



## SOMMARIO

A.	ASPETTI GENERALI.....	3
B.	DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	4
C.	ATTO DI PROVENIENZA.....	6
D.	SITUAZIONE IPOCATASTALE .....	8
E.	SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
F.	VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE .....	17
G.	FORMAZIONE DEL LOTTO .....	23

## ALLEGATI

- All. 1 – Concessione Edilizia n. 1/2001
- All. 2 – Documentazione fotografica
- All. 3 - Atto di compravendita dei terreni
- All. 4 – Contratto di vendita dell’impianto di incubazione
- All. 5 – Relazione ipocatastale del Notaio Silvia Masucci
- All. 6 - Documentazione catastale
- All. 7 – Documentazione edilizia
- All. 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica
- All. 9 - Scrittura privata per il vincolo particelle proprietà Salvi
- All. 10 – Documentazione ipotecaria
- All. 11 - Richieste di informazioni su rilascio Vincolo idrogeologico
- All. 12 – Autorizzazione Paesaggistica

## A. ASPETTI GENERALI

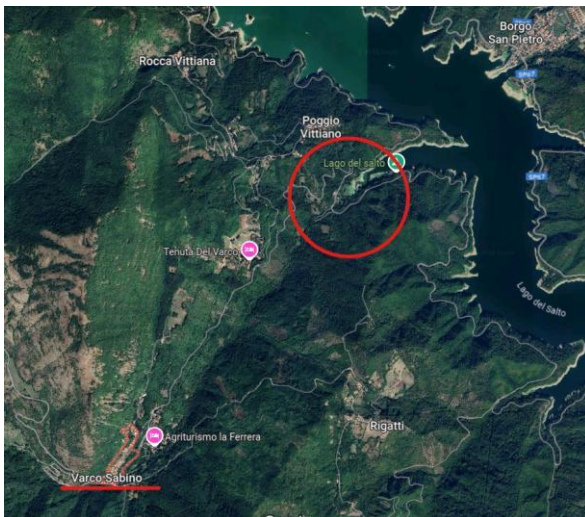
Il sottoscritto Ing. Nunzio Raganato ha ricevuto l'incarico di Perito Stimatore per il Fall. n. 14/2022 di [REDACTED]” per la stima del compendio immobiliare di proprietà della società fallita sito nel Comune di Varco Sabino (RI), Strada Provinciale 29 snc, nei pressi del Lago del Salto (strada provinciale Marcetelli – bivio di Varco Sabino a circa 4 km dal Comune), rappresentato da:

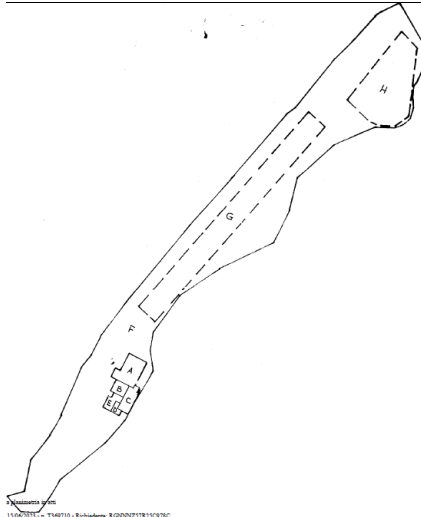
- “Impianto di incubazione di materiale biologico e allevamento di avannotti autoctoni”, censito al catasto fabbricati del Comune di Varco Sabino al Fgl. 5, part. 407 e realizzato su un'area di mq 6.785 tra coperto e scoperto;
- altre aree vicine distinte al catasto terreni al fgl. 5 part. 326 di mq 640, part. 390 di mq 2.150, part. 404 di mq 35.

L'impianto è costituito da un fabbricato di circa mq 250 che si sviluppa al piano terra, destinato a laboratorio e servizi, con annessa area che comprende vasche esterne di allevamento in cemento armato di sup. mq  $(114,10 \times 10,20) = \text{mq } 1.163,82$  e vasca di sedimentazione in terra battuta di sup. mq 794 (superfici tratte dalla Relazione di fine lavori del 23/07/2001 del D.L.).

La struttura è stata realizzata nel 2001 ma non è operativa e si presenta in stato di abbandono.

Di seguito la individuazione con vista dall'alto dell'impianto:





*Stralcio planimetria catastale dell'impianto*



*Vista dall'alto dell'impianto*

Ai fini della redazione della presente Relazione estimativa il sottoscritto perito, oltre all'esame della documentazione ricevuta dal Curatore, ha svolto le necessarie indagini per acquisire la documentazione edilizia dell'immobile con richieste di accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Varco Sabino, del Genio Civile di Rieti, della Provincia di Rieti, della Regione Lazio, del Nucleo Carabinieri Forestale "Lazio" di Petrella Salto (RI) e ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo per verificare la situazione ipocatastale dei beni. Inoltre, ha svolto dei sopralluoghi per prendere visione dello stato dell'immobile, effettuare gli opportuni riscontri con la documentazione catastale ed eseguire rilievi metrici e fotografici.

## **B. DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'impianto di incubazione è ubicato nel Comune di Varco Sabino sulla Strada Provinciale 29, a poche decine di metri dalla riva del Lago del Salto, e si sviluppa su un'area di mq 6.785 parallelamente alla Strada Provinciale per una lunghezza complessiva di circa m 250. Al catasto fabbricati del Comune di Varco Sabino è distinto al fgl. 5 part. 407 ed è così costituito:

- fabbricato in muratura avente struttura in c.a. della superficie di mq 250 destinato a laboratorio e servizi;
- area circostante con vasche esterne di allevamento in cls di mq  $(114,10 \times 10,20) =$  mq 1.163,82 e vasca di sedimentazione in terra battuta di mq 794.

Fanno parte del compendio immobiliare anche i vicini terreni agricoli di proprietà distinti al catasto terreni al fgl. 5 part. 326, 390 e 404.



Per la realizzazione dell'impianto l [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'impianto è provvisto di Certificato di collaudo statico del 03/08/2005 ma non è mai stato operativo e attualmente il fabbricato e le vasche si presentano in condizioni di abbandono. Mancano gli allacci ai pubblici servizi (acqua e energia elettrica).

Si allega la documentazione fotografica della struttura (**All. 2 – Documentazione fotografica**).

### C. ATTO DI PROVENIENZA

La provenienza del compendio immobiliare alla [REDACTED] deriva, in sintesi, dai seguenti Atti:

- Atto del 27/12/2012 Repertorio n. 10215 del Notaio Gianfelice Paolo di Rieti (trascriz. RP 155/2013) di Trasformazione di Società [REDACTED]
- Atto del 23/05/2011 (trascrizione RP 3928/2011), Repertorio n. 8887 del Notaio Gianfelice Paolo di Rieti, di Fusione di Società per incorporazione della società [REDACTED] con trasferimento alla stessa delle particelle nn. 407, 326 e 390 (non c'è la part. 404);
- Atto di transazione (Scrittura privata del 06.02.2008) per la definizione del Giudizio 991/2006 [REDACTED] con il quale, tra l'altro, la Cooperativa cede alla Provincia di Rieti la sua quota del 40% di capitale della Ittica Rieti Srl;
- Atto di compravendita del 28/07/2004 (trascriz. RP 5204/2004), Rep. 61827 Racc. 7243 Notaio Antonio Valentini di Rieti, con il quale la società [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] la piena proprietà dei terreni in Comune di Varco Sabino della superficie catastale complessiva di are 93 e centiare 70 (mq 9.370) distinti al NCT al fgl. 5 particelle nn. 390, 407, 406, 405, 404, 401, 398, 394 e 326. Nell'Atto è precisato che sui suddetti terreni il Comune di Varco Sabino ha rilasciato alla [REDACTED], la concessione edilizia n. 01/2001 per la realizzazione di un "impianto di incubazione di materiale biologico ed allevamento avannotti autoctoni" (**All. 3 - Atto di compravendita dei terreni**).

- Contratto del 06/05/2004 di vendita con riserva di proprietà, per la vendita dell'impianto di incubazione da parte della C [REDACTED] | prezzo di € 200.000,00 + IVA (con riserva di proprietà dell'impianto fino al totale pagamento del prezzo pattuito) (**All. 4 – Contratto di vendita dell'impianto di incubazione**).

**Nota** – [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Per la dettagliata ricostruzione della provenienza dei beni alla società fallita si rinvia alla Relazione ipocatastale ventennale del 16/04/2025 del Notaio in Roma Avv. Silvia Teodora Masucci (All. 5 – Relazione ipocatastale del Notaio Silvia Masucci).

Riportiamo di seguito la cronologia di alcuni eventi che hanno riguardato l'impianto di incubazione

- il 29.04.99 stipula della **Convenzione** tra l [REDACTED] ri per l'affidamento a quest'ultima della gestione della pesca professionale nel Lago del Salto;
- anno 2001 rilascio della Concessione Edilizia n. 1/2001 e **costruzione dell'impianto di incubazione**;
- il 12.06.2003 **Provvedimento** n. 17131/3739 del [REDACTED] di sospensione temporanea dell'attività di pesca professionale nel Lago del Salto;
- il 16.06.2006 **Atto di Citazione** della [REDACTED] **Giudizio 991/2006 RGC Tribunale di Rieti** - sostenendo l'illegittimità del provvedimento del 12/06/2003 di chiusura della "pesca di mestiere" e per il mancato pagamento del saldo del prezzo di vendita dell'impianto di incubazione alla Ittica Rieti Srl;
- il 06.02.2008 **Atto di transazione** (Scrittura privata) per la definizione del Giudizio 991/2006 con rinuncia reciproca ad ogni ulteriore pretesa, alle seguenti condizioni:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### D. SITUAZIONE IPOCATASTALE

La situazione ipocatastale dell'immobile è indicata nella Relazione ipocatastale ventennale del 16/04/2025 redatta dal Notaio in Roma Avv. Silvia Teodora Masucci che si allega alla presente e alla quale si rinvia per maggiori dettagli (**All. 5 – Relazione ipocatastale del Notaio Silvia Masucci**).

#### SITUAZIONE CATASTALE

L'impianto, costituito da un fabbricato di circa mq 250 destinato a laboratorio e servizi con annessa area che comprende vasche esterne di allevamento in cemento armato e vasca di sedimentazione in terra battuta, è distinto al catasto fabbricati del Comune di Varco Sabino al fgl. 5 part. 407, cat. D/10, rendita catastale € 3.402,00, strada Provinciale 29 snc, piano terra.

L'area ove sorge l'impianto sopra descritto è censita, tra coperto e scoperto, nel catasto terreni del Comune di Varco Sabino al fgl. 5 part. 407 della sup. catastale complessiva di ha. 00.67.85, iscritta come Ente Urbano (Tipo mappale n. 35771.1/2005 del 19/05/2005). Si precisa che la part. 407 deriva dalla part. 233 dello stesso foglio, della sup. catastale di ha. 05.27.20, giusta frazionamento n. 1135.4/1999 in atti dall'11/05/1999, oggetto di rettifica d'ufficio (per frazionamento inidoneo) n. 684.1/2005 in data 24/02/2005 (Pratica n. RI0016327) in atti dalla stessa data.

Fanno parte del compendio immobiliare anche i vicini terreni agricoli distinti al catasto terreni del Comune di Varco Sabino come segue:

- fgl. 5 part. 326, intestata a ██████████, proprietà 1/1, qualità seminativo, classe 2, sup. catastale mq 640, tale dall'impianto meccanografico al 13/03/1976;
- fgl. 5 part. 390, intestata a ██████████rl, proprietà 1/1, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. catastale mq 2.150, derivante dalla part. 218, giusta frazionamento n. 1135.4/1999 in atti dall'11/05/1999, oggetto di rettifica d'ufficio con rettifica di superficie e grafica (per frazionamento inidoneo) n. 684.1/2005 in data 24/02/2005 (Pratica n. RI0016327) in atti dalla stessa data;
- fgl. 5 part. 404, intestata a "██████████", proprietà 1/1, qualità seminativo, classe 4, sup. catastale mq 35, derivante dalla part. 233, giusta frazionamento n. 1135.4/1999 in atti dall'11/05/1999, oggetto di rettifica d'ufficio con rettifica di superficie e grafica (per frazionamento inidoneo) n. 684.1/2005 in data 24/02/2005 (Pratica n.

RI0016327) in atti dalla stessa data e poi retrocessa al Catasto terreni con altra variazione d'Ufficio del 20/07/2016 (Pratica n. RI0056292 in atti dal 20/07/2016 - n. 894.1/2016) per bonifica degli identificativi catastali.

L'impianto è riportato nella mappa catastale ed è conforme alla sua planimetria catastale (**All. 6 - Documentazione catastale**).

Per maggiori dettagli sulla situazione catastale si rinvia alla Relazione Ipotecaria Notarile (**All. 5**).

### **ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Come si evince dalla Relazione Notarile Ipotecaria, presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Rieti, con riferimento all'immobile in oggetto e dei suoi danti causa succedutisi nel ventennio fino alla data del 20/04/2023 (data della trascrizione della dichiarazione di fallimento), risulta quanto segue:

\* atto di costituzione di servitù di passaggio contenuto nell'atto a rogito del Notaio Antonio Valentini di Rieti in data 28 luglio 2004, rep. n. 61827/7243, sopra citato, trascritto a Rieti in data 9 agosto 2004 ai nn. 7293/5205 di formalità, in forza del quale la società "ITTICA RIETI S.R.L.", con sede in Rieti (RI), avente codice fiscale 00961670577, ha costituito a carico dei terreni con lo stesso atto da essa acquistati già censiti nel Catasto terreni del Comune di Varco Sabino (RI) al foglio 5, particelle 390, 407, 406, 405, 404, 401, 398, 394 e 326, e a favore della residua proprietà della parte venditrice "ENDESA ITALIA S.P.A." censita al foglio 5, particella 233, servitù di passaggio perpetua e gratuita da esercitarsi con qualsiasi mezzo o automezzo allo scopo di garantire, qualora necessari, interventi di manutenzione delle sponde del Lago del Salto;

\* domanda giudiziale trascritta a Rieti in data 20 luglio 2006 ai nn. 6613/4276 di formalità, a carico della società "ITTICA RIETI S.R.L.", con sede in Rieti (RI), avente codice fiscale 00961670577, e a favore della "COOP.VA PESCATORI VALLE DEL TURANO E DEL SALTO A.R.L.", con sede in Rieti (RI), avente codice fiscale 00807590575, in riferimento al fabbricato identificato al foglio 5, particella 407; relativa a contenzioso risolto con conciliazione come da documenti in atti della procedura;

\* sentenza dichiarativa di fallimento n. 18/2022 trascritta a Rieti in data 20 aprile 2023 ai nn. 4022/3210 di formalità, in favore della "MASSA DEI CREDITORI RISORSE SABINE S.R.L.", contro la società "RISORSE SABINE S.R.L. IN LIQUIDAZIONE", sopra generalizzata, citata in epigrafe, con indicazione degli immobili censiti nel Catasto fabbricati del Comune di Varco Sabino (RI) al foglio 5, particella 407 e nel Catasto terreni di detto Comune al foglio 5, particella 326 (di ha. 00.06.40) e 390 (di ha. 00.21.50).

**(All. 5 – Relazione ipotecaria del Notaio Silvia Masucci).**

## E. SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Per determinare la situazione edilizia dell'impianto il sottoscritto Esperto ha trasmesso istanza di accesso agli atti al Genio Civile di Rieti e al Comune di Varco Sabino e acquisito copia del fascicolo relativo alla concessione edilizia n. 01/2001 del 13/01/2001 rilasciata alla Cooperativa Pescatori Turano Salto (**All. 7 – Documentazione edilizia**).

Inoltre, per i terreni che fanno parte del compendio immobiliare, ha chiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (**All. 8 – Certificato di Destinazione Urbanistica**).

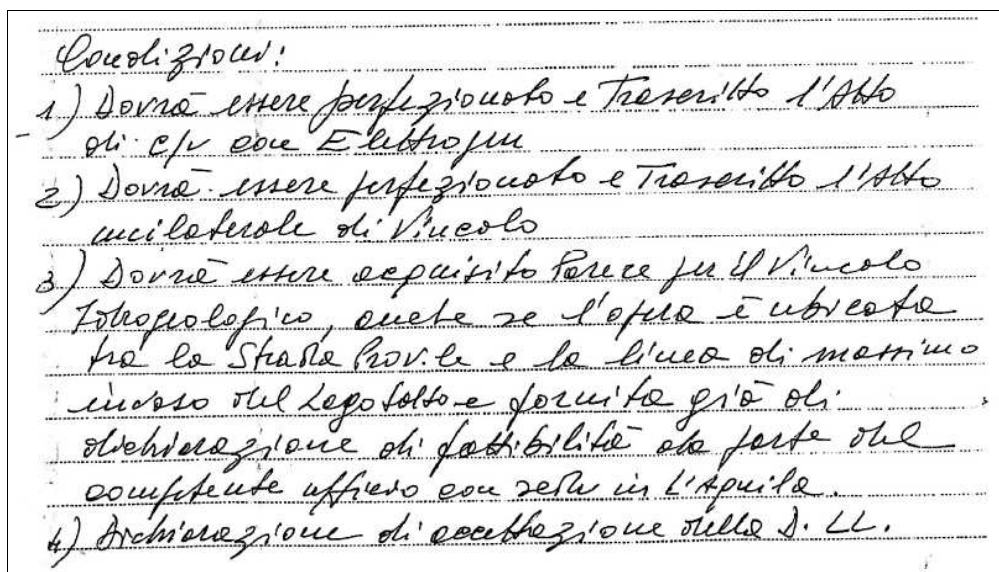
L'impianto è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1/2001 del 13/01/2001 rilasciata alla Coop. Pescatori Turano – Salto sull'area distinta al CT di Varco Sabino al fgl. 5 part. nn. 390, **392**, 394, 398, 326, 401, 404, 405, 406, 407 di totali mq 9.370 (**All. 1 – Concessione Edilizia n.1/2001**);

### NOTE:

- La part. 392 di mq 245, intestata a Enel Produzione SpA, non concorre alla superficie totale del lotto di mq 9.370 e, probabilmente, è stata indicata per errore tra le aree oggetto della Concessione edilizia n.1/2001.
- La part. 404 di mq 35 al catasto terreni è intestata a Enel Produzione SpA.

Ai fini della realizzazione del fabbricato dell'impianto con la Concessione edilizia n. 1/2001 sono vincolati gli ulteriori terreni di proprietà dei sigg. Salvi Carlo e Ascenzio distinti al CT del Comune di Varco Sabino al fgl. 5 part. nn. 147, 168, 170, 213, 215, per una superficie totale di mq 8.820 (**All. 9 - Scrittura privata per il vincolo particelle proprietà Salvi**).

La Concessione edilizia n. 01/2001 del 13/01/2001 riportava le seguenti condizioni:



A seguito delle verifiche e delle ricerche documentali svolte non è stata riscontrata la documentazione relativa all'adempimento di alcune delle suddette "condizioni". In particolare:

- Condizione 2) - Non risulta perfezionato e trascritto l'atto unilaterale di vincolo (scrittura privata del 13/01/2001) dei terreni di proprietà dei sigg. [REDACTED] distinti al fgl. 5 part. nn. 147, 168, 170, 213, 215 per totali mq 8.820.  
Dalle visure ipocatastali eseguite su tali particelle di terreno non risulta alcuna trascrizione dell'Atto unilaterale di vincolo (**All. 10 – Documentazione ipotecaria**).
- Condizione 3) - Non è stato individuato il Parere per il Vincolo Idrogeologico rilasciato dall'Ente competente.

Riguardo al rilascio del Parere sul Vincolo idrogeologico, non avendo rinvenuto documentazione utile nel fascicolo edilizio messo a disposizione dal Comune di Varco Sabino, il sottoscritto Esperto ha trasmesso specifiche richieste di informazioni tramite Pec agli uffici competenti della Regione Lazio, alla Provincia di Rieti, alla Regione Carabinieri Forestale "Lazio" - Nucleo di Petrella Salto (RI), al Comune di Varco Sabino, all'Ing. [REDACTED]

[REDACTED] (**All. 11 - Richieste di informazioni su rilascio Vincolo idrogeologico**).

La Regione Lazio in data 29/01/2024 ha così risposto:

*"In riferimento alla richiesta di informazioni, inerenti all'eventuale rilascio di un "Parere per il vincolo Idrogeologico" si comunica che agli atti della scrivente struttura non risultano fascicoli riferibili all'argomento da Lei citato. Ad ogni buon fine si evidenzia che l'art. 9 della LR 53/98 delega alle amministrazioni provinciali alcune competenze al rilascio del "Nulla Osta al Vincolo Idrogeologico".*

La Regione Carabinieri Forestale "Lazio" - Nucleo di Petrella Salto (RI) in data 12/03/2024 ha così risposto:

*"In riferimento all'oggetto si comunica che dalle verifiche effettuate nell'archivio del Nucleo scrivente ed in quello di Poggio Moiano non si è riscontrata la presenza delle pratiche di vincolo idrogeologico".*

La Provincia di Rieti in data 22/04/2024 ha così risposto:

*"... agli atti attualmente disponibili presso questa Amministrazione in materia di vincolo idrogeologico, non risultano documentazioni inerenti l'impianto in questione".*

Gli altri soggetti ai quali è stata inviata la Pec con richiesta di informazioni non hanno risposto.

Si evidenzia che la Provincia di Rieti, il Nucleo Forestale dei Carabinieri e il Comune di Varco Sabino sarebbero stati comunque tutti coinvolti nelle comunicazioni relative all'iter amministrativo per l'ottenimento del Parere (dalla domanda di Parere con allegati elaborati progettuali fino alla copia del Parere eventualmente rilasciato).

Ricordiamo, inoltre, che il progetto dell'impianto di incubazione è stato oggetto di un finanziamento del G.A.L. (Gruppo di Azione Locale) del Reatino nell'ambito del Programma Regionale Leader II – PAL del Reatino – sottomisura 5G “Produzione specie ittiche autoctone” che prevedeva una sovvenzione concedibile del 40% del costo complessivo ammissibile.

Tra la documentazione messa a disposizione dal Curatore si rileva la presenza della Perizia estimativa del 06/04/2004 del [REDACTED]

[REDACTED] stima dell'impianto di incubazione per la produzione di materiale biologico e allevamento di avannotti autoctoni, di proprietà della Cooperativa Pescatori Valle del Salto e del Turano a r.l.”. La stima era finalizzata alla vendita dell'impianto ad una società mista di prossima costituzione tra la Provincia di Rieti e la Cooperativa Pescatori Valle del Turano e del Salto (*la Ittica Rieti Srl*).

La perizia del Dott. Coccia riporta in allegato (n.11) lo stralcio del Verbale dell'11/02/2003 della Commissione di controllo finale sui GAL finanziati nell'ambito del Programma Regionale Leader II.

Dal Verbale dell'11/02/2003, relativamente al progetto dell'impianto di incubazione, si evince che a quella data dovevano ancora essere completate alcune opere complementari di rifinitura e che trattasi di *“opera complessa – sottoposta a diversi vincoli – che ha richiesto varianti in corso d'opera in concerto con le strutture competenti locali (comune, provincia, regione, corpo forestale, etc.), approvati dal GAL e rispondenti al miglioramento dell'opera”*.

Di seguito uno stralcio del citato Verbale:

Ente Beneficiario:	Soc. Coop. Pescatori Valle del salto-Turano
Indirizzo-Sede Legale	Via Salaria per L'Aquila,76 (RI)
Misura:	5 g -Produzione specie autoctone ittiche.
Fondo Strutturale:	FEAOG - Contributo 40%
Ammesso dal Gal	
Spesa ammissibile:	L. 790.000.000
Sovvenzione concedibile:	L. 316.000.000
Somme erogate:	L. 106.715.680; L. 64.000.000; L.76.375.588
Inizio Lavori:	1999
Termine Lavori:	2001 (*)
Luogo di Realizzazione:	Varco Sabinó (RI) (Lago del Saltó)
Bando GAL:	dal 10/01/99 al 02/02/99
Comunicazione amm.ne contributo:	09/04/1999

- Progetto "previsto dal PAL in formula dettagliata nelle voci di spesa, nei costi, nelle azioni e nelle finalità" è finalizzato alla conservazione delle specie autoctone dei laghi e fiumi con l'incremento del patrimonio ittico, la reintroduzione del gambero italiano.
- L'iniziativa è stata attuata nel rispetto delle voci di spesa, dei contenuti e degli obiettivi complessivi dell'azione;
- Durante il sopralluogo è emerso che devono essere completate talune categorie di lavori quali: la posa in opera della recinzione, l'allestimento dei punti luce, i paramenti a faccia vista per i quali sono stati riscontrati a piè d'opera i relativi materiali.  
Il mancato completamento dei lavori (\*) sopra riportati non inficiano il raggiungimento degli obiettivi prefissati da Pal, in quanto opere complementari di rifinitura ritenute ammissibili per l'importo delle sole forniture;
- **Opera complessa - sottoposta a diversi vincoli - che ha richiesto varianti in corso d'opera in concerto con le strutture competenti locali (comune, provincia, regione, corpo forestale, et.), approvati dal Gal e rispondenti al miglioramento dell'opera;**
- Spesa sostenuta di L. 772.168.414 con documenti rispondenti ai requisiti richiesti (fatture, liberatorie, et.) e L. 17.831.586 non rendicontabili;

#### DOCUMENTAZIONE:

- Documentazione acquisita presso il GAL come da prospetto tipo posta agli atti.
- Documentazione cartacea acquisita presso la Coop e documentazione fotografica dell'opera proposta su CD e identificata come "GAL. Reatino Pescatori";

Sulla base della documentazione acquisita ed in base alle risultanze dei sopralluoghi considerato che:

- il progetto è stato realizzato;
- le spese effettivamente sostenute sono giustificate da fatture e documenti contabili avente forza contabile equivalente;

Si deduce che, essendo l'opera soggetta a diversi vincoli, subordinata alle autorizzazioni di tutte le strutture competenti locali e all'approvazione del GAL, anche l'acquisizione del Parere sul Vincolo Idrogeologico sia stata accertata ai fini della regolare esecuzione dei lavori per la concessione del finanziamento.

In proposito il sottoscritto Esperto ha presentato una richiesta di accesso agli atti all'URP della Regione Lazio per prendere visione ed estrarre copia della documentazione autorizzativa urbanistica, edilizia e del Parere sul Vincolo idrogeologico relativamente al progetto finanziato con il bando GAL.

La richiesta è stata inoltrata alla “*D.R. Agricoltura e Sovranità Alimentare, Caccia e Pesca, Foreste*” che, con comunicazione del 06/09/2024, ha così risposto:

*“considerata la natura del finanziamento, proveniente appunto dal Programma Regionale Leader II 1994/1999 – Piano di Azione Locale Reatino, si precisa che il progetto in questione è stato istruito e finanziato dal GAL Reatino. Le procedure di attuazione del Programma non prevedevano l’acquisizione, da parte della Regione, dei documenti autorizzativi alla realizzazione delle opere. Si rappresenta pertanto che la documentazione richiesta non è agli atti della scrivente Amministrazione”.*

Le successive ricerche dello scrivente per individuare i riferimenti, la sede e i contatti del GAL Reatino, probabilmente non più operativo, non hanno prodotto alcun esito.

Pertanto, il Parere sul Vincolo Idrogeologico non è stato rinvenuto tra i documenti visionati, ma non si può escludere che esso sia stato acquisito, perché l’impianto è stato realizzato a seguito di regolare Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Varco Sabino e sotto il controllo del GAL Reatino e di altri Enti competenti, essendo l’opera finanziata con fondi pubblici.

Si rileva, inoltre, che la condizione riportata sulla Concessione edilizia n.1/2001 indica espressamente che era già stata rilasciata una “dichiarazione di fattibilità” dell’opera dal competente ufficio con sede a L’Aquila (“*dovrà essere acquisito il Parere per il Vincolo Idrogeologico, anche se l’opera è ubicata tra la strada prov.le e la linea di massimo invaso del lago Salto e fornita già di dichiarazione di fattibilità da parte del competente ufficio con sede in L’Aquila*”).

#### Autorizzazione Paesaggistica

L’area dell’impianto è soggetta anche al vincolo paesaggistico. Di seguito lo stralcio dell’Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 4055/99 del 21/07/1999 rilasciata dall’Assessorato Urbanistica Regione Lazio con le condizioni da osservare (**All. 12 – Autorizzazione Paesaggistica**):

RILEVATO che, dall'esame istruttorio eseguito dall'Assessorato all'Urbanistica e Casa - Ufficio Autonomo Pareri Ambientali, le opere previste in detto progetto sono risultate compatibili con il contesto paesaggistico protetto, con le Norme del Piano Territoriale Paesistico (P.T.P.) - Ambito n. .... art. 26-30 e con gli artt. 6 comma 9 delle LL.RR. nn. 24 e 25 del 06.07.1998 in quanto NON ALTERANO I TRATTI PAESAGGISTICI DELLA LOCALITA' E DELLA ZONA SOTTOPOSTA A TUTELA AMBIENTALE

a condizione che: ① - L'EDIFICIO ADIBITO A LABORATORIO - INCUBATOIO DOVRA' ESSERE REALIZZATO CON COPERTURA A TETTO CON MANTO DI TEGOLE IN COTTO "ALLA ROMANA" GLI INFISSI ESTERNI DOVRANNO ESSERE IN LEGNO, L'ESTERNO DEL FABBRICATO VERRA' RIVESTITO CON PEZZAME DI PIETRA LOCALE ED IL TUTTO DOVRA' ESSERE SCHERMATO CON ESSENZE ARBOREE TIPICHE DEL LUOGO; ② - TUTTI I MURI DI RECINZIONE E DI CONTENIMENTO DOVRANNO AVERE UN'ALTEZZA MAX DI ML. 0,80 (EVENTUALMENTE SORMONTATI DA RETE METALLICA DI COLORE VERDE SCURO FINO AD LN. MAX DI ML. 1,70), ESSERE RIVESTITI IN PIETRA LOCALE E SCHERMATI CON ESSENZE ARBUSTIVE E/O RAMPICANTI; ③ - TUTTI GLI SPAZI DI MANOVRA DOVRANNO ESSERE RIDOTTI AL MINIMO E REALIZZATI CON PEZZAME DI PIETRA INTERCALATO DA PRATO; ④ - SU TUTTO IL LATO DEL LOTTO CHE CONFINA CON LA S.P. "RIETI-VARCO" DOVRANNO ESSERE PIANTUMATE ESSENZE ARBOREE TIPICHE DEL LUOGO A SCHERMATURA DELL'IMPIANTO STESSO; ⑤ - TUTTO IL TERRENO DI RISULTA DOVRA' ESSERE TRASPORTATO IN DISCARICA AUTORIZZATA.

Tra le condizioni indicate nella Autorizzazione Paesaggistica non risulta attuata la n.1 che prescrive la "copertura a tetto con manto di tegole in cotto alla romana", essendo invece la copertura del fabbricato realizzata con solaio piano in c.a. coperto con strato di guaina impermeabilizzante.

Dalla Relazione tecnico economica di fine lavori del 23/07/2001 del Direttore Lavori si evince che i lavori sono stati eseguiti conformemente agli elaborati progettuali di cui alla Concessione edilizia n. 1/2001 e al progetto strutturale depositato all'ex Genio Civile il 21/12/2000, ma con alcuni interventi ritenuti necessari per una migliore realizzazione del fabbricato e delle vasche all'aperto, come descritti nello stralcio della Relazione del DL di seguito riportato:

- 1) I lavori sono stati eseguiti conformemente agli elaborati progettuali di cui alla Concessione Edilizia n° 1/2001.
- 2) Le strutture in c.a. sono state realizzate conformemente al progetto approvato dall'Area Decentrata di Rieti, Dipartimento Opere Pubbliche e Servizi del Territorio (ex Genio Civile), in data 21/12/2000, pos. 37240 e conformemente ai calcoli strutturali ivi depositati, predisposti dall'Ing. Maurizio SANTOPRETE.
- ~~Nel corso dei lavori non è stato necessario apportare modifiche al progetto, sia per quanto afferente alla disposizione piani - altimetrica delle opere, sia per quanto afferente alle qualità e quantità dei materiali previsti in sede di progettazione.~~
- È stato invece necessario intervenire per una migliore realizzazione del fabbricato e delle vasche all'aperto,
- a) predisponendo un solettonc di sottofondazione nel fabbricato, in aggiunta a quanto ufficialmente previsto nei calcoli statici;
- b) Sopraelevazione del muro a monte delle vasche, per il contenimento di una piccola strada di servizio e della scarpata sottostante la Strada Provinciale;
- realizzazione di un drenaggio trasversale per la raccolta delle acque di falda sotterranee provenienti dalla zona a monte;
  - realizzazione di una tubazione con tubi di cemento Ø 100 e Ø 60 per l'allontanamento delle acque provenienti dai tombini della Strada Provinciale.
- Altra lieve variante apportata rispetto alle previsioni distributive planimetriche, si riferisce alla realizzazione delle vasche che, sono state costruite tutte in adiacenza anziché in maniera frammentaria, ma sempre nella stessa posizione e della stessa grandezza.
- In luogo delle vasche di sedimentazione della profondità di ml. 1.50 è stata realizzata una vasca in terra battuta profonda ml. 3.00 a forma di semicerchio idonea all'allevamento delle carpe e delle tinche.

Di varianti in corso d'opera si parla anche nel Verbale dell'11/02/2003 della Commissione di controllo del GAL Reatino, il cui stralcio è di seguito riportato:

- Opera complessa - sottoposta a diversi vincoli - che ha richiesto varianti in corso d'opera in concerto con le strutture competenti locali (comune, provincia, regione, corpo forestale, et.), approvati dal Gal e rispondenti al miglioramento dell'opera;
- Spesa sostenuta di L. 772.168.414.

Delle suddette varianti il sottoscritto Esperto non ha riscontrato la documentazione nel fascicolo del progetto messo a disposizione dal Comune di Varco Sabino.

Nel corso del sopralluogo svolto presso l'impianto è stata riscontrata la corrispondenza del fabbricato con la planimetria catastale prot. RI0061244 del 04/08/2005 (ultima presente in atti).

## F. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare, sito nel Comune di Varco Sabino (RI), Strada Provinciale 29 snc, nei pressi del Lago del Salto (strada provinciale Marcetelli – bivio di Varco Sabino), si sviluppa su un'area di proprietà di totali mq 9.610 e comprende:

- impianto di incubazione, distinto al C.F. fgl. 5 part. 407, realizzato su un'area di mq 6.785, costituito da un fabbricato di mq 250 circa destinato a laboratorio e servizi con annessa area con vasche esterne di allevamento in cemento armato di mq 1.163,82 e vasca di sedimentazione in terra battuta di mq 794;
- terreni agricoli distinti al C.T. fgl. 5 part. 326 di mq 640, part. 390 di mq 2.150, part. 404 di mq 35, per totali mq 2.825.

L'impianto, realizzato a seguito della Concessione edilizia n. 1/2001 e collaudato nel 2005 (collaudo statico), non è mai stato operativo e si presenta in stato di abbandono.

Per la stima del probabile valore del compendio occorre tenere conto, in particolare, del cattivo stato di conservazione del fabbricato, con diffuse ed evidenti infiltrazioni d'acqua dal solaio e ammaloramenti delle strutture e degli impianti.

Inoltre, occorre considerare che la Convenzione con la Provincia di Rieti per la pesca professionale nel lago del Salto è stata sospesa e, quindi, è venuta meno la funzione stessa dell'impianto di incubazione (laboratorio e vasche esterne). Pertanto, sarà necessario ipotizzare una diversa destinazione dei locali e degli spazi circostanti, adeguata al contesto ambientale e urbanistico del territorio.

Nella valutazione incideranno in maniera significativa gli interventi necessari per la ristrutturazione del fabbricato, mentre le grandi vasche in cls e la vasca in terra battuta non potranno essere utilizzate per la funzione originaria, dipendendo da quella che sarà la destinazione d'uso dell'immobile e, probabilmente, richiederà degli interventi di trasformazione al momento non preventivabili.

I terreni agricoli, non direttamente interessati dalle strutture dell'impianto, distinti al CT con le part. nn. 326, 390 e 404 per una superficie totale di mq 2.825, saranno valutati con riferimento ai valori agricoli della zona.

Il fabbricato, come detto, richiede un consistente intervento di ristrutturazione, riguardante in particolare il solaio di copertura, oltre al ripristino generale di intonaci, tinteggiature, infissi e impianti di tutti gli ambienti.

I lavori ritenuti necessari sono, in sintesi, i seguenti:

- Consolidamento del solaio: bucatura delle pignatte per svuotamento dall'acqua accumulata, rimozione copriferri, trattamento armature, ricostituzione dei copriferri, rinforzo dei travetti ammalorati, rifacimento dell'intonaco su intradosso del solaio, stuccatura, rasatura e tinteggiatura;
- Rifacimento dello strato di impermeabilizzazione del solaio;
- Ristrutturazione interna (risanamento pareti, finiture, infissi) e ripristino finiture esterne;
- Rifacimento impianto elettrico, impianto idrosanitario e allacci utenze;
- Sistemazioni esterne, messa in sicurezza delle vasche;
- Regolarizzazione edilizia delle difformità presenti rispetto agli elaborati di progetto di cui alla concessione edilizia n. 01/2001;
- Oneri Professionali e amministrativi (progetto, DL, sicurezza cantiere, ...).

Con riferimento alle consistenze del fabbricato e ai costi di esecuzione delle diverse categorie di lavoro, per la ristrutturazione sono stimati gli oneri di seguito riassunti:

Descrizione	Valore stimato
<b>Intervento di consolidamento del solaio</b> mediante bucatura delle pignatte per svuotamento dall'acqua accumulata, rimozione copriferri, trattamento armature, ricostituzione dei copriferri, rinforzo dei travetti, ripristino dell'intonaco su intradosso del solaio, stuccatura, rasatura e tinteggiatura, <b>rifacimento impermeabilizzazione.</b>	€ 40.000,00
<b>Altri lavori di ristrutturazione interna</b> (risanamento pareti, finiture, impianto elettrico, impianto idrosanitario, infissi), <b>ripristino prospetti, sistemazioni esterne</b>	€ 40.000,00
<b>Oneri professionali e amministrativi</b> (progetto, DL, sicurezza cantiere, ...)	€ 10.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 90.000,00</b>

Sono compresi i presunti oneri per la regolarizzazione edilizia delle varianti in corso d'opera citate nella Relazione di fine lavori del 23/07/2001 del DL e nel Verbale dell'11/02/2003 della Commissione di controllo [REDACTED] delle quali però il sottoscritto non ha riscontrato la documentazione nel fascicolo edilizio per la realizzazione dell'impianto. Ricordiamo, inoltre, che il fabbricato è conforme alla planimetria catastale.

Per la stima dell'immobile faremo riferimento alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate nel Comune di Varco Sabino, quindi si terrà conto dello stato di conservazione del fabbricato e degli interventi di ristrutturazione in precedenza stimati.

Dai dati riportati nella banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ultimo aggiornamento del 2° semestre 2024, si ricava che per la zona R/Extraurbana/Agricola alla quale appartiene l'immobile in oggetto sono riportate solo le quotazioni unitarie di

capannoni tipici, con valori compresi tra €/mq 290,00 ed €/mq 380,00.

Nel nostro caso, però, l'immobile non ha le caratteristiche tipiche dei capannoni ma quelle di un fabbricato civile destinato ad abitazione o a magazzino, essendo realizzato in muratura con struttura in c.a. e privo di particolari dotazioni impiantistiche. Pertanto, ai fini della stima ci riferiremo alle quotazioni OMI delle abitazioni di tipo economico e dei magazzini e, considerando la sua ubicazione lontana dal centro abitato, si riterrà congrua la valutazione unitaria di €/mq 400,00.

Valori OMI 2024/2			
Comune		VARCO SABINO	
Zona OMI		B1/Centrale/CAPOLUOGO	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	550	750
Abitazioni di tipo economico	Normale	430	630
Box	Normale	300	450
Magazzini	Normale	290	390
Negozi	Normale	600	930
Ville e villini	Normale	700	920

Valori OMI 2024/2			
Comune		VARCO SABINO	
Zona OMI		R/Extraurbana/AGRICOLA	
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni tipici	Normale	290	380

Per la valutazione dell'area circostante terremo conto delle opere di sistemazione esterna presenti e delle ampie vasche in cls.

La probabile valutazione dell'impianto è stimata come segue:

part. 407			€/mq	valore
fabbricato (in condizioni normali di conservazione)	mq	250	€ 400,00	€ 100.000,00
area circostante, con opere di sistemazione esterna e vasche in cls	mq	6.535	€ 4,00	€ 26.140,00
<b>sub-totale impianto di incubazione</b>				<b>€ 126.140,00</b>

A tale valore occorre detrarre i costi stimati in precedenza per la ristrutturazione e valutati complessivamente pari a circa € 90.000,00.

Pertanto, il probabile valore dell'impianto sarà il seguente:

$$\text{Valore impianto} = € (126.140,00 - 90.000,00) = \underline{\underline{€ 36.140,00}}$$

### Valore delle particelle di terreno agricolo

Fanno parte del compendio immobiliare oggetto di stima anche i vicini terreni agricoli di proprietà distinti al catasto terreni del Comune di Varco Sabino al fgl. 5 con le seguenti particelle:

- part. 326 di mq 640, qualità seminativo,
- part. 390 di mq 2.150, qualità seminativo arborato,
- part. 404 di mq 35, qualità seminativo arborato,

per una superficie totale di mq 2.825.

Per la stima dei terreni ci riferiremo ai valori agricoli provinciali medi della zona disponibili presso l'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate e alle quotazioni individuate nei siti specializzati. Tenendo conto delle caratteristiche dei terreni e della loro ubicazione, nonché del vincolo della servitù di passaggio per garantire, se necessari, interventi di manutenzione delle sponde del Lago del Salto, si considera congruo il valore unitario medio di €/mq 1,50.

Pertanto, il valore stimato dei terreni è il seguente:

$$\underline{\text{Valore terreni}} = \text{mq } 2.825 \times \text{€/mq } 1,50 = \underline{\text{€ } 4.237,50}$$

In definitiva, il probabile valore totale del compendio immobiliare del fallimento, al netto degli oneri di ristrutturazione, è il seguente:

$$\text{Valore totale} = \text{Valore impianto} + \text{Valore terreni} = \text{€ } (36.140,00 + 4.237,50) = \text{€ } 40.377,50$$

**In cifra tonda € 40.000,00**

### Stima del valore d'uso

Nell'ipotesi che l'impianto risultasse illegittimo a causa del titolo edilizio irregolare per il mancato rilascio del Parere sul Vincolo Idrogeologico, tenuto conto di tutto quanto argomentato nel capitolo precedente sulla situazione urbanistica ed edilizia, il valore dell'immobile può essere calcolato come “**Valore d'Uso**” per un periodo di tempo limitato.

Sull'immobile finora non risulta attivata alcuna istruttoria per arrivare a un eventuale decreto di demolizione da parte del Comune di Varco Sabino ed esso conserva un apprezzabile “Valore d'uso” perché il rischio della demolizione è estremamente remoto. Pertanto, si ritiene congruo stimare il Valore d'Uso dell'immobile per un periodo di venti anni.

La stima del probabile valore dell'immobile viene condotta mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che esso è in grado di produrre nei prossimi venti anni.

La formula adoperata per calcolare il Valore d'Uso di una struttura destinata ad avere una vita limitata è la seguente:

$$A_f = a (q^n - 1) / r$$

dove:

- $A_f$  = valore finale del bene
- $a$  = reddito netto annuo
- $r$  = saggio di capitalizzazione.
- $q = 1 + r$  (montante unitario)
- $n$  = annualità

Per determinare il reddito annuo del compendio immobiliare faremo riferimento ai valori OMI della locazione e del saggio di capitalizzazione per immobili della zona in oggetto (capannoni), che sono i seguenti:

Valori OMI 2024/2			
Comune	VARCO SABINO		
Zona OMI	R/Extraurbana/AGRICOLA		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni tipici	Normale	1,4	1,9

*Reddito lordo di locazione €/mqxmese*

Valori OMI 2024/2			
Comune	VARCO SABINO		
Zona OMI	R/Extraurbana/AGRICOLA		
Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Capannoni tipici	Normale	5,79%	6,00%

*Saggio di capitalizzazione*

Si ricava che:

- il valore unitario medio di locazione OMI è pari a:

$$\text{€/mq x mese } (1,4 + 1,9) / 2 = \text{€/mq x mese } 1,65$$

- il saggio annuo è compreso tra 5,79% e 6,00% con un valore medio del 5,89%.

Nel caso specifico, il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato che si sviluppa al piano terra con circostante area di manovra e da altre aree destinate a vasche e terreni agricoli.

Il reddito annuo lordo del fabbricato sarà il seguente:

$$\text{mq } 250 \times \text{€/mq mese } 1,65 \times 12 \text{ mesi} = \text{€/anno } 4.950,00$$

Ad esso aggiungiamo il contributo al reddito di tutta l'area di proprietà (area esterna con le

vasche, terreni agricoli) stimato in circa €/anno 800,00.

Pertanto, il reddito annuo lordo del compendio immobiliare sarà:

$$\text{totale reddito annuo lordo} = \text{€/anno } (4.950,00 + 800,00) = \text{€/anno } 5.750,00$$

Il reddito annuo netto, detraendo spese varie e oneri fiscali, sarà presumibilmente ridotto del 40% e pari a:

$$\text{€ } 5.750,00 \times (1 - 0,4) = \text{€ } \underline{3.450,00}$$

Assumendo, ai fini della stima, che tale reddito annuo sia costante per 20 anni (al netto della rivalutazione al 75% tramite FOI – ISTAT in quanto non prevedibile) e applicando la formula in precedenza riportata il probabile Valore d'Uso del compendio immobiliare, considerato in condizioni normali di conservazione, sarà il seguente:

$$\text{Valore d'Uso} = A_f = a (q^n - 1) / r = \text{€ } 3.450,00 \times (1,0589^{20} - 1) / 0,0589 = \text{€ } 125.419,77$$

**In cifra tonda € 125.400,00**

A tale valore occorre detrarre i costi stimati per la ristrutturazione, in precedenza quantificati complessivamente pari a circa € 90.000,00.

Pertanto, il probabile valore d'uso del compendio sarà il seguente:

$$\text{Valore d'Uso del compendio} = \text{€ } (125.400,00 - 90.000,00) = \text{€ } \underline{35.400,00}$$

Ai fini della stima definitiva del compendio immobiliare assumeremo congruo il valore medio tra le due stime in precedenza calcolate:

$$\text{Valore del compendio} = \text{€ } (40.000,00 + 35.400,00) / 2 = \text{€ } \underline{37.750,00}$$

## G. FORMAZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO: compendio immobiliare sito nel Comune di Varco Sabino (RI), Strada Provinciale 29 snc, nei pressi del Lago del Salto (strada provinciale Marcetelli – bivio di Varco Sabino a circa 4 km dal Comune), rappresentato da:

- “Impianto di incubazione di materiale biologico e allevamento di avannotti autoctoni”, censito al catasto fabbricati del Comune di Varco Sabino al Fgl. 5, part. 407 e realizzato su un’area di mq 6.785 tra coperto e scoperto;
- altre aree vicine distinte al catasto terreni al fgl. 5 part. 326 di mq 640, part. 390 di mq 2.150, part. 404 di mq 35;

il tutto per una superficie totale del compendio di mq 9.610.

Situazione edilizia: l’impianto è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia n. 1/2001 del 13/01/2001 rilasciata dal Comune di Varco Sabino ed è provvisto di Certificato di collaudo statico del 03/08/2005. Alcune delle condizioni riportate nella Concessione edilizia non risultano ottemperate. In particolare:

- non risulta perfezionato e trascritto l’atto unilaterale di vincolo (scrittura privata del 13/01/2001) dei terreni di proprietà dei sigg. Salvi Carlo e Ascenzio distinti al fgl. 5 part. nn. 147, 168, 170, 213, 215 per totali mq 8.820;
- non è stato individuato nel fascicolo edilizio messo a disposizione dal Comune di Varco Sabino il Parere per il Vincolo Idrogeologico rilasciato dall’Ente competente.

Sulla Concessione edilizia n.1/2001, riguardo al “Parere sul Vincolo Idrogeologico”, è indicato che *“l’opera è ubicata tra la strada prov.le e la linea di massimo invaso del lago Salto e fornita già di dichiarazione di fattibilità da parte del competente ufficio con sede in L’Aquila”*.

L’impianto è riportato nella mappa catastale ed è conforme alla planimetria catastale.

Il compendio immobiliare è nello stato libero.

Il fabbricato si presenta in cattive condizioni di conservazione e manutenzione.

**PREZZO BASE: € 37.750,00**

Tanto dovevo in ottemperanza dell’incarico ricevuto.

Roma, 05 maggio 2025

Il Perito Stimatore

*Ing. Nunzio Raganato*

