TRIBUNALE DI TERNI
FALLIMENTARE

Concordato Preventivo
OMISSIS…

N. Gen. Rep. **000012/15**

Giudice Delegato Dr. Alessandro NASTRI
Commissario Dott. Roberto RAMINELLI

ELABORATO PERITALE
STIMA SOMMARIA TERRENI

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06F844L- P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Tuderte, 38

cellulare: 3395807991

email: fciancut@vodafone.it

Beni in Acquasparta (Terni) Strada della Casella
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 420/1000 di terreno da adibire a strada pubblica sito in Acquasparta (Terni) Strada della Casella.
Superficie complessiva di circa mq **2180**.
Identificato in catasto:

- terreni: partita 2764 intestata a OMISSIS....prop. 42/100, Omissis....nato a Terni il Omissis....prop. 377/1000 comunione da residuo, Omissis....nato a Acquasparta il Omissis....prop. 203/1000 in regime di separazione dei beni foglio 40 mappale 836 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq 620, - reddito agrario: € 1,92, - reddito domenicale: € 2,24.
  Coerenze: Confina a Nord Est con part. 835, a Nord Ovest con part. 838, a Sud Ovest con strada vicinale
- terreni: partita 2764 intestata a OMISSIS....prop. 42/100, Omissis....nato a Terni il Omissis....prop. 377/1000 comunione da residuo, Omissis....nato a Acquasparta il Omissis....prop. 203/1000 in regime di separazione dei beni foglio 40 mappale 838 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1560, - reddito agrario: € 4,83, - reddito domenicale: € 5,64.
  Coerenze: Confina a Nord con part. 212, a Est con part. 837, a Ovest con strada vicinale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il Comune di Acquasparta dista15 km circa dalla città di Terni, si trova ad un'altitudine di circa 300 mt s.l.m.. Rientra tra i borghi piu' belli d'Italia. Facilmente raggiungibile tramite la superstrada europea E45 e la SP113.
I terreni oggetto della stima sono siti nel Comune di Acquasparta in località Casella, a sud del centro abitato dalla quale dista circa 1,5 km. Collegati con il centro abitato di Acquasparta attraverso la strada dei Murelli e con la SP113.
La zona ha orografia basso-collinare con andamento in lieve pendio, la viabilità presenta una carreggita di dimensioni limitate e versa in cattive condizioni di manutenzione.

Caratteristiche zona:	periferica industriale (normale) a traffico locale
Servizi della zona:	(). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria
Caratteristiche zone limitrofe:	agricole

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da: in gran parte da strada pubblica;

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Non verificato si evda la certificazione Notarile

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:
4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura: Non verificato si veda Certificazione Notarile

4.2.1. Iscrizioni:
Iscrizione volontaria (Attiva)
Esistono delle iscrizioni sui terreni della presente ma non riguardano la quota di proprietà oggetto della presente.
Vedi certificazione Notarile.
Non saranno cancellati

4.2.2. Pignoramenti:

4.2.3. Altre trascrizioni:
Decreto ammissione concordato preventivo derivante da DECRETO DEL GIUDICE a favore di MASSA CREDITORI DI OMISSIS.... contro OMISSIS.... a firma di TRIBUNALE DI TERNI in data 08/04/2016 ai nn. 546/2016 Di Rep. trascritto a TERNI in data 14/06/2016 ai nn. 4110 Di Reg. Part. - Non presenti dati catastali delle aree oggetto della presente..

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale: Non verificato

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

4.3.2. Conformità catastale:

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€ 0,00**
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	**€ 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€ 0,00**

Si tratta di una strada a servizio di un complesso immobiliare, le spese si manutenzione sono a carico dei proprietari in proporzione alle quote di diritto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[redacted] sede in acquasparta prop. 42/100

Omissis....nato a Terni il 06/04/1971 prop. 377/1000

Omissis....nato a Acquasparta il Omissis....prop. 203/1000 proprietario dal 27/03/2001 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonio Felice DE ROSSI in data 27/03/2001 ai nn. 1126 di Rep. trascritto a Terni in data 13/04/2001 ai nn. 2285 Reg Part Acquistano le attuali particelle 838 e 836 pro quota per diritti indivisi come da intestazione catastale. Nell'atto si specifica che l'area acquistata è da destinarsi a strada pubblica per l'accesso alle singole attività di ciascuna parte acquirente.

6.2 Precedenti proprietari:

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] proprietario da data antecedente il ventennio al 24/05/1976

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] prop. 1/2

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] prop. 1/2proprietario da data antecedente il ventennio al 27/03/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Giovanni Spagnoli in data 24/05/1976 ai nn. 10210 di Rep. registrato a Terni in data 30/12/1976 ai nn. 2898, Vol. 302 trascritto a Terni in data 01/06/1976 ai nn. 3036 Reg Part Acquistano la ex part 230 e 214 tra altri beni

7. PRATICHE EDILIZIE: Non verificato

Descrizione **terreno da adibire a strada pubblica** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 420/1000 di terreno da adibire a strada pubblica sito in Acquasparta (Terni) Strada della Casella.
Superficie complessiva di circa mq **2180**.
Identificato in catasto:

- terreni: partita 2764 intestata a OMISSIS....prop. 42/100, Omissis....nato a Terni il Omissis....prop. 377/1000 comunione da residuo, Omissis....nato a Acquasparta il Omissis....prop. 203/1000 in regime di separazione dei beni foglio 40 mappale 836 qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie catastale mq 620, - reddito agrario: € 1,92, - reddito domenicale: € 2,24.
  Coerenze: Confina a Nord Est con part. 835, a Nord Ovest con part. 838, a Sud Ovest con strada vicinale

- terreni: partita 2764 intestata a OMISSIS....prop. 42/100, Omissis....nato a Terni il Omissis....prop. 377/1000 comunione da residuo, Omissis....nato a Acquasparta il Omissis....prop. 203/1000 in regime di separazione dei beni foglio 40 mappale 838 qualità seminativo, classe 3, superficie catastale mq 1560, - reddito agrario: € 4,83, - reddito domenicale: € 5,64.
  Coerenze: Confina a Nord con part. 212, a Est con part. 837, a Ovest con strada vicinale

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.C.C. n. 4 del 18/02/2011 e successive varianti l'immobile è identificato nella zona:
Part 838 Zona D3 produttiva minore di completamento.
Part 836 zona Agricola e spazio rurale - sottozona Ec
Norme tecniche ed indici: Vedi Certificato destinazione Urbanistica Allegato

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Area destinata a strada pubblica	Sup. reale lorda	2 180,00	1,00	2 180,00
	Sup. reale lorda	**2 180,00**		**2 180,00**

Caratteristiche descrittive:
Trattasi di 2 particelle affiancate alla vecchia strada pubblica delle Caselle. Esse sono state individuate e vendute con lo scopo di realizzare allargamento della via Pubblica esistente non adeguata all'insediamento produttivo presente di cui disimpegna gli accessi. Proprio nell'atto di acquisto le parti acquistano con i diritti proporzionali credo, ai valori delle rispettive proprietà o alle superfici di proprietà esclusiva; e dichiarano da destinare a strada pubblica. In effetti la strada è stata già in parte allargata e comprende l'intera larghezza della particella tranne nel tratto iniziale e nel tratto intermedio dove alcune ridotte parti nojn sono state trasformate in strada. La strada parte asfaltata parte in breccia non è in buono stato di manutenzione e non è dotata delle opere di servizio quali, pubblica illuminazione o adeguato sistema di smaltimento acque meteoriche.
Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Di fatto si , si tratta di aree a standard urbanistici (strada che di fatto è la viabilità della lottizzazione). Tali aree sono escluse dall'indice Iuf (indice di utilizzazione fondiaria) di 0,60 mq /mq.
La strada è funzionale alla lottizzazione e le particelle oggetto della presente sono state acquistate in comproprietà dai tre proprietari di tutta l'area edificabile, proprio per realizzare allargamento della strada comunale esistente come scritto in atto di acquisto.
La strada comunque in alcuni tratti è in pessimo stato.
Per la natura dell'area si adotta un valore €/mq 8,00 per area sede stradale, circa 1/3 del valore dell'area edificabile.
Si precisa che probabilmente l'area in futuro dovrà esssere ceduta al cumune come sede stradale, probabilmente gratuitamente.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Terni, ufficio tecnico di Acquasparta.

8.3. Valutazione corpi

A. Terreno da adibire a strada pubblica

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1
Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo

Area destinata a strada pubblica	2 180,00	€ 8,00	€ 17.440,00

- Valore corpo: **€ 17.440,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 17.440,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 7.324,80**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**terreno da adibire a strada pubblica**	2180	€ 17.440,00	**€ 7.324,80**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€1.098,72**

Riduzione del 15% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: **€1.098,72**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 5.127,36**

Si Allega:
Allegato A Documentazione catastale
Allegato B CDU Certificato destinazione Urbanistica
Allegato C Documentazione fotografica
Allegato D Planimetria sovrapposte Vista aerea, planimetria catastale, dati PRG

Relazione lotto 001 creata in data 29/01/2022
Codice documento: C141-15-000012-001

il perito
Geom. Fabio Ciancuti

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Il giorno 06 del mese di MAGGIO dell'anno 2015 -

Avanti a me, Cancelliere del Tribunale di Terni è comparso l'Arch. Roberto Picchiarati nato a Terni il 02/02/1966 residente ad Acquasparta voc. Federico Bianco n. 4 , identificato a mezzo P.G. n. TR5059101N iscritto all'ordine degli Architetti P.P. e C. di Terni al n. 277 il quale ha chiesto di voler asseverare, come il presente atto assevera, la perizia extragiudiziale redatta per conto e nell'interesse della

Aderendo alla istanza, ho ammonito esso comparente sull'importanza morale del giuramento e sugli obblighi che con questo si contraggono avanti a Dio e agli uomini, lo stesso in piedi, ha ripetuto la formula di rito:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELL'INCARICO AFFIDATOMI CON IL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Il verbale è letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE **IL TECNICO**

IL DIRETTORE AMM.VO
(Dott.ssa Angela Giorgi)

PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO ROBERTO PICCHIARATI
SEZIONE A N. ORD. NE 277

DICHIARAZIONE del TECNICO

resa sotto forma di perizia giurata

Lo scrivente Architetto Roberto Picchiarati, nato a Terni il 2/02/1966, iscritto all'"*Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni*" al n. 277, con studio in Acquasparta (TR) via Roma n. 5;

Con riferimento alla relazione tecnica e perizia di stima redatta in data 10 ottobre 2014 per conto della : – con sede in - P.IVA e C.F. - iscritta al Registro delle Imprese di Terni al n. sui beni immobili siti in Comune di Acquasparta, Strada della Casella n. 7, distinti in catasto fabbricati al foglio 40 particella 415 categoria D/8 ; foglio 40 particella 450 categoria D/8 con quota di usufrutto di e al catasto terreni al foglio 40 :particelle 597, 598, 599, 600, 611 il tutto di proprietà: e rispettivamente socio accomandato e socio accomandatario della stessa società ad accomandita semplice

DICHIARA

- Che le informazioni relative alla situazione ipo-catastale contenute nella suddetta perizia di stima non hanno subito modificazioni alla data odierna ;
- Che i valori di stima i valori di stima unitari espressi in Euro per ogni metro quadrato lordo di superficie (€/mq) utilizzati per determinare il valore dei fabbricati in base alle rispettive superfici sono ancora oggi coerenti con i valori espressi del mercato di riferimento;
- Che i valori di stima unitari espressi in Euro per ogni metro quadrato di superficie (€/mq) utilizzati per determinare il valore delle aree i fabbricabili in base alle rispettive superfici sono ancora oggi coerenti con i valori espressi del mercato di riferimento;
- Che il valore del diritto di usufrutto gravante sui 5/6 degli immobili iscritti in catasto fabbricati a favore di corrispondente ancora oggi ad una quota pari al 25% del valore totale.
- Che il valore di stima indicato pari a € 634.074,82 e approssimato in € 634.000,00 (euro seicentotrentaquattromila virgola zerozero) è ancora oggi, a giudizio dello scrivente, il più probabile valore di mercato dei suddetti beni immobili.

Tanto dovevo a fronte dell'incarico ricevuto.

Acquasparta, 06.05.2015

In fede

Arch. Roberto Picchiarati

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TERNI

ARCHITETTO ROBERTO PICCHIARATI

SEZIONE A N. ORDINE 277

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

Il giorno 13 del mese di OTTOBRE dell'anno 2014 - Avanti a me, Cancelliere del Tribunale di Terni è comparso l'Arch. Roberto Picchiarati nato a Terni il 02/02/1966 residente ad Acquasparta voc. Federico Bianco n. 4 , identificato a mezzo P.G. n. TR5059101N iscritto all'ordine degli Architetti P.P. e C. di Terni al n. 277 il quale ha chiesto di voler asseverare, come il presente atto assevera, la perizia extragiudiziale redatta per conto e nell'interesse della

Aderendo alla istanza, ho ammonito esso comparente sull'importanza morale del giuramento e sugli obblighi che con questo si contraggono avanti a Dio e agli uomini, lo stesso in piedi, ha ripetuto la formula di rito:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELL'INCARICO AFFIDATOMI CON IL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITA'".

Il verbale è letto, confermato e sottoscritto:

IL CANCELLIERE

IL TECNICO

ARCHITETTO ROBERTO PICCHIARATI A 277

RP2 architetti
STUDIOPICCHIARATI1925
viale Roma , 5 - 05021 Acquasparta TR - Italy
tel. +39 0744 930567 fax +39 0744 1921216
info@studiopicchiarati.it

PERIZIA TECNICA DI STIMA

Beni immobili di proprietà di
Strada della Casella n. 7 – Acquasparta TR

10 ottobre 2014

Il tecnico
Dott. Arch. Roberto Picchiarati

STUDIO TECNICO PICCHIARATI
Architetto Roberto Picchiarati - Architetto Riccardo Picchiarati
Viale Roma, 5 – 05021 Acquasparta TR - Italy
Tel. 0744 930567 Fax. 0744 1921216 E.mail info@studiopicchiarati.it
www.studiopicchiartati.it

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni immobili di proprietà di
Strada della Casella n. 7 – Acquasparta TR

Premessa

Lo scrivente Architetto Roberto Picchiarati, nato a Terni il 2/02/1966, iscritto all'"*Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Terni*" al n. 277, con studio in Acquasparta (TR) via Roma n. 5; riceveva, in data 21/03/2014, dalla

- – con sede in P.IVA e C.F. - iscritta al Registro delle Imprese di al n. –

l'incarico di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in Acquasparta località Casella di proprietà dei signori :

- e
-

rispettivamente socio accomandato e socio accomandatario della stessa società ad accomandita semplice.

Allo scopo di accertare la consistenza e le condizioni dei beni in studio e di formare il relativo "giudizio di stima" lo scrivente ha proceduto alla raccolta della documentazione ipo-catastale e degli elaborati del P.R.G. del Comune di Acquasparta dai quali ha potuto conoscere la destinazione urbanistica di aree e fabbricati.
Inoltre sono state effettuate indagini specifiche utili alla formazione del giudizio di stima ed in particolare : E' stato eseguito sopralluogo, con presa visione dei beni immobili; E' stata verificata la consistenza dimensionale dei locali e lo stato di conservazione dei fabbricati e delle dotazioni esterne a servizio degli stessi.

La Relazione viene, per chiarezza, articolata secondo le seguenti paragrafi:

1- SCOPO DELLA STIMA
2- OGGETTO DELLA STIMA E DESCRIZIONE
3- ASPETTI ECONOMICI E INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI STIMA
4- VALORE DI STIMA GENERALE/CONCLUSIONI

STUDIO TECNICO PICCHIARATI
Architetto Roberto Picchiarati - Architetto Riccardo Picchiarati
Viale Roma, 5 – 05021 Acquasparta TR - Italy
Tel. 0744 930567 Fax. 0744 1921216 E.mail info@studiopicchiarati.it
www.studiopicchiartati.it

1 - SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della relazione di stima è legato all'attivazione di una procedura di concordato preventivo di cui agli art. 160 della Legge fallimentare. Pertanto le valutazioni estimative in essa contenute devono permettere di informare i creditori ed il Tribunale sul valore di mercato, effettivamente ricavabile a prezzi di realizzo con una possibile liquidazione coattiva fallimentare, dei beni e dei diritti del debitore sui quali sussiste una causa di prelazione a favore dei creditori.
Pertanto lo scopo della stima è quello dell'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni e dei diritti gravati da possibili cause di prelazione.

2 - OGGETTO DELLA STIMA

Per una migliore comprensione dei beni che costituiscono il compendio immobiliare oggetto di stima, gli stessi sono stati descritti e valutati singolarmente ed il valore complessivo desunto della somma delle parti .

Dati catastali e iscrizioni ipotecarie

I beni sono identificati nel catasto fabbricati del Comune di Acquasparta al foglio 40 particelle n.ri 415, 450; e nel catasto terreni del Comune di Acquasparta al foglio 40 particelle n.ri 597, 598, 599, 600, 611.
Su tutti gli immobili sopra indicati risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie :

- Nota di iscrizione registro generale n. registro particolare n. del – derivante da Atto Pubblico Notaio Paolo Cirilli – Terni – del . Repertorio IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO per Capitale € 400.000,00 - Tasso di interesse 3.4 % - Durata 15 anni. Soggetti a favore : (1) BANCA ; Soggetti contro : (1) ; Debitore non datore di ipoteca : (1)

- Nota di iscrizione registro generale n. registro particolare n. del – derivante da Atto Pubblico Notaio Carlo Filippetti – Terni – del . Repertorio IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE A CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO per Capitale € 173.451,69 - Tasso di interesse 5,75% - Durata 10 anni. Soggetti a favore : (1) ; Soggetti contro

Descrizione dell'area di riferimento e dei caratteri degli immobili

Gli immobili oggetto di studio sono siti in Comune di Acquasparta località Casella via della Casella n. 7. La zona in cui si trova il compendio immobiliare a orografia basso-collinare con andamento in lieve pendio. E' posta a sud del centro abitato del capoluogo dal quale dista circa 1,5 km.

L'area è collegata con il centro abitato di Acquasparta e con la Strada di Grande Comunicazione E45 attraverso la strada comunale detta "dei murelli" e con la strada provinciale SP113 denominata Tiberina. La viabilità comunale presenta una carreggiata di dimensioni limitate e versa cattive condizioni di manutenzione.

Immobili:

- **FABBRICATO (A)** – E' distinto nel catasto fabbricati al foglio 40 particella 415 categoria D/8 piano Terra. Rendita di Euro 3.692,67. E' destinato a **MAGAZZINI per una superficie di mq 909.87** e a **UFFICIO per una superficie di mq 40.79**; per complessivi **mq lordi 950.66**. Si tratta di un capannone realizzato negli anno '70 del novecento di tipologia edilizia afferente ai modelli degli edifici di uso zootecnico, con forma allungata, copertura a due falde ed altezza interna utile variabile fra metri 3.40 e 5.15. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con tamponature in blocchi intonacati. Le bucature presentano un'alternanza di infissi apribili in metallo e pannelli fissi opachi. Gli accessi in testata sono dotati di serrande avvolgibili motorizzate. Il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione. Situazione proprietaria :
-
-
-
- **FABBRICATO (B)** – E' distinto nel catasto fabbricati al foglio 40 particella 450 categoria D/8 piano Terra. Rendita di Euro 3.692,67. E' destinato a **MAGAZZINI per una superficie di mq 175,07**, a **UFFICIO/VENDITA per una superficie di mq 180,72** e a **SALA ESPOSIZIONE per una superficie di 663,89**; per complessivi **mq lordi 1019,68**. Come per il fabbricato (A) si tratta di un capannone realizzato negli anno '70 del novecento di tipologia edilizia afferente ai modelli degli edifici di uso zootecnico, con forma allungata, copertura a due falde ed altezza interna utile variabile fra metri 3.40 e 5.15. La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con tamponature in blocchi di laterizio a faccia vista. Le bucature presentano infissi in legno apribili a vasistas . L'accesso in testata lato deposito è dotato di serranda avvolgibile motorizzata. Il fabbricato si trova in buono stato di manutenzione. Situazione proprietaria :

-
-
-

- **TERRENI (C) –** Sono distinto nel catasto terreni al foglio 40 :
  particella 597 seminativo arborato, classe 2 , sup. Ha 0.03.90;
  particella 598 seminativo arborato, classe 1, sup. Ha 0.04.00
  particella 599 seminativo , classe 3, sup. Ha 0.07.90
  particella 600 seminativo arborato, classe 1, sup. Ha 0.01.50
  particella 611 seminativo , calsse 1, sup. ha 0.40.50
- Per una superficie complessiva di Ha 0.57.80 , R.D. Euro 23,48 , R.A. Euro 19,11
- Situazione proprietaria :
-
-

I fabbricati e parte dei terreni hanno sistemazioni esterne con viabilità e parcheggi pavimentati con conglomerato bituminoso, idonei al transito e alla manovra di mezzi. L'area di proprietà risulta completamente recintata e sulla stessa risultano installate a scopo espositivo strutture temporanee quali pergole, gazebo e tendostrutture anche di importanti dimensioni .

Per la migliore descrizione dei fabbricati si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

Aspetti Urbanistici

Il vigente P.R.G. e la variante adottata alla parte operativa del PRG con D.C.C. N.26 del 11/07/2014 individuano gli immobili in zona D3 – ZONE PRODUTTIVE MINORI DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO .

Le norme tecniche di attuazione del PRG prevedono per tali zone, fra le altre cose, intervento edilizio diretto, indice di utilizzazione fondiaria massima IUF 0,60 mq/mq. Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.

Tenuto conto delle superfici di terreno riferibili alle particele 415 (Ha 0.27.50) e 450 (Ha 0.27.00) l'area complessiva di proprietà ricadente in zona D3 del vigente PRG è di Ha 1.12.30 ed è perciò pari a mq 11.230.

STUDIO TECNICO PICCHIARATI
Architetto Roberto Picchiarati - Architetto Riccardo Picchiarati
Viale Roma, 5 – 05021 Acquasparta TR - Italy
Tel. 0744 930567 Fax. 0744 1921216 E.mail info@studiopicchiarati.it
www.studiopicchiartati.it

3 - ASPETTI ECONOMICI E INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI STIMA

Come già richiamato il criterio di stima non potrà che essere la ricerca del "valore di mercato" e il metodo di stima che si ritiene più corretto è quello " sintetico-comparativo" valutato rispetto al parametro della superficie lorda dell'immobile.

La comparazione è stata basata sui valori medi degli immobili, rilevati e pubblicati nella *"Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate"* per il periodo secondo semestre del 2013", e nel *"Borsino delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Perugia e Terni"* oltre che sul confronto con beni con caratteristiche analoghe compravenduti nell'area di riferimento di recente.

Inoltre per le aree fabbricabili è stato tenuto a riferimento lo *"studio sui valori medi del mercato delle aree edificabili"* commissionato dal Comune di Acquasparta al Dott. Agr. Maurizio Borseti nel 2010 e utilizzato dallo stesso Comune ai fini ICI/IMU.

I valori di stima unitari espressi in Euro per ogni metro quadrato lordo di superficie (€/mq) permettono di determinare il valore dei fabbricati o porzioni di essi in base alle rispettive superfici precedentemente determinate.

Le caratteristiche dei locali, la tipologia costruttiva e soprattutto la limitata altezza interna dei locali a magazzino impongono al tecnico una riflessione che fa individuare i valori assunti nella parte inferiore del "range" della varianza di valore ottenuta dalle fonti ufficiali e dai dati di riferimento.

4 - VALORE DI STIMA

VALORE FABBRICATI (VF)

- Fabbricato (A) foglio 40 particella 415
- Locali uso MAGAZZINI mq 909,87 X €/mq 250,00 = € 227.467,50
- Locali uso UFFICIO mq 40,79 X €/mq 450,00 = € 18.355,50
- **TOTALE FABBRICATO VA € 245.823,00**

- Fabbricato (B) foglio 40 particella 450
- Locali uso MAGAZZINI mq 175,07 X €/mq 250,00 = € 43.767,50
- Locali uso UFFICIO/VENDITA mq 180,72 X €/mq 450,00 = € 81.324,00
- Locali uso ESPOSIZIONE mq 663,89 X €/mq 300,00 = € 199.167,00
- **TOTALE FABBRICATO VB € 324.258,50**

- **TOTALE (A)+(B)** = € 245.823,00 + € 324.258,50 = **€ 570.081,50**

Tale valore va ridotto in ragione del diritto di usufrutto gravante sui 5/6 degli immobili a favore di . Lo stesso va stimato in base all'età dell'usufruttuario che, essendo nata il ha oggi 81 anni. Pertanto in base alle tabelle il suddetto valore corrispondente al 25% del valore totale.

STUDIO TECNICO PICCHIARATI
Architetto Roberto Picchiarati - Architetto Riccardo Picchiarati
Viale Roma, 5 – 05021 Acquasparta TR - Italy
Tel. 0744 930567 Fax. 0744 1921216 E.mail info@studiopicchiarati.it
www.studiopicchiartati.it

Valore diritto di usufrutto a detrarre

VU = (A)(B) X 5/6 X 25% = € 570.081,50 x 0.83333 x 0.25 = **€ 118.766,98**

VALORE FABBRICATI – Nuda proprietà 10/12 – Proprietà 2/12

VF = (VA+VB) - VF = 570.258,50 – 118.766,98 = **€ 451.314,52**

VALORE AREA EDIFICABILE (VAE)

- Terreni - Aree edificabili (C) foglio 40 particelle 415, 450, 597, 598, 599, 600, 611.
- **VD3** mq 11.230 X €/mq 23,00 = **€ 258.290,00**
- Tenuto conto che dell'indice di utilizzazione fondiaria massima IUF 0.60mq/mq la superficie dei fabbricati esistenti (SFE) riduce quella ancora disponibile del lotto. Pertanto il valore dell'area dovrà essere ridotto della quota spettante alla superficie (SC) riferibile ai fabbricati già stimati.
- SFE = Sup. Fabb. (A) + Sup. Fabb. (B) = 950,66 + 1019,68 = 1970,34 mq
- SC = SFE : 0.60 = 1970,34 : 0.60 = 3.283,90 mq
- **SC(D3)** mq 3283,90 X €/mq 23,00 = **€ 75.529,70**

VALORE AREA EDIFICABILE

VAE = D3-SC(D3) = 258.290,00 - 75.529,70 = **€ 182.760,30**

Da cui :

il valore totale degli immobili di proprietà di e ciascuno per i diritti di un mezzo, è di : 451.314,52 + 182.760,30: **per un valore di stima complessivo**, a giudizio dello scrivente, pari a € 634.074,82

VALORE TOTALE IMMOBILI € 634.074,82

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, a giudizio dello scrivente, il più probabile valore di mercato dei beni oggetto dello studio è pari a € 634.074,82 che può essere ragionevolmente approssimato in :

…… **€ 634.000,00** (euro seicentotrentaquattromila virgola zerozero)

Tanto dovevo a fronte dell'incarico ricevuto.

Acquasparta, 10.10. 2014

In fede

Arch. Roberto Picchiarati

Allegati:

- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Estratto Elaborati PRG
- Documentazione fotografica

STUDIO TECNICO PICCHIARATI
Architetto Roberto Picchiarati - Architetto Riccardo Picchiarati
Viale Roma, 5 – 05021 Acquasparta TR - Italy
Tel. 0744 930567 Fax. 0744 1921216 E.mail info@studiopicchiarati.it
www.studiopicchiartati.it

STUDIO TECNICO
Geom. *Fabio Ciancuti*
Via Della Doga n° 71 - 05035 NARNI SCALO (TR)
Tel. 3395807991

TRIBUNALE DI TERNI
CONCORDATO N. 12/2015

GIUDIZIO DI STIMA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI della procedura

RELAZIONE

La presente segue la precedente del 23/05/2016 dove erano stimati i soli beni materiali dell'azienda (Lotto materiali del contratto di affitto d'azienda esclusi gli automezzi).

Ad integrazione si è richiesto al sottoscritto di effettuare una valutazione sulla congruità della stima giurata presente in atti relativa ai beni immobili. Inoltre di stimare il lotto arredi e complementi tecnologici, il lotto attrezzature, il parco macchine dell'azienda e le merci di magazzino

in espletamento dell'incarico ricevuto ho eseguito le seguenti operazioni :

1) sommario sopralluogo in data 01/06/2016 per prendere visione ed effettuare alcune misurazioni sugli immobili, prendere visione sommaria dei materiali e delle attrezzature. Si precisa che non è stato possibile visionare il parco macchine dell'azienda in quanto non presenti, si è in possesso dei soli libretti di circolazione. Alcune attrezzature non sono riscontrabili in loco perché in riparazione o demolite o presso i cantieri esterni.
2) ricerca sul mercato dell'usato dei prezzi di vendita per beni simili (Agenzia del territorio, Borsa Immobiliare Umbra, web)

GIUDIZIO CONGRUITA' STIMA GIURATA IMMOBILI

Sulla base della stima e del sopralluogo effettuato si evidenzia quanto segue:

Fabb. Part 415

1) Parte del fabbricato di circa mq 41 è adibita ad appartamento o ufficio (non si è potuto entrare all'interno)

Fabb Part 450

1) attualmente i locali adibiti a magazzino sono circa mq 312 (nella perizia mq 175)

2) attualmente il locale uso esposizione è di circa mq 526 (nella perizia mq 664) Si deduce che parte dei locali esposizione sono diventati magazzino.

Area Totale part 415-450-597-598-599-600-611

1) Superficie catastale mq 11200 (nella perizia è indicata erroneamente mq 11230 errore trascurabile). Destinazione urbanistica e indici, si conferma quanto riportato in perizia

Conformità catastale:

Fabb Part 415

Non conforme alla planimetria catastale, nella planimetria non è rappresentato l'appartamento o l'ufficio. Diverse le aperture rappresentate. Errata altezza media indicata

Fabb Part 450

non conforme, nella planimetria non è rappresentata la suddivisione interna né le varie destinazioni d'uso. Ulteriori 2 accessi non rappresentati nella planimetria. Errata altezza media indicata.

Conformità urbanistica:

Non verificata, nella perizia non sono indicati titoli edilizi. Si rileva comunque che i locali uso ufficio del fabb. Part. 450 non hanno altezza utile interna conforme alle norme igenico sanitarie H= 2,48-2,68 l'altezza minima deve essere 2,70. L'altezza può essere conforme solo se rilasciato titolo edilizio a sanatoria L. 47/85. In alternativa l'altezza può essere resa conforme alzando la quota. Si renderebbe necessario anche una verifica delle superfici finestrate.

Valori attribuiti:

Si confermano i valori unitari attribuiti e di conseguenza il valore stimato anche in considerazione delle osservazioni sopra riportate che se determinano un cambiamento nei calcoli unitari, nel complesso rientrano nella tolleranza attribuibile alla stima.

Per il calcolo dell'usufrutto tuttavia, l'usufruttuario ad oggi ha 83 anni, percentuale usufrutto 20% circa. Conseguente aumento della nuda proprietà. Tuttavia le percentuali tabellate hanno valore di larga massima essendo molto approssimate quindi si ritiene di confermare anche il valore della nuda proprietà. **Si confermano i valori stimati senza tener conto della verifica urbanistica non eseguita.**

La verifica urbanistica potrebbe portare ad un valore minore in caso si riscontrassero degli abusi edilizi che necessitano di sanatoria (spese di sanatoria). Nel caso di totale difformità il valore potrebbe cambiare di molto.

N.B. Il valore di mercato stimato non è da confondersi con il possibile valore di realizzo in caso di vendita giudiziaria. Nella stima il valore dell'usufrutto è determinato in base alle tabelle fiscali di legge ma a mio parere in caso di vendita la presenza dell'usufrutto incide in modo maggiore.

STIMA SOMMARIA ARREDI UFFICIO E COMPLEMENTI TECNOLOGICI (Elenco allegato A parte del contratto di affitto d'azienda)

Sommariamente si stima un valore a corpo di circa **€ 1500,00** (si precisa che è escluso Iphone S 164 MD per il quale sembra esserci stato un cambio di proprietà)

STIMA SOMMARIA ATTREZZATURE VARIE (Elenco allegato B parte del contratto di affitto d'azienda)

Sommariamente si stima un valore a corpo di circa **€ 5.000,00** (si precisa che molte delle attrezzature non sono presenti o non riconoscibili, per esse la stima è eseguita in base alla sola descrizione di elenco (presuntivamente))

STIMA SOMMARIA MEZZI (i mezzi sono contenuti in elenco Lotto Materiali parte del contratto di affitto d'azienda. Allegato alla precedente relazione)

Autocarro IVECO 35/A cassone fisso anno 2004 Targa CP610GW
Autocarro IVECO 35/A cassone fisso anno 2004 Targa CP611GW
Autocarro DAIMLER Atego AG97 1524 cassone anno 2009 Targa DW427CW
Autovettura FIAT Freemont anno 2013 Targa ER134MW
Furgone MARCEDES Ag 508 G Targa TR261587
Autocarro MARCEDES AG 1117 55R cassone cabina lunga anno 1997 Targa TR315943
Mini Pala FIAT HITACHI SL55BH anno 2002 Targa TRAA702

Per i mezzi si stima un valore complessivo di circa **€ 40.000,00**

N:B Il mezzo TR261587 non è funzionante. La stima è eseguita con i soli dati dei libretti di circolazione non essendo stato possibile visionare i mezzi.

STIMA SOMMARIA MERCE DI MAGAZZINO (da elenco fornito che non si allega)

Premesso:

1) che delle merci di magazzino si è presa visione sommaria essendo impossibile un riscontro con elenco di magazzino fornito dove sono riportati i soli codici di magazzino omettendo la descrizione dell'articolo;
2) che le merci sono state valutate al prezzo di costo deprezzato di circa il 25%

si ritiene il valore stimato di **€ 140.000,00** congruo ai fini della presente. Si ritiene inoltre che in ipotesi di vendita in blocco degli articoli, il valore potrebbe essere ridotto ulteriormente.

Si allega:
Allegato A elenco arredi e complementi tecnologici
Allegato B attrezzature

Errata corrige alla precedente relazione:
Il valore dei beni indicato con lettera A è indicato erroneamente in € 310.000,00, deve intendersi € 320.000,00. conformemente alla somma indicata in € 440.000,00.

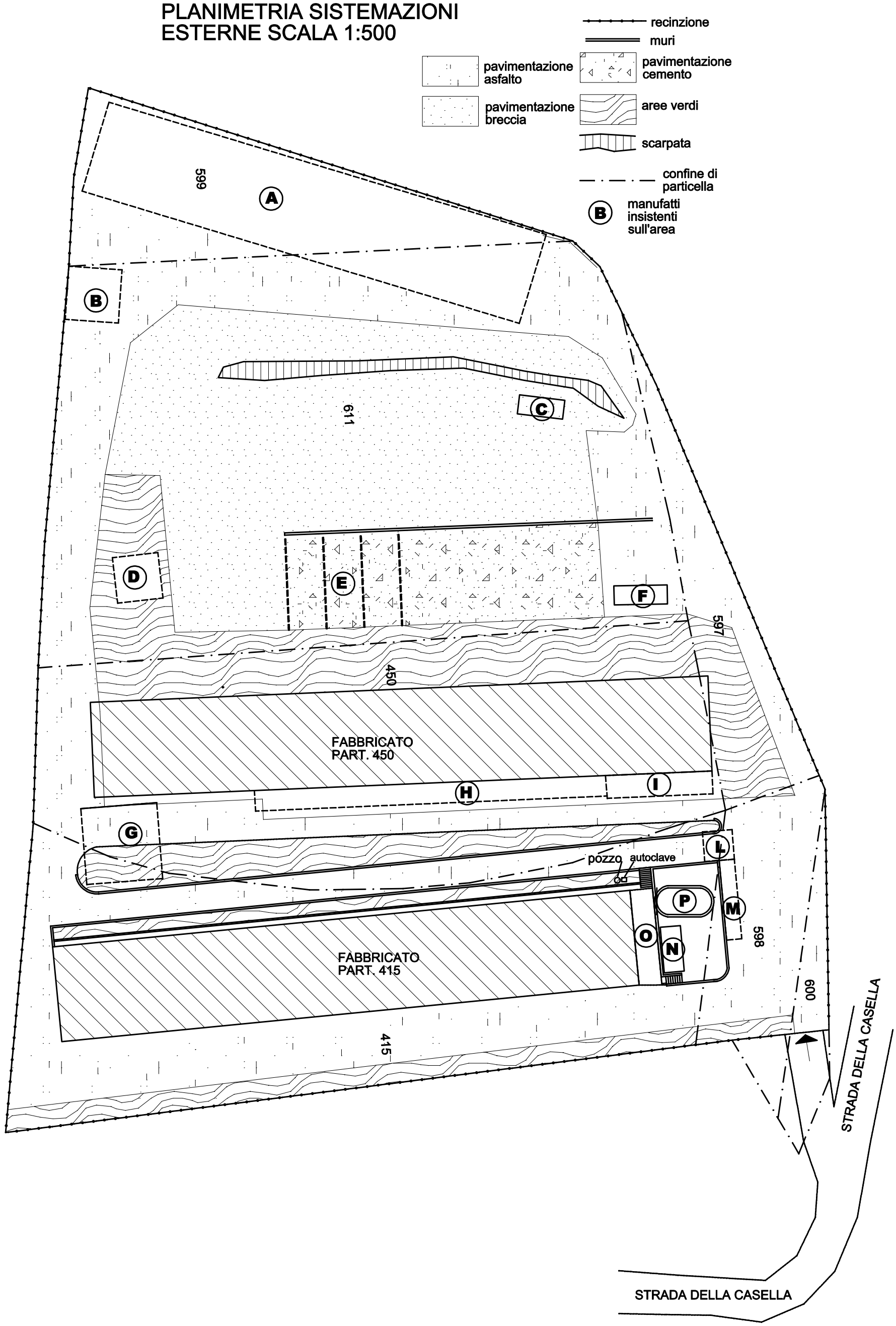
Narni lì 07/06/2016

LO STIMATORE
(Geom. Fabio Ciancuti)

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni
Iscrizione Albo N. 737
Geometra CIANCUTI FABIO

ALLEGATO -A-

PLANIMETRIA SISTEMAZIONI ESTERNE SCALA 1:500



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MOD. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

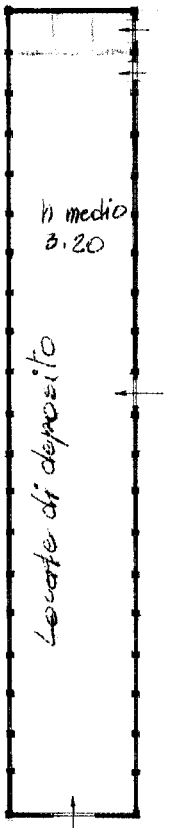
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUASPARTA *Via* .....

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

00616318

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 26 GEN 1982	FOGLIO 40
PROT. N°	N° 450
	Sub -

Compilata dal Geometra

Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di Perugia

DATA .....

Firma: .....

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2021 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio 40 - Particella 450>
STRADA DELLA CASELLA n. 9 Piano T
10 metri

Data presentazione: 26/01/1982 - Data: 02/11/2021 - n. T147573 - Richiedente: CNCFBA63H06F844L

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 366

MOD. A (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 30

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

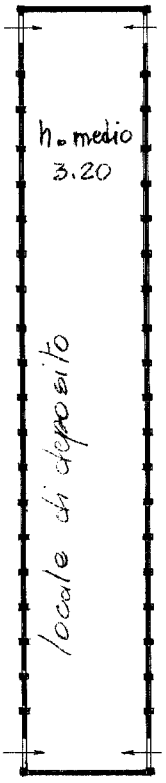
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ACQUASPARTA *Via* .....

Ditta .....

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



PIANO TERRENO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 500

00616300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26 GEN 1982

PROT. N° 489

FOGLIO 40
N. 415
Sub. —

Compilata dal Geometra

Iscritto all'Albo de i Geometri

della Provincia di Perugia

DATA .....

Firma: .....

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/11/2021 - Comune di ACQUASPARTA(A045) - < Foglio 40 - Particella 415>
STRADA DELLA CASELLA n. 7 Piano T

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 26/01/1982 - Data: 02/11/2021 - n. T147573 - Richiedente:
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

TRIBUNALE DI TERNI
FALLIMENTARE

Concordato Preventivo

[redacted]

INTEGRAZIONE STIMA:
CONFORMITA URBANISTICA E CATASTALE

N. Gen. Rep. **000012/15**

Giudice Delegato Dr. **ALESSANDRO NASTRI**
Commissario **DOTT. ROBERTO RAMINELLI**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Fabio Ciancuti
iscritto all'Albo della provincia di Terni al N. 737
iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 470
C.F. CNCFBA63H06FS441L - P.Iva 00569910557

con studio in Narni (Terni) Via Della Doga, 71

cellulare: 3395807991

email: fabio.ciancuti@tin.it

Beni in Acquasparta (Terni) Omissis

Lotto 001

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

PREMESSA

Premesso che entrambi i fabbricati erano oggetto di domanda di condono L. 47/85 per cambio d'uso da agricolo a commerciale; che il comune rifiutava il condono per cambio d'uso asserendo che l'attività di solo deposito di merce era attività compatibile nella zona agricola trattandosi di cambio d'uso funzionale (cioè senza opere), si veda nota comune del 01/04/1987 allegata. La nota è suffragata da alcuni pareri legali che allego alla nota. In data 07/04/1984 il sindaco aveva rilasciato licenza per adibire a mostra di mobili il fabbricato oggetto della presente. Il richiedente è stato invitato dal comune alla modifica della domanda di condono presentandola per il solo ampliamento dei fabbricati. Il comune rilasciava la sanatoria allegando elaborato grafico dove il fabbricato part 450 ha destinazione d'uso locali adibiti ad esposizione mobili da giardino ed il fabbricato part 415 locale adibito a magazzino salvo poi specificare nel frontespizio dell'elaborato grafico la dicitura aggiunta "Il presente elaborato è riferito solamente all'aumento di superficie dei capannoni". La sanatoria era rilasciata in data 13/04/1987, il richiedente in data 02/06/1987 proponeva ricorso al TAR chiedendo l'annullamento della nota del 01/04/1987 e l'accoglimento della originaria domanda di condono per cambio d'uso dei locali a commerciale. Da informazioni fornite da Avv. _____,…. *si tratta di pratica del 1987 (ric. TAR Umbria n. 472/1987). Dal sito della Giustizia Amministrativa risulta che il ricorso è stato dichiarato perento, cioè estinto, con sentenza del 27.12.1996, evidentemente perché il ricorrente Cenci aveva dichiarato tramite avvocato di non avere più interesse alla decisione.*

Il mio modesto parere è che un cambio d'uso ci sia effettivamente stato, dimostrato dall'accatastamento degli immobili in data 26/01/1982 come magazzini commerciali (categoria catastale D/8), inoltre nell'atto di acquisto del 19/07/1983 si parla espressamente di immobili commerciali. Il rifiuto del condono da parte del comune si basa sul fatto che all'epoca il solo cambio d'uso funzionale non necessitava di alcun titolo edilizio (peraltro pareri contrastanti tra cassazione penale e consiglio di stato all'epoca). In realtà io osservo 2 cose oggettive che mi fanno propendere per il cambio d'uso non solo funzionale:

1) i fabbricati erano destinati ad allevamento di polli, ora si dovrebbe dimostrare come si possano trasformare in locali adatti alla mostra di mobili senza effettuare dei lavori di natura edile ed impiantistica

2) la trasformazione, anche solo come sala mostra, a mio avviso costituisce di per sè un cambio di categoria tra quelle previste dal D.M. 02/04/1968 con relativa modifica degli standard, si pensi alla necessità di parcheggi relativi ad una sala mostra rispetto alla destinazione agricola degli immobili.

Ora si osserva che alcune parti degli immobili sono effettivamente destinate a semplice magazzino di merci e per esse si può riconoscere il cambio d'uso funzionale senza necessità di titolo edilizio come affermato dal comune con propria nota. Per le attuali superfici con diversa destinazione io ritengo che esse, se possibile, debbano essere sanate ai fini edilizi. L'attuale destinazione di PRG della zona è produttiva e commerciale fin dal 1992. L'attuale art. 154 comma 1, della L.R. 1/2015 prevede, per i cambi d'uso di locali sprovvisti di titolo edilizio, la sola conformità attuale e non la doppia conformità, nel solo caso di cambio d'uso senza opere.

Come precedentemente affermato ritengo che il cambio d'uso sia avvenuto con opere edilizie e di impianti anche se minimi, quindi il cambio d'uso non risulta sanabile mancando la conformità urbanistica al momento della realizzazione del cambio d'uso, avvenuta con certezza nel 1982. In realtà al 1982, con riferimento alla planimetria catastale presentata, non si ha nessuna evidenza di modifiche rilevanti rispetto ai capannoni assentiti con licenza edilizia del 1971. Prima della L. 47/85 il mutamento d'uso senza opere non necessitava di titolo edilizio confermando poi l'ipotesi sostenuta da comune, non si capisce però perché il comune pretese di cambiare la destinazione descritta in elaborato grafico da "locale commerciale" a locale adibito ad esposizione di mobili giardino". Unica spiegazione è che la semplice esposizione non avesse comportato il passaggio di categoria funzionale tra quelle già previste dal D.M. 02/04/1968 riconducendo il cambio d'uso in semplice cambio d'uso funzionale senza opere.
Ricapitolando si deduce che dal 13/04/1987 al 1992 (anno della trasformazione urbanistica della zona da agricola a produttiva e commerciale nel nuovo PRG) l'attività svolta nel fabbricato sia stata la sola attività di esposizione mentre la licenza commerciale risultava in altro luogo. Con il cambio d'uso dell'area tramite il PRG avvenuta nel 1992 è iniziata la trasformazione effettiva dei locali in commerciale senza però formalizzare con un titolo edilizio il cambio d'uso.
Si presume che le opere abusive rilevate siano state realizzate successivamente al 1992 e quindi conformi agli strumenti urbanistici al momento della realizzazione.
Di fatto è solo una congettura, non avendo mezzi per stabilire la data esatta di realizzazione degli interventi. In caso contrario le opere realizzate in zona agricola sarebbero di fatto non conformi agli strumenti urbanistici di conseguenza non possono ottenere la sanatoria tramite accertamento di conformità.
Partendo dalla presunzione esposta e confidando nel fatto che lo stesso comune ha dichiarato compatibile l'uso degli immobili (come esposizione e vendita mobili giardino) con la destinazione agricola del PRG, si deduce che le opere difformi appresso rilevate siano tutte sanabili tramite l'accertamento di conformità art 154 comma 1 della L.R. 1/2015.
N. B. Dalla documentazione in atti visionata presso l'amministrazione comunale non è emerso il Certificato di Agibilità (visto lo stato degli archivi comunali in genere non si può escludere che l'agibilità ci sia). Nella pratica edilizia **Licenza Ed. 1101 del 26/06/1971** non è stata rinvenuta la prevista licenza d'uso prefettizia (rilasciata a seguito di collaudo delle opere in calcestruzzo armato), si è presupposto che l'inizio dei lavori abbia avuto inizio successivamente alla L. 1086 del 05/11/1971 (entrata in vigore 05/01/1972) che trasferiva le competenze al Genio Civile. Da accesso atti presso archivio Regionale (ex Genio Civile) si rileva che non è stata presentata alcuna pratica dal Gennaio 1972 a tutto il 1974. Si presume che la pratica sia stata depositata alla prefettura prima dell'entrata in vigore della L. 1086/71. Da informazioni presso uffici della prefettura si prende atto che la prefettura non ha più disponibile l'archivio delle pratiche presentate (forse ritenendo sufficiente la prevista licenza d'uso inviata ai comuni per la trasmissione al committente) e che eventuale richiesta scritta di accesso atti avrebbe come risposta la dismissione dell'archivio.
Per quanto è stato possibile rilevare l'immobile si trova nello stato di non poter conseguire l'agibilità in mancanza della licenza d'uso.
Visto l'impossibilità di accesso agli atti della prefettura, che possa confermare la mancanza della licenza d'uso, si ritiene forse possibile richiedere al comune il rilascio della Agibilità sulla base di una autodichiarazione del proprietario sulla impossibilità di reperire la prescritta licenza d'uso ed una dichiarazione di idoneità statica dell'immobile (con riferimento alle normative dell'epoca) rilasciata da Ingegnere abilitato. Questa è solo una mia ipotesi. In alternativa il proprietario dovrebbe farsi carico di fornire la documentazione necessaria.
Ove non sia possibile ottenere l'agibilità con l'ipotesi formulata (suffragata solo da colloqui informali con l'ufficio tecnico del comune) ed i fabbricati sprovvisti dei calcoli strutturali regolarmente depositati ai sensi del RD 16/11/1939 n. 2229 l'immobile dovrebbe essere verificato in base alla nuova normativa tecnica per le zone sismiche cosa assai improbabile senza eseguire dei lavori di adeguamento strutturale anche di notevole costo che richiedono un approfondito studio strutturale che esula dalle mie competenze.

CONFORMITA
Con riferimento ai titoli edilizi visionati ed alla planimetria di rilievo allegata, si rilevano le seguenti difformità, la numerazione segue quella in planimetria di rilievo:
FABBRICATI
1) cambio d'uso con opere della parte ex magazzino, attualmente usata come esposizione mobili e uffici dell'attività. Ristrutturazione edilizia **(si rileva che gran parte degli uffici non hanno l'altezza minima di m. 2,70 previste dai regolamenti di igene, le altezze devono essere adeguate)**
2) apertura di accessi sia pedonali che carrabili sul lato Est del fabbricato. Le aperture sono realizzate su muri di tamponamento quindi non dovrebbe trattarsi di opera strutturale ai fini sismici (circolare Genio Civile di Agrigento n. 9695 del 20/05/2010) . Ristrutturazione edilizia o risanamento conservativo
3) nell'elaborato grafico del condono questa parte evidenziata era già destinata ad ufficio, quindi sono stati variati solo i divisori interni. Opere interne
4) realizzazione di 2 divisori interni. Uno era previsto nella successiva DIA ma dal rilievo la sua posizione non corrisponde. Opere interne.
5) cambio d'uso di circa mq 42 da ufficio a residenza
OPERE SISTEMAZIONE ESTERNA
Inoltre si rilevano varie opere di sistemazione esterne come le pavimentazioni in asfalto, pavimentazioni in cemento, pavimentazioni in breccia, pavimentazioni in piastrelle di cemento, scale, recinzioni, muri di contenimento in cls e pietra (in genere sembra che l'altezza di contenimento sia di massimo m. 1, opera priva di rilevanza ai fini sismici ai sensi della circolare Genio Civile di Agrigento n. 9695 del 20/05/2010) tranne il muro in calcestruzzo sulla part 611 di altezza m. 1,30 circa (opera strutturale ai fini sismici zona sismica 2) **Necessita di autorizzazione sismica a sanatoria.** Piscina prefabbricata parzialmente interrata, della superficie di mq 25 circa, individuata con lettera N nella planimetria di rilievo (si ritiene opera priva di rilevanza ai fini sismici sulla base della stessa circolare). Pergola antistante ingresso fabbricato part 450, struttura leggera in legno a sostegno di teli ombreggianti mq 40 circa, individuata con lettera I nella planimetria di rilievo. Pergola in legno ed acciaio antistante appartamento fabb part. 415, struttura leggera priva di copertura, individuata con lettera P nella planimetria di rilievo. Tutte opere di cui non risultano autorizzazioni edilizie o altro titolo. Per queste opere in zona priva di vincoli si ritiene si tratta di SCIA a sanatoria.
MANUFATTI PRESENTI SULLAREA
In tutta l'area si rilevano istallati alcuni manufatti. Con riferimento alla planimetria di rilevo, si rileva la presenza dei seguenti manufatti, lettere con riferimento alla planimetria:
A) capannone in struttura prefabbricata smontabile costituita da elementi in alluminio (pilastri, capriate e correnti), tamponatura pareti laterali in pannelli sandwich in lamiera e copertura con telo plastico. Struttura di notevole superficie circa mq 732. Queste strutture sono tollerate se temporanee, ma esso esiste fin dal mio precedente sopralluogo di circa 2 anni fa. Tuttavia la struttura può essere considerata come bene mobile oggetto dell'attività esercitata, noleggio tensostrutture. **A detta di rappresentanti dell'attività in essere il capannone è stato venduto e sta per essere smontato.**
B-D-G) n. 3 gazebo di varie dimensioni B mq 49 circa, D mq 36 circa, G mq 100 circa , struttura metallica e copertura in telo, oggetto dell'attività di noleggio; **vanno smontati se non temporaneamente collocati**.
C) baracca da cantiere in pannelli sandwich di lamiera verniciata, dimensioni m 6 x 2.5. Semplicemente appoggiata **può essere considerata un bene merce** in attesa di essere collocata, in relazione alla attività svolta sull'area, noleggio e vendita di tensostrutture ed arredi giardino.
E) solo struttura metallica residuo di un capannone con copertura in telo plastificato, 4 telai per 3 campate circa mq 180; allo stato attuale non costituisce abuso può essere assimilato ad un pergolato si consiglia comunque di **terminare lo smontaggio.**

F) baracca metallica di cantiere dimensioni mt 7 x 2,5; struttura appoggiata al suolo; di solito queste strutture vengono tollerate ma di fatto costituiscono un abuso edilizio se non hanno carattere di temporaneità (per carattere temporaneo si intende non più di 90 giorni); forse è stata inventariata come bene mobile e quindi **deve essere smontata.**
H) pergola con struttura leggera in legno e acciaio, superficie mq 125 circa. Di solito non costituiscono abuso edilizio se sostengono teli ombreggianti e consistono in strutture leggere, in questo caso per rientrare nella casistica deve essere eliminata le coperture in policarbonato e sostituita con teli o essenze vegetali. La presenza della copertura in policarbonato costituisce aumento di superficie del fabbricato principale sanabile solo con il pagamento doppio degli oneri concessori. **Si prevede lo smontaggio della copertura**
I) pergola, struttura leggera in legno copertura teli ombreggianti posta antistante ingresso fabb part 450, superficie di circa mq 40 circa. **Queste strutture non necessitano di titolo edilizio**
L-M) gazebi in legno e metallo in parte coperti con policarbonato, strutture leggere senza opere fondali tranne picchetti infissi nella pavimentazione. Una m. 3,90 x 3,90 circa, l'altra m 10,5 x 2 circa. **Possono essere considerati beni mobili in mostra ,oggetto della attività commerciale svolta.**
N) Piscina prefabbricata parzialmente interrata con muro perimetrale in pietra, superficie mq 25 circa, priva di autorizzazione. **Richiede SCIA a sanatoria**
O) manufatto dimensioni circa m 6 x 2,65 altezza in gronda m 2,55 circa. Trattasi di un manufatto uso ripostiglio (non è stato possibile accedere ma dalla porta sembra riempito di materiali di risulta dell'attività) con struttura leggera in ferro e tamponatura pannelli sandwich, copertura a 2 falde struttura leggera acciaio e tegole in plastica. Sembra avere le caratteristiche di pertinenza tranne l'altezza che è maggiore di m 2,40. Privo di titoli edilizi costituisce aumento di superficie pertinenziale**,** soggetta al pagamento doppio degli oneri concessori. **Si consiglia comunque la sua demolizione visto che sarà difficile la verifica sismica della struttura**
P) Pergola in legno ed acciaio antistante appartamento fabb part. 415, struttura leggera priva di copertura dimensioni mq 38 circa. Questo tipo di pergole **non necessita di titolo edilizio.**

regolarizzabili mediante Permesso di costruire in Sanatoria Accertamento di conformità art 154 L.R. 1/2015

L'accertamento prevede il pagamento doppio degli oneri concessori e dei diritti di segreteria. Superficie oggetto di cambio destinazione d'uso mq 708 circa Diritti segreteria € 250,00, oneri concessori urbanizzazione I €/mq 14,58 urbanizzazione II €/mq 6,18; costo di costruzione 4% del computo metrico estimativo; sanzione per opere esterne.

Spese tecniche stimate:	€ 6.000,00
Diritti segreteria stimati:	€ 500,00
Doppio oneri concessori stimati:	€ 30.000,00
Doppio costo di costruzione stimato Importo Lav stimato € 70.000,00:	€ 5.600,00
Doppio sanzione prevista per opere esterne:	€ 5.000,00
Opere di demolizione e di adeguamento dei locali ufficio stimate:	€ 15.000,00
<u>Costi stimati per ottenere l'agibilità dell'immobile</u>	
Spese tecniche per agibilità stimate	€ 1.000,00
Certificazioni impianti (dichiarazioni di rispondenza) Stimati	€ 1.000,00
Dichiarazione di idoneità statica stimate anche attraverso sondaggi e prove su materiali	€ 5.000,00
Oneri totali**:**	**€ 69.100,00**

4.3.2.a Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

FABBRICATO PART 415

Con riferimento alla planimetria in atti catastali si rilevano le seguenti difformità:

- modifica delle aperture d'ingresso
- realizzazione di un piccolo appartamento in testata del capannone con conseguente realizzazione di aperture finestrate e porta d'ingresso sul muro di testata
- realizzazione di un locale ripostiglio di circa mq 8 (non è stato possibile accedere ma l'altezza utile è di circa solo m. 2)
- realizzazione di una piscina esternamente al fabbricato, richiede anche tipo mappale

regolarizzabili mediante: **Tipo mappale e Variazione catastale.**

Presentazione docfa di variazione per cambio d'uso e frazionamento. Il fabbricato di fatto è suddiviso in 2 unità immobiliari una abitativa ed un magazzino, oltre alla piscina esterna. La planimetria catastale attuale è stata presentata nel 26/01/1982 dalla ditta Manni Alberto

Spese tecniche stimate

Tipo mappale:	€ 1.100,00
Docfa:	€ 600,00
diritti catastali:	€ 250,00

Oneri totali stimati : **€ 1.950,00**

4.3.2.b Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

FABBRICATO PART 450

Con riferimento alla planimetria in atti catastali si rilevano le seguenti difformità:

-parziale modifica delle aperture d'ingresso

- realizzazione di suddivisione interna, circa mq 137 sono stati realizzati ambienti uso ufficio, circa mq 526 locale esposizione mobili da giardino, circa mq 312 suddivisi in 2 locali uso magazzino

regolarizzabili mediante: **Variazione catastale**

Docfa per divisione interna, l'immobile può essere rappresentato in unica unità immobiliare commerciale e superfici accessorie. La planimetria catastale attuale è stata presentata nel 26/01/1982 dalla ditta Manni Alberto

Spese tecniche stimate:	€ 500,00
diritti catastali:	€ 100,00

Oneri totali: **€ 600,00**

7. PRATICHE EDILIZIE VISIONATE IN COMUNE:

P.E. n. Licenza Ed. 1101 del 26/06/1971 per lavori di Costruzione n. 3 capannoni allevamento polli intestata a Omissi…….. Licenza Edilizia presentata in data 03/03/1971 rilasciata in data 26/06/1971- n. prot. 1101 Costruzioni prefabbricate in calcestruzzo e tamponatura in blocchetti di cemento dimensioni di ciascun capannone m. 12,50 x 75 h in gronda m 3,80

P.E. n. Condono L.47/85 per lavori di CAMBIO D'USO superficie mq 1868,40 intestata a Omissis…….. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 29/03/1986- n. prot. 2128 sostituita in data 11/11/86 con prot 7945 del 11/11/86

P.E. n. Condono L.47/85 per lavori di CAMBIO D'USO superficie mq 1870,80 e ampliamento mq 76,80 intestata a Omissis:::::::::::::::::::…….. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 11/11/1986- n. prot. 7945 Sostituisce la precedente e dichiara una maggiore superficie di circa mq 2,40. Totale oblazione pagata Lire 15.197.200 (si doveva pagare lire 15.273.600). Tipologia abuso 3 per ampliamento e tipologia 4 o 5 per cambio d'uso.

Il comune si oppone alla sanatoria per cambio d'uso sostenendo nella propria lettera prot. 2089 del 02/04/1987 (in risposta alla sanatoria presentata in data 02/03/1986) "...che l'uso diverso dei capannoni agricoli, fatto dalla ditta "Omissis……" può considerarsi mutamento di destinazione d'uso funzionale, compatibile col le previsioni del PRG, e quindi da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico edilizio, pertanto la vostra domanda di condono relativa si può ritenere non necessaria."

Sostituita dalla successiva prot. 1256 del 25/02/1987

P.E. n. Condono L.47/85 N. 157 del registro per lavori di AMPLIAMENTO mq 76,80 intestata a Omissis…….. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85 presentata in data 25/02/1987- n. prot. 1256 rilasciata in data 13/04/1987- n. prot. 157 Sostituisce la precedente. Il motivo indicato in calce al modello di richiesta di sanatoria è "sostituito perchè il Sig. Cenci Vittorio è il proprietario". Il richiedente sembra rinunciare al cambio d'uso ed in questo modello chiede la sanatoria solamente per ampliamento del fabbricati pagando ulteriore oblazione di £ 497.900. Tipologia 3 anno dell'abuso dichiarato 1971 come superficie per attività produttiva. (in zona agricola di PRG senza presenza di cambio d'uso dell'immobile) . Negli elaborati grafici allegati il capannone attuale part 450 è indicato come locale esposizione mobili da giardino (nelle precedenti domande di sanatoria era indicato locale commerciale); il capannone, attuale part 415 è indicato in tutte le domande come magazzino.

P.E. n. Autorizzazione n. 3600 del 23/02/1985 per lavori di realizzazione fognatura smaltimento acque meteoriche intestata a Omissis…….. Autorizzazione edilizia presentata in data 24/07/1984 rilasciata in data 23/02/1985- n. prot. 3600

P.E. n. Autorizzazione n. 1184 del 28/04/1987 per lavori di Realizzazione porticato e sistemazione dell'area part 450-415-598-599 intestata a Omissis…….. Autorizzazione edilizia rilasciata in data 28/04/1987- n. prot. 1184 Realizzazione di un grande porticato a copertura dello spazio compreso tra i 2 capannoni (opera mai realizzata). Sistemazione dell'area esterna opera realizzata ma non sembra conforme ai disegni oltretutto non molto dettagliati nella sistemazione esterna.

P.E. n. D.I.A prot 4895 del 25/09/2000 e successive varianti per lavori di Non si è visionata la pratica, si presume corrispondente alla successiva variante. intestata a Omissis…….. Denuncia Inizio Attività presentata in data 25/09/2000- n. prot. 4895 successiva variante

P.E. n. D.I.A prot 1420 del 13/03/2001 e successive varianti per lavori di Opere interne e di manutenzione straordinaria intestata a Omissis……. Denuncia Inizio Attività presentata in data 13/03/2001- n. prot. 1420 Riguarda la realizzazione di un divisorio interno per dividere la zona commerciale da un vano per lavaggio attrezzature di noleggio. Inoltre opere varie di manutenzione straordinaria del locale commerciale nelle sue finiture.

Nell'elaborato grafico viene rappresentato più o meno lo stato attuale dell'immobile part. 450, ma la sola rappresentazione dello stato attuale non legittima le difformità con il titolo edilizio precedente trattandosi di D.I.A.

Dati PRG vigente della zona

Art. 28

D3 - Zone produttive minori di completamento

1. In tali zone, soggette ad intervento edilizio diretto, ~~**la capacità edificatoria si calcola con l'Indice di Copertura che non dovrà essere maggiore di 0,60 mq/mq .** l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF) non dovrà UF 0,60 mq/mq.;~~

In tali zone la capacità edificatoria si calcola con l'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf) pari a 0,60 mq/mq.

Sono ammesse tutte le destinazioni produttive, con annessi servizi aziendali, uffici ed abitazioni di servizio, le attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio con esclusione del settore alimentari e con una superficie minima di vendita di 200 mq., i servizi ricreativi e gli esercizi di ristorazione, con esclusione delle attività ricettive, pararicettive, turistiche e turistiche ricettive, nonché, quelle inquinanti e pericolose per la salvaguardia dell'ambiente e della salute.

2. Per ogni lotto nell'immobile destinato a fini produttivi è possibile ricavare un alloggio per il proprietario o per il custode con una superficie utile coperta massima di mq 150.

3. L'altezza massima consentita in tali zone è di m 8,00.

4. Nell'area produttiva di completamento individuata con lettera P ed il numero 1 (P1) già interessata in adiacenza da insediamenti artigianali e commerciali, oltre a quanto già espresso nel presente articolo si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i coni visivi dello stesso.

5. Nella edificazione si dovranno prevedere e attivare provvedimenti per la mitigazione dell'impatto visivo, la riduzione del trasporto delle polveri e dell'inquinamento acustico con la previsione di fasce verdi da mettere in connessione con le aree verdi eventualmente preesistenti.

6. Le alberature di alto e medio fusto debbono rispettare l'indice di piantumazione previsto e corrispondere almeno al rapporto di una ogni 40 mq. di superficie di area libera dalle costruzioni;

7. Le attività artigianali con impatto acustico dovranno essere schermate con vegetazione idonea alla creazione di barriere antiacustiche.

8. All'interno dei singoli lotti la illuminazione degli spazi aperti ove prevista dovrà essere realizzata con apparecchiature tradizionali di tipo stradale. È vietata l'istallazione di fonti luminose finalizzata alla illuminazione di pareti esterne degli edifici o che comunque comportino luce riflessa delle pareti stesse;

9. È prescritta la realizzazione all'interno dell'area dell'insediamento produttivo di una adeguata isola ecologica per l'eventuale stoccaggio di materiali destinati al riciclaggio.
10. Si dovrà prevedere il recupero dell'acqua piovana attraverso un invaso artificiale o vasca di raccolta di acqua piovana per un suo riutilizzo.
11. Al fine di tutelare i corpi idrici e garantire il ricarico naturale, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli non inferiore al 30% da calcolare sull'intera superficie dei comparti edificatori interessati, libera da costruzioni.
12. Inoltre si dovrà controllare la qualità delle componenti costruttive e delle finiture esterne e cromatiche degli edifici, compresi gli elementi di arredo e gli impianti di segnaletica attraverso l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive coerenti e compatibili con il paesaggio agricolo o urbano circostante e con la tradizione storico culturale. I nuovi manufatti devono essere progettati in modo da incrementare la qualità formale e/o ambientale del luogo. Inoltre il progetto curerà la connessione con il paesaggio in modo da costruire possibilmente volumi articolati secondo la morfologia e topografia del terreno evitando la realizzazione di "lunghi capannoni". In queste zone l'amministrazione comunale potrà individuare aree e funzioni di quelle ricomprese nel pubblico interesse senza che le stesse vadano a gravare su indici fondiari e cubatura.
Nella eventualità che non si manifesti la volontà di attuazione da parte dei privati, sarà facoltà dell'amministrazione provvedere alla attuazione con propria iniziativa, alla trasformazione dell'area in zona PAIP riservandosi fino ad un massimo del 25% della superficie assegnata.
~~**14. Oltre a quanto già espresso nel presente articolo, per le zone ricadenti all'interno dell'Ambito del Centro Storico del capoluogo, si dovrà rispettare un limite di altezza massima di m. 6,50. Tale limite è determinato dalla estrema vicinanza al nucleo storico principale, per non alterare i coni visivi dello stesso, su tali aree si potrà intervenire solo mediante Piano Attuativo che potrà essere di iniziativa pubblica, o mista ed in sede di Piano Attuativo si dovranno definire i materiali, i caratteri tipologici e strutturali degli edifici da realizzare.**~~
13. In tali aree è consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche, per la distribuzione dei servizi a rete, per la raccolta e allo smaltimento di rifiuti, ed altri servizi in genere.
Gli interventi possono essere realizzati dall'Amm.ne comunale o da soggetti privati, previa stipula di specifica convenzione con la stessa Amm.ne comunale, contenente la disciplina delle modalità di esercizio, i canoni, le tariffe, nonché la durata delle concessioni.

8. CONCLUSIONE:

Al valore di stima dell'immobile da porre a base d'asta bisogna detrarre la somma complessiva stimata per oneri conformità urbanistica e conformità catastale poste a carico dell'acquirente: **-€ 71.650,00**

N:B visto la complessità della normativa urbanistica in materia di cambio d'uso degli immobili, sarebbe opportuno consulenza di un legale riguardo alla strana vicenda degli immobili oggetto della presente e alla reale possibilità di sanatoria del cambio d'uso a commerciale. La mia interpretazione nasce dalla personale esperienza e da colloqui informali con l'ufficio tecnico del comune, ma in definitiva è l'amministrazione comunale ad interpretare le norme e le varie situazioni. L'effettiva data della trasformazione dell'immobile a commerciale, e di tutte le trasformazioni dell'area stessa (pavimentazioni, muri ecc.) dovrebbe essere dichiarata dal proprietario stesso a mezzo di atto notorio e dovrebbe comunque essere successiva al 1992.
N:B la possibilità di ottenere l'agibilità è solo una mia ipotesi discussa informalmente con l'ufficio tecnico del comune, senza la licenza d'uso rilasciata dalla prefettura i fabbricati tecnicamente non potrebbero ottenere l'agibilità se non attraverso lavori di adeguamento statico per conformarli alla attuale normativa tecnica in zona sismica di 2 categoria. (alcune sentenze escludono la possibilità di ottenere sanatoria strutturale con lavori di adeguamento)

INTEGRAZIONE SUCCESSIVA

Con L.R. n. 8 del 22/10/2018 si modificava l'art 154 (accertamento di conformità) della L.R. n. 1/2015. In particolare al comma 6 è stato aggiunto .. ad eccezione delle opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi per cui è sufficiente la trasmissione al Comune del certificato di idoneità statica rilasciato dal tecnico abilitato,…
Quindi se è ammesso accertamento di conformità per fabbricati abusivi, regolarizzando la parte strutturale con semplice certificato di idoneità statica nel caso di opere realizzate prima della classificazione sismica, nel caso di richiesta di agibilità si dovrebbe operare in analogia. La classificazione sismica del comune di Acquasparta è avvenuta con decreto ministeriale del 1980, quindi l'opera è stata realizzata antecedentemente per cui in mancanza di collaudo della struttura è sufficiente un certificato di idoneità statica redatto da professionista abilitato.
Io credo che la struttura sia stata regolarmente denunciata alla prefettura, trattandosi di opera in elementi prefabbricati di calcestruzzo portanti e tamponature in muratura. Nel fascicolo del comune è presente elaborato grafico strutturale di quelli che venivano presentati in prefettura ai fini strutturali per opere in cemento armato.

In definitiva si ritiene possibile ottenere l'agibilità con la presentazione di un certificato di idoneità statica sulla base della normativa vigente all'epoca della costruzione.
Diversamente se i calcoli non fossero stati presentati ai sensi del RD 16/11/1939 n. 2229 entrambi i fabbricati sarebbero abusivi da un punto di vista strutturale e soggetti ad accertamento di conformità strutturale ricadendo comunque sempre nel comma 6 dell'art 154 della L.R. 1/15 che prevede la presentazione del certificato di idoneità statica rilasciato da tecnico abilitato, senza però specificare sulla base di quale normativa tecnica. A mio parere si deve verificare con la normativa precedente alla classificazione sismica con riferimento all'epoca di costruzione, altrimenti la modifica introdotta dalla L.R. non avrebbe senso.

Si allega:
Allegato A Planimetria di rilevo a vista dell'area
Allegato B Planimetria di rilevo dei capannoni
Allegato C Stralcio PRG
Allegato D Stralcio Licenza edilizia 1101/1971
Allegato E Copia domanda condono del 1986
Allegato F Copia pareri legali e determine amministrazione
Allegato G Copia condono 1987 in sostituzione del precedente
Allegato H Autorizzazione 3600/1985 (fognatura acque bianche)
Allegato I Autorizzazione 1184/87 (portico e sistemazione esterna)
Allegato L Copia SCIA tramezzo

Narni lì 07/12/2018 Geom Fabio Ciancuti

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni
Iscrizione Albo
N. 737
Geometra
CIANCUTI FABIO

DIVIETO DI
PASSAGGIO

Linea Noleggi