



**TRIBUNALE DI TERNI  
EX TRIBUNALE DI ORVIETO**

**SEZIONE UNICA CIVILE**

**844/2019**

**Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI**

---

*Procedura promossa da:*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

*contro*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

*e con l'intervento di*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

---

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORVIETO (TR),  
LOC. FOSSATELLO**

---

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA FINALE**

Terni, li 13/01/2023

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Geom. RICCARDO TROTTI**

Via Monzano, n.7/A – 05030 Montefranco (TR)

Cell. 388/7965677

E-mail: [studioriccardotrotti@gmail.com](mailto:studioriccardotrotti@gmail.com) PEC: [riccardo.trotti@geopec.it](mailto:riccardo.trotti@geopec.it)

*Consulente Tecnico del Tribunale di Terni n. 1204*

---

---

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

## **TRIBUNALE CIVILE DI TERNI**

Numero di ruolo generale: **844/2019**

Giudice Relatore: **Dott. Francesco ANGELINI**

*promossa da*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

*contro*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

*e con l'intervento di*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ORVIETO (TR)  
LOC. FOSSATELLO, PODERE POGGIO MARIANO**

\*\*\*\*\*

### **- RELAZIONE PERITALE FINALE -**

Il sottoscritto **Geom. RICCARDO TROTTI** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 1204, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Angelini per la causa civile **Numero Ruolo Generale 844/2019** in data 10/12/2021 ed accettazione dell'incarico con giuramento secondo la formula di rito con modulo depositato in PTC in data 20/12/2021:

- riportandosi alla **Relazione peritale Provvisoria** ed ai relativi **Allegati** inviati alle Parti in causa e al Consulente Tecnico di parte Attrice (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) – Geom. Luca Vergaro, per le eventuali osservazioni critiche, in data **24/12/2022**;
- riportandosi integralmente ai documenti, alle foto ed agli elaborati tecnici ad essa allegati;
- prendendo atto che il Geom. Luca Vergaro trasmetteva con p.e.c. del 05/01/2023, a Sua firma le osservazioni alla Relazione peritale Provvisoria (Cfr. **Al. 8**);
- visto che non vi è stata contestazione alcuna circa la ricostruzione dello svolgimento delle operazioni peritali, né in merito alla documentazione amministrativa e tecnica acquisita dal C.T.U.;
- visto che non è stato possibile esperire il tentativo di conciliazione delle Parti in quanto la parte Convenuta è risultata assente durante le operazioni peritali;
- visto che vi sono state contestazioni e/o osservazioni critiche da parte del C.T.P. di parte convenuta \*\*\*
- **DATO OSCURATO\*\*\***, circa la risposta ai **quesiti n. 1-2-3-4 e 5** ;

redige la seguente **Relazione Peritale Finale**.

.....  
Giudice: **Dott. Francesco ANGELINI**  
Perito: **Geom. Riccardo TROTTI**

## PREMESSA GENERALE E QUESITI

Il sottoscritto **Geom. RICCARDO TROTTI** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 1204, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Angelini per la causa civile **Numero Ruolo Generale 844/2019** in data 10/12/2021 ed accettazione dell'incarico con giuramento secondo la formula di rito con modulo depositato in PTC in data 20/12/2021, veniva incaricato di rispondere ai seguenti

### **quesiti:**

- *esaminati gli Atti di causa;*
- *verificati ed ispezionati i luoghi, autorizzato ad accedere presso gli uffici pubblici, presa visione della sentenza non definitiva emessa in data 10.12.2021 con cui è stata accertata la consistenza dei beni in comunione e le rispettive quote di proprietà spettanti alle parti:*
  1. *descriva gli immobili attualmente nella comproprietà delle parti in causa;*
  2. *indichi la loro ubicazione, i loro estremi catastali e tutto quanto utile alla loro identificazione, occorrendo, con idoneo elaborato planimetrico;*
  3. *verifichi la conformità dell'immobile alle norme in materia edilizia e urbanistica (tenuto altresì conto dei principi espressi in materia dalle SU con la sentenza n. 25021 del 07/10/2019) e la corrispondenza dello stato di fatto alla planimetria catastale nonché quella soggettiva (ai sensi del comma 1 bis dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985, introdotto con decreto legge n. 78 del 2010, convertito dalla legge 30 luglio 2010, n. 122) procedendo, in caso di difformità a segnalarlo tempestivamente al giudice per l'adozione dei provvedimenti opportuni;*
  4. *determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'**attuale valore patrimoniale e di mercato;***
  5. *dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni, suggerendone in tale ultimo caso, la vendita ovvero l'assegnazione ad un convivente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri;*
  6. *tenti ove possibile di conciliare le parti.*

Per il deposito dell'elaborato peritale il Giudice concedeva il termine di 90 gg. dall'inizio delle operazioni peritali avvenute in data 18/02/2022.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

\*\*\*\*\*

### Iter delle operazioni peritali

Prendendo atto del verbale di udienza del **08.02.2022** redatto dal Giudice dott. Francesco Angelini per la causa in oggetto notificato nella medesima data, dove confermava l'incarico di C.T.U. e l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 10.02.2022 alle ore 15:30 presso lo studio dello scrivente o con modalità telematiche in accordo tra le parti. Considerando la richiesta di differimento all'inizio delle operazioni inoltrata dall'avv. Rita Petricca in quanto a ridosso dell'udienza ed impossibilitata alla nomina del consulente di parte, si stabiliva di differire l'inizio delle operazioni peritali al giorno 18 febbraio 2022 alle ore 15:30 tramite modalità telematiche da concordare.

Come deciso nella seconda convocazione dello scrivente, le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 18/02/2022 alle ore 15,30 p.m. in modalità telematica di videoconferenza, con la partecipazione dell'Avv. Roberta Tarani – **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e del CTP. Geom. Luca Vergaro – parte convenuta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***. In tale occasione veniva concordato tra le parti di fissare la data e l'ora del sopralluogo presso il bene esecutato.

Il tentativo di conciliazione non è stato possibile esperirlo per l'assenza dei convenuti, rinviandolo in sede di sopralluogo.

La visita presso i beni immobili oggetto di causa – unità immobiliare ed area esterna siti nel Comune di Orvieto (TR), Loc Fossatello (podere Poggio Mariano), previsto per il giorno **10/03/2022**, venne sospeso in quanto in data 22.02.2022 è deceduta la sig.ra **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e pertanto il giudice Dott. Francesco Angelini ha “*dichiarato interrotto il giudizio*” in data **18.03.2022**.

All'udienza del 28.06.2022 il Giudice disponeva la prosecuzione del giudizio con mandato al C.T.U. della ripresa delle operazioni peritali.

Come fissato nella seconda convocazione dello scrivente, le operazioni peritali sono riprese in data **14/07/2022** alle ore 15,30 p.m. in modalità telematica di videoconferenza, con la partecipazione del CTP. Geom. Luca Vergaro – parte convenuta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (erede **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***).

Il tentativo di conciliazione non è stato possibile esperirlo per l'assenza dei convenuti, rinviandolo in sede di sopralluogo.

Il **sopralluogo** presso i beni immobili oggetto di causa – unità immobiliare ed area esterna siti nel Comune di Orvieto (TR), Loc Fossatello (podere Poggio Mariano), è stato eseguito in data **21.07.2022** alle ore 16:30 alla presenza della signora **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (attuale detentrica del bene ed erede **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** - parte convenuta) e del C.T.P. Geom Luca Vergaro (parte convenuta).

(Cfr.: **Allegato 1**)

In tale occasione, quale C.T.U., nell'esercizio delle sue funzioni, ha esaminato gli atti ed i racconti di causa, condotto visita presso i locali oggetto di perizia e prodotta dettagliata documentazione fotografica circa lo stato dei luoghi, effettuando, ove possibile, causa le condizioni precarie dell'immobile,

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

un rilievo metrico degli ambienti dell'immobile al fine di rispondere al quesito richiesto.

In occasione della visita si è acquisito da parte della signora **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (parte Convenuta) copia della **documentazione urbanistico-edilizia** relativa agli interventi di "ristrutturazione edilizia ed ampliamento" ai sensi della L.R. 11/2005 per l'intero fabbricato oggetto di perizia.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 18:00.

(Cfr.: **Allegato 3**)

\*\*\*\*\*

In seguito al primo sopralluogo avvenuto in data 21.07.2022, dopo l'esame della documentazione fornita dalla sig.ra **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (parte Convenuta) il C.T.U., avendo necessità di riscontrate alcune lavorazioni riportate negli elaborati tecnici allegati ai titoli edilizi rilasciati per l'immobile esecutato, ha fissato un nuovo sopralluogo ed in data **31.08.2022**, alla presenza del C.T.P. Geom Luca Vergaro è tornato sul luogo di perizia. Dopo aver preso atto degli effettivi interventi edilizi realizzati sull'immobile ha colto l'occasione per verificare alcune misurazioni atte alle verifiche dimensionali riportate negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 18:15.

\*\*\*\*\*

Si è provveduto anche ad una verifica catastale dell'immobile presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio – Servizi catastali, richiedendo le visure attuali e storiche, oltre all'estratto di mappa, alle planimetrie catastali e agli Elaborati planimetrici esistenti.

Il sottoscritto ha provveduto, inoltre, ad effettuare in data **17/12/2022** un **aggiornamento della situazione ipotecaria degli immobili**, da cui si evince che vi sono modifiche rispetto alle ispezioni ipotecarie rilasciate nel 2018 allegate agli Atti di procedura.

(Cfr.: **Allegato 2**)

\*\*\*\*\*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## Descrizione dello stato dei luoghi

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

Il bene immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un unico corpo di fabbrica, di notevoli dimensioni, che presenta caratteristiche tipiche dei casali di campagna.

Si sviluppa su tre livelli:

- Un piano interrato adibito a cantina;
- Un piano terra costituito da più locali quasi tutti con accesso autonomo dalla corte esterna ed alcuni comunicanti tra loro;
- Un piano primo, anticamente adibito a residenza, composto da quattro vani il cui accesso avviene da una scala esterna fatiscente;

La località di Poggio Mariano, nella frazione di Fossatello, dove sorge l'immobile oggetto di perizia, si caratterizza come la tipica località delle campagne orvietane, inserita in contesti naturali unici, composti da distese di terreni coltivati e vigneti ove sorgono degli agglomerati urbani sparsi. Le abitazioni originarie si sviluppavano essenzialmente con la classica tipologia di campagna, su più livelli, composte da stalle e rimesse in quello a terra ed abitazione al piano elevato. La struttura portante verticale è composta da muratura in pezzame di tufo e pietra a faccia vista, solai di interpiano e copertura in struttura lignea e copertura a falda con coppo e contro coppo. Lo sporto di gronda è costituito da pianelle in cotto.

Sono presenti i soli canali di gronda per la regimazione delle acque meteoriche. Gli infissi esterni non sono presenti.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR)**

distinto al Foglio **138**, p.lla **53**,

Categoria catastale: unità collabente – F/2

Indirizzo: Loc. Fossatello, 27 – piano S1-T1.

Intestazione catastale:

1. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (CF **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) nata a Orvieto (TR) il 12/01/1974

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto)

Derivante da: **Atto del 19/10/2017 Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO sede di Terni – repertorio n. 19060 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO in atti dal 20/10/2017.**

### **A. FABBRICATO**

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ben distinti.

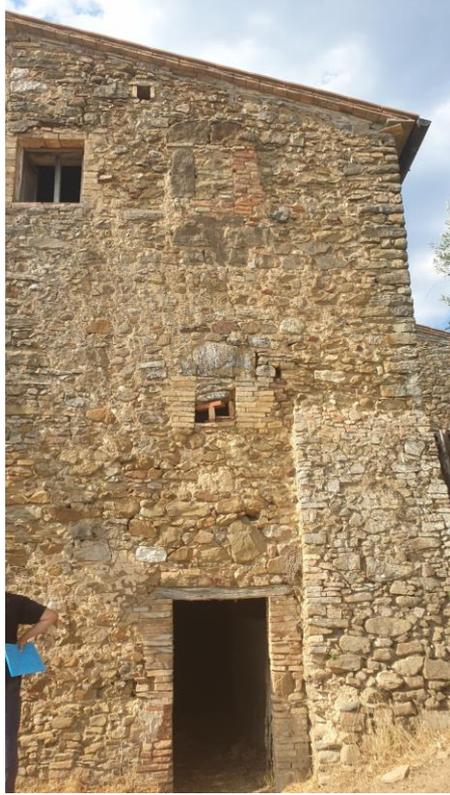
Al piano interrato, accessibile dal lato sud, sono collocate delle cantine/grotte anguste in avanzate condizioni precarie, con muri a faccia vista, pavimentazione a terreno e solai in legno.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Le condizioni di instabilità ne precludono quasi completamente l'uso.



Prospetto Sud



Ingresso cantine al Piano interrato (prospetto sud)



.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

Interno cantine (piano interrato)

Interno cantine (piano interrato)

Il piano terra è composto da locali ad uso rimessa, magazzino e stalla, quasi tutti con accesso autonomo dalla corte esterna ed alcuni collegati tra loro. Le condizioni di staticità sono identiche a tutto il resto dell'immobile e quindi lesioni diffuse passanti sui maschi murari, evidenti cenni di cedimenti di fondazione, architravi nelle aperture puntellati per evitarne il crollo così come i solai di interpiano in struttura lignea.



Prospetto Ovest



.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

Prospetto Est



Prospetto Nord



Interno locali piano terra



Interno locali piano terra

Al piano primo è collocato il vecchio appartamento residenziale composto da quattro vani con accessori a cui si accedeva dalla scala esterna posta sul lato ovest, attualmente impraticabile per le avverse condizioni statiche e per la presenza di rovi. Pertanto la ricognizione del piano primo

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

è stata eseguita solo parzialmente ed esternamente anche basandosi sulle tavole grafiche allegata ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Orvieto. Da una visione esterna la condizione di staticità delle pareti verticali è identica a quelle del resto dell'immobile, cioè in precarie condizioni. Per quanto riguarda la struttura di copertura, da un'attenta visione e dalla testimonianza della signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e del geom. Luca Vergaro, si configura il rifacimento della struttura di copertura compresa la gronda esterna in piastrelle con tanto di canale di gronda, senza discendenti, per la raccolta delle acque piovane. Tale intervento di demolizione e ricostruzione della struttura di copertura dell'intero fabbricato, ha permesso il collegamento strutturale con le murature verticali creando una sorta di "cerchiatura" che ha stabilizzato la precarietà dell'immobile e probabilmente ha evitato il collasso dell'intera struttura in considerazione dello stato in cui gravano le pareti portanti verticali ed i solai di interpiano.

Il fabbricato è privo di qualsiasi impianto tecnologico ed allaccio alle utenze domestiche. La vicinanza ad altri fabbricati di abitazione e la presenza di opere di urbanizzazione primaria nella zona non preclude per lo stesso la possibilità di richiedere l'attivazione delle utenze stesse.

L'immobile è privo di infissi, sia esterni che interni.

La proprietà è composta anche da una corte esclusiva che catastalmente sviluppa una superficie di circa mq 380,00 comprensiva sia della parte scoperta che di quella occupata dal fabbricato.

**Il terreno servente non è individuabile sul luogo se non previo un rilievo topografico per l'apposizione dei vertici di confine, ma è materialmente individuabile nelle mappe catastali.**

**Contestualmente al deposito della relazione peritale, lo scrivente chiede al giudice Dott. Angelini l'autorizzazione per la definizione dei vertici e linee di confine della particella 53.**

Per il fabbricato era previsto nel **2007/2010**, un importante intervento unitario di "Restauro/Risanamento conservativo/Ristrutturazione edilizia ed ampliamento".

L'intervento finale ha riguardato solo ed esclusivamente il rifacimento della struttura di copertura, della gronda esterna e del manto di copertura. Le opere di consolidamento delle strutture verticali, delle fondazioni e dei solai di interpiano, come individuato nei titoli edilizi assentiti, non sono stati realizzati.

\*\*\*\*\*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## Calcoli urbanistici

La consistenza commerciale complessiva dell'immobile sviluppata in "metro quadro" lordo vendibile, previa verifica durante le fasi di sopralluogo, è stata desunta dalla Tav. A2 – CALCOLI URBANISTI, allegata al Permesso di Costruire n. 64 del 27.02.2007, alla quale sono stati applicati i coefficienti correttivi incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale	Coefficiente di merito	Valore equivalente
Piano S1 - cantine	Sup. lorda	<b>Mq. 41,00</b>	0,45	<b>Mq. 18,45</b>
Piano T – corpo B1 (sgombero)	Sup. lorda	<b>Mq. 81,00</b>	0,55	<b>Mq. 44,55</b>
Piano T – corpo B2 (sgombero)	Sup. lorda	<b>Mq. 15,91</b>	0,55	<b>Mq. 8,75</b>
Piano T – corpo B3 (sgombero)	Sup. lorda	<b>Mq. 16,06</b>	0,45	<b>Mq. 7,23</b>
Piano T – corpo B4 (tettoia)	Sup. lorda	<b>Mq. 9,56</b>	0,45	<b>Mq. 4,30</b>
Piano T – corpo B5 (ripostiglio)	Sup. lorda	<b>Mq. 4,04</b>	0,50	<b>Mq. 2,02</b>
Piano 1 – corpo B6 (abitazione)	Sup. lorda	<b>Mq. 81,00</b>	0,60	<b>Mq. 48,60</b>
Piano 1 – corpo B7 (abitazione)	Sup. lorda	<b>Mq. 15,91</b>	0,60	<b>Mq. 9,55</b>
Corte esclusiva (mq 380-264,48)	Sup. lorda	<b>Mq. 115,50</b>	0,15	<b>Mq. 17,32</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>Mq. 644,48</b>		<b>Mq. 160,77</b>

\*\*\*\*\*

### 1.1. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: extraurbana rurale  
Area urbanistica: agricola a traffico locale senza parcheggi.  
La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.  
Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive.  
Servizi offerti dalla zona: nessuno.  
Attrazioni paesaggistiche: Orvieto, Lago di Corbara  
Principali collegamenti pubblici: autobus.

### 1.2. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo i beni immobili oggetto di causa risultano occupati dalla **Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (c.f. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) nata a Orvieto (TR) il 24/11/1970, che ne detiene il possesso, utilizzando il piano interrato (cantine) ed il piano terra (rimessa) per l'allevamento di animali di bassa corte

### 1.3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In riferimento alla documentazione tecnica presente nel fascicolo, si conferma di aver accertato la regolarità degli atti e la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Si conferma, inoltre, l'idoneità della documentazione prodotta dalla parte Attrice, avendo effettuato il sottoscritto C.T.U. un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie in data 17/12/2022.

**N.C.E.U del Comune di Orvieto (TR) - Fg. 138, p.IIa 53 (F/2)**

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 1) Provenienza dei beni

Il bene oggetto di perizia è pervenuto alla Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in seguito a:

- "Atto di Adempimento ad obbligo assunto in base a sentenza di divorzio" avvenuto innanzi a Notaio Dott. Filippo Clericò il giorno 19/10/2017, rep. n. 19060 racc. 13427, trascrizione del 20/10/2017 Reg. Part. 7315 Reg. Gen. 10599.

I precedenti proprietari Sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, così come viene riportato sull'atto indicato, hanno trasferito alla figlia \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* detto bene dando adempimento all'obbligo assunto in sede di sentenza relativa al loro divorzio.

Precedentemente tale bene era giunto in capo ai Sig.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* come segue:

- **TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 01/10/1979** - Reg. Part. 5089 Reg. Gen. 6467 atto per causa di morte - certificato di denuncia successione, dove il soggetto fallito acquisisce 1/3 dei beni;

- **TRASCRIZIONE A FAVORE DEL 04/08/1989** - Reg. Part. 4987 Reg. Gen. 6758 Pubblico Ufficiale Pongelli Franco Rep. 121402 del 08/07/1989, atto tra vivi (cessione di diritti reali a titolo oneroso), il soggetto fallito acquisisce la quota di 5/30 dei beni e la Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* acquisisce la quota di 15/30 dei beni da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* rispettivamente sorella e madre del \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (foglio 138 particelle 50-51-52 -53-55, foglio 138 particella 155 sub 1-2-3);

2) Da ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile in data 17/12/2022 oltre alle note sopra elencate, è emerso quanto segue:

- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 02/08/1996** Reg. Part. 830 Reg. Gen. 6547 Pubblico Ufficiale CINELLI ALESSANDRO Repertorio 48266 del 26/07/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobile sito in Orvieto, documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 1013 del 30/07/2001 (cancellazione totale);

- **ISCRIZIONE CONTRO DEL 16/10/2000** Reg. Part. 1802 Reg. Gen. 10206 pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 9229 del 10/10/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO immobili siti in Orvieto documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2429 del 15/12/2006 (restrizione di beni);

2. comunicazione n. 337 dell'11/03/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 15/02/2011;

Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2011 (Art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs. 385/1993)

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

- **TRASCRIZIONE DEL 20/10/2017** - Reg. Part. 7315, Reg. Gen. 10599, Pubblico Ufficiale CLERICO' FILIPPO Rep. 19060/13427 del 19/10/2017 ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO;

- **TRASCRIZIONE DEL 15/10/2018** - Reg. Part. 7133, Reg. Gen. 10118, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep. 17 del 26/04/2018 ATTO GIUDIZIARIO - APPRENSIONE DEI BENI ALL'ATTIVO FALLIMENTARE EX ART. 64, Il comma L.F..

- **TRASCRIZIONE DEL 30/04/2019** - Reg. Part. 3035, Reg. Gen. 4313, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep. 2562 del 03/04/2019 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

Documenti successivi correlati:

1. trascrizione n. 4918 del 24/08/2020;

- **Rettifica a TRASCRIZIONE DEL 24/08/2020** - Reg. Part. 4918, Reg. Gen. 7171, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Rep. 844 del 19/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE – DIVISIONE GIUDIZIALE

Formalità di riferimento:

1. trascrizione n. 3035 del 2019;

- **TRASCRIZIONE DEL 14/06/2021** - Reg. Part. 4860, Reg. Gen. 6366, Pubblico Ufficiale FRAGOMENI GIANNI Rep. 2653 del 21/03/1981 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';

- **TRASCRIZIONE DEL 12/05/2022** - Reg. Part. 3961, Reg. Gen. 5489, Pubblico Ufficiale CLERICO' VINCENZO Rep. 39001/22185 del 29/04/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';

- **TRASCRIZIONE DEL 16/08/2022** - Reg. Part. 47352, Reg. Gen. 9976, Pubblico Ufficiale SCONOCCHIA SILVESTRI LUIGI Rep. 4988/3516 del 03/08/2022 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

1.3.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* **Nessuna**

**1.3.3 Misure penali: Nessuna.**

\*\*\*\*\*

#### 1.4. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni immobili oggetto di valutazione sono per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (TR) le seguenti:

Strumento urbanistico Vigente con Delibera di C.C. n. 22 del 10 Aprile 2019 e Variante P.R.G.S. e P.R.G.O. adottata con Delibera di C.C. n. 69 del 28 Luglio 2017: **Piano Regolatore Generale di Orvieto (TR)**

- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella “**Zona E Agricola**” normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L.R. Umbria 1/2015 “Testo unico

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

- del governo del territorio e materie correlate”;
- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella “**Zona E Agricola**” di cui all’art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa;
  - Secondo le normative particolari la particella risulta inserita nella zona “Aree soggette a vincolo idrogeologico”;
  - Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona “classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (C, D)” di cui all’art. 18 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
  - Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona “classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (2)” di cui all’art. 19 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;

(Cfr.: **Allegato 4**)

\*\*\*\*\*

#### **1.5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

A seguito di quanto verificato non è stata riscontrata la presenza di vincoli o oneri condominiali, in quanto gli immobili della presente procedura non risultano ricadere nella gestione di un condominio o di una eventuale comunione per l'amministrazione delle parti comuni del fabbricato.

**1.5.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: *Nessuno***

**1.5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: *Inaccessibile***

**1.5.3 Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: *Non presente.***

\*\*\*\*\*

#### **1.6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **1.6.1 Attuali proprietari:**

1. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (CF **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) nata a Orvieto (TR) il 12/01/1974  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto)  
Derivante da: **Atto del 19/10/2017 Pubblico ufficiale CLERICO' FILIPPO sede di Terni – repertorio n. 19060 – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO in atti dal 20/10/2017.**

.....  
 Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
 Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Relativamente alla definizione della proprietà, con sentenza non definitiva del 10.12.2021, il Giudice Dott. Francesco Angelini ha disposto che il bene immobile iscritto al NCEU di Orvieto, foglio 138, part. 53, cat. F/2, appartiene per la quota di ½ di piena proprietà a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nata a Orvieto (TR) il 12.01.1974 e per la quota di ½ di piena proprietà a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, nato a Orvieto (TR) il 22.03.1943

#### 1.6.2 Precedenti proprietari:

Si conferma di aver accertato i precedenti proprietari dei beni immobili oggetto di stima, come dalla documentazione tecnica presente nel fascicolo e dalle visure storiche ed ipocatastali allegate.

\*\*\*\*\*

#### 1.7 PRATICHE EDILIZIE

Dalla documentazione urbanistico-edilizia fornita al sottoscritto C.T.U. dalla signora \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (parte Convenuta), dalle indagini effettuate presso l'Archivio Edilizia del Comune di Orvieto (TR), e da quanto presente nel fascicolo di causa, è stato possibile reperire i Titoli abilitativi dell'intero immobile.

#### COMUNE DI ORVIETO

##### **Foglio 138, particella 53**

Fabbricato realizzato in data anteriore al 1967 (così come dichiarato su atti notarili che vedono come oggetto tale unità immobiliare), e successivamente interessato da:

- **Permesso di Costruire n. 64 del 27/02/2007** rilasciato ai Sg.ri \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (precedenti proprietari) per "lavori di ristrutturazione fabbricato esistente e ampliamento per parte separata in Loc. Fossatello Voc. Podere Poggio Mariano", a seguito del quale nello specifico sembra essere stato solamente consolidato e sistemato il solaio di copertura del fabbricato di nostro interesse, nonostante sul titolo abilitativo fossero riportate e previste ulteriori lavorazioni.

Con detto titolo abilitativo è stato realizzato anche un nuovo fabbricato in ampliamento per parti separate, utilizzando per il calcolo delle superfici anche il fabbricato in questione;

- **Permesso di Costruire n. 97 del 22/04/2010** costituente variante al titolo abilitativo precedente.

- **Fine lavori totale** (Fg. 138, p.lla 53) del 14/06/2010

\*\*\*\*\*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 1.8 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE:

### **1.8.1 Conformità urbanistico edilizia:**

A seguito del sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto di perizia e dalle indagini esperite, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle unità immobiliari oggetto di valutazione rispetto ai progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati. (Cfr. *allegati: Titoli abilitativi*)

**Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.**

### **1.8.2 Conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo del 21/07/2022 l'immobile oggetto di perizia risulta essere censito come unità collabente (cat. F/2) ma agli atti non risulta essere depositato l'*Elaborato planimetrico* presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Terni – Catasto Fabbricati.

Valutata l'individuazione nelle mappe catastali del fabbricato oggetto di stima, rispondente alle misure metriche rilevate in loco, si dichiara la **conformità catastale.**

La mancanza dell'elaborato planimetrico può essere regolarizzata con una variazione catastale della unità immobiliare con "presentazione di planimetria mancante" mediante pratica catastale Doc.fa.

L'onorario professionale presunto per la presentazione della pratica catastale: **€ 500,00 esclusi tributi catastali.**

### **1.8.3 Possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica**

Nel caso di eventuali atti di trasferimento non dovrà essere redatto Attestato di Prestazione Energetica dell'abitazione part. 53, in base alla vigente normativa.

\*\*\*\*\*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 1.9 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 1.9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto CTU in esecuzione del **quesito n. 4** postomi dall'III.mo Giudice - *"...determini, inoltre, descritta la loro condizione ed il loro stato di conservazione, quale sia l'attuale valore patrimoniale e di mercato"* - ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna, ha ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove sono ubicati i beni, di altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con **procedimento sintetico comparativo**.

Il procedimento sintetico comparativo è basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri beni analoghi di cui si conoscono i prezzi di mercato, tenendo conto di fattori di incremento e di decremento, della destinazione urbanistica e dei vincoli presenti, della tipologia edilizia, dello stato di conservazione e manutenzione, il grado di finitura, la situazione urbanistica, edilizia e catastale ed assumendo come parametro di superficie il "metro quadro" lordo vendibile ed i fattori incrementativi e decrementativi atti a calibrare i valori di riferimento alla realtà in esame.

Tale procedimento del metodo del confronto è definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari come "Market Comparison Approach" (MCA), che si basa appunto sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un unico corpo di fabbrica, di notevoli dimensioni, che presenta caratteristiche tipiche dei casali di campagna.

Si sviluppa su tre livelli:

- Un piano interrato adibito a cantina;
- Un piano terra costituito da più locali quasi tutti con accesso autonomo dalla corte esterna ed alcuni comunicanti tra loro;
- Un piano primo, anticamente adibito a residenza, composto da quattro vani il cui accesso avviene da una scala esterna fatiscente;

La località di Poggio Mariano, nella frazione di Fossatello, dove sorge l'immobile oggetto di perizia, si caratterizza come la tipica località delle campagne orvietane, inserita in contesti naturali unici, composti da distese di terreni coltivati e vigneti ove sorgono degli agglomerati urbani sparsi. Le abitazioni originarie si sviluppavano essenzialmente con la classica tipologia di campagna, su più livelli, composte da stalle e rimesse in quello a terra ed abitazione al piano elevato. La struttura portante verticale è composta da muratura in pezzame di tufo e pietra a faccia vista, solai di interpiano e copertura in struttura lignea e copertura a falda con coppo e contro coppo. Lo sporto di gronda è costituito da pianelle in cotto.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Sono presenti i soli canali di gronda per la regimazione delle acque meteoriche. Gli infissi esterni non sono presenti.

Al piano interrato, accessibile dal lato sud, sono collocate delle cantine/grotte anguste in avanzate condizioni precarie, con muri a faccia vista, pavimentazione a terreno e solai in legno. Le condizioni di instabilità ne precludono quasi completamente l'uso.

Il piano terra è composto da locali ad uso rimessa, magazzino e stalla, quasi tutti con accesso autonomo dalla corte esterna ed alcuni collegati tra loro. Le condizioni di staticità sono identiche a tutto il resto dell'immobile e quindi lesioni diffuse passanti sui maschi murari, evidenti cenni di cedimenti di fondazione, architravi nelle aperture puntellati per evitarne il crollo così come i solai di interpiano in struttura lignea.

Al piano primo è collocato il vecchio appartamento residenziale composta da quattro vani con accessori a cui si accedeva dalla scala esterna posta sul lato ovest, attualmente impraticabile per le avverse condizioni statiche e per la presenza di rovi. Pertanto la ricognizione del piano primo è stata eseguita solo esternamente e basandosi sulle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi depositati presso il Comune di Orvieto. Da una visione esterna la condizione di staticità delle pareti verticali è identica a quelle del resto dell'immobile, cioè in precarie condizioni statiche. Per quanto riguarda la struttura di coperture, da un'attenta visione e dalla testimonianza della signora **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e del C.T.P. geom. Vergaro, si configura il rifacimento della struttura di copertura compresa la gronda esterna in piastrelle con tanto di canale per la raccolta delle acque piovane, senza discendenti. Tale intervento di ristrutturazione della copertura ha collegato le murature verticali creando una sorta di cerchiatura che, probabilmente, ha evitato il collasso dell'intera struttura considerando lo stato precario in cui gravano le pareti portanti verticali ed i solai di interpiano.

La proprietà è composta anche da una corte esclusiva, comprensiva sia della parte scoperta che di quella occupata dal fabbricato, che catastalmente sviluppa circa mq 380,00.

Il fabbricato è privo di infissi, sia interni che esterni e di qualsiasi impianto tecnologico ed allaccio alle utenze domestiche.

L'immobile non è facilmente raggiungibile con autoveicoli in quanto la strada privata presente, che si dirama direttamente dalla vicina strada comunale di Fossatello, attraversa le particelle 155 e 261 per terminare a ridosso della particella 256. Da qui occorre proseguire a piedi per raggiungere il fabbricato.

Per un accesso carrabile adeguato occorrerà realizzare un esiguo tracciato, con l'utilizzo di piccoli mezzi meccanici, della larghezza approssimativa di circa 3,00 ed una lunghezza di circa 15,00 metri lineari configurando il terreno in loco con esegui compensi tra scavo e riporto.

Per la realizzazione di tale opera si può presumibilmente stimare un costo di circa **€ 2.800,00** comprensivo di spese tecniche necessarie per la richiesta di autorizzazione al Comune di Orvieto.

La realizzazione di tale tracciato era prevista nei titoli edilizi rilasciati, ma mai eseguito.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Per la strada privata, parte esistente e parte da realizzare, durante la fase di alienazione del bene occorrerà accendere un vincolo di servitù di passaggio, sia carrabile che pedonale a favore della particella 53, attualmente configurabile come fondo intercluso, contro le particelle 155, 256 e 261 del foglio 138, tutte intestate catastalmente al sig. \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (C.F.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*) ed alla sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (C.F.: \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*) per la proprietà di 1/2 ciascuno.

Allo scopo di individuare l'attuale valore di mercato del bene "de quo", sono stati scelti come fonte di riferimento:

- i dati di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio - Periodo: **1° semestre 2022**  
Provincia: Terni; Comune: **ORVIETO**;  
Fascia–zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI;  
Codice di zona: R1;  
Microzona catastale: 100  
Tipologia prevalente: Non presente; Destinazione: **Residenziale**  
Tipologia: **Abitazioni di tipo economico**; Stato conservativo: **NORMALE**,  
propone prezzi di mercato compresi tra **€ 500,00/mq ed € 750,00/mq** di superficie lorda;
- le quotazioni di Agenzie Immobiliari per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, della struttura di copertura ristrutturata nella parte esterna, del suo stato di manutenzione e conservazione scadente, nonché della presenza di un'area esterna pertinenziale esclusi, si ritiene congruo adottare per l'immobile sopra descritto, un valore unitario a metro quadro pari a **€ 450,00** di superficie commerciale lorda.

A ciò è da aggiungersi anche l'attuale trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali* calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.

### 1.9.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del Registro di Terni, Ufficio Tecnico-Edilizia privata-Urbanistica del Comune di ORVIETO, Agenzie immobiliari e/O Osservatori del mercato immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio.

In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### 1.9.3 Valutazione:

#### A. Immobile

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Piano S1 - cantine	<b>Mq. 18,45</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 8.302,50
Piano T – corpo B1 (sgombero)	<b>Mq. 44,55</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 20.047,50
Piano T – corpo B2 (sgombero)	<b>Mq. 8,75</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 3.937,50
Piano T – corpo B3 (sgombero)	<b>Mq. 7,23</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 3.253,50
Piano T – corpo B4 (tettoia)	<b>Mq. 4,30</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 1.935,00
Piano T – corpo B5 (ripostiglio)	<b>Mq. 2,02</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 909,00
Piano 1 – corpo B6 (abitazione)	<b>Mq. 48,60</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 21.870,00
Piano 1 – corpo B7 (abitazione)	<b>Mq. 9,55</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 4.297,50
Corte esclusiva	<b>Mq. 17,32</b>	<b>€ 450,00</b>	€ 7.794,00
	<b>Mq. 160,77</b>		<b>€ 72.346,50</b>

Valore corpo:	<b>€ 72.346,50</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 72.346,50</b>

#### Valore del compendio al 13/01/2023:

Valore degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano

che può essere **arrotondato** al valore di: **€ 72.345,00**

Valore complessivo diritto e **quota (1/2)** **€ 36.172,50**

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

#### 1.9.4 Conclusioni: stima delle unità immobiliari.

Sulla base di quanto precedentemente esposto è possibile affermare che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della presente stima alla data del 13/01/2023, calcolato approssimativamente ed empiricamente in base all'intervallo di valori di mercato €/mq desunto dalle varie fonti di informazione, a giudizio dello scrivente, risulta essere pari a **€ 72.346,00**.

Dal sopracitato valore di mercato dovranno essere detratte in fase di vendita o assegnazione dei beni immobili le spese relative alla regolarizzazione catastale per il deposito dell'elaborato planimetrico mancante, le eventuali spese per l'apposizione dei termini di confine della particella 53 e le eventuali spese per la realizzazione della porzione di strada privata per l'accesso carrabile fino al bene periziato.

#### Deprezzamento per regolarizzazione del compendio immobiliare:

Spese stimate da decurtare al valore complessivo del compendio per regolarizzazione catastale, apposizione dei termini di confine dei beni e realizzazione della porzione di strada privata :

- Spese tecniche di regolarizzazione catastale/topografica: € 500,00 +
- Spese tecniche per apposizione dei termini di confine: € 2.000,00 +
- Spese per realizzazione porzione di strada rurale: € 2.800,00

-----  
**Spese totali: € 5.300,00**

**€ 72.345,00 - € 5.300,00 = € 67.045,00**

Pertanto, il valore da attribuire all'intero compendio immobiliare in seguito all'eventuale regolarizzazione catastale, all'apposizione dei termini di confine ed alla realizzazione della porzione di strada sterrata privata, risulta essere pari a **€ 67.045,00**.

\*\*\*\*\*

-----  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 1.10 IPOTESI DI DIVISIONE DEI BENI IMMOBILIE

Sulla base della documentazione urbanistica/edilizia acquisita, il sottoscritto in esecuzione del **quesito n. 5** postomi dall'III.mo Giudice - *"...dica, infine, se l'immobile oggetto della presente stima sia facilmente divisibile ed in quali forme specificando, in particolare, se sia economicamente conveniente la divisione in natura tenuto conto della sua tipologia e destinazione ovvero se tale soluzione possa comportare un rilevante deprezzamento dei beni, suggerendone in tale ultimo caso la vendita ovvero la assegnazione ad un condividente e la previsione di conguagli in denaro per gli altri"* - può asserire che, trattandosi di un immobile con un'elevata superficie utile coperta, ed essendo composto da più livelli, l'unico considerabile abitabile è quello del piano primo già configurato come abitazione. Considerato lo stato di degrado in cui verte l'intero immobile, considerando che l'accesso al piano primo avveniva dalla scala esterna esistente (attualmente inutilizzabile), si sarebbe potuto ipotizzare una divisione tra il piano terra ed il piano primo aventi accesso autonomo dalla corte esterna comune. In previsione della ipotetica divisione, per i locali del piano terra si sarebbe dovuto ottenere il cambio di destinazione d'uso per fini abitativi. Ai sensi dell'art. 91 Sezione III, Spazio Rurale della L.R. Umbria 01/2015 (Testo unico del governo del territorio e materie correlate) il comma 8 prevede la possibilità del cambio di destinazione d'uso delle parti non residenziali. Nella stessa norma l'art. 156 definisce "l'uso dei vani degli edifici esistenti" e precisamente il comma 1 cita *"...negli edifici esistenti o autorizzati alla data del 31 dicembre 2009, destinati in tutto o in parte a residenza o a servizi, sono consentiti interventi con cambio di destinazione d'uso dei vani, sostanzialmente corrispondenti, posti al piano sottotetto, terreno e seminterrato nel rispetto delle seguenti condizioni minime:*

- a) *in caso di vani con coperture inclinate, l'altezza massima interna deve essere non inferiore a metri lineari 2,40 e l'altezza minima interna non inferiore a metri lineari 1,20e, nel caso di vani con coperture in piano, l'altezza interna non inferiore a metri lineari 2,20, al netto delle necessarie strutture atte all'isolamento termico dei locali;*
- b) *tutti i vani interessati dall'intervento debbono essere provvisti di finestra apribile, la cui superficie non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie di pavimento, ovvero, in caso di superfici inferiori, debbono avere un ricambio d'aria favorito dall'impiego di appositi impianti di ventilazione meccanizzata e una adeguata illuminazione artificiale;*
- c) *per i vani posti al piano terreno o parzialmente al di sotto del livello dello stesso, devono essere previste idonee soluzioni per l'isolamento e la ventilazione delle pareti interrato e dei pavimenti;*

In considerazione di quanto sopra menzionato in riferimento alla normativa vigente, l'attuale altezza dei solai in piano della piano terra ha una media di 2,00 mt e non in tutti i locali viene rispettato il rapporto aero/illuminante.

Si può negare, pertanto, una comoda divisione in natura dell'immobile, in quanto tenuto conto della sua tipologia non sarebbe materialmente possibile determinare porzioni abitative autonome, nel libero godimento dei locali stessi.

I beni in oggetto presentano i requisiti di cui agli **artt. 720 c.c. (Immobili non divisibili) e 1114 c.c. (Divisione in natura)** che impediscono la comoda divisione in natura dei beni per le ragioni sopra esposte e l'ipotetico frazionamento degli stessi porterebbe ad un notevole deprezzamento del valore

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

complessivo.

Pertanto, lo scrivente C.T.U. ritiene razionale definire tali beni immobili nella loro interezza, prevedendone la **vendita** secondo l'**art. 788 c.p.c.** o l'**assegnazione ad un unico comproprietario con la relativa liquidazione in denaro agli altri.**

\*\*\*\*\*

## **RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL C.T.P. SULLA RELAZIONE PERITALE PROVVISORIA**

*Il sottoscritto C.T.U., valutate attentamente le osservazioni critiche del Consulente Tecnico di parte Convenuta (\*\*DATO OSCURATO\*\*) alla Relazione Peritale Provvisoria, risponde sinteticamente alle osservazioni presentate.*

### **Risposta alle osservazioni dei quesiti 1, 2 e 3)**

*Come già indicato nella relazione peritale provvisoria e specificato nella presente Perizia Estimativa Finale, la particella 53, composta dal fabbricato con annessa corte servente, sono materialmente individuabili nelle mappe catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni. La mancata definizione dei vertici di confine in loco pertanto non ha precluso l'identificazione degli immobili oggetto della presente perizia.*

*Per quanto concerne l'individuazione dell'effettiva quota di proprietà della convenuta \*\*DATO OSCURATO\*\*, quale avente causa della de cuius \*\*DATO OSCURATO\*\*, lo scrivente C.T.U. non ne riscontra nessuna indicazione nei quesiti posti e non ha ricevuto nessuna ufficiale richiesta dal Giudice Dott. Angelini.*

*Si specifica inoltre che il C.T.U. non ha mai dichiarato l'inidoneità della documentazione prodotta da parte attrice ai fini dell'attribuzione della proprietà del bene da periziare.*

### **Risposta alle osservazioni del quesito 4)**

*Considerato che il territorio in cui è ubicato l'immobile è molto ricercato nell'ambito del turismo nazionale ed estero, rinvenuto che nel comprensorio del Comune di Orvieto sono presenti beni con caratteristiche simili a quello da periziare da cui prendere a riferimento, lo scrivente C.T.U. **ha ritenuto di poter adottare la stima sintetica comparativa e pertanto si ritiene congruo il valore unitario a metro quadrato di superficie lorda attribuito.***

*Pertanto, in considerazione di quanto sopra, in considerazione che per lo stesso bene de quo è stata redatta una perizia estimativa a firma del geom. Luca Baciarello di Orvieto in data 19.10.2018 che si trova negli atti del fascicolo di causa, ove lo stesso tecnico utilizzava il metodo di stima adottato dallo scrivente, **si ritiene totalmente inappropriato il metodo di stima del costo di trasformazione proposto dal C.T.P..***

*Lo scrivente C.T.U. specifica che nei verbali di sopralluogo ha dichiarato che l'accesso all'immobile è*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

potuto avvenire solo in maniera parziale per eseguire rilievi metrici e fotografici causa il pericolo per l'incolumità personale.

Infine, prendendo atto del consiglio del C.T.P., viste le descritte condizioni del fabbricato, considerato che esiste il grave rischio di crollo dei solai interni di interpiano tra il piano terra ed il piano primo e l'eventuale collasso di alcune murature portanti, anche se in tempi non definiti sono state installate delle puntellature metalliche provvisorie a sostegno della struttura dei solai interni attualmente per la maggior parte cadute a terra e quindi non facenti più le funzioni di sicurezza, **si valuta la potenziale inagibilità del fabbricato de quo e quindi il suo inutilizzo ai fini della salvaguardia dell'incolumità privata**, finchè non venga ristabilita la condizione di agibilità dello stesso.

### **Risposta alle osservazioni del quesito 5)**

Per quanto concerne l'osservazione al quesito del Giudice, lo scrivente C.T.U. conferma integralmente le ipotesi di divisione trascritte nella relazione peritale provvisoria.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto C.T.U. così definitivamente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

La presente **Relazione Peritale Finale** che, sulla base degli accertamenti eseguiti, risponde a quanto richiesto in sede di Giuramento, si compone di n. **22** pagine con allegati.

Viene redatta in formato digitale, con sottoscrizione della propria firma digitale, e trasmessa alle Parti in causa tramite posta elettronica certificata.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Terni, li **13/01/2023**

Il C.T.U.  
**Geom. Riccardo TROTTI**



.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**Allegati:**

1. Verbali del CTU;
2. Stralcio catastale, C.T.R., Ortofoto, Visura storica e Visure ipotecarie degli immobili – C.D.U.;
3. Documentazione urbanistica: Titoli abilitativi – C.D.U.;
4. Documentazione urbanistica: N.T.A. e P.R.G. del Comune di Orvieto (TR);
5. Documentazione fotografica;
6. Quotazioni immobiliari: Stralcio Banca Dati – O.M.I. - Agenzia delle Entrate e Agenzie Immobiliari
7. Elaborato planimetrico;
8. Osservazioni del C.T.P. alla relazione peritale provvisoria
9. Ricevute P.E.C. invio Relazione Peritale Provvisoria



**TRIBUNALE DI TERNI  
EX TRIBUNALE DI ORVIETO**

**SEZIONE UNICA CIVILE**

**844/2019**

**Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI**

---

*Procedura promossa da:*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

*contro*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

*e con l'intervento di*

**\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***

---

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORVIETO (TR),  
LOC. FOSSATELLO**

---

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA  
INTEGRATIVA  
(FINALE)**

Terni, li 22/05/2023

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

---

**Geom. RICCARDO TROTTI**

Via Monzano, n.7/A – 05030 Montefranco (TR)  
Cell. 388/7965677

E-mail: [studioriccardotrotti@gmail.com](mailto:studioriccardotrotti@gmail.com) PEC: [riccardo.trotti@geopec.it](mailto:riccardo.trotti@geopec.it)

**Consulente Tecnico del Tribunale di Terni n. 1204**

---

---

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

## **TRIBUNALE CIVILE DI TERNI**

**Numero di ruolo generale: 844/2019**

**Giudice Relatore: Dott. Francesco ANGELINI**

*promossa da*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

*contro*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

*e con l'intervento di*

**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***

**IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI ORVIETO (TR)  
LOC. FOSSATELLO, PODERE POGGIO MARIANO**

\*\*\*\*\*

### **- RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA -** **(Finale)**

Il sottoscritto **Geom. RICCARDO TROTTI** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 1204, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Angelini per la causa civile **Numero Ruolo Generale 844/2019** in data 10/12/2021 ed accettazione dell'incarico con giuramento secondo la formula di rito con modulo depositato in PTC in data 20/12/2021:

- riportandosi integralmente alla **Relazione Peritale Integrativa (provvisoria)** ed ai relativi **Allegati** inviati alle Parti in causa e al Consulente Tecnico di parte Convenuta (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) – Geom. Luca Vergaro, per le eventuali osservazioni critiche, in data **26/04/2023**, da intendersi qui integralmente trascritta e confermata in ogni sua premessa, valutazione e considerazione;
- riportandosi integralmente ai documenti, alle foto ed agli elaborati tecnici ad essa allegati;
- prendendo atto che l'Avvocato Roberta Tarani trasmetteva con p.e.c. del 08/05/2023, a Sua firma, le osservazioni alla Relazione Peritale Integrativa provvisoria (Cfr. **AII. 3**);
- prendendo atto che il Geom. Luca Vergaro trasmetteva con p.e.c. del 10/05/2023, a Sua firma le osservazioni alla Relazione Peritale Integrativa provvisoria (Cfr. **AII. 3**);
- visto che non vi è stata contestazione alcuna circa la ricostruzione dello svolgimento delle operazioni peritali, né in merito alla documentazione amministrativa e tecnica acquisita dal C.T.U.;
- visto che vi sono state contestazioni e/o osservazioni critiche da parte dell'Avvocato Roberta Tarani (**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***) e del C.T.P. di parte convenuta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, circa la risposta al *quesito integrativo* richiesto dal Giudice Dott. Francesco Angelini;

redige la seguente **Relazione Peritale Finale**.

.....  
**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Perito: Geom. Riccardo TROTTI**

## PREMESSA GENERALE E QUESITI

In data **21.01.2023** lo scrivente C.T.U. **Geom. RICCARDO TROTTI** iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 959 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni con il n. 1204, depositava la "Perizia Estimativa Finale" a seguito della quale all'udienza del 31 gennaio 2023, il Giudice dott. Francesco Angelini, rinveniva che l'immobile "de quo" era in una condizione di inagibilità e quindi inidoneo alla sua ordinaria funzione, configurandosi pertanto la fattispecie di *aliud pro alio*; ritenuto che, in mancanza del certificato di agibilità il fabbricato poteva essere venduto al solo prezzo del terreno, rinviava la causa al fine di consentire alla Curatela di valutare l'opportunità o meno di alienare il bene a prezzo di terreno, alla data del 22.02.2023, in presenza con comparsa anche del C.T.U..

All'udienza in comparsa del **22.febbraio 2023**, il giudice, dato atto, dover dare integrazione di C.T.U. al perito Geom. Riccardo Trotti poneva allo stesso il seguente quesito integrativo:

*"Dica il C.T.U., tenendo conto della normativa statale e regionale applicabile, dello stato di fatto, della natura del terreno e delle sue eventuali potenzialità edificatorie, qual è il valore del compendio pignorato nei limiti in cui il fabbricato ad oggi esistente risulti essere inagibile"; effettui una stima del valore peritandosi di illustrare il criterio scelto nonché le ragioni per le quali ha scelto il criterio applicato".*

Fissava inoltre l'inizio delle operazioni peritali in data 06.03.2023 alle ore 18:00 presso lo studio del professionista o per collegamento telematico. Assegnava al C.T.U. termine di 60 giorni per comunicare alle parti la perizia provvisoria.

\*\*\*\*\*

### Iter delle operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data **06/03/2023** alle ore **18,00** p.m. in modalità telematica di videoconferenza, con la partecipazione dell'Avv. Roberta Tarani – **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e del CTP. Geom. Luca Vergaro – parte convenuta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***. In tale occasione veniva concordato che, se necessario, il C.T.U. avrebbe comunicato alle parti la data e l'ora di un nuovo sopralluogo presso il bene esecutato.

La visita presso i beni immobili oggetto di causa – unità immobiliare ed area esterna siti nel Comune di Orvieto (TR), Loc Fossatello (podere Poggio Mariano), non è stata ritenuta necessaria dallo scrivente in quanto i dati e la documentazione reperita per la redazione della precedente perizia erano sufficienti per poter rispondere ai nuovi quesiti integrativi richiesti dal giudice Angelini.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## **RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO:**

*Dica il C.T.U. , tenendo conto della normativa statale e regionale applicabile, dello stato di fatto, della natura del terreno e delle sue eventuali potenzialità edificatorie, qual è il valore del compendio pignorato nei limiti in cui il fabbricato ad oggi esistente risulta essere inagibile; effettui una stima del valore peritandosi di illustrare il criterio scelto nonché le ragioni per le quali ha scelto il criterio applicato”*

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:**

La descrizione del compendio oggetto di valutazione è ampiamente riportato nella relazione peritale finale già depositata, pertanto se ne riporta un breve cenno.

Per quanto concerne il bene immobiliare oggetto della presente valutazione è costituito da un unico corpo di fabbrica, di notevoli dimensioni, che presenta caratteristiche tipiche dei casali di campagna.

Si sviluppa su tre livelli:

- Un piano interrato adibito a cantina;
- Un piano terra costituito da più locali quasi tutti con accesso autonomo dalla corte esterna ed alcuni comunicanti tra loro;
- Un piano primo, anticamente adibito a residenza, composto da quattro vani il cui accesso avviene da una scala esterna fatiscente;

La località di Poggio Mariano, nella frazione di Fossatello, dove sorge l'immobile oggetto di perizia, si caratterizza come la tipica località delle campagne orvietane, inserita in contesti naturali unici, composti da distese di terreni coltivati e vigneti ove sorgono degli agglomerati urbani sparsi. Le abitazioni originarie si sviluppavano essenzialmente con la classica tipologia di campagna, su più livelli, composte da stalle e rimesse in quello a terra ed abitazione al piano elevato. La struttura portante verticale è composta da muratura in pezzame di tufo e pietra a faccia vista, solai di interpiano e copertura in struttura lignea e copertura a falda con coppo e contro coppo. Lo sporto di gronda è costituito da pianelle in cotto.

Sono presenti i soli canali di gronda per la regimazione delle acque meteoriche. Gli infissi esterni non sono presenti.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto (TR)**

distinto al Foglio **138**, p.lla **53**,

Categoria catastale: unità collabente – F/2

Indirizzo: Loc. Fossatello, 27 – piano S1-T-1.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

## 2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti i beni immobili oggetto di valutazione sono per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (TR) le seguenti:

Strumento urbanistico Vigente con Delibera di C.C. n. 22 del 10 Aprile 2019 e Variante P.R.G.S. e P.R.G.O. adottata con Delibera di C.C. n. 69 del 28 Luglio 2017: **Piano Regolatore Generale di Orvieto (TR)**

- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella “**Zona E Agricola**” normata ai sensi della Sezione III, Spazio Rurale della L.R. Umbria 1/2015 “Testo unico del governo del territorio e materie correlate”;
- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella “**Zona E Agricola**” di cui all’art. 72 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Operativa;
- Secondo le normative particolari la particella risulta inserita nella zona “Aree soggette a vincolo idrogeologico”;
- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona “classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (C, D)” di cui all’art. 18 comma 3 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;
- Secondo le normative particolari le particelle risultano inserite nella zona “classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali – (2)” di cui all’art. 19 comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – Parte Strutturale;

\*\*\*\*\*

## 3. NORMATIVA URBANISTICO-EDILIZIA

Al fine della valutazione integrativa, si riporta di seguito uno stralcio della normativa urbanistico-edilizia vigente, con evidenziato in rosso gli articoli legislativi applicabili all’immobile oggetto di perizia.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**3.a STRALCIO DELLA NORMATIVA URBANISTICA NAZIONALE**  
**(Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 380/2001)**

**Parte I**  
**ATTIVITA' EDILIZIA**  
Titolo I  
Disposizioni Generali  
Capo I  
Attività edilizia

**Art. 1 (L) Ambito di applicazione**

1. Il presente testo unico contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell'attività edilizia.
2. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali e ambientali contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, la normativa di tutela dell'assetto idrogeologico e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione di impianti produttivi.

**Art. 3 (L) Definizione degli interventi edilizi**

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
  - a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.
  - c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) **"Interventi di ristrutturazione edilizia"**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi **degli articoli 136, comma 1, lettera c) e d), e 142** del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenti, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti.

- e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

\*\*\*\*\*

**3.b. STRALCIO DELLA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE**  
(L.R. Umbria 1/2015 "Testo unico del governo del territorio e materie correlate")

**TITOLO II**  
**PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE**

**Capo V**  
**Perequazione, premialità e compensazioni**

**Sezione III**  
**Premialità per gli interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici**

**Art. 51**  
(Determinazione della premialità per interventi in materia di sostenibilità ambientale degli edifici)

1. Per la realizzazione di nuovi edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al disciplinare tecnico di cui all' articolo 163 , la potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico generale, dal piano attuativo o da specifiche normative sul lotto oggetto di intervento, è incrementata del venticinque per cento nel caso di edifici classificati in classe "A", o del quindici per cento nel caso di edifici classificati in classe "B".

2. Nel caso di edifici esistenti sui quali si eseguono interventi edilizi, compresi eventuali ampliamenti e cambiamenti di destinazione d'uso, che conseguono la certificazione di sostenibilità ambientale, gli incrementi di cui al [comma 1](#) si applicano alla SUC complessiva interessata dall'intervento. Nel caso di interventi edilizi che interessano edifici all'interno dei centri storici, la SUC di incremento è utilizzabile come previsto all' [articolo 36, comma 2](#) e agli articoli 42 e 43.

[ 3. ] [\[104\]](#)

3. L'interessato ai benefici di cui ai commi 1 e 2, nonché alla riduzione degli oneri, come previsto all' [articolo 133, comma 3](#) , richiede il rilascio, da parte del soggetto competente per la certificazione di sostenibilità ambientale, di un attestato preliminare di conformità del

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

punteggio e della classe di appartenenza del fabbricato con le stesse modalità previste all' [articolo 164](#) . L'attestato preliminare di conformità è trasmesso allo Sportello unico per le attività produttive e per l'attività edilizia (SUAPE) del comune a cura dell'interessato, ai fini del riconoscimento dei benefici per il rilascio del titolo abilitativo. <sup>[106]</sup>

4. Il comune, in caso di difformità o inadempienze nella certificazione di sostenibilità ambientale accertate nell'ambito dell'attività di controllo di cui all' [articolo 168](#) qualora i benefici edilizi ai sensi del [comma 3](#) abbiano determinato incrementi delle potenzialità edificatorie nella realizzazione dell'edificio, applica anche la sanzione pecuniaria massima prevista dall' [articolo 145, comma 2](#) , con riferimento agli incrementi premiali di SUC realizzati.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sugli strumenti urbanistici comunali e sulle normative del PTCP.

6. Per gli interventi di cui ai commi 1 e 2, il numero dei piani e l'altezza massima di edificazione consentiti dallo strumento urbanistico possono essere incrementati sino ad un massimo di metri lineari 3,50, al di fuori degli ambiti tutelati ai sensi degli articoli 136 e 142 del [d.lgs. 42/2004](#) nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei luoghi interessati e tenendo conto del contesto urbano circostante<sup>[107]</sup> .

## TITOLO IV DISPOSIZIONI GENERALI PER LA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO

### Sezione III *Spazio rurale*

#### Art. 88 *(Definizioni)*

1. Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nella presente [Sezione III](#) , oltre a quelle contenute all' [articolo 7](#) del TU, si assumono le seguenti ulteriori definizioni:

**a) spazio rurale:** è la parte del territorio regionale comprendente le aree agricole e le aree boscate, caratterizzata da edifici sparsi, non compresi negli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi di cui alle norme regolamentari Titolo II, Capo I, Sezione IV, nonché ricomprendente gli insediamenti umani caratterizzati dalla integrazione dei valori storico-architettonici-paesaggistici delle singole opere con quelli prodotti dalla conformazione dell'insediamento e della modellazione del territorio;

**b) impresa agricola:** è quella condotta dall'imprenditore agricolo sotto qualsiasi forma, ai sensi e per gli effetti dell' [articolo 2135 del codice civile](#) , iscritta nel registro delle imprese della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura. L'impresa agricola, attraverso la propria attività economico-produttiva, esercita anche la primaria tutela e valorizzazione dello spazio rurale;

**c) edifici esistenti, ai fini dell' [articolo 91](#) , commi 1, 6, 8 e 10:** sono quelli di cui all' [articolo 7, comma 1, lettera m\)](#) , presenti e legittimati al momento dell'intervento<sup>[122]</sup> nel territorio destinato dagli strumenti urbanistici generali a usi agricoli, purché sia stato rilasciato il titolo abilitativo e siano iniziati i lavori alla data del 13 novembre 1997;

**d) piano aziendale:** è l'insieme delle azioni tese al miglioramento produttivo e ambientale delle attività dell'impresa agricola, secondo criteri di sostenibilità ambientale del processo produttivo. Il Piano prevede in via prioritaria l'utilizzo e il recupero degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di nuovi edifici, in coerenza con le esigenze dell'impresa,

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

compresi gli interventi tesi a valorizzare il paesaggio rurale interessato e per la manutenzione idrogeologica del territorio. Il piano aziendale costituisce parte integrante del progetto edilizio;

e) piano aziendale convenzionato di cui all' [articolo 90, comma 5](#) : è quello definito alla [lettera d\)](#) e l'attuazione degli interventi previsti è garantita da apposito atto d'obbligo.

2. Nell'ambito delle attività connesse all'attività agricola si intendono anche le attività di fattoria didattica e di fattoria sociale di cui [\[ ... \]](#) <sup>[128]</sup> al [Titolo VIII della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12](#) (Testo unico in materia di agricoltura) <sup>[129]</sup> , la cui realizzazione è consentita come previsto all' [articolo 91](#) , commi 6, 8 e 9.

#### **Art. 89**

*(Disposizioni di carattere generale e competenze dei comuni)*

1. Gli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e trasformazioni di edifici esistenti nel territorio agricolo sono realizzati nel rispetto delle tradizionali caratteristiche tipologiche e costruttive della edilizia rurale dei relativi territori, individuate dal comune in applicazione della deliberazione della Giunta regionale 420/2007.

2. In tutte le zone agricole è compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative pertinenti alle abitazioni o alle attività di servizi e agrituristiche. In tali zone è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, compresa la rete escursionistica, fatto salvo quanto previsto al [comma 3](#) , nonché la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, per l'irrigazione e di opere pertinenti. E' consentita nello spazio rurale la realizzazione delle strutture per l'esercizio dell'attività venatoria di cui agli articoli 24 e 25 della [legge regionale 17 maggio 1994, n. 14](#) (Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio), con le modalità e caratteristiche ivi previste, per una superficie relativa all'area di sedime non superiore a metri quadrati quattro per singola struttura, nonché è consentita l'apposizione di tabellazioni previste dalla stessa legge regionale, finalizzate a delimitare i territori e le attività interessate. [\[ ... \]](#) <sup>[130]</sup> [\[ ... \]](#) <sup>[131]</sup> [\[ ... \]](#) <sup>[133]</sup> Nelle zone agricole sono consentite le attività di edilizia libera consistenti in recinzioni e reti protettive di ridotte dimensioni e realizzate con materiali di scarso impatto visivo, prive di opere murarie di sostegno, immediatamente asportabili e che non comportino alcuna permanente trasformazione del territorio, comunque con aperture per il passaggio pedonale, a protezione delle colture agricole e delle attività zootecniche dalla fauna selvatica, nonché a protezione degli edifici o delle attrezzature ad esse funzionali. Tali recinzioni non devono causare interruzione di strade ad uso pubblico e della sentieristica regionale. Resta fermo quanto previsto in materia dalle specifiche normative di settore.<sup>[134]</sup> <sup>[132]</sup> .

3. I comuni, in ragione di particolari aspetti ambientali da tutelare ed al fine di ridurre l'impatto nel territorio agricolo, possono stabilire la inedificabilità di determinati ambiti territoriali e limitazioni per interventi di cui all' [articolo 90, comma 3](#) .

4. I comuni individuano negli strumenti urbanistici generali, anche con specifica variante agli stessi, con le modalità previste all'articolo 32, comma 4, lettera l), gli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale oltre a quelli indicati all' [articolo 96, comma 1, lettera h\)](#) .

#### **Art. 91**

*(Interventi relativi agli edifici esistenti)*

1. Nei singoli edifici destinati a residenza sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché, per quelli già esistenti alla data del 13 novembre 1997, ampliamenti per un incremento massimo di cento metri quadri di SUC. In caso di ampliamento, l'altezza massima della parte ampliata può eccedere il limite di metri lineari sei e cinquanta, sino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

1 bis. Gli ampliamenti di cui al primo periodo del [comma 1](#), in relazione alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio esistente, possono costituire un organismo edilizio autonomo, nel rispetto delle distanze minime di legge, purché siano realizzati a distanza non superiore a quindici metri lineari dal suddetto edificio esistente e consistano nel solo piano terreno. <sup>[135]</sup>

2. L'ampliamento di cui al [comma 1](#) è comprensivo di quelli già realizzati in applicazione della normativa previgente.

3. Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali di cui al [comma 1](#), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica previsti dal presente articolo, sono subordinati alla individuazione da parte del comune degli edifici sparsi nel territorio, ai sensi dell' [articolo 89, comma 4](#).

4. Per gli edifici di cui all' [articolo 89, comma 4](#), sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione interna, purché non pregiudichino le caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche del medesimo. Eventuali ampliamenti di tali edifici destinati a residenza sono consentiti nei limiti fissati dai comuni in sede di individuazione, in rapporto alle caratteristiche tipologiche e storico-architettoniche di ciascun edificio e, comunque con le limitazioni di cui al [comma 1](#). Detti ampliamenti, qualora a seguito della loro realizzazione compromettano le caratteristiche tipologiche, storiche ed architettoniche dell'edificio esistente, classificato come "edilizia ordinaria tradizionale prevalentemente integra" ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 420/2007 possono costituire un organismo edilizio autonomo, purché per l'edificio esistente sia già completato il recupero e la riqualificazione e gli ampliamenti siano realizzati a distanza non inferiore a dieci metri lineari e a distanza non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

5. Negli edifici di cui al [comma 4](#), nonché in altri edifici appositamente censiti dai comuni, tenendo conto della presenza delle necessarie opere infrastrutturali, sono consentite destinazioni d'uso per attività di servizi di cui all' [articolo 7, comma 1, lettera l\)](#), con esclusione di quelle commerciali.

6. Per gli edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza ancorché utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con riferimento ai quali è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici in sito diverso, sono consentiti purché la ricostruzione del fabbricato avvenga nelle aree dove sono già presenti edifici, a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio più vicino o dal suo successivo ampliamento ancorché l'edificio stesso è situato nel territorio di un comune confinante.

7. La ricostruzione in sito diverso di edifici rurali esistenti, non adibiti a residenza, da parte dell'impresa agricola, è consentita nell'ambito dell'azienda previa presentazione al comune di piano aziendale.

8. Gli interventi negli edifici destinati a residenza di cui ai commi 1 e 4 possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso dell'intero edificio, comprese le parti non residenziali, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per attività connesse all'attività agricola.

9. Le attività agrituristiche, di fattorie didattiche e di fattorie sociali di cui [ ... ] <sup>[136]</sup> al [Titolo VIII della l.r. 12/2015](#) <sup>[137]</sup> sono consentite negli edifici che rientrano nella disponibilità dell'impresa agricola, esistenti alla data del 31 marzo 2006, esclusivamente con le modalità previste ai commi 6 e 8.

10. Per gli edifici rurali esistenti alla data del 13 novembre 1997, non adibiti a residenza, ancorché oggetto di interventi edilizi dopo tale data e anche se utilizzati per uso diverso dall'attività agricola, gli interventi possono comprendere anche il cambiamento di destinazione d'uso, come previsto al [comma 8](#), purché tali edifici siano in muratura o a struttura in cemento armato o metallica chiusa almeno su tre lati. Gli edifici devono ricadere, anche a seguito degli interventi di ristrutturazione urbanistica, da effettuare con le stesse modalità di cui al [comma 6](#), nelle aree dove sono già presenti edifici di tipo abitativo o ricettivo, misurando la distanza non superiore a cinquanta metri da questi. Il cambiamento di destinazione d'uso è limitato ad una SUC di duecento metri quadrati per ciascuna impresa agricola o proprietà fondiaria anche in caso di frazionamento e trasferimento della proprietà

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

successivamente al 13 novembre 1997. Nel caso di proprietà fondiaria avente superficie superiore a cento ettari, gli interventi di cui sopra sono consentiti nel rapporto, non frazionabile, pari a duecento metri quadrati di SUC ogni cento ettari di superficie territoriale, escluse le aree boscate, anche derivante da frazionamento o trasferimento della proprietà successivamente al 13 novembre 1997, considerando eventuali interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente TU. La superficie di duecento metri quadrati deve comunque costituire un unico edificio.

11. Negli interventi di cui al [comma 10](#) sono computate le superfici già eventualmente interessate da cambiamento di destinazione d'uso in applicazione della normativa previgente, nonché oggetto di successivo trasferimento o frazionamento di proprietà. **Gli ampliamenti previsti ai commi 1 e 4, ancorché già realizzati o autorizzati in applicazione di normative previgenti, possono essere utilizzati ai fini agrituristici, nonché per le attività delle fattorie didattiche e delle fattorie sociali di cui all' [articolo 88, comma 2](#) .**

12. Al fine di favorire l'accorpamento di edifici della stessa proprietà fondiaria, è consentita la ricostruzione in sito diverso con cambio d'uso degli edifici rurali di cui al [comma 10](#) , a distanza non superiore a cinquanta metri dall'edificio di tipo abitativo o ricettivo della stessa proprietà fondiaria purché il trasferimento non superi una distanza di metri lineari mille.

12 bis. Qualora l'impresa agricola o proprietà fondiaria abbiano realizzato un intervento di cambiamento della destinazione d'uso ai sensi del [comma 10](#) e successivamente abbiano trasferito la proprietà dell'immobile, la nuova proprietà non può realizzare un ulteriore intervento ai sensi della medesima disposizione. <sup>[138]</sup>

12 ter. Nel caso in cui la ricostruzione dei fabbricati di cui ai commi 6, 10 e 12 non sia possibile ad una distanza inferiore o uguale a cinquanta metri dagli edifici presenti, a causa di un impedimento dovuto allo stato fisico dei luoghi, la distanza per la ricostruzione degli edifici può superare i cinquanta metri dagli edifici presenti purché sia mantenuta entro il limite di distanza massimo di cento metri da questi, previo parere favorevole della competente Commissione comunale per la qualità architettonica e il paesaggio di cui all' [articolo 112](#) . Tale disposizione, alle medesime condizioni, trova applicazione anche nei casi di cui ai commi 2 e 5 dell' [articolo 19 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 8](#) (Norme per la ricostruzione delle aree colpite dagli eventi sismici del 24 agosto 2016, 26 e 30 ottobre 2016 e successivi. Modificazioni ed integrazioni a leggi regionali). <sup>[139]</sup>

13. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e o di cambiamento della destinazione d'uso per gli edifici di cui ai commi 6 e 10, nonché gli interventi di ampliamento di cui al [comma 4](#) , sono condizionati a permesso di costruire con atto d'obbligo per regolare i rapporti connessi all'intervento che può comportare modifica delle previsioni dell'eventuale piano attuativo approvato. Il comune, in caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione in sito diverso, è tenuto ad accertare che la demolizione dell'edificio preesistente avvenga preliminarmente agli interventi di ricostruzione.

14. Gli interventi concernenti il cambiamento di destinazione d'uso, di cui al [comma 10](#) , sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. Il vincolo riguarda i terreni necessari e corrispondenti all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per le nuove costruzioni, di cui all' [articolo 90, comma 2](#) , considerando la SUC degli immobili interessati dall'intervento. In carenza di terreno necessario ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale sono vincolati i terreni agricoli di proprietà del richiedente comunque disponibili nel territorio comunale se aventi superficie superiore a ettari uno.

15. Gli interventi di cui al presente articolo si applicano anche nelle aree agricole disciplinate dai piani di bacino di cui al [d.lgs. 152/2006](#) , purché non interessino aree classificate a rischio di frana da tali piani e con l'esclusione degli interventi di cui al [comma 5](#) che ricadono in fascia "A" a rischio idraulico.

15 bis. Il vincolo di asservimento dei terreni di cui al [comma 14](#) decade con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche che modificano la destinazione agricola dell'area interessata. <sup>[140]</sup>

\*\*\*\*\*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

### 3.c. **STRALCIO DELLA NORMATIVA URBANISTICA REGIONALE**

(R.R. 2/2015 Norme regolamentari attuative della L.R. Umbria 1/2015 "Testo unico del governo del territorio e materie correlate")

#### **TITOLO I**

*Norme regolamentari in materia edilizia*

#### **Capo I**

*Norme per regolamentare l'attività edilizia e per il calcolo delle superfici, delle altezze e delle distanze relative alla edificazione, nonché per i requisiti e standard di qualità della rete viaria e per gli interventi di edilizia sostenibile, di cui all' [articolo 245, comma 1, lettera a\) del Testo Unico](#)*

#### **Sezione IV**

*Grandezze edilizie*

#### **Art. 17**

*Superficie utile coperta - Suc.*

**1. Si definisce superficie utile coperta la sommatoria, espressa in metri quadrati, delle superfici coperte di ogni piano dell'edificio, misurate all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali, da computare con le seguenti modalità:**

a) nel caso in cui l'altezza utile interna dei piani o parti di essi di edifici residenziali ecceda i metri lineari tre e cinquanta, la superficie utile coperta è conteggiata dividendo il relativo volume per tre e cinquanta. Nel caso di piani di edifici con strutture di copertura inclinate, la suddetta modalità di conteggio della superficie utile coperta, si applica qualora la quota minima di imposta delle strutture di copertura medesime sia superiore a metri lineari 2,80;

b) la superficie utile coperta dei piani interrati e seminterrati è conteggiata moltiplicando la superficie utile coperta complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o comunque scoperte del piano medesimo e la superficie complessiva delle pareti del piano stesso, escludendo dal computo le superfici delle pareti per l'accesso al piano indicate all' [articolo 18, comma 3, lettera c\)](#) . La superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto alla linea di spiccato di cui all' [articolo 11](#) ;

c) non costituisce incremento della superficie utile coperta, e rientra negli interventi di ristrutturazione edilizia, l'inserimento di nuovi piani all'interno di edifici esistenti, che non determini modifiche della sagoma dell'edificio, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di quelle in materia di dotazioni territoriali e funzionali, nonché di contributo di costruzione;

d) per gli interventi da effettuare nelle zone agricole la superficie delle pareti fuori terra è misurata rispetto al piano naturale di campagna ante operam. Ai fini del computo di cui sopra il piano completamente interrato deve comunque far parte di edifici costituiti da uno o più piani fuori terra e la sua superficie planimetrica non deve eccedere quella del piano sovrastante. La superficie del piano completamente interrato che ecceda quella del piano sovrastante deve essere computata per intero e, nel caso di realizzazione del solo piano completamente interrato, si computa la sua intera superficie utile coperta. Non costituisce superficie utile coperta la realizzazione, per la durata dell'attività zootecnica, da parte dell'impresa agricola, di manufatti a struttura leggera, appoggiati al suolo, senza opere fondali fisse, coperte con teli mobili, per lo stoccaggio stagionale di foraggio e altri prodotti per l'alimentazione degli animali. Non costituiscono superficie utile coperta i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' [articolo 5 della legge regionale 7 agosto 2014, n. 16](#) (Nuove norme in materia di agriturismo, fattorie didattiche, agricoltura sociale e fattorie sociali, integrazione alla [legge regionale 23 dicembre 2011, n. 18](#) , modifiche e integrazioni alla [legge regionale 2 aprile 2014, n. 3](#) , modifiche e integrazioni alla [legge regionale 23 dicembre 2004, n. 30](#) ,

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

abrogazione di leggi regionali vigenti), nei limiti di metri quadrati 20 di SUC. Nel calcolo della SUC non sono conteggiate le opere previste ai commi 3, 7, 8 e 9, [lettera a](#) , nonché le tettoie mobili di cui all'articolo 118, comma 1, lettera g) del TU anche se chiuse su due lati, purché la superficie utile coperta di ogni singola tettoia non sia superiore a metri quadrati 20.

2. Il calcolo della superficie utile coperta è finalizzato alla verifica dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale e dell'indice di utilizzazione fondiaria previsti dagli strumenti urbanistici.

3. Nel calcolo della superficie utile coperta dell'edificio, anche ai fini del calcolo delle pareti fuori terra o scoperte di cui al [comma 1](#) e dell'altezza di cui all' [articolo 18](#) , non sono conteggiati:

a) gli extra - spessori murari e dei solai:

1) per la parte delle murature d'ambito esterno, siano esse pareti portanti o tamponature, che ecceda i centimetri 30 di spessore al finito. La porzione di muratura non inclusa nel calcolo della superficie utile coperta non può comunque superare lo spessore massimo di centimetri 30 e la sezione muraria nel suo complesso non può includere intercapedini vuote eccedenti centimetri 10 di spessore;

2) per la porzione superiore e non strutturale dei solai eccedente mediamente i 10 centimetri di spessore, fino ad un extra - spessore massimo di 20 centimetri;

b) le soluzioni di architettura bioclimatica finalizzate espressamente all'ottenimento di comfort ambientale e risparmio energetico attraverso il miglioramento della coibentazione e la captazione diretta dell'energia solare, quali:

1) verande e serre solari non riscaldate disposte preferibilmente nei fronti da sud-est a sud-ovest, con funzione di captazione solare, che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume o la superficie delle verande e serre non può superare il venti per cento del volume o della superficie utile coperta dell'intero edificio;

2) spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo pari al venticinque per cento del totale della superficie utile coperta dell'intero edificio;

c) le superfici utili coperte relative agli interventi di prevenzione sismica di edifici esistenti, di cui all'articolo 159 del TU, nei limiti e con le modalità previste dallo stesso articolo;

d) i locali strettamente necessari agli impianti tecnologici al servizio dell'edificio per le parti emergenti dalla linea di estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vani scala, extra - corsa o vano macchina ascensore, apparecchiature tecnologiche anche per la produzione di acqua calda o energia da fonti rinnovabili, vani motore, canne fumarie e di ventilazione, impianti di condizionamento e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili ed architettonicamente integrati alla costruzione;

e) le superfici per porticati, logge, cavedi, passaggi pedonali, gallerie, atri, nonché le superfici coperte da tettoie anche se risultano aperte lateralmente su un solo lato:

1) senza limitazioni per quelle da rendere pubbliche, su richiesta del comune o previste dagli strumenti urbanistici ovvero per scelta progettuale, purché la loro utilizzazione sia vincolata a mezzo di atto pubblico registrato e trascritto;

2) secondo le modalità stabilite dal regolamento comunale per l'attività edilizia o dallo strumento urbanistico per quelle da realizzare negli edifici al di fuori delle zone agricole;

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

3) nelle zone agricole, entro il limite del dieci per cento della superficie utile coperta del primo piano fuori terra a protezione degli accessi di edifici residenziali, per servizi, per alloggi agrituristici, fattorie didattiche e sociali, computando quelli esistenti alla data del 24 marzo 2005;

f) i vani per ascensori, le scale di sicurezza esterne e le opere per la eliminazione delle barriere architettoniche di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera e](#) ) ;

g) i vani scala, ancorché non delimitati da tramezzature, compresi gli androni e i pianerottoli, fino ad un massimo di metri quadrati 25 per ogni piano;

h) le superfici dei locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura inclinato e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le sole parti aventi altezza utile, di cui all' [articolo 20](#) , inferiore a metri lineari 2;

i) le nuove costruzioni per pertinenze edilizie fuori terra, di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera a](#)) e [comma 4](#) , lettere b) e c), nei limiti complessivi di metri quadrati 40 di superficie utile coperta o, in alternativa, nel caso sia più favorevole, del cinque per cento della superficie utile coperta complessiva di ogni edificio;

j) le intercapedini ventilate completamente interrato, aventi una larghezza utile interna non superiore a metri lineari 1,50 esternamente alle murature perimetrali e portanti dell'edificio;

k) i locali per attrezzature tecnologiche di cui all' [articolo 21, comma 3, lettera o](#)) e comma 4, lettera h);

l) i locali necessari per l'alloggio di impianti o serbatoi di acqua calda sanitaria prodotta da fonti energetiche rinnovabili;

m) la realizzazione di strutture a copertura di parcheggi pubblici, di uso pubblico e pertinenziali privati di cui all'articolo 118, comma 2, lettera f) del TU;

n) le superfici di cavedi o chiostrine interne al perimetro del fabbricato.

4. Per i servizi pubblici non si applicano le disposizioni del presente articolo e la superficie utile coperta ammissibile è stabilita dal relativo progetto.

5. Per gli extra - spessori di cui al [comma 3, lettera a](#)) è consentito derogare, con esclusione delle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

**6. Le disposizioni di cui al [comma 3](#) si applicano sia agli edifici di nuova costruzione che agli edifici esistenti.**

7. La finalità e la funzionalità dei volumi di cui al [comma 3, lettera b](#)) , devono essere dimostrate in una specifica relazione, firmata da un tecnico, contenente il calcolo dell'energia risparmiata per l'intero edificio attraverso la realizzazione dell'opera, nonché la verifica del benessere termigrometrico durante tutto l'arco dell'anno.

8. Nella superficie utile coperta non si computano, ai sensi dell'articolo 158 del TU, le superfici strettamente necessarie dei locali tecnologici per impianti idrici e di pompaggio, di riscaldamento, di condizionamento, elettrici, di quelli per il trattamento e lo stoccaggio dei reflui, o dei residui delle lavorazioni, nonché di silos per lo stoccaggio di prodotti o materiali, finalizzati ai processi produttivi ed al rispetto delle norme in materia ambientale, strettamente connessi alle attività produttive, comprese quelle agricole.

9. Non costituiscono superficie utile coperta:

a) i manufatti per impianti tecnologici, a rete o puntuali per acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione e telecomunicazioni;

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

b) l'installazione di manufatti di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 5) del TU installati con temporaneo ancoraggio al suolo all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta e il soggiorno dei turisti.

10. Il volume urbanistico di un edificio viene definito all' [articolo 139](#) .

## **Art. 21**

### *Opere Pertinenziali - Op.*

1. Si definiscono opere pertinenziali i manufatti che, pur avendo una propria individualità ed autonomia sono posti in durevole ed esclusivo rapporto di proprietà, di subordinazione funzionale o ornamentale, con uno o più edifici principali di cui fanno parte e sono caratterizzati:

a) dalla oggettiva strumentalità;

b) dalla limitata dimensione;

c) dalla univoca destinazione d'uso;

d) dalla collocazione in aderenza o a distanza non superiore a 30 metri lineari dall'edificio principale o ricadenti, comunque, all'interno del lotto di insediamenti di cui agli articoli 91, 94, 95, 96 e 97, o da realizzare nelle aree pubbliche indipendentemente dalla presenza di edifici e fatte salve distanze superiori rese obbligatorie da norme di sicurezza o igienico sanitarie o qualora si tratti di opere di recinzione o di muri di sostegno;

e) dal rapporto di proprietà o di altro titolo equipollente.

2. Le opere pertinenziali, ove siano verificate le caratteristiche di cui al [comma 1](#) e comunque fatte salve le disposizioni del regolamento comunale per l'attività edilizia e dello strumento urbanistico, sulle tipologie e sui materiali utilizzabili, sono differenziate secondo quanto previsto ai commi 3 e 4.

3. Le opere pertinenziali di cui all'articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all'articolo 118, comma 1, lettera d) del TU, eseguibili senza titolo abilitativo purché, ai sensi dello stesso articolo 118, comma 4 del TU, non riguardino gli edifici di interesse storico - artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, di cui alla Delib.G.R. 19 marzo 2007, n. 420 (Disciplina degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell' [art. 45, comma 1, lett. b\) legge regionale 18 febbraio 2004, n. 1](#) con il Repertorio dei tipi e degli elementi ricorrenti nell'edilizia tradizionale), sono:

a) i manufatti per impianti tecnologici a rete o puntuali (acqua, telefonia, energia elettrica, gas, fognature, illuminazione, telecomunicazioni), se posti al di sotto del livello del terreno sistemato ovvero se emergenti da questo, purché aventi superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 6 ed altezza non superiore a metri lineari 2,40;

b) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenuti entro l'indice di permeabilità, ove stabilito;

c) gli impianti solari termici senza serbatoio di accumulo esterno e fotovoltaici realizzati sugli edifici o collocati a terra al servizio degli edifici per l'autoconsumo;

d) gli elementi di arredo quali panchine, lampioni, giochi per bambini all'aperto, rivestimento di pozzi esterni, fontane, statue, fioriere;

e) le opere pertinenziali per l'eliminazione di barriere architettoniche compresa la realizzazione di scale, accessi, rampe, ascensori, apparecchiature elettriche e vani di servizio strettamente correlati;

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

f) i manufatti per il ricovero di animali domestici o da compagnia o manufatti per ripostigli e barbecue di superficie utile coperta complessiva non superiore a metri quadrati 8 e altezza non superiore a metri lineari 2,40;

g) le serre e i tunnel che non comportano trasformazione permanente del suolo di cui alla Delib.G.R. 7 giugno 2006, n. 955 ( [legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11](#) . Atto di indirizzo per la definizione delle tipologie di serre che non comportano trasformazione permanente del suolo e non costituiscono superficie utile coperta, ai sensi dell' [art. 34](#) , commi 2 e 3), destinate alla coltivazione di prodotti per il consumo delle famiglie anche diverse dall'impresa agricola, aventi una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 20;

h) le tende installate in corrispondenza di aperture ovvero su terrazze, balconi, cavedi o logge, anche aggettanti su spazi pubblici o di uso pubblico;

i) i serbatoi di gpl purché adeguatamente schermati con specie vegetali autoctone. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all' [articolo 92](#) , i serbatoi di gpl devono essere realizzati completamente interrati;

l) i pergolati e i gazebo con struttura leggera, in ferro o legno, purché collocati a terra senza opere fondali o a protezione di logge o balconi e privi di qualsiasi copertura, destinati esclusivamente a sorreggere specie vegetali o teli;

m) le opere di scavo e rinterro per la posa in opera di serbatoi prefabbricati per l'accumulo di acque piovane;

n) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate che non fronteggiano strade o spazi pubblici o che non interessino superfici superiore a metri quadrati 3.000;

o) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agriturismo o servizi che non comportano una occupazione di superficie di suolo superiore a metri quadrati 400 e nuova superficie utile coperta, né comportino la realizzazione di muri di sostegno non strettamente funzionali al tipo di impianto. Tali impianti possono comprendere locali per attrezzature tecnologiche completamente interrati di superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 10, con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso, avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

p) le strutture leggere aggettanti su terrazze, balconi, logge e cavedi.

**4. Le opere pertinenziali di cui all' articolo 7, comma 1, lettera e), punto 6 e all' [articolo 124, comma 1](#) , lettere c) e d) del TU sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) sono:**

a) le opere e gli interventi pertinenziali di cui al [comma 3](#) che riguardino gli edifici di interesse storico-artistico o classificabili come edilizia tradizionale integra, ai sensi della Delib.G.R. n. 420/2007;

b) le tettoie, le pergole, i gazebo, i ripostigli, i manufatti per barbecue, per somministrazione di alimenti e bevande e per il ricovero di animali domestici o di compagnia, per una superficie utile coperta non superiore a metri quadrati 30 e di altezza non superiore a metri lineari 2,40, di pertinenza di edifici residenziali, per attività agrituristiche e servizi;

c) le cabine idriche, le centrali termiche ed elettriche o di accumulo di energia dimensionate in base alle esigenze dell'edificio principale;

d) le installazioni di pannelli solari con serbatoio di accumulo esterno;

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

e) i parcheggi o le autorimesse da destinare a servizio di singole unità immobiliari da realizzare nel sottosuolo o al piano terreno dei fabbricati esistenti, ai sensi dell' [articolo 77, comma 4](#) , anche in deroga agli strumenti urbanistici, con esclusione delle zone agricole;

f) i muri di sostegno;

g) le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate di qualunque tipo che fronteggiano strade o spazi pubblici o recinzioni pertinenziali di edifici che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000. Nelle zone agricole le recinzioni che interessino superficie superiore a metri quadrati 3.000 sono consentite esclusivamente per le imprese agricole, purché a protezione di attrezzature o impianti;

h) i locali strettamente necessari per i serbatoi, per le cisterne per l'accumulo di acque piovane completamente interrati con la possibilità di prevedere una parete scoperta per l'accesso avente superficie non superiore a metri quadrati 6;

i) gli impianti sportivi e ricreativi all'aperto, al servizio delle abitazioni o delle attività di tipo ricettivo, agrituristico o servizi di dimensione eccedenti quelle previste al [comma 3, lettera o](#) ;

l) nelle zone agricole i servizi igienici a servizio delle aree attrezzate per la sosta dei campeggiatori nelle attività agrituristiche di cui all' [articolo 5 della legge regionale n. 16/2014](#) .

5. Negli insediamenti che rivestono valore storico e culturale di cui all' [articolo 92](#) , è esclusa la realizzazione delle opere pertinenziali di cui al [comma 3, lettera c](#) ) , realizzate sugli edifici, nonché lettere g), i), primo periodo, [comma 4](#) , lettere b), d) ed i).

6. La distanza di cui al [comma 1, lettera d](#) ) si misura con le modalità previste al [comma 1 dell'articolo 23](#) , dalla parete dell'edificio principale alla parete dell'edificio pertinenziale o alla linea perimetrale delle opere pertinenziali più vicina all'edificio principale medesimo.

## **Sezione VII** *Edilizia sostenibile*

### **Art. 34**

*Risparmio energetico e utilizzo delle fonti di energia rinnovabile e sistemi di riscaldamento.*

1. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica è obbligatoria l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria dimensionati per garantire una copertura non inferiore al cinquanta per cento del fabbisogno annuo della residenza o dell'attività insediata, salvo documentati impedimenti tecnici che non consentano il raggiungimento di tale soglia.

2. Negli edifici residenziali di nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a un chilowatt per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

3. Negli edifici destinati ad attività produttive comprese quelle agricole e per servizi, di nuova costruzione e in quelli oggetto di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, con superficie utile coperta superiore a metri quadrati 100 è obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in grado di garantire una produzione non inferiore a 5 chilowatt, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento e ponendo particolare cura all'integrazione degli impianti nel contesto architettonico e paesaggistico.

4. Sono esclusi dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 gli edifici ricadenti nei centri storici, nonché gli ampliamenti di edifici residenziali o per attività produttive o servizi esistenti di superficie utile coperta inferiore al cinquanta per cento dell'esistente.

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

5. Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali e paesaggistici.

6. Negli edifici plurifamiliari di nuova costruzione o interessati da interventi di totale ristrutturazione edilizia o urbanistica, dotati di impianto termico centralizzato, è obbligatoria la realizzazione di reti di distribuzione sezionate per ogni singola utenza, idonee all'utilizzo di sistemi di contabilizzazione differenziata delle calorie.

\*\*\*\*\*

#### 4. CALCOLI URBANISTICI

La consistenza volumetrica complessiva dell'immobile sviluppata in "metro cubo" lordo, previa verifica durante le fasi di sopralluogo, è stata desunta dalla Tav. A2 – CALCOLI URBANISTI alle pagine 6-7-8, allegata al Permesso di Costruire n. 64 del 27.02.2007, della quale si riassume nella seguente tabella:

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale
Corpo B1	Volume	<b>Mc. 440,64</b>
Corpo B2	Volume	<b>Mc. 68,89</b>
Corpo B3	Volume	<b>Mc. 24,41</b>
Corpo B4	Volume	<b>Mc. 11,42</b>
Corpo B5	Volume	<b>Mc. 8,61</b>
	<b>Volume totale</b>	<b>Mc. 553,97</b>

\*\*\*\*\*

#### 5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 5.1 Criterio di stima

Il sottoscritto CTU in esecuzione del **quesito integrativo** posto dall'Ill.mo Giudice - ***“...dica il C.T.U. , tenendo conto della normativa statale e regionale applicabile, dello stato di fatto, della natura del terreno e delle sue eventuali potenzialità edificatorie, qual è il valore del compendio pignorato nei limiti in cui il fabbricato ad oggi esistente risulta essere inagibile***, ai fini del calcolo del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia, riferito alla data odierna, ha ritenuto opportuno adottare il criterio di stima del **VALORE DI TRASFORMAZIONE** e precisamente l'aspetto particolare costituito dal **“VALORE DI DEMOLIZIONE o a SITO E CEMENTI”** . *Ad esso si ricorre quando un fabbricato debba essere demolito e stimato separatamente dall'area su cui insiste.*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Il valore di demolizione si determina detraendo, dal valore dell'area che resterà libera dopo la demolizione, le spese di abbattimento e aggiungendo il valore dei materiali recuperabili.

Il valore dell'area ove insiste l'immobile verrà valutata in funzione del potere edificatorio che l'immobile garantisce (volume realizzabile).

La consistenza dell'immobile oggetto della presente valutazione è costituita da un unico corpo di fabbrica, di notevoli dimensioni, che presenta caratteristiche tipiche dei casali di campagna Umbra e sviluppa un volume complessivo di circa **553,97 metri cubi** (valore desunto dalla tavola A2 – CALCOLI URBANISTICI allegata al P.d.C. n. 64 del 27.02.2007).

Per quanto concerne la possibilità edificatoria realizzabile, oltre a quella esistente, non potrà essere aggiunta quella dell'ampliamento di cento metri quadri di s.u.c. concessa per gli edifici residenziali esistente alla data del 13 novembre 1997, come definito dall'art. 91, comma 1 della L.R. 1/2015, in quanto già utilizzata per un fabbricato limitrofo precedentemente di proprietà dei signori **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, ed attualmente di proprietà della signora **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***.

Si potrà però applicare la premialità edilizia di cui al comma 1 dell'art. 51 della L.R. 1/2015 che cita:... *per la realizzazione di nuovi edifici che ottengono la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al disciplinare tecnico di cui all' [articolo 163](#), la potenzialità edificatoria stabilita in via ordinaria dallo strumento urbanistico generale, dal piano attuativo o da specifiche normative sul lotto oggetto di intervento, è incrementata del venticinque per cento nel caso di edifici classificati in classe "A", o del quindici per cento nel caso di edifici classificati in classe "B"*

Si è considerando che la ricostruzione del fabbricato, con l'utilizzo dei recenti materiali da costruzione, con l'utilizzo di impianti tecnologici con alta efficienza energetica, con l'installazione obbligatoria di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, potrebbero ottenere una calmierata classificazione in classe B.

Preso atto di ciò, l'incremento edificatorio ottenibile per l'immobile oggetto di perizia a seguito di demolizione e ricostruzione, potrebbe essere maggiorato del 15% del volume esistente pari a metri cubi 553,97 ottenendo così un *volume complessivo edificabile di circa **637,06 metri cubi***

La fattibilità di tale intervento di aumento della potenzialità edificatoria, in funzione dell'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale e la sua realizzabilità, dovrà essere verificata ed accertata dall'Ufficio edilizia del Comune di Orvieto e dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni.

Allo scopo di individuare l'attuale valore di mercato dei **terreni edificabili** nelle zone rurali del Comune di Orvieto, sono stati scelti come fonte di riferimento:

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

- i dati di mercato indicati dal Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria-  
Periodo: **IV° trimestre 2022**  
Provincia: **Terni**; Comune: **ORVIETO**;  
Terreni Edificabili,  
propone prezzi di mercato compresi tra **€ 20,00/mc ed € 50,00/mc** di volume lordo;
- le quotazioni di Agenzie Immobiliari per terreni edificabili con caratteristiche simili a quelli oggetto di perizia;
- compiendo indagini presso gli studi notarili, agronomici e di geometri che operano nel settore di zona

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'area, dell'ubicazione, dell'accessibilità, delle opere di urbanizzazione, nonché della richiesta di mercato, si ritiene congruo adottare per l'area precedentemente descritta, un valore unitario a metro cubo pari ad **€ 43,00** di volume edificabile.

## 5.2 Valutazione:

### A. Volume edificabile

*Stima a Valore di Demolizione o a Sito e Cementi*

Destinazione	Parametro	Valore reale /potenziale
Corpo B1	Volume	<b>Mc. 440,64</b>
Corpo B2	Volume	<b>Mc. 68,89</b>
Corpo B3	Volume	<b>Mc. 24,41</b>
Corpo B4	Volume	<b>Mc. 11,42</b>
Corpo B5	Volume	<b>Mc. 8,61</b>
	<b>Volume totale esistente</b>	<b>Mc. 553,97</b>

**Incremento Volumetrico ai sensi del comma 1 art. 51 della L.R. 1/2015 per edifici in classe B =**  
Potenzialità edificatoria esistente +15%

**Premialità edilizia consentita (classe B) =**  $Mc\ 553,97 \times 15/100 = Mc\ 83,09$

**Volume totale edificabile=**  $Mc\ 553,97 + Mc\ 83,09 = Mc\ 637,06$

**Valore Volume edificabile:**  $Mc\ 637,06 \times \text{€}/Mc\ 43,00 =$  **€ 27.393,58**

**Costo demolizione v.p.p. fabbricato:**  $Mc\ 553,97 \times \text{€}/Mc\ 17,93 =$  **- € 9.932,68**  
(voce 2.3.10.01 prezzario Regione Umbria 2021)

**Stima a corpo materiale recuperabile:** **€ 2.000,00**

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

**Valore del compendio al 26/04/2023:**Valore finale del **Volume Edificabile:** € 19.460,90Valore complessivo diritto e **quota (1/2)** € 9.730,45**5.3 Conclusioni:**

Sulla base di quanto precedentemente esposto è possibile affermare che il più probabile valore di mercato da attribuire alla **potenzialità edificatoria** dell'immobile pignorato, inagibile, alla data del 26/04/2023, calcolato in base all'intervallo di valori di mercato €/mc desunto dalle varie fonti di informazione, a giudizio dello scrivente, risulta essere pari a **€ 19.460,90**.

\*\*\*\*\*

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI SULLA RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA PROVVISORIA**

*Il sottoscritto C.T.U., valutate attentamente le osservazioni critiche dell'Avvocato Tarani Roberta (\*\*DATO OSCURATO\*\*) e del Consulente Tecnico di parte Convenuta (\*\*DATO OSCURATO\*\*) alla Relazione Peritale Provvisoria, risponde sinteticamente alle osservazioni presentate.*

**Risposta alle osservazioni dell'Avvocato Tarani Roberta (p.e.c. del 08/05/2023)**

*Per quanto concerne l'individuazione dell'effettiva quota di proprietà delle parti, lo scrivente C.T.U. non ne riscontra nessuna indicazione nei quesiti posti e non ha ricevuto nessuna ufficiale richiesta dal Giudice Dott. Angelini, **pertanto non esprime nessuna valutazione in merito.***

**Risposta alle osservazioni del C.T.P. Geom. Vergaro Luca (p.e.c. del 10/05/2023)**

*Considerato che il territorio in cui è ubicato l'immobile è molto ricercato nell'ambito del turismo nazionale ed estero, rinvenuto che nel comprensorio del Comune di Orvieto sono presenti beni con caratteristiche simili a quello da periziare da cui prendere a riferimento, vista l'analisi valutativa intrapresa con agenzie immobiliari del luogo al fine di addivenire ad un valore unitario a metro cubo di volume edificabile, lo scrivente C.T.U. **conferma il valore a metro cubo di volume edificabile sopra attribuito (€/mc 43,00).***

*Come già indicato nella relazione peritale provvisoria e confermato nella Perizia Estimativa Finale, la particella 53, composta dal fabbricato con annessa corte servente, sono materialmente individuabili nelle mappe catastali agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni. La mancata definizione dei vertici di confine in loco non preclude l'identificazione degli immobili oggetto della presente perizia. Pertanto sarà l'insindacabile decisione del Giudice Dott. Angelini se procedere all'apposizione dei vertici di confine catastale.*

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

Il sottoscritto C.T.U. così definitivamente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell' Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

La presente **Relazione Peritale Integrativa Finale** che, sulla base degli accertamenti eseguiti, risponde a quanto richiesto in sede di

Giuramento, si compone di n. **24** pagine con allegati.

Viene redatta in formato digitale, con sottoscrizione della propria firma digitale, e trasmessa alle Parti in causa tramite posta elettronica certificata.

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Terni, li **22/05/2023**

Il C.T.U.  
**Geom. Riccardo TROTTI**



**Allegati:**

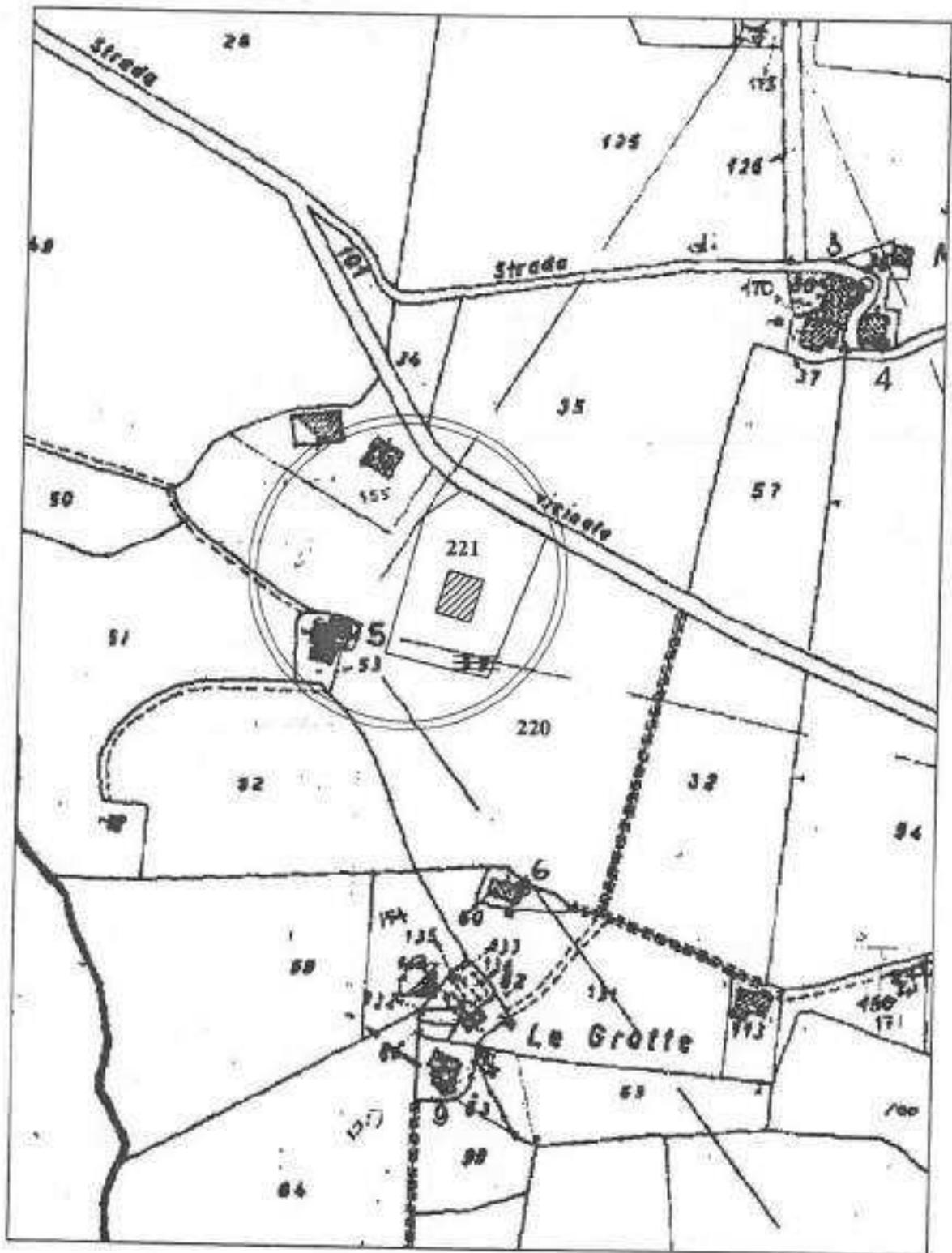
1. Documentazione urbanistica: Titoli abilitativi – C.D.U.;
2. Quotazioni immobiliari: Stralcio Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria
3. Osservazioni alla Relazione Peritale Integrativa Provvisoria
4. Ricevute P.E.C. invio Relazione Peritale Integrativa Provvisoria

.....  
Giudice: Dott. Francesco ANGELINI  
Perito: Geom. Riccardo TROTTI

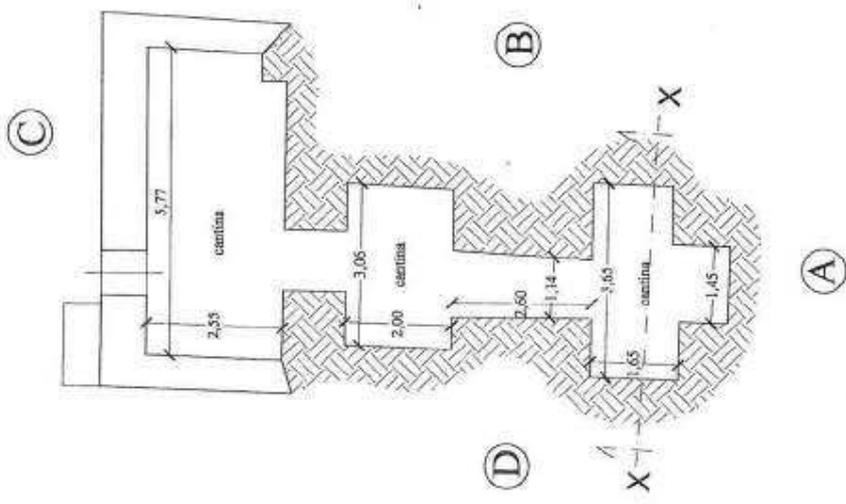
# PLANIMETRIA CATASTALE 1:2000

Comune di Orvieto

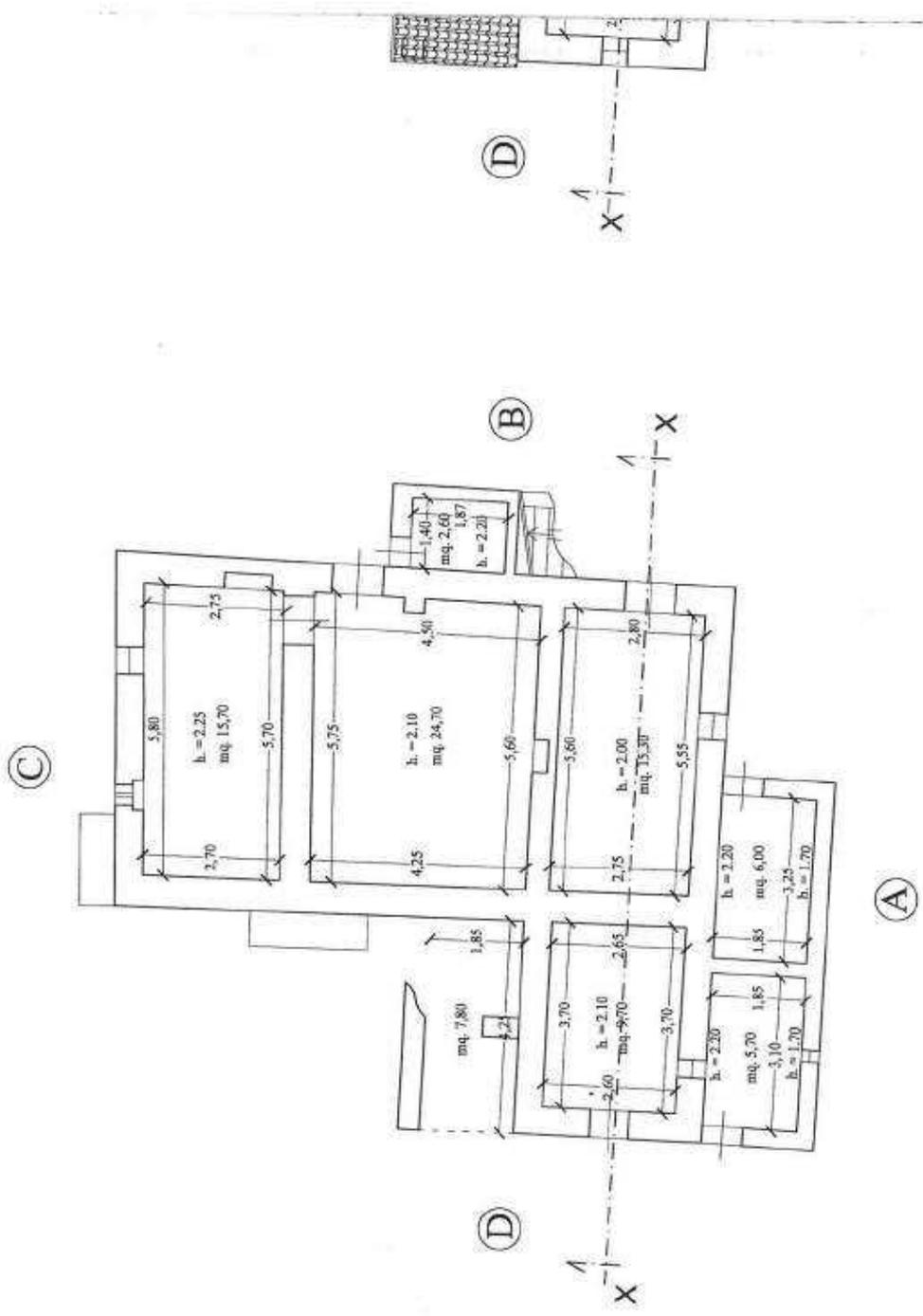
Foglio 138, P.lle 53, 155, 220 e 221



# STATO ATTUALE



PIANO INTERRATO



PIANO TERRA

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 7



FOTO 8

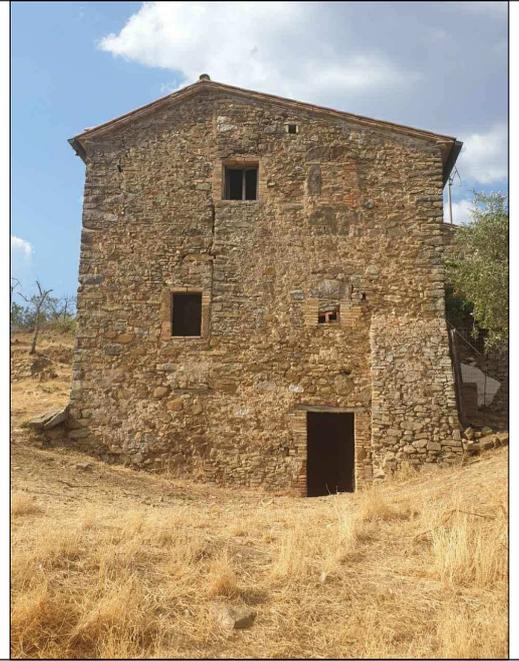


FOTO 9

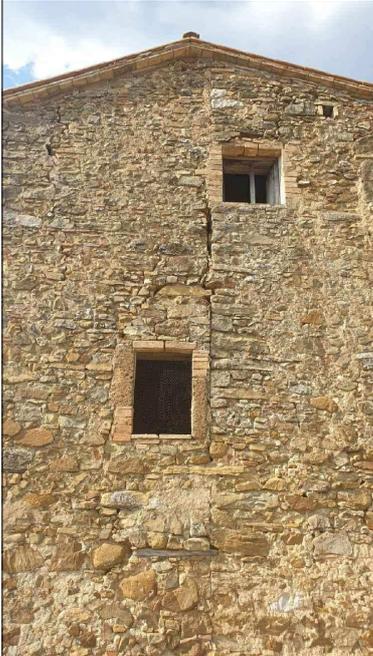


FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

FOTO 13



FOTO 14

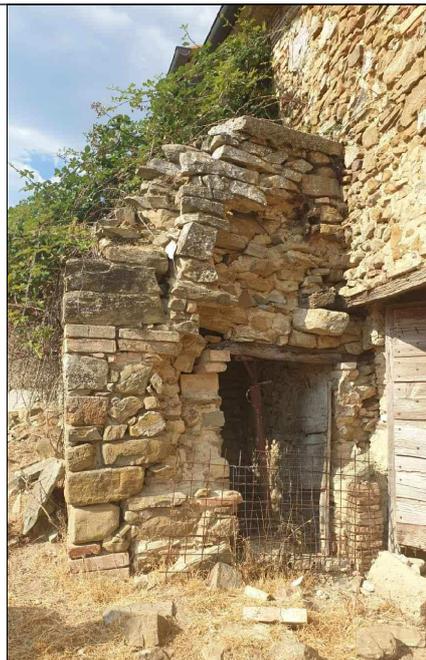


FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18

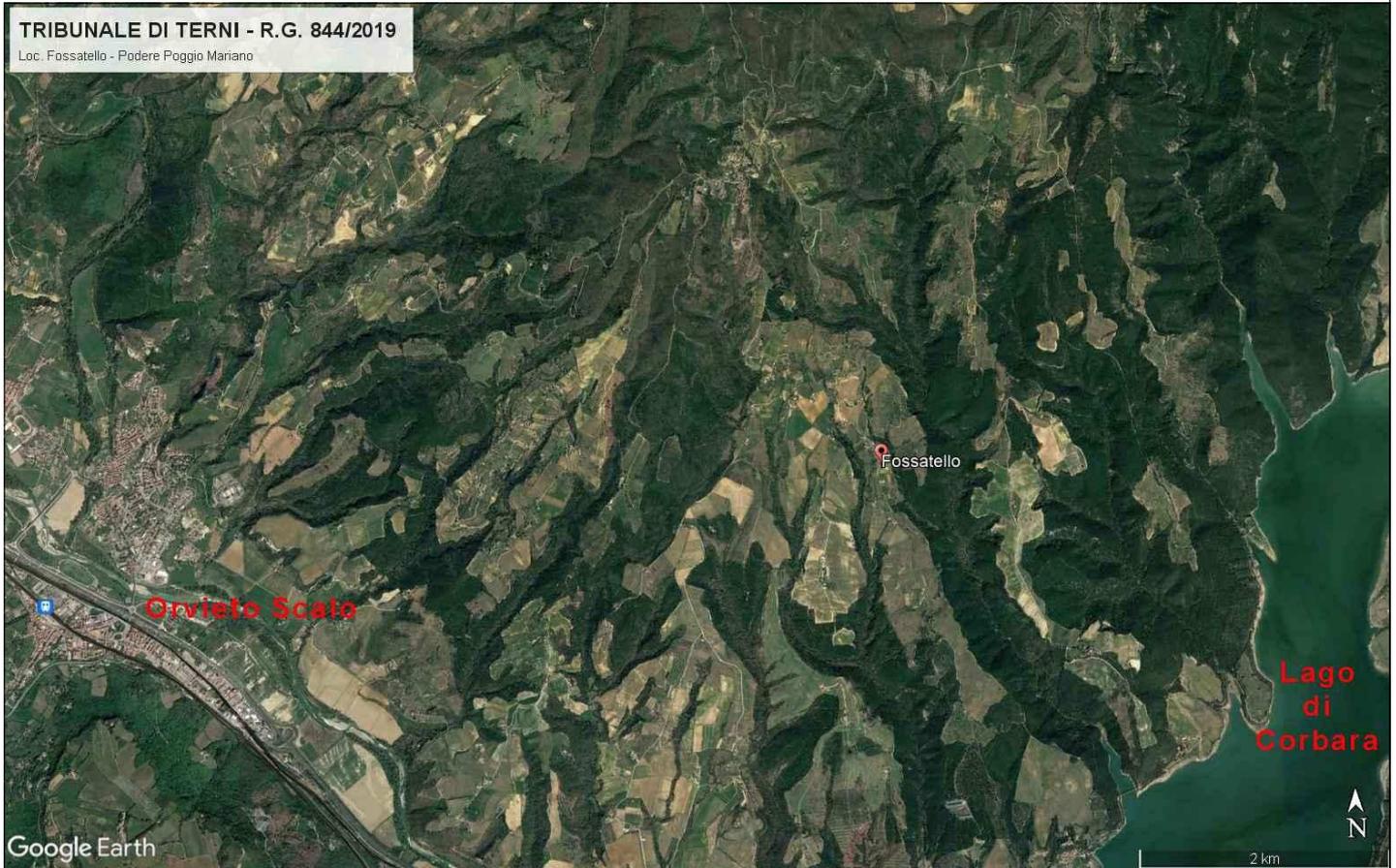


# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INDIVIDUAZIONE EDIFICIO

## FOTO 1

TRIBUNALE DI TERNI - R.G. 844/2019

Loc. Fossatello - Podere Poggio Mariano



## FOTO 2

TRIBUNALE DI TERNI - R.G. 844/2019

Loc. Fossatello - Podere Poggio Mariano

Legenda

