termine "adozione".

A pag.41, nella parte relativa alla Sottozona E1, il testo del punto a) deve essere sostituito con il seguente:

"Costruzioni di serre che debbono intendersi disciplinate dalla L.R. n.34 del 12/8/1996".

Il testo che comprende l'ultimo capoverso di pag.42 ed il primo e il secondo periodo di pag.43 deve intendersi stralciato e sostituito dal seguente:

"E' consentita per lotti inferiori a 20.000 mq. e comunque superiori a 5.000 mq. la realizzazione di un manufatto con funzioni di annesso agricolo con una superficie coperta pari a 12.00 mq. ed una altezza massima all'imposta del tetto pari a ml.2,00 con copertura a tetto e pendenza massima non superiore al 35%".

I successivi periodi di pag.43 fino al 4° rigo di pag.44 debbono intendersi sostituiti con il testo che segue:

"Nelle zone agricole soggette al vincolo paesaggistico ai sensi delle leggi 1497/39 e 431/85, vale la disciplina dettata dal P.T.P. n.3, approvato con L.R. 24/98 e successive modif. ed integrazioni".

All'art.12, nel paragrafo relativo alla Sottozona F2, a pag.47, devono intendersi stralciati il 4°, il 10° e 11° rigo.

Per la Sottozona F4, al 2° rigo, la parola "isolato" va sostituita con le parole "intera area zonizzata" e va stralciato il 4° e 8° rigo perché è da considerare pleonastico quanto in essi trattato".

Il testo relativo alla Sottozona F5 deve intendersi ablati.

All'art.13, il testo della Sottozona G4 deve intendersi stralciato e dal testo relativo alla Sottozona G3 - Verde privato - debbono intendersi ablati il 2° ed il 3° periodo riportati a pag.51 delle N.T.A.

I rispettivi testi degli artt.14, 15, 16, 17 e 18 debbono essere stralciati ed integralmente sostituiti con il seguente:

"ART.14 - Vincoli di rispetto

"Riguardano aree aventi già una propria destinazione d'uso e relativa normativa, per le quali, secondo la natura del vincolo a cui sono sottoposte, valgono le disposizioni di cui ai seguenti punti. La superficie relativa alle aree di rispetto potrà essere computata come area edificabile e concorrere agli effetti del calcolo della cubatura secondo quanto previsto dalla normativa corrispondente alle rispettive zone su cui è imposto il suddetto rispetto. Le aree sottoposte a vincolo di rispetto si dividono nelle seguenti categorie:

- a) **Vincolo paesaggistico** - Qualsiasi intervento riguardante le aree soggette a tale vincolo ai sensi della legge 29/6/1939, n.1497 e 8/8/1985, n.431 è subordinato al rispetto delle previsioni e della normativa contenuti nel P.T.P. Ambito n.3 approvato con L.R. 24/98 e succ. mod.;
- b) **Vincolo cimiteriale** - Le aree delle zone cimiteriali e delle relative fasce di rispetto sono soggette alla disciplina stabilita dall'art.338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto è consentita soltanto la realizzazione di parcheggi e piccoli manufatti, a carattere provvisorio, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. In tale area non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti, ma sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78.
- c) **Vincolo di rispetto stradale** - Salvo diverse indicazioni normative o grafiche del P.R.G., le distanze minime da osservarsi nelle edificazioni fuori del perimetro dei centri abitati o delle previsioni zonizzative del P.R.G., sono quelle stabilite dal D.P.R. 18/12/1992, n.485 - Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo Codice della Strada (D.L. 30/4/1992, n.285) - modificato ed integrato dal D.P.R. 26 aprile 1993, n.147. In tali aree di rispetto non sono ammessi ampliamenti degli edifici preesistenti, ma solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come previsto dall'art.31 della L. 457/78. Sono altresì ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde e, ove occorra, aree da destinare a parcheggio. E' altresì consentita, a titolo provvisorio e mediante apposita convenzione, l'installazione di impianti per il rifornimento del carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a ml. 500

Vincoli di rispetto di elettrodotti ed acquedotti - In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio, salvo i manifesti necessari all'esercizio dell'impianto. Nella edificazione delle varie zone devono essere rispettate, salvo norme specifiche più restrittive, le seguenti distanze minime:

- dagli acquedotti (metanodotti) - mt. 10,00 dall'asse;
- dagli elettrodotti - mt. 15,00 dall'asse.

Per la disciplina della costruzione ed esercizio delle linee elettriche esterne vale quanto previsto dal regolamento di esecuzione della legge 13/12/1964, n.1341 approvato con D.P.R. 21/6/1968, n.1062.

- e) Vincolo idrogeologico - Fino a quando la Regione non provvederà ai sensi dell'art.69 del D.P.R. n.616/77 ad una nuova perimetrazione e normativa delle aree interessate dal presente vincolo, in esse si applicano le prescrizioni di cui al R.D.L. n.3267/1923.

~~Pertanto, al fine della conservazione dell'equilibrio idrogeologico e dell'assetto morfologico del territorio comunale, ogni forma di costruzione e di trasformazione del suolo, ove consentita dalla normativa di piano, dovrà essere sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte dei Settori regionali competenti sulla base della L. 64/74.~~

- f) Vincolo di rispetto per impianti di depurazione - Le aree circostanti gli impianti di depurazione costituiscono zone di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità secondo quanto prescritto dalle norme tecniche generali emanate dal Ministero LL.PP. con Delibera 4/2/1977 (Alleg.4) in attuazione dell'art.2 della L. 10/5/1976, n.319".

Il testo dell'art 19 va integralmente sostituito con il seguente.

"ART. 19 - Aree demaniali e private gravate da usi civici e diritti collettivi

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di demanio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università e Associazioni Agricole comunque nominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla L. 10/6/1927, n. 1722, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art.32 della stessa legge 176/27.

e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.

Le predette terre non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non computabile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766/1927.

~~Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.~~

Inoltre le N.T.A. del P.R.G. debbono intendersi corredate dai seguenti articoli aggiuntivi:

"ART.20 - Poteri di deroga.

E' consentita deroga parziale alle presenti norme nei casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico con la procedura stabilita dall'art.3 della L. 21/12/1955, n.1357.

La deroga non si applica per l'edificazione nella zona A e alle norme relative agli indici di edificabilità e alle destinazioni d'uso delle varie zone".

"ART.21 - Normativa per gli edifici o parti di essi in relazione alle disposizioni di cui alla L. 47/85 (Condono edilizio) e L. 724/94.

Gli immobili esistenti nel territorio comunale non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito secondo le procedure della L. 47/85 e succ. mod. ed integr.

Alle costruzioni abusive o parzialmente abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni vigenti, anche se conformi al presente strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo I della citata legge 47/85.

CAPO II

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54 (27)

(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29, 6 luglio 1998, n. 24 e 2 novembre 2006, n. 14, e successive modifiche, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate allo svolgimento delle attività di cui al comma 2;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie e funzionali allo svolgimento delle attività di cui al comma 2.

2. Nel rispetto degli articoli 55, 57 e 57 bis e dei regolamenti ivi previsti, nelle zone agricole sono consentite le attività rurali aziendali come individuate all'articolo 2 della l.r. 14/2006, comprensive delle attività multimpreditoriali individuate dal medesimo articolo 2. Rientrano nelle attività multimpreditoriali le seguenti attività:

- a) turismo rurale;
- b) trasformazione e vendita diretta dei prodotti derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
- c) ristorazione e degustazione dei prodotti tipici derivanti dall'esercizio delle attività agricole tradizionali;
- d) attività culturali, didattiche, sociali, ricreative, sportive e terapeutico-riabilitative;
- e) accoglienza ed assistenza degli animali;
- f) produzione delle energie rinnovabili. (27a)

3. Le attività di cui al comma 2, lettera b), localizzate all'interno dell'azienda agricola, sono esercitate previa approvazione del Piano di utilizzazione aziendale (PUA) ai sensi dell'articolo 57 bis.

Art. 55 (28)

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture

esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo e dagli articoli 57 e 57 bis.

2. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del 10 per cento delle sole superfici o volumi con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

3. Gli edifici di cui al comma 2 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione, devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento.

3 bis. Per gli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. **(28a)**

3 ter. Ai fini della ricostruzione degli edifici legittimi o legittimati, esistenti nelle zone agricole alla data del 24 agosto 2016, ricadenti nei comuni della Regione individuati nell'allegato 1 del d.l. 189/2016 convertito dalla l. 229/2016, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modificazioni della sagoma di cui all'articolo 3, comma 1, lettera e) e dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche. **(28b)**

4. Fatto salvo quanto previsto ai commi 2, 3 e 7, gli interventi di cui al presente articolo sono consentiti esclusivamente agli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 c.c., ai coltivatori diretti (CD), così come definiti dagli articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047 (Estensione dell'assicurazione per invalidità e vecchiaia ai coltivatori diretti, mezzadri e coloni) e successive modifiche, e agli imprenditori agricoli professionali (IAP), singoli o associati, così come definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e), della l. 7 marzo 2003, n. 38) e successive modifiche, e a condizione che l'azienda agricola sia in possesso dei seguenti requisiti:

- a) titolarità delle superfici e degli edifici aziendali in proprietà o in affitto ai sensi della vigente normativa di settore;
- b) possesso dei requisiti giuridico amministrativi e del fascicolo aziendale ai sensi della vigente normativa di settore. **(29)**

5. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10.000 metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30.000 metri quadri. L'azienda agricola, al fine del raggiungimento della superficie del lotto minimo, può essere costituita da più lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua. Qualora i piani urbanistici comunali, i piani territoriali o la pianificazione di settore prevedano una dimensione del lotto minimo superiore a 30.000 metri quadrati, ai fini del raggiungimento della dimensione del lotto minimo, l'azienda agricola può comprendere anche lotti non contigui purché ricadenti all'interno dello stesso territorio comunale. Per le strutture a scopo abitativo resta fermo quanto previsto all'articolo 57, comma 3.

5 bis. La superficie funzionale alla realizzazione del programma di miglioramento aziendale è definita superficie aziendale asservita. Tale superficie non può essere inferiore alla superficie in grado di generare, se previsto, l'indice fondiario utilizzato. **(29a)**

5 ter. I manufatti presenti all'interno dell'azienda agricola di cui al comma 4 sono denominati fabbricati aziendali. Costituiscono i fabbricati aziendali le strutture adibite a scopo abitativo denominate abitazioni rurali di cui all'articolo 57, comma 3, e gli annessi agricoli strumentali di cui al comma 5 quater. **(29a)**

5 quater. Gli annessi agricoli sono i manufatti strumentali all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2 e sono classificati nelle seguenti categorie:

a) annessi agricoli tamponati: strutture chiuse su tutti i lati. Sono considerati annessi agricoli tamponati anche le strutture realizzate al di sotto della superficie del piano di campagna. La realizzazione di annessi agricoli tamponati interrati è sempre sottoposta all'approvazione di un PUA di cui all'articolo 57;

b) annessi agricoli stamponati: strutture completamente aperte su tutti i lati ovvero aperte su un unico lato nel caso in cui gli altri lati siano tamponati, senza utilizzo di finestre, sino ad un terzo dell'altezza massima del fabbricato calcolata dal piano di campagna fino alla gronda. Gli annessi agricoli stamponati, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadrati, con un rapporto di 0,002 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed una altezza massima di 7,5 metri;

c) annessi agricoli produttivi: volumi tecnici o manufatti realizzati e utilizzati esclusivamente per il soddisfacimento di specifiche necessità tecniche dell'azienda. Con deliberazione della Giunta regionale sono individuate le relative tipologie e caratteristiche quali silos, concimaie, vasche per raccolta acqua, strutture destinate alla produzione di biogas come da previsione degli articoli 214, 215 e 216 del d.lgs. 152/2006, nonché piscine realizzabili solo se adibite al servizio delle attività multifunzionali di tipo agrituristico di cui alla l.r. 14/2006 e di quelle integrate e complementari di cui all'articolo 3 della l.r. 14/2006 e all'articolo 54, comma 2. Gli

annessi agricoli produttivi sono realizzabili tramite presentazione e approvazione di un PUA redatto ai sensi della presente legge, fatto salvo per gli annessi produttivi "serre" di cui alla legge regionale 12 agosto 1996, n. 34 (Disciplina urbanistica per la costruzione delle serre) e successive modifiche;

d) annessi agricoli misti: manufatti costituiti, nel medesimo corpo di fabbrica, da più tipologie tra quelle indicate nelle lettere a), b) e c). **(29a)**

6. Gli annessi agricoli strumentali, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, possono essere realizzati su un lotto minimo non inferiore a 30.000 metri quadri e non devono superare il rapporto di 0,004 metri quadrati per metro quadrato di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto. I comuni, nei propri strumenti urbanistici, possono prevedere per la nuova edificazione di annessi agricoli stamponati un'altezza fino a 7,50 metri lineari, anche con una diversa tipologia di copertura dei manufatti. **(29b)**

7. Nei comuni, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per attività agricole tradizionali di cui alla l.r. 14/2006 da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare. **(30)**

8. Rientrano negli annessi agricoli le strutture necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera a), quali i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati da biomasse di origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis.

9. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, gli interventi di nuova edificazione di cui ai commi 6 e 7, nonché quelli di cui all'articolo 57, comma 3, sono realizzati detraendo dal dimensionamento derivante dall'applicazione dei rispettivi indici le superfici degli edifici esistenti. Nei lotti che hanno già espresso la propria potenzialità edificatoria non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ad esclusione di quanto previsto nell'articolo 57. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 5 quater, lettera b), sono realizzati detraendo le superfici degli annessi stamponati esistenti. **(31)**

10. La disciplina di cui all'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) è estesa ai seguenti interventi: manutenzione del sistema viario aziendale esistente, realizzazione di piste tagliafuoco per la prevenzione degli incendi, applicazione delle tecniche utilizzate per l'impianto o l'espianto delle colture arboree.

11. Le strutture edilizie devono rispettare i caratteri e i materiali propri dell'edificazione rurale tipica dei luoghi.

12. Per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, è consentita la realizzazione delle seguenti opere infrastrutturali: approvvigionamento idrico, allaccio delle utenze, smaltimento dei reflui, viabilità di accesso e parcheggi pertinenziali realizzati con materiali compatibili con l'ambiente, applicando tecniche di ingegneria naturalistica.

13. Gli interventi di natura edilizia necessari allo svolgimento delle attività di cui all'articolo 54, comma 2, non sono oggetto di reperimento degli standard urbanistici ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765).

13 bis. Le amministrazioni comunali trasmettono alla direzione regionale competente in materia di agricoltura, entro tre mesi dalla comunicazione di fine lavori o dal momento dell'inizio attività, i dati significativi relativi alla nuova edificazione autorizzata nelle zone omogenee E, nonché i dati significativi dei PUA approvati ai sensi degli articoli 57, 57 bis e 57 ter. I dati significativi oggetto di trasmissione sono i seguenti: dati di individuazione anagrafica e amministrativa dell'impresa, motivazione della presentazione, denominazione delle attività interessate tra quelle previste all'articolo 54, comma 2, lettere a) e b), numero di fabbricati manufatti e relative dimensioni in termini di volumetria complessiva realizzata e le eventuali infrastrutture realizzate e/o ampliate a servizio della nuova edificazione realizzata. Qualora la nuova autorizzazione sia funzionale all'esercizio di attività rurali aziendali che prevedano la trasmissione di dati funzionali agli elenchi di cui alla l.r. 14/2006, l'invio dei dati è contestuale all'invio dei dati necessari alla gestione degli elenchi. Presso la direzione regionale è istituito il registro delle trasformazioni effettuate in zona agricola. La direzione regionale agricoltura elabora, sulla base dei dati pervenuti e con cadenza annuale, una relazione sulle trasformazioni effettuate in zona agricola e la trasmette alle commissioni consiliari competenti in materia di urbanistica ed agricoltura. **(31a)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ZONA D2A Insediamenti Artigianali

Riguarda insediamenti destinati ad accogliere impianti ed attrezzature per l'esercizio dell'attività artigianale e di piccole industrie leggere, a carattere non nocivo, e commerciali all'ingrosso e al minuto legate all'attività artigianale.

L'attuazione di tale zona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti

1. Le presenti norme integrano le N.T.A. dei vigente Strumento Urbanistico dei Comune di Vitorchiano
2. la superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie fondiaria;
3. non è ammessa la destinazione d'uso residenziale ad esclusione della residenza per il titolare e/o personale addetto alla manutenzione e alla sorveglianza, di superficie netta non superiore a 100 m² per ogni singolo lotto da calcolarsi all'interno della cubatura consentita e, comunque, la cui realizzazione resta subordinata all'edificazione dell'edificio destinato all'attività produttiva;
4. l'altezza massima dei fabbricati non potrà superare gli 8 metri e da tale altezza potranno derogare solo eventuali attrezzature

tecniche strettamente necessarie all'esercizio dell'attività produttiva (ciminiere, elevatori, ponti, serbatoi, gru ecc);

5. la distanza minima dei fabbricati dai confini dovrà essere maggiore di 5 m.
6. Per comprovate esigenze produttive e/o commerciali è consentito l'accorpamento di due o più lotti nel rispetto dei limiti volumetrici previsti nella tav.2 con la destinazione d'uso ricompresa tra quelle previste nell'ambito dell'intervento programmato. Nel presente caso il limite relativo alla superficie coperta prevista al punto 2 delle presenti norme potrà raggiungere il 65% della superficie fondiaria.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO - VALORE DI TRASFORMAZIONE - SCHEMA DI CALCOLO

SPECIFICA VOCI - Dati di input							
VM	Valore di mercato attuale dell'immobile trasformato						
COI	Costo opere di idoneizzazione dell'area	CTT	Costo tecnico di trasformazione			K	Costo totale di trasformazione
COD	Costo opere di demolizione degli edifici esistenti						
COC	Costo opere di costruzione edifici di progetto						
CUT	Costo opere di urbanizzazione e trasformazione aree a verde						
OUPS	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	OU	Opere di urbanizzazione	CIT	Costi indiretti di trasformazione		
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione						
OP	Oneri professionali	CG	Costi di gestione dell'operazione	CIT	Costi indiretti di trasformazione		
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi						
SG	Spese generali del promotore						
SOV	Spese per indennizzi, imprevisti e oneri vari						
OFT	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione						
OIA	Oneri indiretti d'acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito VT						
OFA	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto del bene da trasformare espressi in percentuale sul VT						
UP	Utile del promotore in percentuale sul valore di mercato dell'immobile trasformato						

SPECIFICA TEMPI		
Analisi fattibilità e acquisto del bene da trasformare	Momento iniziale	
Durata del procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico e delle fasi interlocutorie fino all'affidamento dei lavori all'impresa di costruzione	$n_1 = 6$ mesi	6
Durata dei lavori	$n_2 = 24$ mesi	12
Durata del periodo di commercializzazione oltre i tempi di esecuzione delle opere	$n_3 = 12$ mesi	12
Durata totale dell'operazione	$n = n_1 + n_2 + n_3$	30

SPECIFICA TEMPI E PERCENTUALE COSTI		
Costo immobile e oneri di trasferimento	Istante iniziale	0
30% del costo tecnico di trasformazione	n_1	6
70% del costo tecnico di trasformazione	$n_1 + 2/3n_2$	14
Oneri di urbanizzazione	$n_1 + 2/3n$	10
30% dei costi di gestione della trasformazione	n_1	6
70% dei costi di gestione della trasformazione	$n_1 + 2/3n_2$	14
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM	$n = n_1 + n_2 + n_3$	30
Utile del promotore	$n = n_1 + n_2 + n_3$	30

SCHEMA CALCOLO COSTI						
Dettaglio voci di costo		Volume (mc Vpp)	Superficie lorda (mq)	Costo unitario (euro/mc)	Costo unitario (euro/mq)	Costo (euro)
COI	Costo opere di idoneizzazione dell'area, messa in sicurezza, provvisori di cantiere	-	-	-	-	50.000
COC	Costo opere di costruzione edifici di progetto	-	4.772	-	250	1.193.000
CUT	Costo opere di urbanizzazione e trasformazione aree	-	23.860	-	10	238.600
CTT	Costo tecnico di trasformazione CTT = COI + COD + COC + CUT					1.481.600
OUPS	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	-	-	-	-	-
OCC	Contributi concessori sul costo di costruzione	-	-	-	3%	35.790
OU	Oneri di urbanizzazione OU = OUPS + OCC					35.790
OP	Oneri professionali per progettazione, project management, direzione dei lavori, sicurezza in cantiere, pratiche tecniche e amministrative	OP = Aliquota% x (CTT + CAL)			Aliquota	119.742
				8,00%		
CAL	Oneri per allacciamenti ai pubblici servizi	CAL = Aliquota% x (CTT + OU)			Aliquota	15.174
				1,00%		
SG	Spese generali e amministrazione	SG = Aliquota% x (CTT + OU + OP + CAL)			Aliquota	16.523
				1,00%		
SC	Spese di commercializzazione del prodotto finale	SC = Aliquota% x VM			Aliquota	42.948
				2,00%		
SOV	Spese per indennizzi, imprevisti e oneri vari	SOV = Aliquota% x (CTT + OU + CG)			Aliquota	34.236
				2,00%		
CG	Costi di gestione CG = OP + CAL + SG + SOV + SC					228.622
TOTALE COSTI = (CTT + OU + CG)						1.746.012

SCHEMA CALCOLO INTERESSE			
r	Saggio di interesse sul debito	r = Euribor + Spread	
		Euribor	-0,485%
		Spread	5,000%
	r	4,515%	
	Capitale proprio	50%	
	Capitale a debito	50%	
n	Periodo (anni) resituzione del debito	2,5	
I	Oneri finanziari	$I = C \times d \times (q^{n-1})$	
		$q = (1 + r)$	1,0452

SCHEMA CALCOLO ONERI FINANZIARI					
Dettaglio voci oneri finanziari sul capitale a debito		Tempo di erogazione (mesi)		Durata del debito (mesi)	
Costo immobile e oneri di trasferimento		Istante iniziale	0	$n_1 + n_2 + n_3$	30
30% del costo tecnico di trasformazione		n_1	6	$n_2 + n_3$	6
70% del costo tecnico di trasformazione		$n_1 + 2/3n_2$	14	$1/3n_2 + n_3$	16
Oneri di urbanizzazione		$n_1 + 2/3n$	10	$2/3n_2 + n_3$	20
30% dei costi di gestione della trasformazione		n_1	6	$n_2 + n_3$	24
70% dei costi di gestione della trasformazione		$n_1 + 2/3n_2$	14	$1/3n_2 + n_3$	16

Oneri finanziari		Tasso (r%)	Tempi (mesi)	Costi (euro)	Quota costi (%)	Quota debito (d %)	Oneri finanziari (euro)
CTT	OF1 = 30%(CTT) x d x $[(1+r)^{n-1}]$	4,52%	6	1.481.600	30%	50%	4.962
	OF2 = 70%(CTT) x d x $[(1+r)^{n-1}]$	4,52%	16	1.481.600	70%	50%	31.450
OU	OF3=(OU) x d x $[(1+r)^{n-1}]$	4,52%	20	35.790	100%	50%	1.367
CG	OF4=30%(CG) x d x $[(1+r)^{n-1}]$	4,52%	24	228.622	30%	50%	3.167
	OF4=70%(CG) x d x $[(1+r)^{n-1}]$	4,52%	16	228.622	70%	50%	4.853
OFT							45.798

SCHEMA CALCOLO UTILE PROMOTORE			
Utile del promotore	Valore (euro)	Percentuale p (%)	Utile (euro)
Sul valore di mercato del prodotto edilizio	2.147.400	10%	214.740
Rendimento medio nominale dei BTP a 3 anni		r	-0,30%
q		$q = 1 + r$	0,9970
Coefficiente di sconto f		$f = 1/q^n$	1,007539553

Dettaglio voci	Valore all'erogazione	Mesi	f	Valore attualizzato	
Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione VM	2.147.400	30	1,007539553	2.163.590	
Valore di mercato attualizzato del bene trasformato [VM]				2.163.590	
Costo tecnico di costruzione CTT = CSC + CSE	1.481.600	30	1,007539553	1.492.771	
Oneri di urbanizzazione OU	35.790	30	1,007539553	36.060	
Costi di gestione CG = OP + CAL + SG + SOV + SC	228.622	30	1,007539553	230.346	
Oneri finanziari sul 60% del costo tecnico di costruzione e relativi oneri/costi	45.798	30	1,007539553	46.143	
Utile del promotore UP	214.740	30	1,007539553	216.359	
Costi di trasformazione attualizzati = CTT + OP + SG + SC + OU + OFT + UP				2.021.679	
Oneri indiretti di acquisto relativi al capitale area OIA	VT	12,00%	30	1,007539553	12,09%
Oneri finanziari relativi al capitale area OFA = 60% (1 + 12%) x $[(1 + r^{-1}) \times VT]$	7,84%		30	1,007539553	7,90%
Oneri sul capitale area attualizzati [OIA + OFA = VT(a/q^n)]				19,99%	

$VT = (VM - CT) / (1 + a/q^n)$	118.266
VALORE DI MERCATO STIMATO	118.266
VALORE DI MERCATO STIMATO ARROTONDATO (euro)	118.000