

**TRIBUNALE ORDINARIO
DI TERNI
EX TRIBUNALE ORDINARIO
DI ORVIETO
PROCEDURA FALLIMENTARE N°9/2006**

G.D. DOTT.^{SSA} LUCIANA NICOLI

**PERIZIA IMMOBILIARE
LOTTO UNICO**

INDICE.

1. INTRODUZIONE.....	4
2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI, FORMAZIONE DEI LOTTI E DATI CATASTALI.....	4
2.1 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI.....	4
2.2 FORMAZIONE DEI LOTTI.....	4
2.2.1 Premessa.....	4
2.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.....	4
3. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI E DELLE CARATTERISTICHE DELLA ZONA.....	5
3.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO "A".....	5
3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO "B".....	6
3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DEL FABBRICATO "C".....	6
3.4 AREA DI PERTINENZA ESTERNA.....	7
3.5 CARATTERISTICHE DEL CONTESTO TERRITORIALE.....	7
4. STATO DI POSSESSO DEI BENI, ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE	
LA SENTENZA DI FALLIMENTO.....	8
4.1 STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	8
4.2 ELENCO DEI PROPRIETARI AL VENTENNIO ANTECEDENTE LA SENTENZA DI FALLIMENTO.....	8
5. VINCOLI, ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	8
5.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI.....	8
6. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	9
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI.....	9
7.1 FABBRICATO "A".....	9
7.1.1 Ristorante [subalterno 8].....	10
7.1.2 Appartamento "I platani" al primo piano [subalterno 10].....	11
7.2 FABBRICATO "B".....	12
7.2.1 Appartamento "Gli ulivi" [subalterno 2].....	13
7.2.2 Appartamento "I cipressi" [subalterno 3].....	13
7.2.3 Appartamento "I faggi" [subalterno 4].....	14
7.2.4 Appartamento "I pini" [subalterno 5].....	15
7.2.5 Appartamento "Le ginestre" [subalterno 6].....	15
7.3 FABBRICATO "C".....	16
7.4 PISCINA, SOLARIUM E LOCALE TECNICO.....	17
8. CLASSE DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI.....	17
9. REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI.....	18
10. CONFORMITÀ URBANISTICA ED AGIBILITÀ DEGLI IMMOBILI.....	18
10.1 TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI.....	18
10.2 CONFORMITÀ URBANISTICA DEI FABBRICATI.....	20
10.2.1 Edificio "A".....	20
10.2.1.1 Ristorante [subalterno 8].....	20
10.2.1.1 Alloggio "I platani" [subalterno 10].....	20
10.2.2 Edificio "B".....	21
10.2.2.1 Alloggio "Gli ulivi" [subalterno 2].....	21
10.2.2.2 Alloggio "I cipressi" [subalterno 3].....	21

10.2.2.3 Alloggio "I faggi" [subalterno 4].	22
10.2.2.4 Alloggio "I pini" [subalterno 5].	22
10.2.2.5 Alloggio "Le ginestre" [subalterno 6].	22
10.2.3 Edificio "C"	22
10.2.3.1 Servizi della piscina [subalterno 8].	22
10.2.3.2 Locale tecnico della piscina [subalterno 1].	22
10.2.4 Altri manufatti	23
10.3 DESTINAZIONE URBANISTICA.	23
10.4 AGIBILITÀ DEI FABBRICATI.	23
10.4.1 Edificio "A"	23
10.4.2 Edificio "B"	24
10.4.3 Edificio "C"	24
11. VALUTAZIONE DEI BENI.	24
11.1 ASPETTO ECONOMICO E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DEI BENI.	24
11.2 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DI MERCATO.	25
11.3 CORREZIONI ALLA STIMA.	26
11.4 VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO.	26
12. REGIME FISCALE A CUI È SOTTOPOSTA LA VENDITA DEI BENI.	26
13. ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA.	26

1. Introduzione.

Il sottoscritto è stato incaricato, con lettera in data 30 gennaio 2019 dell'Avv. Francesco Venturi, Curatore Fallimentare nella procedura n°9/2006 aperta presso l'ex Tribunale Ordinario di Orvieto nei confronti di _____, di eseguire la stima di alcuni beni immobili in Comune di San Venanzo di proprietà della società fallita, reintegrati all'attivo fallimentare dalla sentenza n°215/11, del 22/11/2011, emessa dal Tribunale Ordinario di Orvieto a conclusione del procedimento civile n°375/2008, promosso dal fallimento nei confronti della società _____ per la dichiarazione di inefficacia dell'atto di compravendita repertorio 50459 del 06/06/2003, trascritto a Terni in data 03/07/2003.

L'incarico è stato affidato in sostituzione di altro Professionista, che per motivi personali ha ritenuto di recedervi, consegnando allo scrivente tutta la documentazione urbanistica ed edilizia afferente gli immobili già acquisita dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo, ad esclusione della C.I.L. prot. n°3047 del 20/06/2013.

Per lo svolgimento delle attività richieste sono stati necessari tre sopralluoghi degli immobili [il primo per gli interni, il secondo ed il terzo per l'esame degli esterni], un accesso presso il Comune di San Venanzo, per il ritiro della documentazione allegata alla predetta C.I.L. prot. n°3047 e del certificato di destinazione urbanistica, e due trasferte a Terni di cui: una per l'accesso alla Conservatoria di Terni per l'ispezione dei titoli di provenienza non disponibili attraverso il servizio telematico, ed una per l'accesso all'Ufficio del Servizio Sismico Regionale.

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

2.1 Inquadramento geografico ed individuazione dei beni.

[coordinate geografiche: 42°49'13" N, 12°17'09" E]

I beni reintegrati all'attivo fallimentare sono costituiti da sei mini appartamenti, da un ristorante e da un edificio adibito a servizi di una piscina, comune anche ad un'altra proprietà estranea alla procedura, tutti liberi da contratti di locazione e comodato, oltre ai diritti proporzionali sulla corte comune e sulla piscina che vi insiste.

2.2 Formazione dei lotti.

2.2.1 Premessa.

Dei beni oggetto della perizia, in virtù della destinazione d'uso autorizzata, tutt'ora in atto, di Country House, può essere formato un solo lotto.

2.2.2 Composizione del lotto unico e dati catastali.

Compendio immobiliare in Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, costituito da cinque mini appartamenti e da un ristorante, con annesso edificio a servizio della piscina, questa comune anche ad altre proprietà estranee alla procedura, oltre ai diritti proporzionali sulla corte circostante, anch'essa comune, confinante nell'insieme con: particelle 10, 51 e 53 del foglio 147 di San Venanzo, 12 e 107 del foglio 146 del medesimo Comune, attraverso le quali vi si accede, salvo altri.

La corte comune è gravata, di fatto, da due distinte servitù di passaggio, non formalizzate con un atto di costituzione, a favore delle particelle 10 e 53 del foglio 147 di San Venanzo.

Un appartamento [sub 10] ed il ristorante costituiscono parte di un primo edificio, di seguito denominato "A", i restanti quattro appartamenti fanno parte di un secondo immobile, denominato "B" [per corrispondenza con i titoli abilitativi edilizi rilasciati dal Comune di San Venanzo nel corso degli anni], mentre i locali a servizio della piscina sono ubicati in un terzo fabbricato, seminterrato, contraddistinto con la lettera "C".

È censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo con i dati elencati nella tabella che segue [cfr all.to 2].

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

Foglio	P.IIa	Sub.	Qualità	Cat. - Classe	Consistenza [vani]	Rendita [€.]
147	50	2	abitazione civile	A/2 - 3	3,0	209,17
147	50	3	abitazione civile	A/2 - 3	3,0	209,17
147	50	4	abitazione civile	A/2 - 3	2,5	174,30
147	50	5	abitazione civile	A/2 - 3	2,5	174,30
147	50	6	abitazione civile	A/2 - 3	2,5	174,30
147	50	8	alberghi e pensioni	D/2		7.230,40
147	50	10	abitazione civile	A/2 - 3	2,5	174,30
SOMMANO					16,0	8.345,94

Nota. La corte comune, sulla quale insistono i tre edifici, è in comproprietà alla società fallita per una quota pari all'85% circa¹, ed è censita: al Catasto Fabbricati di San Venanzo alla partita speciale "A" [beni comuni non censibili], con il foglio 147, particella 50, subalterno 1, senza intestati né rendita, ed al Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo alla partita speciale 1 [aree di enti urbani e promiscui], con il foglio 147, particella 50, senza intestati né redditi, per una superficie di ha 1.10.20.

3. Descrizione sintetica degli immobili e delle caratteristiche della zona.

3.1 Descrizione sintetica del fabbricato "A".

Il corpo principale dell'edificio, con sistema costruttivo in muratura ordinaria di elementi lapidei naturali, risalente ad un periodo anteriore alla formazione delle mappe d'impianto del Nuovo Catasto Terreni [1939 – 1943], a giudicare dalle dimensioni cartografiche originarie, e dall'esame dei titoli abilitativi edilizi rilasciato nel corso degli anni, è stato ampliato una prima volta in epoca sconosciuta, per l'aggiunta dei volumi attualmente occupati dai servizi e dalla centrale termica al piano terra, della scala esterna, del primo piano e, molto probabilmente, del locale attualmente destinato a sala del ristorante, ed una seconda volta nel 1994, contestualmente ad altri interventi di consolidamento e di ristrutturazione, per l'inserimento del portico al piano terra e di quelli posti a parziale copertura delle terrazze al primo piano.

Per quanto prescritto nell'autorizzazione di agibilità rilasciata dal Comune di San Venanzo in data 22 agosto 1996, l'approvvigionamento idrico, inizialmente attuato mediante rifornimento con autocisterna, attingendo all'acquedotto di San Venanzo, dovrebbe essere attualmente garantito da una sorgente di proprietà della società fallita, le cui acque dovrebbero essere analizzate, per verificarne la potabilità ed il rispetto dei parametri chimico – fisici di legge, almeno con frequenza quadrimestrale.

La formalità n°3505 del 11/05/2004 con la quale è stato trascritto l'atto di compravendita repertorio n°51691/16420 del 29/04/2004, con cui la ha venduto alla

l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 7, *non* riporta, al pari della formalità n°5215 del 10/07/2004, con la quale è stato trascritto l'atto di compravendita repertorio n°51902/16843 del 16/06/2004, con cui la ha venduto alla

l'unità immobiliare contraddistinta al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 9, nessuna servitù di attingimento dalla suddetta sorgente, il cui serbatoio, secondo quanto riportato nell'elaborato "alimentazione idrica – scarichi" allegata alla C.E. n°44/96 del 07/05/1996, insiste sulla particella 56² del foglio 146 di San Venanzo [di proprietà della società fallita, cfr allegati 3 e 36]. Si ignora, tuttavia, ogni ulteriore informazione sulla portata, se sia ancora attiva, e sulla potabilità dell'acqua.

Per quanto invece emerso dal sopralluogo, l'alimentazione delle cucine, delle caldaie e, in generale, di tutte le apparecchiature funzionanti a gas, avviene per mezzo di un bombolone interrato di stoccaggio del gpl, collocato nella corte comune, in prossimità dell'ingresso al ristorante, a margine della strada di servizio della piscina, del quale è sconosciuta qualsiasi informazione tecnica, l'epoca d'installazione, se sia di proprietà o concesso in comodato d'uso, se la sua installazione sia mai stata autorizzata, posto che non è citato in nessuno dei titoli abilitativi rilasciati per gli immobili in esame, e se sia munito del certificato di prevenzione incendi, o di altro atto autorizzativo di pari efficacia dei Vigili del Fuoco.

Lo smaltimento dei reflui domestici, non rappresentato né descritto in nessuno degli elaborati progettuali allegati ai titoli abilitativi edilizi rilasciati a partire dal 1994, ed apparentemente non espressamente autorizzato, né dall'Amministrazione Comunale, né da quella Provinciale, per quanto descritto nella relazione a corredo del progetto assentito con la S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012 avviene per dispersione al suolo, senza recapito in fognatura, con un impianto del tipo per sub – irrigazione, ma se ne ignora la collocazione, la capacità, l'epoca di realizzazione, lo stato manutentivo ed il livello attuale di efficienza.

Delle tre unità immobiliari che compongono il fabbricato, quelle ricomprese nell'attivo fallimentare sono costituite da:

- 1) Ristorante al piano terra, della superficie utile complessiva di 213,40 mq, oltre al portico di 174,50 mq, censito [unitamente ai locali a servizio della piscina] al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con

¹ Percentuale approssimativa ottenuta dal rapporto tra la somma delle *superfici utili* delle u.i. di proprietà della società fallita e di quella totale, comprensiva anche della consistenza dei subalterni 7 e 9, di altra proprietà, valutate attraverso i grafici progettuali prelevati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Venanzo, senza tener conto dei coefficienti di differenziazione comunemente impiegati nella redazione delle tabelle millesimali, trattandosi di una stima del tutto approssimativa.

² La particella 56, che deriva dal frazionamento della originaria particella 9 del foglio 46, operato con il Tipo Mappale n°1570 del 13/09/1997, è censita soltanto al Nuovo Catasto Terreni di San Venanzo, alla partita speciale 1, aree di enti urbani e promiscui, senza intestati né redditi, e non risulta sia elencata tra i beni per i quali è stata trascritta la sentenza di fallimento [cfr allegato 35].

la particella 50, subalterno 8, categoria D/2, rendita €7.230,40, piano terra, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune] per più lati, subalterno 9 e subalterno 10,

- 2) Appartamento al primo piano, denominato "I platani", al quale si accede attraverso una scala esterna ed un disimpegno, entrambi comuni anche ad un'altra unità immobiliare estranea alla procedura, della superficie utile di 48,40 [escluso il soppalco, da demolire perché non conforme alle norme sismiche], oltre ad una terrazza di 50,20 mq, in parte coperta da un portico, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con il mappale 50, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €174,30, piano primo, ubicata in San Venanzo, frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con subalterno 8 e subalterno 9 [di altra proprietà].

3.2 Descrizione sintetica del fabbricato "B".

Il fabbricato, con sistema costruttivo in muratura ordinaria di elementi lapidei naturali, edificato anch'esso in epoca antecedente al 1940, è stato ristrutturato con un intervento eseguito tra il 1994 ed il 1996, con il quale sono stati realizzate sei unità immobiliari, variandone nel contempo la destinazione d'uso da residenziale ad attività agrituristica.

Vale, anche in questo caso, quanto già descritto per il fabbricato "A" circa le strutture e gli impianti per l'approvvigionamento idrico, del gas, il cui uso è comune anche ad altri immobili estranei alla procedura, e di smaltimento dei reflui domestici.

Le unità immobiliari che lo compongono, di quelle reintegrate all'attivo fallimentare, sono costituite da:

- 1) Appartamento ai piani terra e primo, denominato "Gli ulivi", della superficie utile complessiva di 65,60 mq, suddivisa in 35,00 mq al piano terra, al quale si accede direttamente dalla corte comune circostante, e 30,60 al primo piano, oltre alla metà del portico a lato, della superficie di 17,00 mq circa, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al Foglio 147 con la particella 50, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita €209,17, piani terra e primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune] per più lati, subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 5,
- 2) Appartamento ai piani terra e primo, denominata "I cipressi", della superficie utile complessiva di 66,40 mq, suddivisa in 36,20 mq al piano terra, al quale si accede direttamente dalla corte comune circostante, e 30,20 al primo piano, oltre alla metà del portico a lato, della superficie di 17,00 mq circa, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al Foglio 147 con il mappale 50, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita €209,17, piani terra e primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune] per più lati, subalterno 2, subalterno 4 e subalterno 5,
- 3) Appartamento al piano terra, denominata "I faggi", della superficie utile complessiva di 51,60 mq, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €174,30, piano terra, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune] per più lati, subalterno 2, subalterno 3, subalterno 5, e subalterno 6,
- 4) Appartamento al piano terra, denominata "I pini", della superficie utile di 51,60 mq, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con il mappale 50, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €174,30, piano terra, ubicato in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune] per più lati, subalterno 4 e subalterno 7 [di altra proprietà],
- 5) Appartamento al primo piano, denominata "Le ginestre", della superficie utile di 51,20 mq, oltre alla scala esterna, della superficie di 10,90 mq circa, censito al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €174,30, piano primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31, confinante con: subalterno 1 [corte comune], subalterno 2, subalterno 3, subalterno 4 e subalterno 7 [di altra proprietà].

3.3 Descrizione sintetica del fabbricato "C".

L'edificio, interrato su tre lati, è stato realizzato nel 1996 per alloggiarvi i locali a servizio della piscina costituiti da due spogliatoi, distinti per sesso degli utenti, primo soccorso e deposito attrezzi, con sistema costruttivo misto in muratura ordinaria ed conglomerato cementizio armato gettato in opera.

Ha una superficie utile complessiva di 52,00 mq, oltre al portico, di 43,80 mq circa, ed all'intercapedine che lo separa dal terrapieno circostante, della superficie di 25,30 mq circa.

Vale, anche in questo caso, quanto già descritto per i fabbricati "A" e "B" circa le strutture e gli impianti per l'approvvigionamento idrico e del gas, il cui uso è comune anche ad altri immobili, mentre lo smaltimento dei

reflui, secondo quanto rappresentato nell'elaborato "alimentazione idrica – scarichi" allegata alla C.E. n°44/96 del 07/05/1996 avviene per sub – irrigazione, previo trattamento in fossa settica tipo Imhoff, con una condotta disperdente che, verosimilmente, si snoda sulla particella 53, a valle della piscina, e della quale se ne ignora tanto lo stato manutentivo, quanto il livello attuale di efficienza.

Catastalmente costituisce parte integrante dell'unità immobiliare distinta con il subalterno 8 della particella 50 del foglio 147 di San Venanzo.

3.4 Area di pertinenza esterna.

L'area di pertinenza esterna, comune anche ad unità immobiliari di altre proprietà estranee alla procedura, è in parte occupata dalle strade interne e dagli spazi a parcheggio, pavimentati con ghiaia sciolta [in molte parti diffusamente colonizzata da erbe infestanti], e per la restante, la cui superficie è nettamente prevalente rispetto alle prime, dagli spazi a verde, inerbiti naturalmente, nei quali sono state messe a dimora piante di varie essenze, costituite da ulivi, cipressi e da altre specie, sia arboree che arbustive.

Dalla presenza dei lampioni e degli spruzzatori ai margini delle strade si può ragionevolmente desumere che l'area circostante i due edifici sia, almeno in parte, illuminata ed irrigata da impianti "centralizzati", pur non potendone descrivere le caratteristiche, e se siano o meno ancora funzionanti, per l'impossibilità di reperirne le informazioni necessarie.

Nel complesso, per effetto dell'abbandono in cui versa da lungo tempo, lo stato di conservazione della corte può essere definito come pessimo.

3.5 Caratteristiche del contesto territoriale.

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

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

Congrua con il contesto analizzato l'assenza delle opere di urbanizzazione, sia primaria che secondaria, con l'esclusione della linea elettrica, di quella telefonica e dell'acquedotto, seppure la diffusione di quest'ultimo sia limitata alle aree limitrofe alla rete viaria principale.

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

La stazione ferroviaria più vicina, sulla ex Ferrovia Centrale Umbra, è nel Comune di Marsciano, dista 22 chilometri circa, ed anch'essa non è raggiungibile che con mezzi propri, fatto salvo per il tratto della ex Strada Statale "Marscianese" n°317 dal bivio per Collelungo al capoluogo di Marsciano, lungo il quale è disponibile anche il servizio di trasporto pubblico locale svolto da Umbria Mobilità.

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

L'area in esame dista da 18 a 54 chilometri circa da alcuni dei principali centri d'interesse turistico, quali il parco fluviale del Tevere, la riserva naturale del Monte Peglia, e le città di Orvieto, Todi e Montecastello di Vibio, raggiungibili attraverso una rete di strade comunali, provinciali e regionali.

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

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

La particella 50 è attraversata trasversalmente, approssimativamente a metà tra i due fabbricati, da una "faglia diretta"

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

4.1 Stato di possesso dei beni.

Secondo quanto riferito dal Curatore, i beni in esame sono liberi da occupazioni a qualsiasi titolo, essendo stato risolto anticipatamente, per recesso dell'affittuario, il contratto decennale di locazione commerciale sottoscritto il 3 ottobre 2011. con decorrenza dal 01/10/2011, dalla precedente proprietà del complesso immobiliare con il Signor *“...per l'esercizio di attività legata al settore della ricettività e della ristorazione...”*.

Per quanto accertato con le ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Terni, il contratto, nonostante quanto previsto all'articolo 2643, comma 8, del Codice Civile, non è mai stato trascritto.

4.2 Elenco dei proprietari al ventennio antecedente la sentenza di fallimento.

Si riporta, di seguito, sulla base delle ispezioni ipotecarie eseguite, l'elenco dei proprietari e degli atti di provenienza dei beni per il periodo compreso tra il 22 dicembre 1986 ed il 22 dicembre 2006 [emissione della sentenza di fallimento; cfr allegati 35 e 37].

TABELLA 2 - Elenco dei proprietari del bene al ventennio antecedente la sentenza di fallimento

Foglio	P.lla	subalterni	Periodo		Proprietario/i	Titolo di provenienza	Rogante	Trascrizione
			Dal	Al				
147	50	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10		06/10/93				
147	50	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10	06/10/93	07/06/02		compravendita - rep. n°81265		6399/1993
147	50	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10	07/06/02	06/06/03		compravendita - rep. n°4022		4882/2002
147	50	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10	06/06/03	21/11/11		compravendita - rep. n°50459		4864/2003
147	50	1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10	21/11/11			sentenza trib. di Orvieto rep. n°2252		844/2017

La trascrizione n°4864/2003 riporta, tra le annotazioni: *“Il resede annesso, a comune ai due fabbricati, su cui insistono le due piscine ed il locale ad uso spogliatoio, risulta rappresentato nel foglio di mappa 147 – dalla particella 50 – subalterno 1 (bene comune non censibile). Le parti si sono data atto di quanto contenuto o richiamato nell’atto per Notaio *di Perugia in data 7 giugno 2002, registrato a Perugia il 26 giugno 2002 al numero 733 e, trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Terni in data 3 luglio 2002 al numero 4882 del registro particolare, che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed accettare.”**

Nel suddetto atto di compravendita è specificato che i subalterni 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10 hanno come *“...bene comune non censibile la particella 50 sub 1 (corte).”*

Il 29/04/2004, con atto di compravendita repertorio n°51691/16420, ed in data 16/06/2004, con atto di compravendita e repertorio n°51902/16483, le *ha venduto, rispettivamente alla *con il primo, ed alla *con il secondo, le unità immobiliari censite al Catasto fabbricati di San Venanzo con i subalterni 7 e 9 della particella 50 del foglio 147, ed in entrambi i casi la trascrizione del titolo riporta, tra le annotazioni, che “Le parti si sono data atto di quanto contenuto o richiamato nell’atto per Notaio *di Perugia in data 7 giugno 2002, registrato a Perugia il 26 giugno 2002 al numero 733 e, trascritto presso l’Ufficio del Territorio di Terni in data 3 luglio 2002 al numero 4882 del registro particolare, che la parte acquirente, ha dichiarato di ben conoscere ed accettare”*** [con riferimento ancora alla corte comune individuata con il subalterno 1 della particella 50 del foglio 147 di San Venanzo; cfr allegati 39, 40 e 41].*

5. Vincoli, oneri giuridici gravanti sui beni.

5.1 Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni.

Le unità immobiliari reintrodotte nell'attivo fallimentare sono gravate dalle seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate a cura della procedura al momento della vendita [cfr all.ti 42, 43 e 44].

ISCRIZIONI

A) ipoteca legale derivante da ruolo [numero del ruolo 250101 del 2013], repertorio n°1545/3415 del 23/03/2015, a garanzia della somma totale di €1.071.608,34, di cui €535.804,17 per capitale, iscritta alla formalità n°368 del 26/03/2015, a favore di _____, con sede in Roma e domicilio eletto in Cosenza, Via XXIV Maggio, palazzina K2000, Cosenza, _____ con sede in Cosenza, ed a carico degli immobili censiti al Catasto Fabbricati di San Venanzo al toglia 147 con la particella 50, subalterni: 8, 4, 5, 6, 7 [estraneo alla procedura], 10, 2, 3.

TRASCRIZIONI

B) Pignoramenti:

B.1) trascrizione n°2923 del 04/05/2017, per verbale di pignoramento immobili, repertorio n°1061 del 07/04/2017, emesso dal Tribunale Ordinario di Terni, a favore di _____, con sede in Roma, contro _____, con sede in sede in Cosenza, a carico degli immobili censiti al catasto fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterni: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10.

B.2) trascrizione n°7910 del 14/11/2017, per verbale di pignoramento immobili, repertorio n°3007 del 27/10/2017, emesso dal Tribunale Ordinario di Terni, a favore di _____, con sede in Roma, contro _____, con sede in sede in Cosenza, a carico degli immobili censiti al catasto fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterni: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10.

6. Altre informazioni utili per l'acquirente.

L'esercizio dell'attività extralberghiera di Country House è attualmente disciplinato dalla Legge Regionale 10/07/2017, n°8, e dal Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8, secondo i quali *"...le country house sono esercizi alberghieri gestiti unitariamente e imprenditorialmente in forma professionale organizzata e continuativa, sono dotate di camere con eventuale angolo cottura e/o di appartamenti con servizio autonomo di cucina, per un numero minimo di quattordici posti letto, situate in aperta campagna o in piccoli borghi rurali, derivate dalla ristrutturazione e dall'ammmodernamento di ville o casali e loro annessi e possono essere dotate di attrezzature sportive e ricreative; nelle country house è consentita la somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto della normativa vigente, nonché la presenza di divani letto fino a un massimo di due posti letto nei locali adibiti a soggiorno...(...)...le camere sono ad uno, due e a più posti letto, nel rispetto delle dimensioni minime di cui alla tabella P..."*, che prescrive:

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

In base alle superfici delle camere da letto, la struttura in esame dispone, complessivamente, di 23 posti letto, dei quali:

- 11 nelle camere [2 nel subalterno 2, 2 nel subalterno 3, 3 nel subalterno 4, 2 nel subalterno 5, 2 nel subalterno 6],
- 12 nei soggiorni [2 per ognuno dei 6 alloggi].

7. Descrizione analitica degli immobili.

7.1 Fabbricato "A".

L'edificio è caratterizzato da un sistema costruttivo in muratura ordinaria, prevalentemente in conci di materiale lapideo naturale, con paramento esterno a vista, ed in misura minore in mattoni di laterizio, verosimilmente dello spessore di due teste, con solai intermedi [di calpestio del primo piano] molto probabilmente in latero – cemento, che in alcuni locali del ristorante sono stati controsoffittati con una chiusura in legno e laterizio [almeno per quanto si evince dalla relazione allegata al progetto approvato con la C.E. n°74/1996, del 01/06/1996].

I pilastri del portico sono costituiti da elementi di legno massiccio vincolati alla base da un collare metallico, verosimilmente saldato ad una piastra che a sua volta è fissata al cordolo di fondazione con un ancoraggio chimico [cfr tavola 2° allegata al deposito ex articolo 17 Legge 02/02/1974, n°64, proto. N°208 del 03/05/1966].

L'assenza di prese d'aria alla base del perimetro esterno dell'edificio consente di escludere che il piano di calpestio del piano terra appoggi su di una struttura areata, vespaio o solaio che sia.

Delle fondazioni se ne ignora la tipologia, il materiale e la profondità del piano di posa. In ogni caso, in virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, è ragionevole ipotizzare che siano di tipo superficiale, continue, in muratura o in calcestruzzo non armato, fatta eccezione per quelle del portico, che secondo quanto rappresentato nei grafici progettuali esecutivi, depositati presso l'ex Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, sono del tipo superficiale, continuo, in calcestruzzo armato, con una sezione trasversale di 50x50 cm.

Il solaio di copertura, ad una sola falda con manto in tegole di laterizio, ha struttura in latero cemento, mentre la chiusura superiore dei portici, sia del piano terra che del primo piano, è a doppia orditura lignea con tavolato in assi di castagno, delle quali se ne ignorano le dimensioni della sezione trasversale.

Le finiture interne sono costituite da pavimenti in cotto o in gres porcellanato di medio formato, rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, tinteggiatura interna eseguita verosimilmente a tempera o con idro pittura, mentre quella di alcune facciate esterne sono state tinteggiate con un prodotto a base di quarzo plastico.

Nulla invece può essere riferito circa la conformità degli impianti, ed in particolare dell'impianto elettrico e di quello per l'adduzione e la distribuzione del gas, alle vigenti norme di sicurezza, non essendone stata fatta alcuna menzione nei certificati di agibilità rilasciati nel corso del tempo.

Nel disimpegno dal quale si accede agli appartamenti al primo piano, su parte del soffitto e delle pareti sono visibili gli effetti prodotti da un'infiltrazione d'acqua proveniente da un guasto alla copertura, molto probabilmente ancora attiva.

Lo stato di conservazione può essere definito mediamente sufficiente per gli interni, e mediocre per gli esterni.

Il fabbricato, libero sui quattro lati, ha la propria esposizione sulla corte e sui terreni circostanti.

Nei paragrafi seguenti, così come in quelli relativi agli edifici "B" e "C", per ognuna delle unità immobiliari ricomprese nell'attivo fallimentare che compongono il fabbricato sono dettagliate le superfici utili dei singoli ambienti di cui si compone, così come riportate negli elaborati grafici allegato all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, i rapporti mercantili ex norma UNI 10750:2005, e la superficie convenzionale vendibile conseguente.

Non disponendo di un rilievo degli immobili, l'incidenza delle murature, sia interne che esterne, viene valutata in un'aliquota del 10% della superficie utile, in accordo con la prassi.

Per gli alloggi distribuiti su due piani, l'area occupata dalla scala interna è computata, secondo la consuetudine, una sola volta per la sua proiezione orizzontale.

7.1.1 Ristorante [subalterno 8].

Unità immobiliare costituita dal piano terra dell'edificio "A", adibito ad attività ricettiva, e composto da ingresso – reception, sala ristorante, disimpegno, cucina, magazzino, spogliatoio e servizio igienico riservati al personale, disimpegno, w.c. e bagno per disabili ad uso dei clienti, centrale termica, della superficie utile complessiva di 213,40 mq circa, oltre al portico, che lo delimita su tre lati e dal quale si ha accesso, di 174,50 mq circa, e dall'edificio "C", destinato ad accogliere i servizi della piscina, che comprende gli spogliatoi, suddivisi per sesso degli utenti, un locale bar/ristoro, con dispensa, della superficie utile complessiva di 52,00 mq circa, oltre al portico, dal quale si accede, di 43,80 mq circa, ed all'intercapedine, che separa il corpo dell'edificio dal terrapieno circostante, lungo i tre lati interrati, della superficie di 25,30 mq, nella copertura della quale si aprono i lucernari attraverso i quali prendono luce ed aria i locali interni, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 8, categoria D/2, rendita €7.230,40, piano terra, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

Il ristorante e la piscina sono collegati tra di loro, oltre che dalla strada di servizio che corre sul lato nord degli edifici "A" e "C", anche da una scala interamente in legno, considerevolmente degradata dall'esposizione agli agenti atmosferici in assenza di manutenzione, il cui parapetto non risponde alle norme di sicurezza contro il rischio di caduta nel vuoto, della quale si consiglia di impedirne l'uso e di verificarne l'idoneità statica prima di rimetterla in esercizio.

Una parte del portico del ristorante, in corrispondenza dell'angolo di nord – est, per una superficie di 29,50 mq circa, è stata chiusa con tavole di legno lungo i lati esterni ed adibita ad ambiente di servizio della cucina.

L'altezza utile interna, misurata tra il pavimento e l'intradosso del soffitto [costituito dalla pianella per i vani in cui la chiusura superiore è in legno e laterizio], varia da un minimo di 2,96 m del disimpegno, ad un massimo di 3,80 m della cucina e del magazzino, con una media di 3,55 m circa dell'ingresso – reception e della

sala del ristorante. Nei servizi, il cui soffitto è inclinato, l'altezza utile varia da un minimo di 2,55 m, sul lato esterno, a 3,10 m sul lato interno.

I pavimenti interni sono piastrelle di gres porcellanato di formato e dimensioni variabili tra i vari ambienti; mattonelle di analogo materiale, di forma quadrata e con lato non superiore 20 cm, sono state impiegate per i rivestimenti, la cui altezza varia, mediamente, tra 2,15 m [dei bagni per gli utenti] e 3,10 m [della cucina e dei locali di servizio annessi]. Il pavimento del portico è in piastrelle di cotto, apparentemente del tipo sabbiato, delle dimensioni di circa 12x24 cm.

Le pareti interne sono prevalentemente intonacate e tinteggiate con colori pastello, fatta eccezione per l'ingresso – reception, con paramento in pietra a vista.

Gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in quattro specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato nella centrale termica esterna ed alimentato a gpl, sono di diverse tipologie: ventilconvettori nell'ingresso – reception e nella sala del ristorante, a radiatori in acciaio, del tipo a piastra, o in alluminio, ad elementi componibili, negli altri ambienti.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel complesso, può essere considerato buono per gli interni, e discreto per il portico, le cui parti lignee manifestano i primi segni di degrado dovuto alla carenza manutentiva.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 8 - edificio "A" + edificio "C"					
[ristorante]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [piscina] Edificio "C"	T	Servizi piscina - spogl. uomini	18,00	0,50	9,00
	T	servizi piscina - spogl. donne	18,00	0,50	9,00
	T	Servizi piscina - ex pronto soccorso	8,00	0,50	4,00
	T	Servizi piscina - ex deposito attrezzi	8,00	0,50	4,00
	T	Servizi piscina - intercapedine	25,30	0,25	6,40
	T	Servizi piscina - portico	43,80	0,35	15,40
Country House [ristorante] Edificio "A"	(1) T	Piscina - solarium	330,80	0,00	0,00
	(1) T	Piscina - locale tecnico interrato	27,00	0,00	0,00
	T	Ristorante - ricezione e sala	119,00	1,00	119,00
	T	Ristorante - magazzino e sottoscala	25,80	1,00	25,80
	T	Ristorante - disimpegno	10,10	1,00	10,10
	T	Ristorante - cucina	34,60	1,00	34,60
	T	Ristorante - spogliatoio, w.c. pers.	9,20	1,00	9,20
	T	Ristorante - dis. + w.c. + w.c. hand.	9,50	1,00	9,50
	T	Ristorante - centrale termica	5,20	0,25	1,30
	T	Ristorante - portico	174,50	0,35	61,10
sommano (A) [al netto delle voci (1)] =			509,00		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					50,90
			sommano =		369,30
Piscina - solarium, proprietà per l'85% circa: mq 330,80 x 0,85 =			281,20	0,15	42,20
Piscina - locale tecnico, proprietà per l'85% circa: mq 27,00 x 0,85 =			23,00	0,15	3,50
			Superficie Convenzionale Vendibile =		415,00

7.1.2 Appartamento "I platani" al primo piano [subalterno 10].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte del primo piano dell'edificio "A", alla quale si accede attraverso una scala esterna ed un disimpegno comuni anche ad altra proprietà estranea alla procedura, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura e bagno, della superficie utile complessiva di 48,40 mq, oltre alla terrazza, in parte coperta da un portico, di 50,20 mq circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 10, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €.174,30, piani primo e secondo [soppalco, non considerato perché urbanisticamente non conforme, cfr § 10.2.1.1], ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, misurata tra il pavimento e l'intradosso del soffitto, inclinato ad una sola pendenza, varia da un minimo di 3,40 m ad un massimo di 4,95 m, mentre quella del portico da un minimo di 2,50 m, in corrispondenza della gronda, a 4,15 m circa, al colmo.

I pavimenti dell'ingresso – soggiorno e della terrazza sono in piastrelle di cotto, apparentemente del tipo sabbato, delle dimensioni di circa 12x24, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,20 m, sono in mattonelle di gres porcellanato,

Le pareti interne sono quasi integralmente intonacate e tinteggiate con colori pastello, fatta eccezione per alcune parti di quelle del sopralco, o dei parapetti delle finestre, con paramento in pietra a vista.

Gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera e di scuri interni.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di un armadio nel portico ed alimentato a gpl, sono del tipo a termoconvettori.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare, nel complesso, può essere considerato discreto per gli interni, e mediocre per la terrazza ed il portico, nei quali la pavimentazione e gli elementi lignei della struttura manifestano i segni evidenti di uno stato di degrado conclamato, indotto dalla carenza manutentiva.

U.I. Foglio 147, p.la 50, sub 10 - fabbricato "A"					
[residenza "I platani"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	1	Soggiorno-pranzo-cucina	43,40	1,00	43,40
	1	Bagno	5,00	1,00	5,00
	1	Terrazza - portico	50,20	0,35	17,60
sommano (A) =			98,60		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					9,90
Superficie Convenzionale Vendibile =					75,90

7.2 Fabbricato "B".

L'edificio è caratterizzato da un sistema costruttivo in muratura ordinaria, in conci di materiale lapideo naturale, con solai, intermedio [di calpestio del primo piano] e di copertura in legno, a semplice o doppia orditura con travi ed assito di castagno, fatta eccezione per il soffitto dell'appartamento "I pini" [subalterno 5], molto probabilmente in ferro e laterizio rivestito con doghe di legno.

Analoga struttura lignea, a doppia orditura, è presente nel portico a margine degli appartamenti "Gli ulivi" e "I cipressi".

L'assenza di prese d'aria alla base del perimetro esterno dell'edificio consente di escludere che il piano di calpestio del piano terra appoggi su di una struttura areata, vespaio o solaio che sia, e la circostanza è confermata dalla presenza, all'interno degli appartamenti "Gli ulivi", "I cipressi" e "I faggi", degli effetti prodotti sul pavimento, e/o sull'intonaco delle pareti di alcuni ambienti, dai sali veicolati in superficie dall'umidità di risalita dal terreno sottostante.

Delle fondazioni se ne ignora la tipologia, il materiale e la profondità del piano di posa. In ogni caso, in virtù dell'epoca della costruzione, e del sistema costruttivo impiegato per le strutture in elevazione, è ragionevole ipotizzare che siano di tipo superficiale, continue, in muratura o in calcestruzzo non armato.

Le finiture interne, tutte nel complesso in sufficiente stato conservativo e manutentivo, fatta eccezione per le parti danneggiate dall'umidità ascendente, sono costituite da pavimenti in cotto di medio formato, rivestimenti in piastrelle di gres porcellanato, infissi interni ed esterni in legno, tinteggiatura interna eseguita verosimilmente a tempera o con idro pittura.

Nulla invece può essere riferito circa la conformità degli impianti, ed in particolare dell'impianto elettrico e di quello per l'adduzione e la distribuzione del gas, alle vigenti norme di sicurezza, non essendone stata fatta alcuna menzione nei certificati di agibilità rilasciati nel corso del tempo.

Lo stato di conservazione può essere definito mediamente sufficiente sia per gli interni che per gli esterni.

Il fabbricato, libero sui quattro lati, ha la propria esposizione sulla corte e sui terreni circostanti.

7.2.1 Appartamento "Gli ulivi" [subalterno 2].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte dell'edificio "B", alla quale si accede direttamente dalla corte comune, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura al piano terra, disimpegno, due camere da letto singole e bagno al primo piano, della superficie utile complessiva di 65,60 mq, oltre alla superficie di metà del portico al piano terra, sul lato nord – ovest dell'edificio, di 17,00 mq circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 2, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita €.209,17, piani terra e primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso del tavolato del solaio, è di 2,68 m al piano terra, e varia da un minimo di 2,63 m ad un massimo di 3,80 m al primo piano, mentre quella del portico da un minimo di 2,29 m, in corrispondenza della gronda, a 3,29 m circa, al colmo.

I pavimenti, sia interni che del portico, sono in piastrelle di cotto, di forma rettangolare, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,10 m, sono in mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono quasi integralmente intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per alcune parti con paramento in pietra a vista.

Gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera e di scuri interni.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di uno dei mobili pensili della cucina ed alimentato a gpl, sono sia del tipo a termoconvettori che in elementi di alluminio.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato discreto sia per gli interni che per gli esterni.

Da segnalare la presenza di macchie sul pavimento del piano terra, verosimilmente costituite dalle efflorescenze saline dovute a risalita d'umidità dalla sottostruttura del piano di calpestio, e di una fessurazione ad andamento pressoché orizzontale sulla parete esterna di sud – ovest delle camere da letto.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 2 - fabbricato "B"					
[residenza "Gli ulivi"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	T	Soggiorno-pranzo-cucina	35,00	1,00	35,00
	T	Portico	17,00	0,35	6,00
	1	Disimpegno	5,80	1,00	5,80
	1	Letto	9,40	1,00	9,40
	1	Letto	11,40	1,00	11,40
	1	Bagno	4,00	1,00	4,00
sommano (A) =			82,60		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					8,30
Superficie Convenzionale Vendibile =					79,90

7.2.2 Appartamento "I cipressi" [subalterno 3].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte dell'edificio "B", alla quale si accede direttamente dalla corte comune, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura al piano terra, disimpegno, due camere da letto singole e bagno al primo piano, della superficie utile complessiva di 66,40 mq, oltre alla superficie di metà del portico al piano terra, sul lato nord – ovest dell'edificio, di 17,00 mq circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, vani 3, rendita €.209,17, piani terra e primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso del tavolato del solaio, è di 2,72 m al piano terra, e varia da un minimo di 2,64 m ad un massimo di 3,80 m al primo piano, mentre quella del portico da un minimo di 2,29 m, in corrispondenza della gronda, a 3,29 m circa, al colmo.

I pavimenti, sia interni che del portico, sono in piastrelle di cotto, di forma rettangolare, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,10 m, sono in mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono quasi integralmente intonacate e tinteggiate, fatta eccezione per alcune parti con paramento in pietra a vista.

Gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera e di scuri interni.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di uno dei mobili pensili della cucina ed alimentato a gpl, sono sia del tipo a termoconvettori che in elementi di alluminio.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato discreto sia per gli interni che per gli esterni.

Da segnalare la presenza di macchie sul pavimento del piano terra, costituite dalle efflorescenze saline dovute a risalita d'umidità dalla sottostruttura del piano di calpestio, che in alcuni tratti delle murature perimetrali hanno prodotto il degrado dell'intonaco della fascia a ridosso del battiscopa, e della malta di stuccatura della pietra nelle parti con paramento a faccia vista.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 3 - fabbricato "B"					
[residenza "I cipressi"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	T	Soggiorno-pranzo-cucina	36,20	1,00	36,20
	T	Portico	17,00	0,35	6,00
	1	Disimpegno	5,80	1,00	5,80
	1	Letto	9,60	1,00	9,60
	1	Letto	11,20	1,00	11,20
	1	Bagno	3,60	1,00	3,60
sommano (A) =			83,40		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					8,40
Superficie Convenzionale Vendibile =					80,80

7.2.3 Appartamento "I faggi" [subalterno 4].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte del piano terra dell'edificio "B", alla quale si accede direttamente dalla corte comune, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera da letto doppia, della superficie utile complessiva di 51,60 mq, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €.174,30, piano terra, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso del tavolato del solaio, è di 2,70 m.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto, di forma rettangolare, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,10 m, sono in mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera e di scuri interni.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di uno dei mobili pensili della cucina ed alimentato a gpl, sono sia del tipo a termoconvettori che in elementi di alluminio.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato mediocre a causa della carenza di manutenzione di alcune sue parti.

Da segnalare la presenza di macchie sul pavimento, costituite dalle efflorescenze saline dovute a risalita d'umidità dalla sottostruttura del piano di calpestio, che in alcuni tratti delle murature prossime ed all'interno del bagno hanno prodotto il degrado dell'intonaco della fascia a ridosso del battiscopa, risalendo anche fino ad oltre l'altezza del rivestimento, così da provocarne il distacco dal supporto.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 4 - fabbricato "B"					
[residenza "I faggi"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	T	Soggiorno-pranzo-cucina	27,00	1,00	27,00
	T	Disimpegno	3,00	1,00	3,00
	T	Letto	17,70	1,00	17,70
	T	Bagno	3,90	1,00	3,90
sommano (A) =			51,60		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					5,20
Superficie Convenzionale Vendibile =					56,80

7.2.4 Appartamento "I pini" [subalterno 5].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte del piano terra dell'edificio "B", alla quale si accede direttamente dalla corte comune, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno e camera da letto matrimoniale, della superficie utile complessiva di 51,60 mq, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €.174,30, piano terra, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, misurata all'intradosso del tavolato del solaio, varia da un minimo di 2,10 m in prossimità del disimpegno, a 2,66 m.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto, di forma rettangolare, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,10 m, sono in mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta [in quattro parti per la porta finestra], e muniti di vetro – camera e di scuri interni [di sportelloni in legno la porta finestra].

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di uno dei mobili pensili della cucina ed alimentato a gpl, sono sia del tipo a termoconvettori che in elementi di alluminio.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato discreto, fatta eccezione per il controsoffitto in legno, che necessita di un intervento manutentivo che ripristini le connessioni e la planarità delle doghe.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 5 - fabbricato "B"					
[residenza "I pini"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	T	Soggiorno-pranzo-cucina	30,00	1,00	30,00
	T	Disimpegno	3,90	1,00	3,90
	T	Letto	14,10	1,00	14,10
	T	Bagno	3,60	1,00	3,60
sommano (A) =			51,60		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					5,20
Superficie Convenzionale Vendibile =					56,80

7.2.5 Appartamento "Le ginestre" [subalterno 6].

Unità immobiliare con destinazione di Country House, adibita, in particolare, ad alloggio per vacanze, costituente parte del primo piano dell'edificio "B", alla quale si accede da una scala esterna che ha origine dalla corte comune, composta da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio e camera da letto singola, della superficie utile complessiva di 51,20, oltre alla scala esterna, di mq 10,90 circa, censita al Catasto Fabbricati di San Venanzo al foglio 147 con la particella 50, subalterno 5, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, rendita €.174,30, piano primo, ubicata in San Venanzo, Frazione Ripalvella, Vocabolo Felcete, 31.

L'altezza utile interna, rilevata all'intradosso del tavolato del solaio, varia da 2,69 m a 3,57 m del soggiorno, misurata, rispettivamente, all'imposta ed al colmo delle falde del soffitto, e da 3,05 m a 3,91 m della zona notte, misurata anche in questo caso all'imposta ed al colmo del soffitto, a tetto in entrambi i casi.

I pavimenti sono in piastrelle di cotto, di forma rettangolare, mentre quello del bagno, così come i suoi rivestimenti, la cui altezza è di circa 2,10 m, sono in mattonelle di gres porcellanato.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartite in tre specchi per ogni anta e muniti di vetro – camera e di scuri interni.

I corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento, con generatore autonomo, installato all'interno di uno dei mobili pensili della cucina ed alimentato a gpl, sono sia del tipo a termoconvettori che in elementi di alluminio.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato mediocre a causa della carenza di manutenzione della scala esterna e degli infissi delle finestre.

Da segnalare la presenza di una serie di fessurazioni: una, ad andamento pressoché verticale, in una delle pareti del primo piano, una orizzontale tra la parete esterna dell'edificio e la scala, più evidente in corrispondenza dell'ultimo gradino e del pavimento del pianerottolo, e due, ad andamento verticale, tra le pareti del corpo scala ed il fabbricato.

U.I. Foglio 147, p.IIa 50, sub 6 - fabbricato "B"					
[residenza "Le ginestre"]					
Destinazione d'uso	Piano	Utilizzazione	Sup. utile	Rapporto mercantile	Sup. Commerciale
			[mq]		[mq]
Country House [residenza]	1	Soggiorno-pranzo-cucina	25,40	1,00	25,40
	1	Disimpegno	2,90	1,00	2,90
	1	Ripostiglio	6,50	1,00	6,50
	1	Letto	13,00	1,00	13,00
	1	Bagno	3,40	1,00	3,40
	1	Scala esterna	10,90	0,35	3,90
sommano (A) =			62,10		
Incidenza murature interne ed esterne [10% di (A)] =					6,30
Superficie Convenzionale Vendibile =					61,40

7.3 Fabbricato "C".

L'edificio, per quanto si può dedurre dagli elaborati progettuali allegati alla C.E. n°44/1996, del 07/05/1966, ed al deposito ex art. 17 Legge 02/02/1974, n°64, prot. n°342 del 19/06/1996, è caratterizzato da un sistema costruttivo misto: in muratura ordinaria per le pareti di elevazione interne, oltre che per l'unica esterna, ed in calcestruzzo armato gettato in opera per le pareti contro terra, con solaio di copertura, orizzontale, in latero cemento.

I pilastri del portico sono in elementi a sezione quadrata di legno massiccio, probabilmente fissati alla base con una tecnica analoga a quella impiegata per le omologhe strutture del portico del ristorante, anche se la circostanza non può essere confermata per l'assenza di qualsiasi dettaglio costruttivo che lo riguarda tra gli elaborati grafici progettuali riscontrati presso l'Ufficio del Servizio Sismico Regionale.

Il solaio di copertura del portico è in legno, a doppia orditura, con tavolato superiore.

Per quanto afferente alla distribuzione interna si rimanda al § 7.1.1.

L'altezza utile interna misura 2,49 m nel locale ristoro – bar [ex primo soccorso], e 2,61 m nell'intercapedine. Quella del portico, invece, varia da un minimo di 2,21 m circa in corrispondenza della linea di gronda, e 2,99 m circa al colmo.

I pavimenti interni del locale ristoro – bar sono piastrelle di gres porcellanato di medie dimensioni, mentre per il rivestimento delle pareti attrezzate sono state utilizzate mattonelle analogo materiale, ma di forma quadrata e con lato non superiore 20 cm, per un'altezza di circa 1,80 m. Il pavimento del portico è in piastrelle di cotto, apparentemente del tipo sabbiato, delle dimensioni di circa 12x24 cm, mentre il piano di calpestio dell'intercapedine, costituito da un massetto cementizio, è privo del rivestimento.

Le pareti interne del locale ristoro – bar sono intonacate e tinteggiate con colori pastello, mentre quelle dell'intercapedine sono allo stato grezzo: intonacate sul lato interno e sul soffitto, in calcestruzzo a vista su quello esterno.

Il paramento dell'unica parete fuori terra è rivestito in pietra, con conci di forma irregolare.

Gli infissi interni sono in legno massello, in tinta naturale, analogamente a quelli esterni, ripartiti in tre specchi per ogni anta.

L'acqua calda sanitaria per le docce ed i servizi igienici è prodotta da una caldaia, autonoma, alimentata a gpl, installata all'interno dell'intercapedine.

Il medesimo generatore potrebbe essere impiegato per alimentare l'impianto di riscaldamento, del quale non può essere riportata alcuna descrizione per l'impossibilità di effettuare il sopralluogo degli spogliatoi, non accessibili al momento dell'ispezione del fabbricato. Per la medesima ragione non è possibile riportare alcuna notizia dello stato e delle finiture degli stessi locali.

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare può essere considerato mediamente sufficiente per gli interni [almeno per quelli di cui è stato possibile penderne visione], e mediocre per gli esterni, a causa della carenza di manutenzione dovuto al protrarsi dello stato di abbandono in cui versa.

Da segnalare una evidente inflessione di alcune delle travi di bordo della linea di gronda del portico, apparentemente dovuta alla deformazione, naturale, dei singoli elementi.

7.4 Piscina, solarium e locale tecnico.

La piscina, formata da due vasche delle dimensioni di 13,85x6,80 m per un'altezza media di 1,70 m circa la prima, e di 4,90x2,80 m per un'altezza di 0,60 m la seconda, almeno secondo quanto riportato negli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n°42 del 11/07/2013, è stata costruita tra il 1996 ed il 1997, in contemporanea con l'edificio "C".

Nulla può essere riferito sul tipo di rivestimento delle vasche, sugli impianti di filtraggio, ricircolo e scarico dell'acqua e sul loro stato di manutenzione, dal momento che la prima è coperta con un telo di protezione, mentre nella seconda, seppure libera da coperture, l'acqua di colore scuro impedisce qualsiasi ispezione dell'interno.

La pavimentazione del solarium che circonda le due vasche, per una lunghezza ed una larghezza complessive che misurano, rispettivamente, 26,15 m e 12,65 m circa [secondo i grafici progettuali], è in piastrelle di cotto del tipo sabbiate delle dimensioni di circa 12x24 cm, ed è delimitata, lungo i suoi lati esterni, da un canale di raccolta delle acque meteoriche protetto da una griglia in acciaio zincato, mentre i bordi della piscina sono in lastre di travertino levigato.

Diversamente da quanto rappresentato nei grafici prodotti per la sanatoria citata, l'area non è delimitata da nessuna "recinzione in legno"; lungo il perimetro esterno del canale delle acque pluviali sono stati apposti, ad intervalli di circa 1,80 m, dei paletti in metallo muniti di occhiello in sommità ai quali, probabilmente, era previsto di fissare un cordone.

Tra le due vasche è stato realizzato un locale tecnico interrato per l'alloggiamento delle apparecchiature degli impianti della piscina, delle dimensioni di 7,05x2,50 m, ed un'altezza utile interna di 2,40 m, al quale si accede, per mezzo di una sorta di ingresso, che misura 3,64 m di lunghezza, 1,66 m di larghezza, e 2,40 m circa di altezza, attraverso una scala delle dimensioni in pianta di 2,97x1,10 m, posta sul lato sud – ovest del solarium.

Il manufatto, le cui strutture fondali potrebbero essere del tipo superficiale a platea in c.a., sembra essere stato realizzato con sistema costruttivo in muratura armata, in blocchi di calcestruzzo del tipo "cassero", dello spessore di 30 cm, mentre la sua chiusura superiore, piana, è in latero – cemento.

Lo stato conservativo della piscina, del solarium e del locale tecnico nel loro complesso può essere considerato mediamente mediocre per la carenza di manutenzione, dovuta al protrarsi dello stato di abbandono, al materiale delle piastrelle [in più parti irrimediabilmente danneggiato dal gelo], inadatto all'uso in ambienti aperti esposti alla formazione di ghiaccio, ed alle tecnologie impiegate per l'impermeabilizzazione delle strutture interrate.

8. Classe di Prestazione Energetica delle unità immobiliari.

Non è noto l'indice di prestazione energetica delle unità immobiliari, ma in considerazione della loro tipologia costruttiva, della natura e dell'epoca dei lavori di recupero/ristrutturazione eseguiti, dell'efficienza dei generatori e dei corpi scaldanti installati, e del grado di isolamento termico delle chiusure esterne, sia opache che trasparenti, è ragionevole ipotizzare che la loro classe di appartenenza sia alta, o molto alta, necessitando di un elevato fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.

9. Regolarità catastale dei beni.

A partire dal 30 marzo 2012 la destinazione d'uso degli immobili è stata variata da agriturismo a Country House, o residenza di campagna, costituente, ai sensi dell'articolo 29, comma 1, lettera a), della Legge Regionale 27/12/2006, n°18 all'epoca vigente [legislazione turistica regionale], un esercizio extralberghiero, gestito "...unitariamente e imprenditorialmente in forma professionale organizzata e continuativa..."³, che avrebbe dovuto essere censito, mancando una categoria catastale apposita, nella stessa categoria degli alberghi e delle pensioni.

Pertanto, sia gli alloggi, ovvero i subalterni 2, 3, 4, 5, 6 e 10, che il ristorante⁴ e l'annesso edificio a servizio della piscina, cioè il subalterno 8, che avrebbero dovuto costituire un'unica unità immobiliare in categoria D/2, non sono catastalmente regolari.

Deve essere rilevato, inoltre, che l'edificio "B" è stato riportato in mappa con una sagoma diversa da quella effettiva, sia per forma che per dimensioni [cfr allegato 1].

Ed a ciò si aggiunga che:

- 1) I subalterni 2, 3, 4, 6 e 8 sono rappresentati nelle rispettive planimetrie catastali con una distribuzione diversa da quella effettiva,
- 2) Il portico dell'edificio "B" non è rappresentato in nessuna delle planimetrie dei subalterni 2 e 3,
- 3) Non esiste agli atti dell'Agenzia delle Entrate l'elaborato planimetrico per l'individuazione dei subalterni nei quali è suddivisa la particella, che identifichi le parti comuni ai due edifici [quali, ad esempio, la corte e la piscina], o ai subalterni di uno solo di essi [la scala e l'ingresso di accesso ai subalterni 9 e 10].

L'attuale intestazione catastale, non allineata all'effettiva proprietà dei beni, deriva dalla mancata volturazione della sentenza del Tribunale di Orvieto n°215 del 22/11/2011.

10. Conformità urbanistica ed agibilità degli immobili.

10.1 Titoli abilitativi rilasciati per l'esecuzione degli interventi sugli immobili.

Dopo un lungo periodo di abbandono, a partire dalla data del 5 aprile 1994, e fino al 11 luglio 2013, gli edifici "A", "B" e "C" sono stati interessati da una serie di interventi di natura edilizia ed urbanistica, realizzati anche senza opere, autorizzati con:

- 1) Concessione edilizia n°32/94 del 05/04/1994 per consolidamento e ristrutturazione fabbricato rurale contraddistinto nelle tavole di progetto come "Fabbricato B",
- 2) Concessione Edilizia n°78/94 del 18/06/1994 per consolidamento e ristrutturazione fabbricato rurale [edificio "A"] compresa la realizzazione di portici esterni,
- 3) Concessione Edilizia n°74/96 del 01/06/1996, in variante alla C.E. n°78/94, per il cambiamento della destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo [del solo edificio "A"],
- 4) Concessione Edilizia n°44/96 del 07/05/1996 per realizzazione di una piscina con relativi servizi per attività agrituristica,
- 5) Concessione Edilizia n°75/96 del 04/06/1996, in variante alla C.E. n°32/94⁵, per cambiamento della destinazione d'uso da residenziale ad agriturismo [dell'edificio "B"],
- 6) Comunicazione ai sensi dell'articolo 26 della Legge 28/02/1985, n°47, del 16/06/1996 per la costruzione di due soppalchi in legno al primo piano del fabbricato "A",
- 7) Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n°1606 del 30/03/2012 per mutamento della destinazione d'uso da agriturismo a Country House con opere edilizie che rientrano nella fattispecie sottoposte a SCIA di cui all'art. 33, comma 4, lett. B) della L.R. n°1/2004,
- 8) Comunicazione Inizio Lavori, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera e), della L.R. n°1/2004, prot. n°3047 del 20/06/2013 per modifiche alla distribuzione interna [eseguite senza opere] ad alcuni ambienti dell'edificio "B"; si tratta, nella realtà, di una rettifica, non supportata da elementi dimensionali di riscontro, della superficie di alcuni vani dei subalterni 2, 3, 4, 6 e 7 [quest'ultimo, peraltro, di altra proprietà],
- 9) Permesso di Costruire in sanatoria n°042/2013 del 11/07/2013 per opere eseguite in parziale difformità dal titolo abilitativo [piscina e locale adibito a servizi].

³ Articolo 30, comma 1, della citata L.R. n°18/2006.

⁴ Ancora all'articolo 30, comma 1, della L.R. n°18/2006, è specificato che le Country House sono dotate di camere con eventuale angolo cottura, e/o di appartamenti con servizio autonomo di cucina, con servizio di ristorazione per i soli alloggiati, nonché, eventualmente, di strutture sportive e ricreative.

⁵ Alla pratica edilizia n°77/94, successiva al rilascio della C.E. n°32/94, l'Ufficio Tecnico del Comune di San Venanzo espresse parere negativo.

Al riguardo è opportuno premettere che il Comune di San Venanzo è stato dichiarato sismico, e ricompreso in zona sismica con grado di sismicità s=9, con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 26/06/1981, pubblicato sulla G.U. n°237 del 29/08/1981.

Tale classificazione è stata ribadita una prima volta con la Deliberazione della Giunta Regionale 18/06/2003, n°852, che ha inserito il territorio del Comune di San Venanzo in zona sismica 2, ed una seconda volta con la Deliberazione della Giunta Regionale 18/09/2012, n°1111, pubblicata sul Supplemento Ordinario n°3 al Bollettino Ufficiale Regionale 03/10/2012, n°43, che l'ha ulteriormente confermata.

Pertanto, gli interventi attuati per la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni, i lavori eseguiti per la ristrutturazione o per la manutenzione straordinaria degli edifici esistenti, nonché le opere poste in essere con il cambiamento della destinazione d'uso da agriturismo a Country House, e quelle oggetto di sanatoria edilizia che ne hanno interessato le parti strutturali, dovevano essere progettati, denunciati/autorizzati, e realizzati in conformità alla L.R. 14/05/1982, n°25, al D.M. LLPP 24/01/1986, al D.M. LLPP 16/01/1996, al D.M. MIT 14/01/2008 [norme tecniche sulle costruzioni], ed alla Circolare MIT 02/02/2009, n°617, ed alla L.R. 27/01/2010, n°5.

Il D.M. 24/01/1986, al paragrafo C.9.1.1 "Intervento di adeguamento", prescrive, infatti, che "è fatto obbligo di procedere all'adeguamento chiunque intende:...(…)...c) effettuare interventi strutturali rivolti a trasformare l'edificio mediante un insieme sistematico di opere che portino ad un organismo edilizio diverso dal precedente⁶; d) effettuare interventi rivolti ad eseguire opere e modifiche per rinnovare e sostituire parti strutturali dell'edificio⁷, allorché detti interventi implicino sostanziali alterazioni del comportamento globale dell'edificio stesso; e) effettuare interventi strutturali rivolti a reintegrare l'organismo edilizio esistente nella sua funzionalità strutturale mediante un insieme sistematico di opere...", ed al successivo paragrafo C.9.2.1 dispone che gli interventi di adeguamento sismico possono essere eseguiti previa denuncia dei lavori, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 02/02/1974, n°64 e, per la Regione dell'Umbria, dell'articolo 1 della L.R. 14/05/1982, n°25.

Lo stesso decreto dispone inoltre che, qualora, "...in relazione allo stato di fatto dell'edificio e sulla base degli accertamenti e delle verifiche eseguite, risulti che non occorrono provvedimenti di adeguamento, deve essere ugualmente presentata, ai sensi..." dell'articolo 17 della Legge n°64/74, "...la documentazione tecnica..." riferita al fabbricato esistente. Ovvero, in altri termini, nei casi in cui l'adeguamento è prescritto per legge, la denuncia dei lavori deve essere sempre effettuata.

Dalla relazione tecnica allegata al progetto assentito con la C.E. n°32/94, limitata dal Comune di San Venanzo al solo edificio "B", si legge: "I progetti proposti riguardano la ristrutturazione con adeguamento sismico di n. 2 fabbricati rurali, attualmente in completo abbandono ed in stato di evidente grave degrado".

Nella relazione tecnica allegata al progetto autorizzato con la C.E. n°78/94, inerente, invece, all'edificio "A", è riportato: "Il progetto proposto riguarda la ristrutturazione, con adeguamento sismico, di un fabbricato rurale in stato di abbandono ormai da diversi anni".

La tipologia degli interventi sugli edifici "A" e "B" autorizzati nel 1994, anche per quanto espressamente dichiarato dai progettisti, rientrava pertanto tra quelli soggetti all'obbligo dell'adeguamento sismico, e quindi alla denuncia dei lavori.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio del Servizio Rischio Sismico della Regione dell'Umbria risulta che, per gli edifici "A" e "C", sono state presentate tre denunce dei lavori:

- 1) La pratica n°208 del 03/05/1996, relativa al consolidamento ed alla ristrutturazione dell'edificio "A", nello specifico inerente alla costruzione del portico al piano terra e di quelli al primo piano, cui ha fatto seguito la comunicazione di fine lavori del 31/05/1996, registrata in pari data al protocollo n°727 dell'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, ed il certificato di collaudo, registrato presso lo stesso Ufficio al protocollo n°793 del 12/06/1996,
- 2) La pratica n°231 del 08/05/1996, relativa alla costruzione della vasca di maggiori dimensioni della piscina, cui ha fatto seguito il certificato di collaudo registrato al protocollo n°47 del 15/01/1997,
- 3) La pratica n°342 del 19/06/1996, per la costruzione dell'edificio adibito a servizi, cui ha fatto seguito la relazione a strutture ultimate, protocollata al n°1762 del 29/11/1996, ed un secondo certificato di collaudo, protocollato al n°48 del 15/01/1997.

⁶ Definizione di "ristrutturazione" data dall'articolo 31, comma 1, lettera d), della Legge 05/08/1978, n°457.

⁷ Definizione di "manutenzione straordinaria" data dall'articolo 31, comma 1, lettera b), della Legge 05/08/1978, n°457.

Nessun'altra pratica, afferente all'edificio "B", o alle ulteriori opere eseguite negli edifici "A" e "C", ed alla costruzione della piscina, risulta essere stata inoltrata, a partire dal 1994, all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni, o all'odierno Servizio Sismico Regionale [cfr allegati 32, 33 e 34].

10.2 Conformità urbanistica dei fabbricati.

10.2.1 Edificio "A".

10.2.1.1 Ristorante [subalterno 8].

L'unità immobiliare risulta *urbanisticamente conforme* tanto alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012, quanto alla C.E. n°74/1996, i cui lavori, che in entrambi i casi hanno interessato le strutture murarie portanti, sono stati eseguiti in *assenza della denuncia prevista per le zone sismiche* dalle norme richiamate al § 10.1.

In particolare, nella tavola 1a, "*Interventi sull'esistente e carpenterie delle coperture*", prodotta con il deposito all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni prot. n°208 del 03/05/1996, tra le demolizioni da eseguire nelle murature esistenti non figurano:

- a) Il vano di comunicazione tra sala ristorante e disimpegno,
- b) La porta di accesso ai servizi igienici degli utenti,
- c) Il passaggio tra il magazzino [dispensa] ed il sottoscala esterno,
ed inoltre:
- d) Il vano di comunicazione tra l'ingresso – reception e la sala ristorante, pur essendo rappresentato con la luce attuale, nel progetto assentito con la C.E. n°78/1994, della quale la C.E. n°74/1996 ne costituisce la variante, risultava con una larghezza notevolmente inferiore,
- e) Il setto murario che divide il magazzino dalla reception è stato traslato e realizzato con uno spessore che ne fa presupporre una funzione strutturale, pur senza alcuna indicazione della sua struttura fondale,
- f) Nella parete esterna del volume nel quale sono collocati i servizi riservati al personale è stata realizzata un'apertura in più,
- g) Le prime due attuali porte – finestra della sala ristorante, a sinistra nel prospetto "C", erano in realtà finestra nel progetto autorizzato nel 1994,
- h) A sostegno dell'orditura principale del solaio in legno e laterizio costituente il "controsoffitto" della sala del ristorante, sono stati realizzati quattro setti murari in mattoni, dello spessore di quattro teste, dei quali non è nota alcuna informazione sulle loro fondazioni.

Una delle opere eseguite con la S.C.I.A. del 2012, puntualmente elencata anche nella relazione tecnica del progetto assentito, è costituita dalla realizzazione di un'apertura nella parete, il cui spessore ne fa presumere una funzione diversa da quella di semplice divisorio, tra l'ingresso – reception ed il magazzino.

Apertura peraltro già presente nella planimetria catastale dell'unità immobiliare acquisita nel 1998.

Per certo, su quella stessa parete, che non è escluso abbia funzioni di "controventamento" di quella porzione dell'edificio, appoggia almeno la metà di una campata del solaio in legno e laterizio che assolve alla funzione di controsoffitto del locale.

Quest'ultimo intervento, pur considerandolo come eseguito nel 2012, ai sensi dell'articolo 7, comma 3, lettera a bis), e del paragrafo 5, lettera b.1) dell'allegato 1 alla D.G.R. 20/02/2012, n°167, rientrava tra gli interventi locali disciplinati dal § 8.4.3 del D.M. 14/01/2008 [Riparazione o intervento locale], e dal § C 8.4.3 della Circolare MIT 02/02/2009, n°617 [Riparazione o intervento locale], ma ciò nonostante, non risulta che sia stata eseguita la denuncia dei lavori prevista dagli articoli 7, comma 4 bis, e 10 della L.R. 27/01/2010, n°5.

10.2.1.1 Alloggio "I platani" [subalterno 10].

Per effetto dell'articolo 26 della Legge 28/02/1985, n°47, modificato dall'articolo 3-bis del D.L. 23/04/1985, n°146, convertito con Legge 21/06/1985, n°298, "*...le opere interne alle costruzioni che...*" non fossero "*...in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti...*", che non avessero comportato "*...modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari...*", che non avessero modificato "*...la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari...*", che non avessero recato "*...pregiudizio alla statica dell'immobile...*" non erano soggette a concessione, né ad autorizzazione.

La legge specificava, inoltre, che non costituiva aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento delle pareti interne, o di parte di esse.

Per consolidata interpretazione della norma, anche da parte della giurisprudenza amministrativa, un soppalco non costituisce aumento della superficie utile, e può quindi essere ragionevolmente annoverato tra gli interventi edilizi che non necessitano di un titolo abilitativo, quando la sua realizzazione è rivolta a conservare

l'organismo edilizio e ad assicurarne una maggiore funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentano una destinazione d'uso compatibile.

Rientra, invece, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, necessitando quindi del titolo abilitativo pertinente, la realizzazione di un soppalco la cui posa in opera determini una sostanziale modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

Nel caso di specie, le dimensioni del soppalco, di 18,60 mq circa, pari ad oltre il 38% della superficie totale dell'alloggio⁸, la presenza di una finestra che ne consentono l'illuminazione e l'areazione diretta, e l'uso effettivo di *camera doppia* al quale è stato destinato, che ha aumentato il numero dei vani e dei posti letto a disposizione della struttura ricettiva, integrano un intervento di *ristrutturazione edilizia* per il quale era necessario richiedere la Concessione Edilizia, ed effettuare il deposito del progetto delle strutture ex articolo 2 Legge n°64/1974.

Gli elaborati a corredo della comunicazione non dimostrano, peraltro, che l'inserimento di un solaio intermedio, e l'appoggio diretto sul piano di calpestio del primo piano di un pilastro di sostegno della struttura del soppalco e della scala interna *non* costituiscano pregiudizio per la statica dell'immobile, nonostante che, a pagina due della "Relazione tecnica", il progettista dichiara che "...le opere sono state progettate, e di conseguenza...(...)...realizzate, nel pieno rispetto delle norme di sicurezza (in particolare di quelle "antisismiche")...".

L'unità immobiliare, pertanto, *non* è conforme sotto il profilo urbanistico – edilizio, e poiché, a giudizio dello scrivente, lo schema statico e le sezioni degli elementi resistenti del soppalco e della scala di accesso non garantiscono il superamento della verifica di sicurezza delle loro strutture prevista dalle Norme Tecniche sulle Costruzioni 2018, indispensabile per ottenere l'accertamento di conformità ex articolo 154 della Legge Regionale 21/01/2015, n°1, valutato che sarebbe antieconomico, e forse tecnicamente impossibile, effettuare l'adeguamento alle norme sismiche, la difformità può essere rimossa unicamente con la demolizione dell'opera.

10.2.2 Edificio "B".

L'intero edificio risulta, nel complesso, *urbanisticamente conforme* tanto alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012, quanto alle C.E. n° 32/94 e n°75A/96, i cui lavori, che hanno interessato tutte le strutture portanti, sia orizzontali che in elevazione, sono stati eseguiti in *assenza della denuncia prevista per le zone sismiche* dalle norme richiamate al § 10.1.

10.2.2.1 Alloggio "Gli ulivi" [subalterno 2].

L'unità immobiliare è *conforme* alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012, fatta eccezione per una modesta modifica al divisorio della prima camera da letto con il disimpegno, che a partire dal 11/03/2004, per effetto di quanto in tal senso disciplinato dall'articolo 7, comma 1, lettera e), della L.R. 18/02/2004, n°1, rientra tra le attività di edilizia libera, che non necessita di titolo abilitativo.

Quanto alla misura delle camere da letto riportate nella pianta di progetto allegata alla C.I.L. prot. n°3047 del 20/06/2013, anche in questo caso dalla verifica dimensionale è risultato che la stanza più ampia misura 11,60 mq circa, e non 12,39 mq, mentre l'altra misura 9,80 mq circa, e non 10,60 mq, e quindi entrambe possono essere utilizzate esclusivamente come *camere singole*⁹.

Nel medesimo grafico la superficie finestrata della prima camera da letto aumenta inspiegabilmente da 1,30 mq ad 1,35 mq, senza che la circostanza sia stata evidenziata nella relazione tecnica.

10.2.2.2 Alloggio "I cipressi" [subalterno 3].

L'unità immobiliare risulta *conforme* alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012, fatta eccezione per una modesta modifica al divisorio delle camere da letto con il bagno e con il disimpegno, che per le ragioni già motivate al paragrafo che precede non costituisce difformità.

Quanto alla misura delle camere da letto riportate nella pianta di progetto allegata alla C.I.L. prot. n°3047 del 20/06/2013, dalla verifica dimensionale è risultato che la stanza più ampia misura 11,60 mq circa, e non 12,47 mq, mentre l'altra misura 9,80 mq circa, e non 10,60 mq, e quindi entrambe possono essere utilizzate esclusivamente come *camere singole*.

⁸ Pari a 48,40 mq, cfr § 7.1.2.

⁹ Articolo 60, comma 1, tabella O, L.R. 27/12/2006, n°18 [Legislazione turistica regionale], confermato dall'articolo 8, comma 3, tabella P, Regolamento Regionale 13/09/2018, n°8 di attuazione della L.R. 10/07/2018, n°8 [Legislazione turistica regionale].

Tribunale Ordinario di Terni, ex Tribunale Ordinario di Orvieto: procedura Fallimentare n°9/2006 – perizia immobiliare lotto unico

Come nel caso del subalterno 2, la superficie finestrata della prima camera da letto aumenta, senza che il progettista ne motivi le ragioni, da 1,30 mq ad 1,35 mq.

10.2.2.3 Alloggio "I faggi" [subalterno 4].

L'unità immobiliare è *conforme* alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012.

Quanto alla misura della camera da letto riportata nella pianta di progetto allegata alla C.I.L. prot. n°3047 del 20/06/2013, dalla verifica dimensionale è risultato che la stanza misura 18,50 mq circa, e non 19,12 mq, e può in ogni caso essere utilizzata come *camera doppia* in cui può essere aggiunto un terzo letto.

10.2.2.4 Alloggio "I pini" [subalterno 5].

L'unità immobiliare risulta *conforme* alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012.

Probabilmente per errore di rappresentazione grafica, la pianta non riporta la finestra in prossimità dell'angolo nord – ovest della camera da letto.

10.2.2.5 Alloggio "Le ginestre" [subalterno 6].

L'unità immobiliare è *conforme* alla S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012.

Quanto alla misura della camera da letto e del ripostiglio riportate nella pianta di progetto allegata alla C.I.L. prot. n°3047 del 20/06/2013, dalla verifica dimensionale è risultato che la prima misura 13,40 mq circa, e non 14,05 mq, ma può in ogni caso essere utilizzata come *camera doppia*, mentre l'altro misura 6,80 mq circa, e non 7,45 mq, e *non può pertanto essere destinato a camera da letto*.

Come anche per i subalterni 2 e 3, la superficie finestrata della camera da letto matrimoniale aumenta, in questo caso da 1,68 mq a 1,76 mq, senza che il progettista ne motivi le ragioni.

10.2.3 Edificio "C".

10.2.3.1 Servizi della piscina [subalterno 8].

Nell'asseverare la conformità tecnica degli interventi all'edificio "C" eseguiti in difformità dal titolo abilitativo in sede di richiesta dell'accertamento di conformità, il Tecnico incaricato ha dichiarato che avrebbe provveduto "*...prima dell'inizio dei lavori [ovvero prima del rilascio del titolo], ad ottenere l'autorizzazione dalla Provincia per gli interventi...*", ma dalle indagini eseguite presso il Servizio Sismico Regionale non risulta che il richiedente la sanatoria abbia mai ottemperato a tale obbligo, all'epoca disciplinato dall'articolo 8 della L.R. n°5/2010.

Dai grafici allegati all'istanza emerge chiaramente come l'opera sia stata realizzata con strutture difformi da quelle oggetto della denuncia dei lavori registrata all'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Provincia di Terni al protocollo n°342 del 19/06/1996 [nei quali non compaiono le aperture sul setto posteriore], a loro volta diverse, per conformazione planimetrica e spessore delle pareti in elevazione, da quelle rappresentate negli elaborati architettonici della C.E. n°44/1996.

L'accertamento di conformità era condizionato, per gli effetti dell'articolo 17, comma 6, della L.R. n°21/2004, a "*...quanto previsto dall'articolo 40 della l.r. 1/2004 [vigilanza]...*", il quale stabiliva, tra le altre disposizioni, che per le violazioni alle norme in materia di edilizia antisismica, quando non attinenti a fatti procedurali [circostanza che non è certo sussista nel caso di specie], i lavori potevano essere ripresi, ovvero la sanatoria poteva essere concessa, previa autorizzazione della Provincia.

Pertanto, nonostante che il fabbricato, *privo dell'autorizzazione sismica prevista*, risulti *formalmente conforme* al Permesso di Costruire in sanatoria n°042/2013 del 11/07/2013, è parere dello scrivente, per quanto ininfluenza ai fini della validità del titolo rilasciato, che questi sia nullo perché mancante di uno degli elementi essenziali previsti dalla Legge per il suo rilascio.

10.2.3.2 Locale tecnico della piscina [subalterno 1].

Con il titolo in sanatoria già trattato al paragrafo precedente è stata regolarizzata anche la costruzione di un locale tecnico, interrato, delle dimensioni lorde, in pianta, di 7,65x3,10 m, e dell'altezza interna di 2,40 m, oltre al vano d'ingresso, che misura 2,54x2,26 m per un'altezza interna di 2,40 m, ed alla scala di accesso, delle dimensioni di 2,97x1,10 m, nel quale sono collocati gli impianti per il trattamento, il ricircolo e lo scarico dell'acqua della piscina.

Pur non essendo espressamente specificato negli elaborati prodotti a corredo dell'istanza, sembra che il manufatto sia stato ritenuto conforme alla norma vigente al momento della sua regolarizzazione in quanto

considerato opera pertinenziale dell'edificio "A", dal quale, secondo quanto rappresentato nella "planimetria esterna" riprodotta nella "tavola 1", dista meno di 30,00 m.

Al riguardo deve essere tenuto in considerazione quanto segue:

- a) Non è dimostrato che la distanza della costruzione dall'edificio principale minore o uguale a 30,00 m, ed anzi, dalla mappa catastale aggiornata con il tipo mappale del 1997 risulta che la minima distanza [radiale] misurata tra lo spigolo sud – est del fabbricato "A" ed il vertice nord – ovest del locale tecnico, coincidente approssimativamente con lo spigolo nord – est della vasca di maggiori dimensioni della piscina, è pari o superiore a 32,00 m [cfr allegato 1],
- b) Gli elaborati non specificano quali norme costituiscano la disciplina urbanistica ed edilizia di riferimento vigente al momento della realizzazione dell'opera, alla quale la costruzione, il cui volume lordo misura 77,00 mc circa, sarebbe conforme, dal momento che la relazione non riporta nessuna verifica che lo attesti,
- c) Fermo restando il rispetto del requisito di cui alla lettera b), anche nella ipotesi in cui il manufatto possa essere considerato opera pertinenziale dell'edificio "A", ed essere quindi ritenuto conforme alle norme vigenti al momento della sua regolarizzazione, la concessione della sanatoria da parte del Comune di San Venanzo avrebbe dovuto essere subordinata all'ottenimento dell'autorizzazione sismica dalla Provincia.

Quindi, anche in questo caso, nonostante che il manufatto, privo dell'autorizzazione sismica, risulti formalmente conforme al Permesso di Costruire in sanatoria n°042/2013 del 11/07/2013, lo scrivente ritiene che tale titolo sia nullo perché mancante di almeno uno degli elementi essenziali previsti dalla Legge per il suo rilascio [requisito di cui alla lettera c), e/o alla lettera a)].

10.2.4 Altri manufatti.

All'interno della corte comune sono presenti due manufatti di modeste dimensioni, tanto in pianta quanto in altezza, per i quali non risulta che la proprietà ne abbia mai chiesto l'autorizzazione o la regolarizzazione a posteriori: uno in legno, del quale se ne ignora l'uso, è ubicato a margine dell'angolo nord – ovest del portico dell'edificio "B", mentre l'altro, in muratura per tre lati e chiuso sul quarto con pannelli in legno, nel quale è collocato un gruppo elettrogeno, è situato a margine della strada che conduce alla piscina, in prossimità del bombolone interrato del gpl ed a breve distanza dall'edificio "A".

Di entrambi se ne ignora l'epoca di costruzione, potendo soltanto riferire, sulla scorta delle foto aeree pubblicate sul sito web – Gis della Regione dell'Umbria, che entrambi erano già esistenti almeno fin dal 2000.

Stante la disciplina urbanistica vigente, costituita dall'articolo 91 della L.R. 21/01/2015, n°1, non esiste alcuna possibilità di sanatoria delle due costruzioni, che pertanto dovranno essere demolite.

10.3 Destinazione urbanistica.

L'area di pertinenza, comune a tutti i fabbricati, ricade in zona "E" – agricola di interesse secondario, del Piano Regolatore Generale – parte strutturale vigente, è ricompresa nel Sistema Territoriale Naturalistico Ambientale [S.T.I.N.A.], e tra le aree di particolare interesse naturalistico ambientale.

Entrambi gli edifici "A" e "B", individuati nella scheda n°148 di censimento degli edifici sparsi nel territorio agricolo rispettivamente con i numeri "1" e "2", sono classificati nell'edilizia ordinaria recente, totalmente alterata o priva di caratteri tradizionali, e ne è consentito l'ampliamento autonomo, nel rispetto delle disposizioni dettate dalla L.R. 21/01/2015, n°21.

Per ulteriori dettagli si rimanda al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di San Venanzo al protocollo n°3780/2019 del 21/05/2019 [cfr allegato 28].

10.4 Agibilità dei fabbricati.

10.4.1 Edificio "A".

L'edificio "A" è stato dichiarato agibile con provvedimento n°06/2012, prot. n°1745/2012 del 06/04/2012, a seguito dei lavori eseguiti con la S.C.I.A. prot. n°1606 del 30/03/2012.

Non è noto se l'istanza sia stata corredata dalla documentazione prevista dall'articolo 30, comma 1¹⁰, della L.R. n°1/2004, posto che il certificato rilasciato fa riferimento unicamente all'autocertificazione del progettista alle norme igienico – sanitarie allegata alla segnalazione certificata d'inizio attività, ed a ciò si aggiunge che

¹⁰ Nel caso di specie costituita da: dichiarazione sottoscritta dal richiedente e dal Direttore dei Lavori attestante la rispondenza delle opere al progetto assentito, la salubrità degli ambienti e il prosciugamento dei muri; dichiarazione delle imprese installatrici gli impianti della loro conformità alle norme di settore; documentazione fotografica dei prospetti dell'edificio interessato dalla richiesta del certificato; documentazione attestante gli adempimenti in materia di costruzioni nelle zone sismiche; dichiarazione di conformità delle opere alle norme in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

l'autorizzazione concessa non contempla la prescrizione relativa alle modalità di approvvigionamento idrico e di controllo della qualità dell'acqua disposta con il certificato di agibilità rilasciato il 22/08/1996.

Lo scrivente è del parere, per quanto accertato in relazione alla conformità urbanistica del fabbricato, che il certificato rilasciato nel 2012 sia privo di validità perché carente di alcuni degli elementi essenziali per la sua concessione, ma in ogni caso, fino al suo eventuale annullamento [in autotutela o su ricorso di parte], deve ritenersi efficace e, per la conseguenza, l'edificio "A" deve intendersi agibile a tutti gli effetti.

10.4.2 Edificio "B".

L'edificio "B" è stato dichiarato agibile con provvedimento n°29/2013, prot. n°95/2014 del 09/01/2014, a seguito della Comunicazione Inizio Lavori prot. n°3047 del 20/06/2013, pur non essendo dovuto, posto che la L.R. n°1/2004 stabiliva, all'articolo 29, comma 2, che il certificato di agibilità è "...rilasciato dal dirigente o dal responsabile...(.)...con riferimento..." agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e modifica della destinazione d'uso, mentre per quelli sottoposti a comunicazione [tra i quali, peraltro, non rientra il caso di specie, perché appartenente alla tipologia delle attività di edilizia libera] "...tiene luogo del certificato di agibilità una dichiarazione sottoscritta congiuntamente dal direttore dei lavori, e dall'intestatario del titolo abilitativo attestante la rispondenza delle opere realizzate rispetto al progetto...(.)...corredata, ove necessario, dalla documentazione comprovante l'avvenuta iscrizione al catasto e la conformità alla normativa tecnica di cui alla parte seconda del D.P.R. n. 380/2001".

La certificazione rilasciata, per giunta, prende a riferimento un elaborato di progetto nel quale sono dichiarate, senza alcuna dimostrazione dimensionale, superfici non rispondenti a quelle effettive, una delle quali risulta essere inferiore a quella minima prescritta dall'articolo 60, comma 1, della L.R. n°18/2006, affinché un vano all'interno di una struttura ricettiva extralberghiera possa essere utilizzata come camera da letto.

In ogni caso, il certificato rilasciato deve ritenersi efficace, fatta salva l'impossibilità di utilizzare i vani per un uso non consentito dalle norme di settore e, per la conseguenza, l'edificio "B" deve intendersi agibile a tutti gli effetti.

10.4.3 Edificio "C".

L'edificio a servizio della piscina è attualmente sprovvisto dell'autorizzazione di agibilità, dal momento che l'ultima rilasciata, nel 1997, afferiva ad opere non rispondenti al progetto autorizzato, tanto da essere state oggetto di sanatoria edilizia nel 2013, e deve quindi intendersi privo di validità.

11. Valutazione dei beni.

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

Lo scopo della stima è costituito dall'attribuzione del valore con cui possono essere venduti, secondo una logica di libera concorrenza, pur se in un procedimento d'autorità, i beni ricondotti all'attivo fallimentare dalla sentenza del Tribunale di Orvieto del 22 novembre 2011, realizzando il miglior risultato economico possibile per la massa dei creditori e, pertanto, la valutazione viene eseguita secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Nel rispetto del criterio economico dell'ordinarietà, la valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni. Ad esso verranno sommate le aggiunte e tolte le detrazioni eventuali per le quali la proprietà non possa rientrare nella media ordinaria.

Il procedimento adottato è quello sintetico parametrico con l'applicazione dell'unità di superficie quale parametro tecnico di confronto, intendendo per superficie quella convenzionale vendibile determinata, in applicazione del criterio introdotto dalla norma UNI 10750:2005, sulla base delle superfici utili dedotte dai grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato.

Non disponendo di un rilievo degli immobili, l'incidenza delle murature, sia interne che esterne, viene valutata in un'aliquota del 10% della superficie utile, in accordo con la prassi.

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

11.2 Stima del più probabile valore unitario di mercato.

Premesso quanto già esposto in merito alle caratteristiche del contesto territoriale in cui i beni sono ricompresi, nel quale non esiste uno specifico mercato riservato alle Country House, e dove, invece, è diffusa la destinazione ad uso extralberghiero di edifici residenziali derivati dalla ristrutturazione di ex fabbricati rurali dismessi dall'uso agricolo, messi in vendita a prezzi analoghi a quello delle abitazioni anche per le porzioni specificatamente riservate alla ricezione degli ospiti, dalla consultazione delle domande di vendita pubblicate da alcune agenzie immobiliari, ritenute universalmente valide nei casi di assenza di dati reali, come nel caso di specie, pur nella consapevolezza che sia il prezzo il fondamento della stima, sono state riscontrate 7 richieste relative ad altrettante unità immobiliari ubicate nel territorio di San Venanzo, o dei comuni limitrofi, prossimo a quello in esame, per ognuna delle quali, nella tabella che segue, sono riportati, nell'ordine: lo stato conservativo descritto o, in mancanza, quello deducibile dalle foto pubblicate, la classe energetica dichiarata, la superficie commerciale, eventualmente ragguagliata, suddivisa nelle diverse funzioni, il prezzo complessivo richiesto, e quello unitario ottenuto dal rapporto del primo con la consistenza.

Determinazione del prezzo medio unitario richiesto in vendita per immobili simili a quelli in stima												
- unità immobiliari nell'ambito territoriale di riferimento -												
Richiesta di vendita	Stato conserv.		Classe di prestazione energetica dichiarata	Vani principali	Accessori	Terreno circostante	Incidenza murature	SCV totale	Prezzo richiesto in vendita	Differenziale Domanda/Offerita	Prezzo unitario	
	da ristrutturare	abitabile		ristrutturato	Sup. comm. 100%	Sup. comm. al 35-50%	max 30% sup. resid.					max 10% sup. vani princ.
	[mq]	[mq]		[mq]	[mq]	[mq]	[mq]					[mq]
1		●	F	285,00		5.000,00	28,00	398,50	470.000,00	0,15	1.100,00	
2	●		G	256,00	20,00	2.200,00	25,00	364,80	450.000,00	0,15	1.200,00	
3		●	G	330,00		10.000,00	33,00	462,00	530.000,00	0,15	1.100,00	
4		●	G	450,00		20.000,00	45,00	630,00	790.000,00	0,15	1.200,00	
5		●	---	155,00	32,00	2.400,00	15,00	232,50	510.000,00	0,15	2.100,00	
6		●	---	385,00	100,00	16.200,00	38,00	573,50	650.000,00	0,15	1.100,00	
7		●	---	280,00		40.000,00	28,00	392,00	580.000,00	0,15	1.400,00	
Media dei prezzi richiesti [€/mq]:												
Immobili abitabili [1 u.i.]											1.200,00	
Immobili ristrutturati [6 u.i.]											1.350,00	

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

Il prezzo medio unitario è stato così determinato in **€ 1.350,00** circa per gli immobili ristrutturati, ed in € 1.200,00 circa per quelli abitabili, seppure quest'ultimo *non* possa essere considerato attendibile a causa del numero ridotto dei campioni accertati, insufficiente per costituire un panel statisticamente veritiero.

Il valore reale di ognuno dei beni che compongono il lotto viene determinato in funzione dello stato di conservazione che lo caratterizza, ossia detraendo dal valore medio, ordinario, di riferimento il valore delle opere di manutenzione ordinaria/riparazione da sostenere per equiparare il livello della qualità delle sue finiture a quello degli immobili di confronto, stimato sommariamente, e per analogia, sulla scorta del costo per il restauro dei manufatti edilizi per l'anno 2019 dall'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Grosseto, in:

- € 50,00/mq per il subalterno 2,
- € 50,00/mq per il subalterno 3,
- € 100,00/mq per il subalterno 4,
- € 50,00/mq per il subalterno 5.
- € 70,00/mq per il subalterno 6,
- € 30,00/mq per il subalterno 8 [portico del ristorante],
- € 150,00/mq per il subalterno 8 [edificio servizi della piscina],
- € 70,00/mq per il subalterno 10,

i) €.200,00/mq per il solarium ed il locale tecnico della piscina.

11.3 Correzioni alla stima.

Al valore medio ordinario del bene dovrà essere detratto il costo della regolarizzazione catastale, pari a circa €.3.800,00, oltre oneri fiscali e previdenziali, e gli oneri per la demolizione del soppalco del subalterno 10 e dei manufatti non autorizzati che insistono sulla corte comune, il cui importo è di €.1.200,00 e di €.1.000,00, rispettivamente, oltre i.v.a.

11.4 Valore a base d'asta del lotto.

Determinazione del valore complessivo di stima del lotto unico					
Fabbricato	Subalterno	Destinazione d'uso	Superficie	Valore unitario	Valore di stima
			Convenzionale		
			Vendibile	[€/mq]	[€.]
			[mq]		
C	8	Country House - ricettiva [piscina]	60,00 x	1.200,00 =	72.000,00
-	-	Piscina - solariume e locale tecnico	45,70 x	1.150,00 =	52.600,00
A	8	Country House - ricettiva [ristorante]	309,30 x	1.320,00 =	408.300,00
A	10	Country House - residenza	75,90 x	1.280,00 =	97.200,00
B	2	Country House - residenza	79,90 x	1.300,00 =	103.900,00
B	3	Country House - residenza	80,80 x	1.300,00 =	105.100,00
B	4	Country House - residenza	56,80 x	1.250,00 =	71.000,00
B	5	Country House - residenza	56,80 x	1.300,00 =	73.900,00
B	6	Country House - residenza	61,40 x	1.280,00 =	78.600,00
abbattimento forfetario del 15% a garanzia dei vizi occulti					147.600,00
detrazione per regolarizzazione catastale [tipo mappale e variazione al C.F.]					3.800,00
detrazione per demolizione soppalco subalterno 10					1.200,00
detrazione per demolizione manufatti non autorizzati sulla corte comune					1.000,00
Valore complessivo di stima del lotto unico =					909.000,00

Il valore a base d'asta del lotto è pari ad **€.909.000,00** (euronovecentonovemilavirgolazerocentesimi).

L'abbattimento forfetario del 15% comprende, oltre all'adeguamento della stima per l'assenza della garanzia sui vizi occulti di quanto posto in vendita, anche ulteriori fattispecie di condizioni non ordinarie dei beni, quali il maggior onere tributario da sostenere per la registrazione del decreto di trasferimento, dovuto al calcolo dell'imposta sull'effettivo prezzo di vendita anziché al valore catastale.

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

La cessione, trattandosi di beni strumentali¹¹, e poiché avviene da parte di un soggetto privato non costruttore, e che non ha eseguito interventi di ristrutturazione edilizia negli ultimi cinque anni, è sottoposta al pagamento della tassa di registro nell'aliquota vigente al momento dell'imposizione, attualmente prevista nella misura del 9%¹², oltre alle imposte catastale ed ipotecaria in misura fissa.

13. Elenco degli allegati alla perizia.

- 1) allegato 1, mappa catastale, stralcio edificio "B", scala 1:1.000/1:200,
- 2) allegato 2, visura catastale dei beni oggetto della perizia,
- 3) allegato 3, visura catastale storica al Nuovo Catasto Terreni della particella 56 del foglio 146 di San Venanzo,
- 4) allegato 4, planimetria catastale in atti del subalterno 2 [alloggio "Gli ulivi"],
- 5) allegato 5, planimetria catastale in atti del subalterno 3 [alloggio "I cipressi"],
- 6) allegato 6, planimetria catastale in atti del subalterno 4 [alloggio "I faggi"],
- 7) allegato 7, planimetria catastale in atti del subalterno 5 [alloggio "I pini"],
- 8) allegato 8, planimetria catastale in atti del subalterno 6 [alloggio "Le ginestre"],

¹¹ Immobili classificati nella categoria catastale "D".

¹² Tabella 8, pagina 13, prontuario operativo delle imposte dirette (iva, registro, ipotecaria e catastale) – Legislazione Tecnica.

- 9) allegato 9, planimetria catastale in atti del subalterno 8 [ristorante e servizi della piscina],
- 10) allegato 10, planimetria catastale in atti del subalterno 10 [alloggio "I platani"],
- 11) allegato 11, rilievo fotografico degli esterni,
- 12) allegato 12, rilievo fotografico del subalterno 2,
- 13) allegato 13, rilievo fotografico del subalterno 3,
- 14) allegato 14, rilievo fotografico del subalterno 4,
- 15) allegato 15, rilievo fotografico del subalterno 5,
- 16) allegato 16, rilievo fotografico del subalterno 6,
- 17) allegato 17, rilievo fotografico del subalterno 8 e del locale tecnico interrato della piscina,
- 18) allegato 18, rilievo fotografico del subalterno 10,
- 19) allegato 19, copia della Concessione Edilizia n°32/94,
- 20) allegato 20, copia della Concessione Edilizia n°78/94,
- 21) allegato 21, copia della Concessione Edilizia n°44/96,
- 22) allegato 22, copia della Concessione Edilizia n°74/96,
- 23) allegato 23, copia della Concessione Edilizia n°75/96,
- 24) allegato 24, copia comunicazione ex art. 26 Legge n°47/1985,
- 25) allegato 25, copia S.C.I.A. prot. n°1606/2012,
- 26) allegato 26, copia P. di C. n°042/2013,
- 27) allegato 27, copia C.I.L. prot. n°3047/2013,
- 28) allegato 28, certificato di destinazione urbanistica della particella 50, prot. n°3780/2019,
- 29) allegato 29, copia autorizzazione di agibilità della piscina del mese di luglio 1997,
- 30) allegato 30, copia certificato di agibilità prot. n°1745/2012 [edifici "A" e "B"],
- 31) allegato 31, copia attestazione di agibilità prot. n°95/2014 [edificio "B"],
- 32) allegato 32, copia deposito ex art. 17 L. n°64/74, pratica n°208/96 – edificio "A",
- 33) allegato 33, copia deposito ex art. 17 L. n°64/74, pratica n°231/96 – vasca piscina,
- 34) allegato 34, copia deposito ex art. 17 L. n°64/74, pratica n°342/96 – edificio "C",
- 35) allegato 35, trascrizione n°335/2007 [sentenza di fallimento],
- 36) allegato 36, esito ispezione ipotecaria particella 56 del foglio 146 di San Venanzo,
- 37) allegato 37, annotazione n°844/2017 alla trascrizione n°4684/2003 [sentenza rep. n°2252 del 22/11/2011],
- 38) allegato 38, trascrizione n°4684/2003 [vendita a Ross S.r.l.],
- 39) allegato 39, trascrizione n°3505/2004 [vendita subalterno 7],
- 40) allegato 40, trascrizione n°7685/2008 [conferma vendita subalterno 7],
- 41) allegato 41, trascrizione n°5215/2004 [vendita subalterno 9],
- 42) allegato 42, iscrizione n°368/2015,
- 43) allegato 43, trascrizione n°2933/2017,
- 44) allegato 44, trascrizione n°7910/2017.

Orvieto, 30 maggio 2019.

L'ESPERTO STIMATORE
ARCH. [B] MORENO POLLEGGIONI
matr. 589 dell'Albo degli Architetti PPC
della Provincia di Terni
sezione B

(documento firmato digitalmente conforme all'originale)