



Tribunale di Perugia

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G. 95-2015:

- OMISSIS - e dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA STEFANIA MONALDI

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. ROBERTO MUZZI

PERIZIA GIUDIZIARIA

Valutazione degli immobili acquisiti alla procedura del fallimento - OMISSIS - e dei soci -
OMISSIS - e - OMISSIS -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA LOTTO N.2

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo



Ill.mo G.D. **Dott.ssa Stefania Monaldi**, con ordinanza del 22/09/2025, nominava il sottoscritto **Dott. Ing. Andrea De Filippo** nato a Cosenza il 21/10/1975 - C.F. DFLNDR75R21D086I con domicilio professionale in Via Campo di Marte, 14H Perugia iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Perugia al n. A3170, C.T.U. nella procedura fallimentare **R.G. 95-2015** di - OMISSIS - e dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS - per aggiornamento della stima tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà di - OMISSIS - e - OMISSIS - siti nel Comune di Umbertide in Via Roma,161 tenuto conto della sentenza che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento. Di seguito si riporta la narrazione delle operazioni relative alla procedura fallimentare:

- **La Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio Scarl**, assistita dall'avv. Agata Nasini, promuoveva nel 2014, anteriormente alla data del fallimento, azione revocatoria (R.G. 952/14 Tribunale di Perugia) ex art. 2901 c.c. per far accertare e dichiarare l'inefficacia dell'atto pubblico di donazione datato 14/04/2011 con il quale i coniugi - OMISSIS - e - OMISSIS -, donavano alle proprie figlie, riservandosi il diritto di abitazione, la proprietà del complesso immobiliare sito in Umbertide, Via Roma n. 161 costituito dai seguenti immobili censiti al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:
- Civile abitazione (A/7), foglio 44, part. 69 sub. 5 e part. 1017, sub 2 (graffate)
- 3 magazzini (C/2), foglio 44, part. 69, sub 7, sub 8 e sub. 9;
- Garage (C/6) foglio 44, part. 69, sub. 6; oltre diversi terreni;
- Nelle more del giudizio il Tribunale di Perugia dichiarava, con sentenza n. 95/2015 del 18/09/2015, il fallimento della società - OMISSIS - e dei soci illimitatamente responsabili - OMISSIS - e - OMISSIS -;
- In data **16 ottobre 2015** il G.D. autorizzava la curatela a costituirsi nel procedimento giudiziale R.G. 952/14 Tribunale di Perugia, formulando ogni domanda e difesa utile a tutela delle ragioni della massa con l'ausilio dell'Avv. Agata Nasini;
- Con sentenza **n. 298/2022 del 28 dicembre 2021**, pubblicata il 28 febbraio 2022 il G.I. dichiarava l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento;

- In data **27.09.2022** le sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - notificavano al Fallimento, presso il domicilio eletto, atto d'appello avverso la suddetta sentenza;
- Con sentenza del **27 maggio 2024**, la Corte di Appello rigettava le domande della parte appellante con conseguente conferma della sentenza di primo grado e, nelle more, la sentenza diveniva definitivamente esecutiva;
- I beni oggetto dell'azione revocatoria, a seguito di variazioni catastali autorizzate dal G.E. nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare, coincidono con i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023 a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS -, così censiti al NC.E.U. del comune di Umbertide:
 - 1) **Foglio 44 particella 69 sub 5 graffato alla 1017 sub 2;**
 - 2) **Foglio 44 particella 69 sub 7;**
 - 3) **Foglio 44 particella 69 sub 11;**
 - 4) **Foglio 44 particella 69 sub 12; 5) Foglio 44 particella 69 sub 10;** nonché distinti e censiti al Catasto Terreni del Comune di Umbertide al :
 - 6) **Foglio 44 particella 1007;**
 - 7) **Foglio 44 particella 1010;**
 - 8) **Foglio 44 particella 1013;**
 - 9) **Foglio 44 particella 1014;**
 - 10) **Foglio 44 particella 1015;**
 - 11) **Foglio 44 particella 1017;**
 - 12) **Foglio 44 particella 1236;**
 - 13) **Foglio 44 particella 1238;**
 - 14) **Foglio 44 particella 1240;**
 - 15) **Foglio 44 particella 1242;**
 - 16) **particella 69;**
 - 17) **particella 1502;** con ogni accessorio e pertinenza e con i frutti come per legge.

Il sottoscritto nominato CTU in sede esecutiva redigeva in data 08.01.2025 due perizie relative a due distinti lotti dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 111/2023 a cui

veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia coincidenti con quelli dell'azione revocatoria. Nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare lo Scrivente ha richiesto e ottenuto autorizzazione dal G.E. per procedere alla formazione di n.2 lotti con istanza n.2 del 05/01/2024 trasmessa allo Scrivente in data 23/01/2024 e delle relative operazioni di aggiornamento al Catasto Fabbricati, propedeutici al trasferimento dei lotti.
(Allegato n. 1: Autorizzazione del G.E. per la formazione dei lotti)

- Dopo l'aggiornamento catastale gli immobili pignorati hanno assunto i seguenti identificativi definitivi suddivisi per lotto:

LOTTO N.1

A. CASALE CON PISCINA **Fg. 44 p.lla 69 sub 5 graff alla p.lla 1017 sub.2;**

B. MAGAZZINO **Fg. 44 p.lla 69 sub 7;**

C. CORTE ESCLUSIVA

Fg. 44 p.lla 69 sub 13 (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana)

Fg. 44 p.lla 1017 sub 3 (deriva dalla variazione del BCNC fg. 44 p.lla 1017 sub. 1 in area urbana);

LOTTO N.2

A. VILLA

Foglio 44, particella 1502 sub 2(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 11);

B. MAGAZZINO

Foglio 44, particella 1502 sub 3 (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 12);

CORTE ESCLUSIVA

C. **Foglio 44, particella 1502 sub 1** (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana)

D. TERRENI AGRICOLI

Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242;

- Tramite l'avv. Nasini il sottoscritto Curatore ha richiesto al G.E. di dichiarare l'improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare e disporre l'acquisizione degli elaborati peritali redatti dal CTU Ing. Andrea De Filippo;

- In data 24.04.2025 il G.E. Dott.ssa Sara Fioroni dichiarava l'improcedibilità della procedura esecutiva immobiliare n. 111/2023, a cui era stata riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia nulla disponendo in merito all'acquisizione degli elaborati peritali;
- Con autorizzazione del G.D sono state acquisite le perizie di stima redatto dal CTU Ing. Andrea De Filippo che tuttavia si riferiscono alla situazione di possesso antecedente alla sopra citata sentenza;
- Il curatore fallimentare Dott. Roberto Muzii ha ritenuto nominare l'Ing. Andrea De Filippo per l'adeguamento delle perizie di stima all'attuale valore di mercato dei beni immobili di proprietà di - OMISSIS - e - OMISSIS - tenuto conto della sentenza che ha dichiarato l'inefficacia dell'atto di donazione nei confronti del Fallimento.

Tutto ciò premesso il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo** ha proceduto all'aggiornamento della stima in base alle mutate condizioni temporali e di possesso degli immobili a seguito di sentenza n. 423/2024 del 18/06/2024 R.G. 563/2022 Rep. 565/2024 del 18/06/2024 registrata il 25/02/2025 e trascritta presso i Servizi di Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia al RG. 34666 e R.P. 4059 in data 04/12/2025 in base alla quale la Corte di Appello ha dichiarato definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2011 confermando la sentenza di primo grado. Di conseguenza i beni oggetto di azione revocatoria dell'atto di donazione che coincidono con quelli dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023, a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - sono stati riconsegnati nella piena disponibilità di - OMISSIS - e - OMISSIS - per il diritto di comproprietà pari ad ½ ciascuno, pertanto lo Scrivente CTU a seguito di annotazione trascritta presso i Servizi di

Pubblicità Immobiliare della provincia di Perugia al RG. 34666 e R.P. 4059 in data 04/12/2025, ha provveduto ad eseguire Voltura catastale n. 43759.1/2025 - Pratica n. PG0247162 in atti dal 18/12/2025.

Il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo** con domicilio professionale in Perugia- Via Campo di Marte,14H e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n.A3170 in ottemperanza all'incarico ricevuto in data 22 settembre 2025 dal Curatore Fallimentare

Dott. Roberto Muzii e dal Giudice Delegato Dott.ssa Stefania Monaldi, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente

RELAZIONE PERITALE

la quale benchè ridotta alla sola forma sommaria per brevità di spazio, sarà distinta nei seguenti capitoli essenziali:

- 1) DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 2) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA DEL LOTTO N.2**
- 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO N.2.**
- 3) ACCERTAMENTI VARI:**
 - 3.1 Accertamento allo stato attuale della proprietà;**
 - 3.2 Accertamento dello stato di possesso degli immobili;**
 - 3.3 Accertamento di eventuali gravami;**
 - 3.4 Accertamenti Edilizi ed Urbanistici;**
 - 3.5 Accertamenti catastali;**
- 4) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO N.2**
- 5) RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI**

1) DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Come già dichiarato nelle precedenti perizie prodotte nella procedura di esecuzione immobiliare n. 111/2023 a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, a giudizio dello Scrivente in base alla tipologia, natura, ubicazione, giacitura, destinazione urbanistica, accessibilità e consistenza dei beni in esame:

- gli immobili oggetto del fallimento risultano unità autonome e indipendenti dal punto di vista tecnico e funzionale ascrivibili all'interno di singoli lotti di vendita;
- la suddivisione del complesso immobiliare non pregiudicherebbe l'appetibilità sul mercato ma ne faciliterebbe la vendita rispetto alla formazione di un lotto unico, il cui valore non potrebbe essere maggiore della somma dei valori delle singole unità; pertanto è possibile la vendita del compendio immobiliare attraverso la formazione di

n. 2 LOTTI (LOTTO N.1 e LOTTO N.2) suscettibili di autonomo e libero godimento in modo da rispettare le caratteristiche tecnico-economiche dei cespiti con il fine di poterne conservare ed eventualmente aumentare la intrinseca appetibilità commerciale. Infatti l'accesso al **LOTTO N.1** avviene a ovest, mediante un cancello elettrico comandato a distanza, direttamente da una strada di lottizzazione che attraversa la p.lla 1124 di proprietà del Comune di Umbertide mentre l'accesso al **LOTTO N.2** avviene a est,

mediante un cancello con apertura manuale, attraversando la stessa strada. (Fig.1)

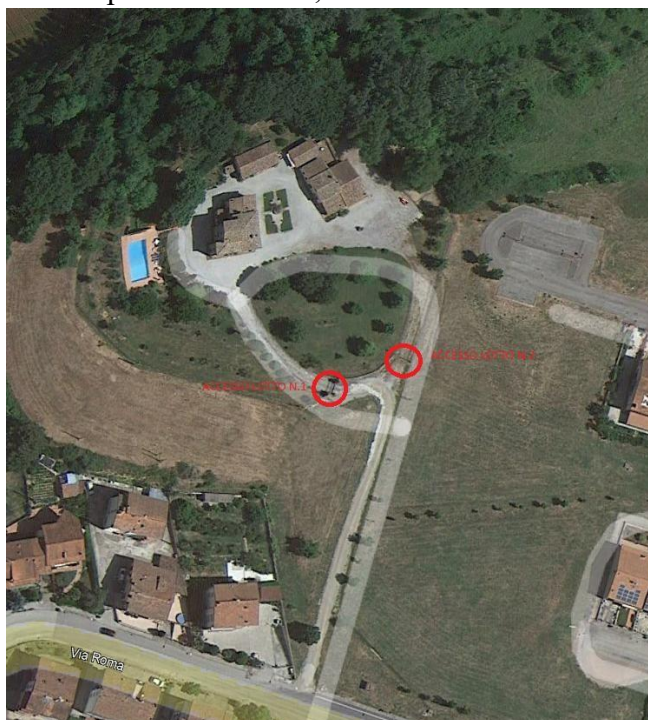


Fig.1: Accessi ai due lotti del compendio immobiliare.

A ciascun lotto sono stati assegnati i beni secondo il seguente ordine (Fig.2):



Fig.2: Schema Formazione Dei Due Lotti.

- **LOTTO N.1** composto dai seguenti immobili censiti al NCEU (di colore rosso):
 - A. CASALE CON PISCINA **Fg. 44 p.la 69 sub 5 graff alla p.la 1017 sub.2;**
 - B. MAGAZZINO **Fg. 44 p.la 69 sub 7;**
 - C. CORTE ESCLUSIVA
Fg. 44 p.la 69 sub 13 (deriva dalla ridefinizione al Catasto Fabbricati del BCNC fg. 44 p.la 69 sub. 10 in area urbana)
Fg. 44 p.la 1017 sub 3 (deriva dalla variazione del BCNC fg. 44 p.la 1017 sub. 1 in area urbana);
- **LOTTO N.2** composto dai seguenti immobili censiti al NCEU (di colore blu): A. VILLA
Foglio 44, particella 1502 sub 3(deriva dalla variazione del fg. 44 p.la 69 sub.

11);

B. MAGAZZINO

Foglio 44, particella 1502 sub 2 (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub.

12);

CORTE ESCLUSIVA

C. **Foglio 44, particella 1502 sub 1** (deriva dalla ridefinizione al Catasto

Fabbricati del BCNC fg. 44 p.lla 69 sub. 10 in area urbana) e dai seguenti terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al

D. **Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242;**

Le corti del casale e della villa attualmente censite come aree urbane, dopo la trascrizione e voltura dei decreti di trasferimento a cura e spese di ciascun aggiudicatario, dovranno essere soppresse e accorpate rispettivamente al casale nel caso del **LOTTO N.1** e alla villa nel caso del **LOTTO N.2** in modo tale che al termine dell'operazione risulteranno dotate di corte pertinenziale esclusiva. L'accorpamento delle aree urbane al casale e alla villa è possibile soltanto se ricorrono la condizione oggettiva (effettiva disponibilità ad uso esclusivo della porzione di cui trattasi) e soggettiva (omogeneità dei titoli di possesso, tra l'unità agli atti e l'area scoperta che si intende accorpare), pertanto è onere di ciascun aggiudicatario procedere alla fusione catastale delle corti esclusive ai fabbricati anche in considerazione del fatto che sui beni sono presenti degli abusi edilizi da sanare prima dal punto di vista urbanistico.

Inoltre dopo l'aggiudicazione dei lotti sarà necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy tra i due fabbricati unifamiliari con rispettive corti esclusive con spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

2) INDIVIDUAZIONE E DATI CATASTALI DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dalla piena proprietà a favore dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS - di un compendio immobiliare che identifica il **LOTTO N.2** formato da:



Fig. 4: Localizzazione degli immobili oggetto di procedura fallimentare LOTTO N.2 (Terreni e Fabbricati).

Il **LOTTO N.2** è composto dai seguenti immobili censiti al NCEU:

- A. Villa unifamiliare distinto al **Foglio 44, particella 1502 sub 3** (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 11);
- B. Magazzino trasformato ad uso abitativo distinto al **Foglio 44, particella 1502 sub 2** (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 12);
- C. Corte esclusiva della villa distinta come area urbana al **Foglio 44, particella 1502 sub 1** (deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 10) e successivamente al decreto di trasferimento da accorparsi alla villa;
- D. Terreni agricoli limitrofi a nord ed est della p.lla 1502 così distinti al Catasto Terreni al **Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242;**

I confini del **LOTTO N.2** sono quelli della p.lla 1502 accorpata con le particelle dei terreni agricoli oggetto di fallimento come riportato nella mappa del Catasto Terreni:

NORD

NORD

Torrente

EST

Fg. 44 P.lle 1009,1239, 1237, 1241

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - ,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - , - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - ,

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - .

Fg. 44 P.lla 94

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

SUD

Fg. 44 P.lle 1124

COMUNE DI UMBERTIDE con sede in - OMISSIS -

Fg. 44 P.lla 94

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - - OMISSIS - nato a -
OMISSIS - il - OMISSIS -

salvo se altri.

OVEST

Fg. 44 P.lle 69

- OMISSIS -, - OMISSIS -;

Fg.44p.lla1008

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

salvo se altri.

Il **LOTTO N.2** è catastalmente individuato dai seguenti immobili distinti al Catasto

Fabbricati:

A. Villa Unifamiliare

*N.C.E.U. del Comune di Umbertide, **Foglio n. 44, particella n. 1502 Sub.3 (ex fg.44 p.lla 44 sub.11)** - Categoria: A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Rendita: €. 702,38 -
Indirizzo: VIA ROMA Piano S1-T;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

SUD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

EST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

OVEST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

Fg.44 p.lla 1502 sub.2

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

salvo se altri.

B. Magazzino

*N.C.E.U. del Comune di Umbertide, **Foglio n. 44 particella n. 1502 Sub.2** - Categoria:*

C/2 - Classe 1 - Consistenza 30 mq - Rendita: €. 52,68 - Indirizzo: VIA ROMA Piano T;

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

SUD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

EST

Fg.44 p.lla 1502 sub.3

- OMISSIS -, - OMISSIS -

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

OVEST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

salvo se altri.

C. CORTE ESCLUSIVA DA ACCORPARE ALLA VILLA

Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 1502 Sub.1 – Superficie mq 2'877; Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- OMISSIS -, - OMISSIS -

SUD

Fg. 44 P.lle1124

COMUNE DI UMBERTIDE con sede in - OMISSIS -

Fg. 44 P.lla94

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -

EST

Fg. 44 P.lle1013,1238,1242

- OMISSIS -, - OMISSIS -

Fg. 44 P.lle1241

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS -

nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

OVEST

Fg.44 p.lla 69 Sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

salvo se altri.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali).

N.B.: Si fa presente che le unità immobiliari distinte al foglio 44:

- 1) p.lla 1502 sub.1 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per costituzione di area urbana che ha soppresso la p.lla 69 sub.10;
- 2) p.lla 1502 sub.3 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per modifica identificativo che ha soppresso la p.lla 69 sub.11;
- 3) p.lla 1502 sub.2 deriva da variazione catastale del 28/02/2024 per modifica identificativo del 27/02/2024 che ha soppresso la p.lla 69 sub.12;

Le unità distinte al fg. 44 p.lla 69 subb. 10-11-12 che hanno modificato identificativo derivano dalla soppressione delle u.i. censite al foglio 69 subb. 1-6-8 (variazione del 09/08/2011) e la p.lla 1502 dal frazionamento della particella 69 del 20/10/2000 Pratica n. 136790.

D. TERRENI AGRICOLI

N.	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	TITOLO	CONFINI
					ha	a	ca					
1	44	1007	PASCOLO ARBORATO	1	0	40	40	2,71	2,09	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	Torrente,- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
2	44	1010	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	45	0,03	0,02	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
3	44	1013	SEMINATIVO	3	0	1	70	0,61	0,79	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
4	44	1014	SEMINATIVO	3	0	0	90	0,33	0,42	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
5	44	1015	SEMINATIVO	3	0	0	20	0,07	0,09	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
6	44	1236	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	10	0,01	0,01	- OMISSIS - - OMISSIS -	Proprietà 1/2 Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
7	44	1238	AREA RURALE		0	0	36			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS -

										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
8	44	1240	SEMINATIVO	3	0	3	85			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
9	44	1242	SEMINATIVO ARBORATO	2	0	0	1			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.

3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

L'oggetto del presente elaborato peritale è costituito dai diritti di piena proprietà a favore di - OMISSIS - e - OMISSIS - soci della fallita società - OMISSIS -, di un compendio immobiliare che identifica il **LOTTO N.2** formato da: una villa unifamiliare dotata di corte esclusiva, che deriva dalla ristrutturazione ed ampliamento di un ex annesso rurale e da un magazzino trasformato ad uso abitativo, oltre a terreni agricoli con destinazione prevalente a pascolo e seminativo arborato. La zona ove è posto il complesso in esame è vicino il centro storico di Umbertide ubicata a circa 1 Km da esso, presenta prevalentemente carattere residenziale misto alla presenza di diversi terreni agricoli. Nelle vicinanze sono presenti le principali infrastrutture di carattere primario e secondario; infatti il complesso immobiliare è raggiungibile dalla SS 3 BIS che collega Perugia a Città di Castello dopo aver percorso Via Roma ed una strada di lottizzazione che porta ad un ingresso carraio per accedere al compendio. (Fig.5)

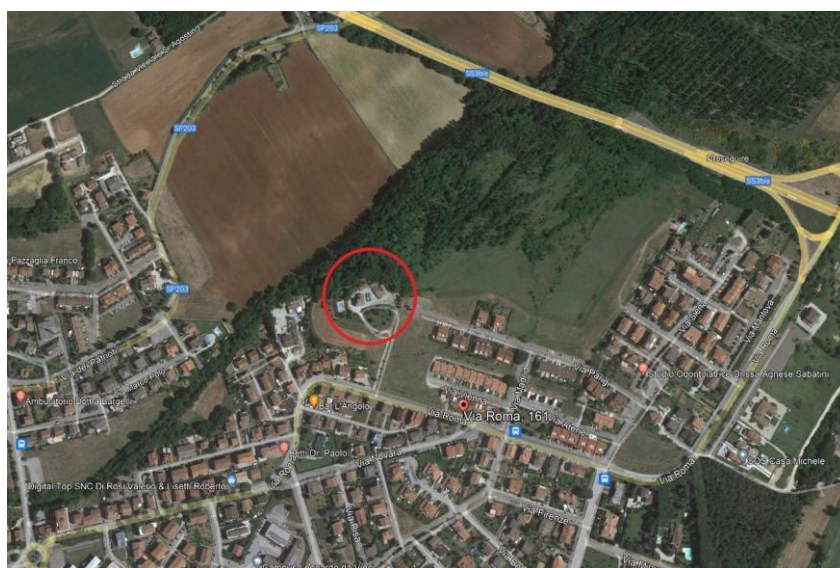


Fig.5: Localizzazione geografica del compendio immobiliare.

Gli edifici si trovano su un versante collinare in posizione dominante con panorama sulla valle del fiume Tevere che lambisce il centro abitato di Umbertide. La corte di pertinenza dei fabbricati presenta una giacitura in pendenza prevalentemente nella direzione nordsud. L'intero perimetro del LOTTO n.2 è dotato di recinzione tranne il confine con la corte esclusiva del casale che ricade nel LOTTO N.1. A questo proposito per rendere i due lotti autonomi e indipendenti è necessario materializzare sul terreno il confine catastale riportato in mappa tra le particelle 69 e 1502 mediante esecuzione di muro in comunione al fine di garantire la privacy tra i due fabbricati unifamiliari con rispettive corti esclusive con oneri e spese a carico di entrambi gli aggiudicatari, salvo diverso accordo scritto tra le parti. *(Allegato n. 3: foto n. 1-2-3-4-5-6)*

Di seguito si riporta la descrizione analitica dei beni che costituiscono il **LOTTO N.2:**

A. ABITAZIONE IN VILLA

La villa distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n. 44, particella n. 1502 Sub.2 si sviluppa su n.3 piani: seminterrato, terra e primo; essa presenta n.4 accessi indipendenti ed è circondata da una corte esclusiva. La corte è stata accatastata necessariamente come area urbana (1502 sub.1) per essere oggetto di atti di trasferimento di diritti reali e soltanto dopo l'aggiudicazione del LOTTO N.2 a spese dell'aggiudicatario sarà accorpata con la villa in quanto ne costituisce corte esclusiva.

Il fabbricato che deriva dalla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento di un ex annesso rurale è costituito da più parti costruite in momenti diversi: un blocco centrale risalente alla fine dell'800 a cui sono addossati gli altri elementi. La tipologia costruttiva prevalente è quella della muratura portante in pietra e/o mattoni pieni di spessore variabile da 40 a 70cm, tranne il blocco posto a destra di quello centrale che è stato demolito e ricostruito in cemento armato, il solaio di piano è realizzato in laterocemento e quelli di copertura con orditura principale e secondaria in legno, divisori interni in blocchi forati di laterizio. Esternamente le pareti in muratura intonacate e tinteggiate di color ocra si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la copertura a capanna è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. L'accesso all'edificio avviene dalla corte dopo aver attraversato una strada privata chiusa da un cancello carrabile con apertura manuale.

L'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al **Fg.44 p.la 1502 sub.3** è composta da un piano seminterrato adibito a magazzino, un piano terra ed un piano primo sottotetto adibito ad abitazione con impianto idrico-sanitario, di riscaldamento, elettrico, videocitofonico e del gas che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto di riscaldamento autonomo è alimentato da un termocamino e da una caldaia standard con elementi di distribuzione che sono ventilconvettori a mobiletto. L'edificio presenta pavimentazione in gres ceramico o parquet di legno e soffitti intonacati e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi perimetrali in legno per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a una/due ante dotate di vetro doppio in legno-alluminio a taglio termico e persiane tranne le finestre del soggiorno prive di serramenti esterni. Le porte interne sono in legno verniciate color bianco. *(Allegato n. 3: foto n. 7-8-9-10-11-12-13)*

Il Piano seminterrato *(Allegato n. 3: foto n. 14)* in mediocre stato di conservazione e manutenzione posto ad est di altezza netta 2.30m è accessibile direttamente dalla corte mediante n.3 accessi con porte metalliche e comprende:

- **un locale deposito** non assentito posto al di sotto della zona notte dell'abitazione delimitato da pareti di sostegno in c.a. e privo di pavimentazione ed intonaci. Esso risulta areato ed illuminato da una finestra con vetro singolo e priva di serramenti esterni ed è dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando *(Allegato n. 3: foto n. 14-15-16)*
- **un magazzino** adibito ad officina meccanica e locale tecnico posto al di sotto del terrazzo della cucina accessibile direttamente dalla corte con pavimentazione, pareti e soffitto prive di finitura. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. *(Allegato n. 3: foto n. 17-18)*
- **un locale tecnico** posto al di sotto del terrazzo della cucina privo di pavimentazione e con pareti e soffitto prive di finitura. Esso risulta dotato di impianto di illuminazione artificiale con prese e punti di comando. Al suo interno sono presenti gli impianti tecnologici a servizio dell'abitazione *(Allegato n. 3: foto n. 19-20)*

Il Piano Terra accessibile direttamente dalla corte con altezza variabile e comunque maggiore di 2,70m e che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione comprende:

- **Un portico** con soffitto inclinato di travi di legno a vista attraverso il quale si accede all'abitazione mediante un portoncino di legno; *(Allegato n. 3: foto n. 21)*
- **un ingresso** direttamente comunicante con il portico dell'abitazione principale con pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in gres ceramico. Dall'ingresso si accede ad un bagno, alla lavanderia e al soggiorno *(Allegato n. 3: foto n. 22)*

- **un bagno** di servizio accessibile dall'ingresso areato ed illuminato da una finestra in legno ad un'anta con vetro doppio verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con pavimentazione in gres ceramico per un'altezza di 2.00 m. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino ed un vaso igienico con rubinetteria in acciaio bicomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione.*(Allegato n. 3: foto n. 23)*
- **una lavanderia** accessibile dall'ingresso areata ed illuminata da una finestra in legno ad un'anta con vetro doppio verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato in gres ceramico e presenta pareti e soffitto intonacate e tinteggiate di colore bianco. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione.*(Allegato n. 3: foto n. 24)*
- **un soggiorno** di altezza netta 2.90m che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da una finestra e una porta finestra ad arco con vetro doppio prive di serramenti esterni molto ampie. Esso risulta accessibile direttamente dall'ingresso e risulta comunicante con la cucina e la zona notte, presenta pavimentazione in gres ceramico, pareti e controsoffitto con faretti tinteggiate di colore bianco/verde e al suo interno si trova un termocamino e la presenza di un ventilconvettore a mobiletto. *(Allegato n. 3: foto n. 25-26)*
- **una cucina** con sala da pranzo che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione areato ed illuminato da n.2 finestre a due ante in legno di colore bianco ed una porta finestra comunicante con un terrazzo entrambi con vetro doppio e persiane esterne di colore testa di moro. La cucina presenta un controsoffitto con faretti, pareti tinteggiate di colore di bianco/arancione e pavimentazione in parquet. Essa risulta dotata di impianto termico mediante ventilconvettori a mobiletto, impianto elettrico con prese e punti di comando e impianto idrico sanitario in buono stato di manutenzione e conservazione.*(Allegato n. 3: foto n. 27-28-29-30)*
- **un terrazzo** che costituisce lastrico solare e copertura di parte del piano seminterrato dotato di parapetto e con pavimentazione di mattonelle di cotto comunicante con la cucina e con la corte esterna mediante una scaletta. Al suo interno si trova una caldaia per la produzione di calore e ACS.*(Allegato n. 3: foto n. 31-32)*
- **un disimpegno-corridoio** comunicante con il soggiorno, la zona notte e il piano primo sottotetto con pareti e soffitto intonacati e tinteggiati di colore bianco.
- **una camera da letto matrimoniale** con cabina armadio alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra ed una porta-finestra a due ante in

legno verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore e termosifone in alluminio in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 3: foto n. 33)*

- **un bagno** in camera che si trova in buono stato di manutenzione e conservazione accessibile da un disimpegno adibito a cabina armadio areato ed illuminato da una finestra in legno a due ante verniciata di colore bianco dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,00 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una doccia con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 3: foto n. 34)*
- **uno studio** al quale si accede dal disimpegno, areato ed illuminato da una portafinestra a due ante in legno verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 3: foto n. 35)*
- **una camera da letto singola** mansardata alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno verniciata di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto inclinato sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 3: foto n. 36)*
- **un bagno** di altezza media 2.50m accessibile dal corridoio areato ed illuminato da una finestra in legno a un'anta verniciata di colore bianco dotata di persiane e da un lucernario. Il locale risulta pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una vasca con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico, quello idrico-sanitario e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. *(Allegato n. 3: foto n. 37)*

- **un vano scala** interno realizzato abusivamente che permette di collegare il piano terra con un locale sottotetto posto a piano primo. La scala ad una rampa di larghezza 70cm presenza gradini rivestiti in legno (*Allegato n. 3: foto n.38*)
- **un locale sottotetto** soprastante il soggiorno al quale si accede dalla scala interna areato ed illuminato da due finestre verniciate di colore bianco con vetro doppio e dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto inclinato sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in parquet. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con ventilconvettore in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 3: foto n. 39-40*)

La Superficie Commerciale della villa distinto al Catasto Fabbricati al Fg.44 p.lla 1502 Sub.3 è di circa **277 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO SEMINTERRATO								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	OFFICINA	2,1	60,00	73,66	13,66	73,66	0,50	36,83
2	MAGAZZINO	1,90	15,11	19,41	4,30	19,41	0,50	9,71
3	LOCALE TECNICO	2,30	23,39	28,25	4,86	28,83	0,50	14,42
			98,50	121,32		121,90		60,95
PIANO TERRA								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	PORTICO	2,90	8,43	8,43	0,00	8,43	0,35	2,95
2	INGRESSO	3,00	4,02	5,64	1,62	5,64	1,00	5,64
3	BAGNO	2,50	2,52	4,16	1,64	4,16	1,00	4,16
4	LAVANDERIA	2,60	6,26	8,18	1,92	8,18	1,00	8,18
5	SOGGIORNO	2,70	32,02	40,40	8,38	40,40	1,00	40,40
6	CUCINA	2,70	21,27	29,37	8,10	29,37	1,00	29,37
7	TERRAZZO	-	40,14	42,24	2,10	42,24	0,15	6,34
8	DISIMPEGNO-CORRIDOIO	2,70	7,70	8,93	1,23	8,93	1,00	8,93
9	CAMERA MATRIMONIALE	2,70	13,71	15,59	1,88	15,59	1,00	15,59
10	BAGNO E ANTIBAGNO	2,40	10,83	14,16	3,33	14,16	1,00	14,16
11	STUDIO	2,70	12,32	14,19	1,87	14,19	1,00	14,19
12	CAMERA SINGOLA	2,70	14,24	17,89	3,65	17,89	1,00	17,89
13	BAGNO	2,40	6,57	8,52	1,95	8,52	1,00	8,52
14	VANO SCALA	-	0,82	1,23	0,41	1,23	1,00	1,23
			180,85	218,93		218,93		177,55
PIANO PRIMO SOTTOTETTO								

NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	LOCALE SOTTOTETTO	2,23	34,65	47,60	12,95	47,60	0,80	38,08
			34,65	47,60		47,60		38,08
					TOTALE mq	388,43	TOTALE mq	276,58

B. MAGAZZINO

Il magazzino distinto al Catasto Fabbricati al **Foglio n. 44, particella n. 1502 Sub.2** trasformato abusivamente in abitazione è autonomo e indipendente rispetto alla villa e risulta accessibile dalla corte. Il fabbricato presenta una tipologia costruttiva in muratura di pietra e mattoni di spessore variabile da 30 a 40cm, solaio di copertura a capanna con orditura principale e secondaria di travi di legno, divisori interni in blocchi forati di laterizio. Esternamente le pareti in muratura intonacate e tinteggiate di color beige si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione; la copertura a falde è dotata di pluviali e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane.

L'unità immobiliare presenta impianto di riscaldamento con caldaia standard e radiatori in alluminio, impianto elettrico, idrico-sanitario e del gas che si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il soffitto inclinato è intonacato e tinteggiato di colore bianco, mentre la pavimentazione dei vani principali è in cotto e quella del bagno in piastrelle di ceramica.

Gli infissi perimetrali in legno per l'areazione dei volumi afferenti e l'illuminazione delle corrispondenti superfici si trovano in un buono stato di conservazione e manutenzione. Essi sono costituiti da finestre o porte finestre a due ante dotate di vetro singolo in legno e persiane. Le porte interne sono in legno tamburato. *(Allegato n. 3: foto n. 41-42)*

Il piano Terra in buono stato di manutenzione e conservazione di altezza media 2.60m comprende:

- **un ingresso** accessibile direttamente dall'esterno mediante una porta-finestra a due ante in legno con persiane esterne, pareti e soffitto inclinato intonacate e tinteggiate

di colore bianco e pavimentazione in cotto. Dall'ingresso si accede alla cucina, ad un bagno e al soggiorno (*Allegato n. 3: foto n. 43-44*)

- **una cucina** areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno con serramenti esterni comunicante con l'ingresso. La cucina presenta soffitto e pareti tinteggiate di colore bianco e pavimentazione in cotto. Essa risulta dotata di impianto termico mediante radiatori in alluminio, impianto elettrico con prese e punti di comando e impianto idrico sanitario in buono stato di manutenzione e conservazione. (*Allegato n. 3: foto n. 45*)
- **un bagno con antibagno** accessibile dall'ingresso areato ed illuminato da una finestra in legno a due ante con vetro doppio dotata di persiane. Il locale risulta pavimentato e rivestito con pavimentazione in piastrelle di ceramica per un'altezza di 1,80 m. L'impianto idrico-sanitario si trova in buono stato di conservazione e manutenzione. All'interno del bagno si trovano sanitari in ceramica quali un lavandino, un vaso igienico, un bidet ed una doccia con rubinetteria in acciaio monocomando. E' presente l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 3: foto n. 46-47*)
- **una camera da letto matrimoniale** alla quale si accede dal disimpegno, areata ed illuminata da una finestra a due ante in legno dotata di persiane esterne; le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco e la pavimentazione è in cotto. Sono presenti: l'impianto elettrico per l'illuminazione artificiale e quello di riscaldamento con termosifone in alluminio in buono stato di conservazione e manutenzione. (*Allegato n. 3: foto n. 48*)

La Superficie Commerciale del magazzino trasformato in abitazione distinto al Catasto Fabbricati al fg.44 P.lla 1502 Sub.2 è di circa **41 mq** come risulta dalla seguente tabella:

PIANO TERRA								
NUMERO VANO	DESTINAZIONE D'USO VANO	ALTEZZA UTILE INTERNA(m)	SUPERFICIE CALPESTABILE (mq)	SUPERFICIE ESTERNA LORDA (mq)	SUPERFICIE MURI (mq)	SUPERFICIE TOTALE (mq)	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
1	INGRESSO	2,6	7,90	11,34	3,44	11,34	1,00	11,34
2	CUCINA	2,6	4,93	7,84	2,91	7,84	1,00	7,84
3	BAGNO	2,6	4,52	7,20	2,68	7,20	1,00	7,20
4	CAMERA DA LETTO	2,6	10,15	14,30	4,15	14,30	1,00	14,30
			27,50	40,68		40,68		40,68

C. CORTE ESCLUSIVADELLA VILLA

La corte esclusiva è costituita catastalmente dall'area urbana **p.lla 1502 sub.1** e dopo l'aggiudicazione del LOTTO N.2 a spese dell'aggiudicatario dovrà essere accorpata con la villa. Essa risulta delimitata da recinzione con paletti di ferro e rete metallica a nord, sud ed est mentre ad ovest è priva di recinzione. A tal proposito per rendere il lotto autonomo e indipendente dopo il trasferimento gli aggiudicatari devono provvedere a loro spese alla progettazione ed esecuzione di un muro di comunione tra i due lotti che segua il confine catastale riportato in mappa tra le p.lle 69 e 1502, salvo diverso accordo scritto tra le parti. L'area urbana avente superficie complessiva pari **2'877 mq** che si trova in buono stato di conservazione e manutenzione risulta accessibile da un cancello con apertura manuale e attraverso una strada privata sterrata di larghezza 5,00m posta al suo interno si raggiungono i fabbricati del LOTTO N.2. Il giardino presenta un andamento altimetrico irregolare con una zona pianeggiante in prossimità dei fabbricati sistemata in misto stabilizzato ed un'ampia zona verde che ricade nella p.lla 1502 caratterizzata dalla presenza di alberi da giardino di alto e medio fusto. Essa costituirà pertinenza esclusiva della villa insieme al magazzino trasformato in abitazione. (*Allegato n. 3: foto n. 49-50-51-52-53-54-55-56-57-58*)

Nella definizione dei confini della corte esclusiva del LOTTO N.2 si fa presente che è stata rilevata negli atti di causa una sentenza di riconfinamento tra le p.lle 94 e 1502 (ex p.lla 1019) contro il Fallimento - OMISSIS - e - OMISSIS -. Secondo tale sentenza passata in giudicato (sentenza n. **446/2020 Rep. N. 1040/2020 del 22/04/2020** del Tribunale di Perugia registrata il **17/08/2022 n. 4978/2022**) è stato rideterminato il riposizionamento dei confini tra la **p.lla 94** di proprietà - OMISSIS -, C.F.

- OMISSIS -, - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, - OMISSIS -, C.F. - OMISSIS -, in qualità di eredi di - OMISSIS -, c.f. - OMISSIS - e la **p.lla 1019** (attualmente **p.lla 1502**) ed è stato condannato il Fallimento di - OMISSIS - e - OMISSIS - ad eliminare o arretrare la recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica a maglie rettangolari che insiste all'interno dei confini della p.lla 94 che deve essere posta ad una distanza minima di 1,91m a sud e ad una distanza massima di 2,01 m a nord del confine catastale per una lunghezza pari a 26,98m. Tale sentenza valida ed efficace è stata registrata il 17/08/2022 n.4978/2022 ma non è stata né trascritta e né resa esecutiva nello stato di fatto attraverso operazioni di riconfinamento pertanto lo stato dei luoghi rilevato è rimasto quello antecedente la causa civile. (*Allegato n. 4: Sentenza di riconfinamento*)

D. TERRENI AGRICOLI

I terreni agricoli posti a confine con la corte esclusiva dei due lotti si collocano all'interno di una zona collinare boschiva disposti lungo un versante molto ripido che dalle pendici dove si trovano i fabbricati scende verso il torrente. Il paesaggio agrario che circonda i terreni è prevalentemente di tipo silvo-pastorale ed è denotato da coperture boschive e da pascoli con presenze puntuali e circoscritte di oliveti e seminativi arborati.

Sostanzialmente il paesaggio circostante è caratterizzato da una permanenza dei segni e degli usi del suolo tradizionali nel tempo, anche se viene ad essere sempre più minacciato da fenomeni di abbandono delle colture tradizionali quali l'olivicoltura e il seminativo arborato. Lungo il versante dei terreni il paesaggio boschivo risulta essere connotato da boschi di faggio intervallati a pascoli.

La superficie dei terreni con destinazione agricola, limitrofi all'ambito costituito dai fabbricati, è pari a **4'761mq** oltre alla presenza di un'area rurale di **36mq**. I terreni agricoli presentano sia a nord che est un andamento collinare con una pendenza elevata verso valle dove si trova un torrente e sono accessibili da un cancelletto posto a confine con la p.lla 1502. Essi non risultano accessibili dalla strada comunale ma soltanto dalla corte esclusiva del LOTTO N.2. Tutti i terreni che si trovano in un mediocre stato di manutenzione e conservazione sono ubicati da un punto di vista morfologico all'interno di un'area di tipo collinare e sono dotati di recinzione con paletti di ferro e rete metallica. Alla data del sopralluogo i terreni presentano destinazioni d'uso a seminativo e pascolo arborato caratterizzati dalla forte presenza di alberi ad alto fusto necessari a contenere fenomeni di frana del versante che scende verso il torrente. Di seguito si riporta l'elenco dei terreni agricoli con le attribuzioni catastali (Qualità e classe) in base alla loro destinazione d'uso e le superfici. (*Allegato n. 3: foto n. 59-60-61-62-63*)

N.	Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie			
					ha	a	ca	ha
1	44	1007	PASCOLO ARBORATO	1	0	40	40	0,404
2	44	1010	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	45	0,0045
3	44	1013	SEMINATIVO	3	0	1	70	0,017
4	44	1014	SEMINATIVO	3	0	0	90	0,009

5	44	1015	SEMINATIVO	3	0	0	20	0,002
6	44	1236	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	10	0,001
7	44	1238	AREA RURALE	0	0	0	36	0,0036
8	44	1240	SEMINATIVO	3	0	3	85	0,0385
9	44	1242	SEMINATIVO ARBORATO	2	0	0	1	0,0001
								0,4797

3) ACCERTAMENTI VARI

3.1. Accertamento allo stato attuale della proprietà

Dalla ispezioni ipotecarie alla data del 21/12/2025 lo Scrivente accertava che il diritto *di proprietà sui beni oggetto di fallimento pari alla quota in comunione* di $\frac{1}{2}$ intestato a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - sui beni descritti, risultano pervenuti attraverso i seguenti atti di trasferimento:

1) Sentenza della Corte di Appello del Tribunale di Perugia n. 423/2024 pubbl. il

18/06/2024 RG n. 563/2022 Repert. n. 565/2024 del 18/06/2024 Registrato il: 25/02/2025 n.885/2025 in base alla quale la Corte di Appello ha dichiarato definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356** confermando la sentenza di primo grado con la quale viene riconsegnata nella disponibilità di - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno il diritto di proprietà del complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali distinti al Catasto Fabbricati al **Fg. 44 p.lla 69 sub 5 graff alla p.lla 1017 sub.2, Fg. 44 p.lla 69 sub 7, Fg. 44 p.lla 69 sub 13, Fg. 44 p.lla 1017 sub 3, Foglio 44, particella 1502 sub 3, Foglio 44, particella 1502 sub 2, Foglio 44, particella 1502 sub 1**, e dai seguenti terreni agricoli distinti al Catasto Terreni al **Fg. 44 P.lle: 1007,1010, 1013, 1014, 1015, 1236,1238, 1240, 1242.**

Le unità immobiliari citate provengono da quelle citate nell'atto di donazione che hanno subito variazioni catastali autorizzate nel corso della procedura esecutiva immobiliare R.G. 111/2023 riunita alla R.G. 112/2023.

- 2) Sentenza del Tribunale di Perugia n. 298/2022 pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7851/2022, in base alla quale il Tribunale di Perugia si è pronunciato sulla causa iscritta al n.952/2014 tra il "fallimento della Societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -" e contro - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS - dichiarando l'inefficacia parziale dell'atto pubblico di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello stipulato in data 14/4/11 da - OMISSIS - E - OMISSIS -, da una parte, e da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS - dall'altra. La sentenza n. 298/20 22 non e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa e' stata proposta impugnazione nei termini di legge
- 3) Atto di donazione, a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il **09/05/2011** al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare, con il quale - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - donano, congiuntamente e solidamente per l'intero con riserva del diritto di abitazione per la quota pari ad ½ ciascuno, alle loro figlie - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad 1/3 ciascuno il diritto di proprietà del complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali costituito dai seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 69 sub 5 graffato alla p.lla 1017 sub.2, p.lla 69 sub.1 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 1011-12), p.lla 69 sub.7, p.lla 69 sub.8 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.6 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.9 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12) e al Catasto Terreni foglio 44 particelle 69 (con frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 è stata variata ed ha originato la p.lla 1502), 1017, 1010, 1236, 1238, 1240, 1242, 1007, 1013, 1014, 1015, 1019.

4) Atto di compravendita, a rogito del notaio **CASELLI ANTONIO** in Umbertide del **28/09/1995 rep. n. 53372**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 13/10/1995 al n. 20413/14267, con il quale - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il 06/10/1941 e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota di proprietà pari ad 1/3 ciascuno vendono a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - per la quota pari ad 1/2 ciascuno il complesso immobiliare costituito da fabbricati di civile abitazione con annesse corti e terreni pertinenziali costituito dai seguenti immobili distinti al Catasto Fabbricati al foglio 44, particella 69 sub 5 graffato alla p.lla 1017 sub.2, p.lla 69 sub.1 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 1011-12), p.lla 69 sub.7, p.lla 69 sub.8 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.6 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12), p.lla 69 sub.9 (ha originato con variazione del 09/08/2011 le u.i. distinte al fg.44 p.lla 69 subb. 10-11-12) e al Catasto Terreni foglio 44 particelle 69 (con frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 è stata variata ed ha originato la p.lla 1502), 1017, 1007, 1013, 1014, 1015, 1019.

(Allegato n. 5: Atti di provenienza)

Con gli atti menzionati, venivano trasferivano **il diritto di proprietà pari alla quota di 1/2** ciascuno a favore di - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - sui seguenti immobili del **LOTTO N.2** ubicati nel comune di Umbertide – Via Roma,161 così censiti al Catasto Fabbricati:

- 1) **Foglio 44, particella 1502 sub 1**(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 10)
- 2) **Foglio 44, particella 1502 sub 2**(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 12);
- 3) **Foglio 44, particella 1502 sub 3**(deriva dalla variazione del fg. 44 p.lla 69 sub. 11); e distinti al Catasto Terreni del Comune di Umbertide al :
- 4) **Foglio 44 particella 1007;**
- 5) **Foglio 44 particella 1010;**
- 6) **Foglio 44 particella 1013;**
- 7) **Foglio 44 particella 1014;**

- 8) Foglio 44 particella 1015;
- 9) Foglio 44 particella 1236;
- 10) Foglio 44 particella 1238;
- 11) Foglio 44 particella 1240;
- 12) Foglio 44 particella 1242;
- 13) Foglio 44 particella 1502;

3.2. Accertamento dello stato di possesso degli immobili

E' stato accertato dalle certificazioni anagrafiche rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Umbertide alla data del **08/01/2026** che i fabbricati oggetto della presente procedura fallimentare ubicati in Via Roma,161 – Umbertide risultano occupati da - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - insieme alle loro figlie: - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - ed al figlio di quest'ultima - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - .(Allegato n. 6: Certificati storici di residenza)

3.3 Accertamento di eventuali gravami: formalità, vincoli o oneri

Dalla verifica ipocatastale per immobile esperita tramite il servizio telematico SISTER in data 21/12/2025, 04/02/2026 e 11/02/2026 (*Allegato 7: Visure ipocatastali aggiornate*), e tenuto conto delle variazioni catastali intervenute per la formazione dei LOTTI n.1-2 lo Scrivente accertava a tutto il 11/02/2026, che sui beni oggetto di fallimento gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli così distinte:

- FG.44 P.LLA 1007, FG.44 P.LLA 1010, FG.44 P.LLA 1013, FG.44 P.LLA 1014,
FG.44 P.LLA 1015, FG.44 P.LLA 1236, FG.44 P.LLA 1238, FG.44 P.LLA 1240,
FG.44 P.LLA 1242

TRASCRIZIONI

- 1) **ANNOTAZIONE** alla trascrizione della sentenza n.423/2024 del Tribunale di Perugia pubblicata il 18/06/2024 Numero di repertorio 565/2024 trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **04/12/2025 al n. 34666 reg. generale e n. 4059 reg. particolare, per**

inefficacia totale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con la sentenza n. 423/2024, pubblicata il 18.06.2024 con repertorio n. 5 65/2024, la corte di appello di Perugia, definitivamente pronunciando sulla causa civile iscritta al n. 563/2022 tra - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - E Contro Il Fallimento Della Soci Eta' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, ha cosi' provveduto: "respinta ogni diversa domanda, istanza ed eccezione, cosi' decide: rigetta l'appello proposto da - OMISSIS -, - OMISSIS - E - OMISSIS -, e, per l'effetto, conferma la sentenza n. 298/2022 del Tribunale Di Perugia, pubblicata in data 28.2.2022; condanna le appellanti alle spese del giudizio di II grado in favore del fallimento della - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E - OMISSIS -, in persona del curatore DOTT. MUZII ROBERTO, che si liquidano in e 3.473,00, oltre il rimborso forfettario al 15%, iva e cpa come per legge; dichiara che sussistono i presupposti, ai sensi dell'a rt. 13, comma 1 quater del d.p.r. 115/2002, per il pagamento da parte delle appellanti del doppio del contributo unificato". **La sentenza n. 423/2024 e' passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa non e' stata proposta impugnazione nei termini di legge.**

- 2) **ANNOTAZIONE** alla trascrizione della sentenza del Tribunale di Perugia del 11/10/2022 Numero di repertorio 674/2022 trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **14/06/2023 al n. 17017 reg. generale e n. 3080 reg. particolare**, per inefficacia parziale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e **sentenza n. 298/2022**, pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7851/2022, mediante la sostituzione della frase "*atto di donazione*" con la seguente: "*atto pubblico di donazione datato 14.04.2011 a rogito del notaio Dott. Luigi Schettino, iscritto presso il Collegio Del Distretto Notarile Di Perugia, rep. n. 9.775, racc. n. 3.356, e trascritto presso la Conservatoria Dei Rr.Ii. Di Perugia in data 09.05.2011 al n. 11.871 reg. gen. e n. 7.938 reg.part.*" **il Tribunale Di Perugia**, si pronuncia in primo grado sulla causa iscritta al n.**952/2014** tra il "*Fallimento*

- [illegible]

1) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei

Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni;
- 3) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N. 67/2013 trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 517 Registro Generale 4425 del **22/02/2013** emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00 (*Allegato 7:Visure ipo-catastali aggiornate*)

- **Fg.44 P.lla 69 sub.11** (deriva dalla variazione del Fg.44 P.lla 69 sub.1-6-8) dal 27/02/2024 soppressa per costituzione del **Fg.44 p.lla 1502 sub.3, Fg.44 P.lla 69 sub.12** (deriva dalla variazione del Fg.44 P.lla 69 sub.1-6-8) dal 27/02/2024 soppressa per costituzione del **Fg.44 p.lla 1502 sub.2**

TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 28/04/2023 Rep. N. 1584/2023 emesso da

Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **17/05/2023** al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -;

2) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 22/04/2023 Rep. N. 1649 emesso da

Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **23/05/2023** al n. 10316/14632 a favore di Berenice SPV srl con sede legale in Milano C.F. 10003140968 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -; *ISCRIZIONI IPOTECARIE*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni;
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N.

67/2013 trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 517 Registro Generale 4425 del **22/02/2013** emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00 (*Allegato 7:Visure ipo-catastali aggiornate*)

- **Fg.44 P.lla 69 sub.10** (deriva dal fg.44 p.lla 69 subb.1-6-8 con variazione del 09/08/2011) dal 27/02/2024 soppressa per costituzione del **Fg.44 P.lla 1502 sub.1**

TRASCRIZIONI

- 1) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 28/04/2023 Rep. N. 1584/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 17/05/2023 al n. 14100/9894 a favore di **Siena NPL 2018 srl** con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -;
- 2) **Verbale di Pignoramento Immobili** del 22/04/2023 Rep. N. 1649 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 23/05/2023 al n. 10316/14632 a favore di **Berenice SPV srl** con sede legale in Milano C.F. 10003140968 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2013 Rep. N. 67/2013 trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 517 Registro Generale 4425 del 22/02/2013 emesso dalla Tribunale Sezione distaccata di Città di Castello a favore di Banca Carim spa – Cassa di Risparmio di Rimini spa con sede in Rimini C.F. 00205680408 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 258'622,72 per concessione di finanziamento pari a euro 320'000,00

- **Fg.44 p.lla 1502** (derivata con il frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 che ha variato la p.lla 69)

TRASCRIZIONI

- 1) Verbale di Pignoramento Immobili** del 28/04/2023 Rep. N. 1584/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data 17/05/2023 al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -;

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;
- 2) IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - con sede in - *OMISSIS* - C.F. - *OMISSIS* - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni;

(Allegato 7:Visure ipo-catastali aggiornate)

- **FG.44 PLLA 1017, FG.44 PLLA 69** (variata con il frazionamento del 20/10/2000 Pratica n. 136790 che ha originato la p.lla 1502)

TRASCRIZIONI

- 1) **ANNOTAZIONE** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il 04/12/2025 al n. 34666 reg. generale e n. 4059 reg. particolare per inefficacia totale dell'atto di donazione a rogito del notaio SCHETTINO LUIGI in Città di Castello, del 14/04/2011 rep. n. 9775/3356, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e sentenza della Corte di Appello di Perugia n. 423/2024 del 18/06/2024 Rep. 565/2024 del 18/06/2024 RG n. 563/2024 Repert. n. 565/2024 del 18/06/2024 Registrato il: 25/02/2025 n.885/2025 è stato dichiarata definitivamente l'inefficacia totale dell'atto pubblico di donazione del 14/04/2011 confermando la sentenza di primo grado. Di conseguenza i beni oggetto di azione revocatoria dell'atto di donazione che coincidono con quelli dell'esecuzione immobiliare n. 111/2023, a cui veniva riunita la n. 112/2023 del Tribunale di Perugia, promossa in danno delle sig.re - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - sono stati riconsegnati nella disponibilità del fallimento della società "- OMISSIS - con sede legale in - OMISSIS -, - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - e - OMISSIS -.
- 2) **ANNOTAZIONE** trascritta presso la CC.RR.II. di Perugia il **14/06/2023 al n. 17017 reg. generale e n. 3080 reg. particolare**, per inefficacia parziale dell'atto di donazione a rogito del notaio **SCHETTINO LUIGI** in Città di Castello, del **14/04/2011 rep. n. 9775/3356**, trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia il 09/05/2011 al n. 11871 reg. generale e n. 7938 reg. particolare. Con tale annotazione e **sentenza n. 298/2022**, pubblicata il 28.02.2022, munita del provvedimento di correzione dell'errore materiale del 11.10.2022, n. cronol.7851/2022, mediante la sostituzione della frase "*atto di donazione*" con la seguente: "*atto pubblico di donazione datato 14.04.2011 a rogito del notaio Dott. Luigi Schettino, iscritto presso il Collegio Del Distretto Notarile Di Perugia, rep. n. 9.775, racc. n. 3.356, e trascritto presso la Conservatoria Dei Rr.Ii. Di Perugia in data 09.05.2011 al n. 11.871 reg. gen. e n. 7.938 reg.part.*". In base a tale sentenza **il Tribunale Di Perugia**, si pronuncia in primo grado sulla causa iscritta al **n.952/2014** tra il "*Fallimento Della Societa' - OMISSIS - nonche' dei soci - OMISSIS - E*

- *OMISSIS* -" e contro - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* -. Esso ha così provveduto: "letto l'art. 2901 c.c. dichiara l'inefficacia, nei confronti del fallimento della società - *OMISSIS* - nonché dei soci - *OMISSIS* - E - *OMISSIS* -, dell'atto di donazione stipulato in data 14/4/11 da - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* -, da una parte, e da - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - E - *OMISSIS* -, dall'altra; - condanna le convenute alla rifusione delle spese processuali sostenute dalla parte attrice che si liquidano in euro 16.481,00 per compenso professionale, oltre iva, cap e borsuali forfetari pari al 15% come per legge; - ordina alla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Perugia di procedere all'annotazione della presente sentenza a margine della trascrizione dell'atto di donazione del 14/4/11, ai sensi dell'art. 2655, comma 1, cc.". La sentenza n. 298/2022 non è passata in cosa giudicata, in quanto avverso la stessa è stata proposta impugnazione nei termini di legge.

- 3) **Verbale di Pignoramento Immobili del 28/04/2023 Rep. N. 1584/2023** emesso da Ufficiale Giudiziario Corte di Appello con sede in Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **17/05/2023** al n. 14100/9894 a favore di Siena NPL 2018 srl con sede in Roma C.F. 14535321005 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -;
- 4) **Domanda Giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione del 17/02/2014 Rep. N. 952/2014** emesso dal Tribunale Civile di Perugia trascritto presso la CC.RR.II. di Perugia in data **28/02/2014** al n. 4407/3388, a favore di Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio scarl con sede in Arezzo C.F. 00367210515 contro - *OMISSIS* - nato a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - e - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -.

ISCRIZIONI IPOTECARIE

- 1) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 655/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritto presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 536 Registro Generale 4401 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, -

OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 160'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 423.031,81 con annotazione n.17365/2462 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni del 23/03/2021;

- 2) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo del 14/02/2014 Rep. N. 648/2014 emesso dal Tribunale di Perugia trascritta presso la CC.RR.II. al Registro Particolare 535 Registro Generale 4400 del **28/02/2014** a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena spa C.F. 00884060526 contro - *OMISSIS* - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - e - OMISSIS - con sede in - OMISSIS - C.F. - OMISSIS - a garanzia della restituzione della somma di euro 250'000,00 per concessione di finanziamento pari a euro 746'065,80 con annotazione n.2461 del 28/06/2021 derivante da restrizione dei beni; (*Allegato 7: Visure ipo-catastali aggiornate*)

A risposta al quesito n. 5 andremo a distinguere:

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- 1) *Vincolo di carattere ambientale* che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni distinti al:

- **FG. 44 P.LLE 1502** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI**

D'ACQUA: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;

- **CRINALI (Secondari):** art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale;

- **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche

di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

○ **FG. 44 P.LLE 1007** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

○ **FG. 44 P.LLE 1014, 1015,1236** oggetto di fallimento immobiliare posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **FG. 44 P.LLE 1010** oggetto di fallimento posto in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **FG. 44 P.LLA 1013** oggetto di fallimento posta in Via Roma,161 nel comune di Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
- **ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **FG. 44 P.LLE 1238, 1242** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
 - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
 - **FG. 44 P.LLA 1240** oggetto di fallimento posta in Via Roma,161 nel comune di Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:
 - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **AMBITI DELLE AREE BOSCATE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
 - **ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- 2) Vincolo di carattere sismico che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto di fallimento sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive;
- 3) Vincolo Idrogeologico che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto di fallimento ricadono in parte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i. (zona agricola).

(Allegato n.8:Certificazione di destinazione urbanistica)

VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI DALLA
PROCEDURA OVVERO RISULTERANNO NON OPPONIBILI
ALL'ACQUIRENTE

Trattasi di n.3 ipoteche giudiziali, N.2 pignoramenti immobiliari.

3.4. Accertamenti Edilizi ed Urbanistici

Edilizi

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide, accertando che i fabbricati del **LOTTO N.2** sono stati oggetto di diversi interventi edilizi autorizzati dai seguenti titoli abilitativi suddivisi per immobile:

○ Villa (Fg.44 p.IIa 1502 sub.3 che deriva dall'unità distinta al Fg.44 P.IIa 69 sub.11)

- **Certificato di agibilità** n.111/2011 del 24/10/2011 rilasciato dal Comune di Umbertide a favore di - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - a seguito di PdC n.530/2007 del 20/12/2007, PdC n.486/2008 del 10/02/2009, PdC n.473/2009 del 21/11/2009 e PdC n.210/2011 del 16/06/2011 relativo agli immobili ristrutturati e oggetto di cambio di destinazione d'uso siti in Via Roma,161 distinto al foglio 44 particella n.69 sub.11 (abitazione) e foglio 44 particella n.69 sub.12 (magazzino);
- **Permesso di costruire Prot.** n.11473 del 16/06/2011 Pratica **n.210/2011** presentato in data 26/05/2011 intestato a - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - per variante al PdC 486/2008 del 10/02/2009 e al PdC 473/2009 del 24/11/2009 relativo a lavori di modifiche interne e prospettiche di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;
- **Permesso di costruire Prot.** n.20208 del 24/11/2009 Pratica **n.473/2009** presentato in data 29/10/2009 intestato a - OMISSIS - e - OMISSIS - per variante al PdC 486/2008 del 10/02/2009 relativo a lavori di modifiche interne, prospettiche e modeste variazioni alla sagoma senza aumento di SUC e di volume di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;

- **Permesso di costruire Prot. n.2432 del 10/02/2009 Pratica n.486/2008** presentata in data 25/11/2008 intestato a - OMISSIS - e - OMISSIS - per lavori di trasformazione ai fini residenziali di ex annesso agricolo a seguito di piano di recupero approvato (143/2008) di un fabbricato di civile abitazione sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;
- Magazzino trasformato ad uso abitativo (Fig.44 p.lla 1502 sub.2 che deriva dall'unità distinta al Fig.44 P.lla 69 sub.12)
- **Certificato di agibilità n.111/2011 del 24/10/2011** rilasciato dal Comune di Umbertide a favore di - OMISSIS -, - OMISSIS - e - OMISSIS - a seguito di PdC **n.530/2007** del 20/12/2007, PdC **n.486/2008** del 10/02/2009, PdC **n.473/2009** del 21/11/2009 e PdC n.210/2011 del 16/06/2011 relativo agli immobili ristrutturati e oggetto di cambio di destinazione d'uso siti in Via Roma,161 distinto al foglio 44 particella n.69 sub.11 (abitazione) e foglio 44 particella n.69 sub.12 (magazzino);
- **Permesso in sanatoria Prot. n.19155/2007 del 20/12/2007 Pratica n.530/2007** presentato in data 05/11/2007 intestato a - OMISSIS - e - OMISSIS - per variante al PdC 486/2008 del 10/02/2009 relativo a lavori di ristrutturazione e ampliamento di locale accessorio sito in Via Roma,161 che ricade nel terreno distinto al foglio 44 particella n.69;

(Allegato n.9: Titoli abilitativi fabbricati)

Tenuto conto della certificazione di destinazione urbanistica e dal confronto tra gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo dell'immobile oggetto di fallimento (**Permesso di costruire Prot. n.11473 del 16/06/2011 Pratica n.210/2011**) rispetto al rilievo dello stato di fatto eseguito dal sottoscritto in data 01/12/2023 risultano le seguenti difformità edilizie:

- Realizzazione di un **ampliamento seminterrato** adibito a magazzino sul fronte est che ricade entro l'area di sedime del fabbricato della superficie lorda pari a circa 70 mq e di altezza netta pari a 2.10m posto al di sotto della zona notte dell'abitazione e inserimento di tramezzo all'interno del magazzino assentito. (Fig.6-7-8-9)

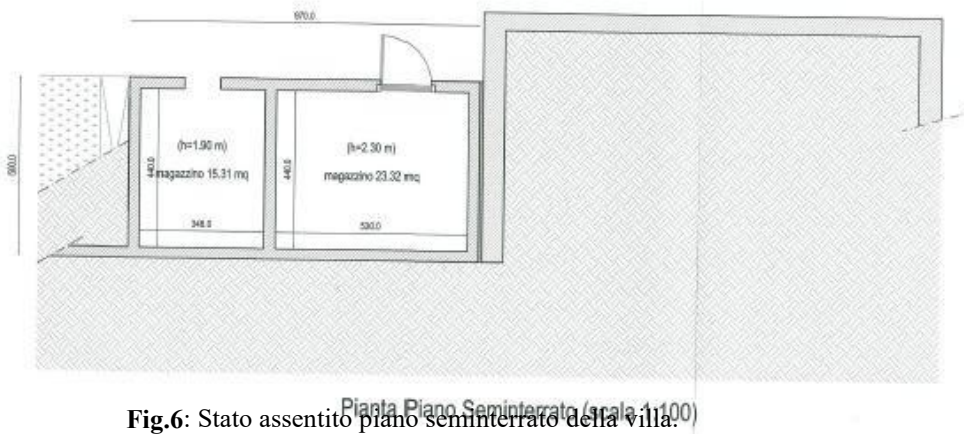


Fig.6: Stato assentito piano seminterrato della villa.

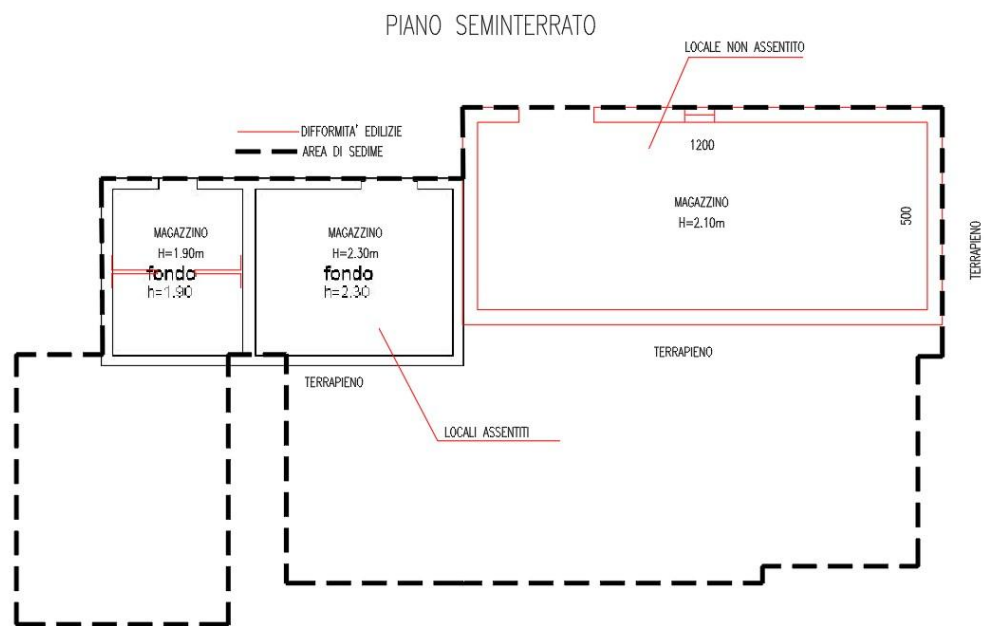


Fig.7: Difformità edilizie rispetto allo stato assentito a piano seminterrato della villa.



Fig.8: Ampliamento piano seminterrato della villa. (31/12/2023)



Fig.9: Vista dall'interno dell'ampliamento non assentito a piano seminterrato della villa. (01/12/2023)

- **Realizzazione all'interno del doppio volume (soggiorno dell'abitazione) di un piano primo adibito a locale accessorio collegato mediante scala interna con il piano**

terra che presenta un'altezza netta pari a 2,90m. Il nuovo locale sottotetto ha superficie lorda pari a circa 48mq, altezza massima interna pari a 2,20m e altezza minima interna pari ad 1,30m. Tali requisiti sono in contrasto con le norme igienico-sanitarie ad uso abitazione pertanto il sottotetto non risulta abitabile. (Fig.10-11-12-13-14-15)

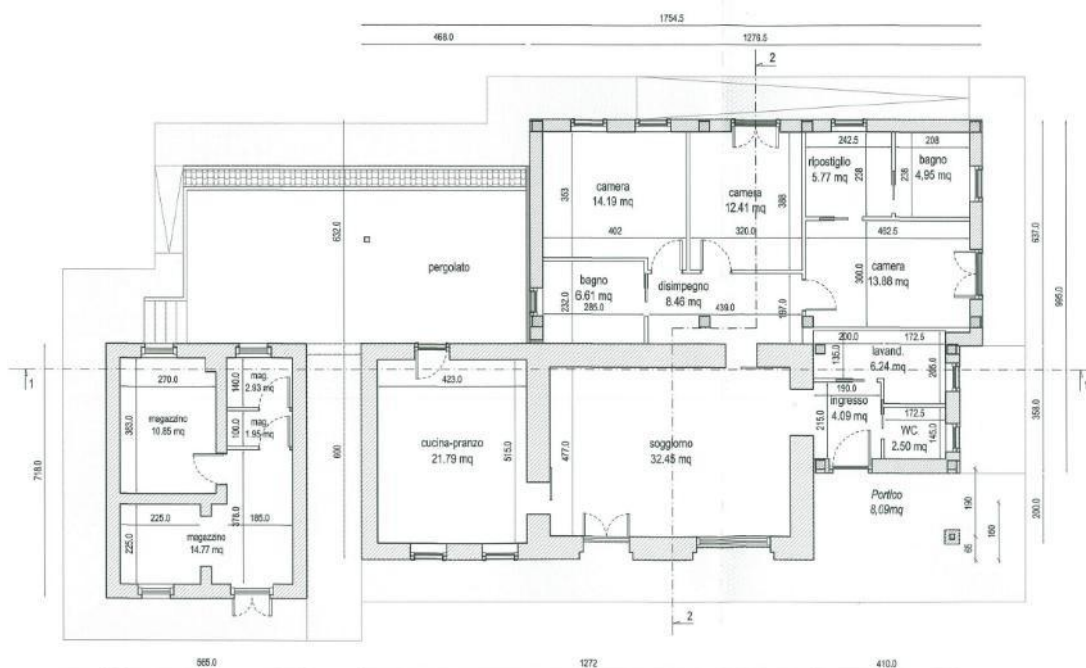


Fig.10: Stato assentito piano terra della villa.

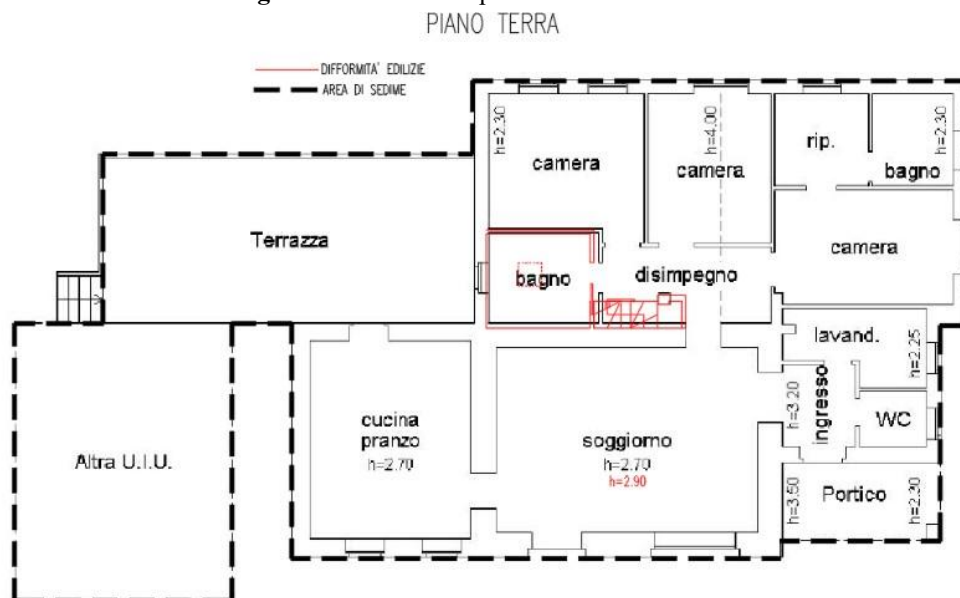


Fig.11: Stato di fatto piano terra della villa.(01/12/2023)



Fig.12: Stato di fatto piano terra della villa.(01/12/2023)

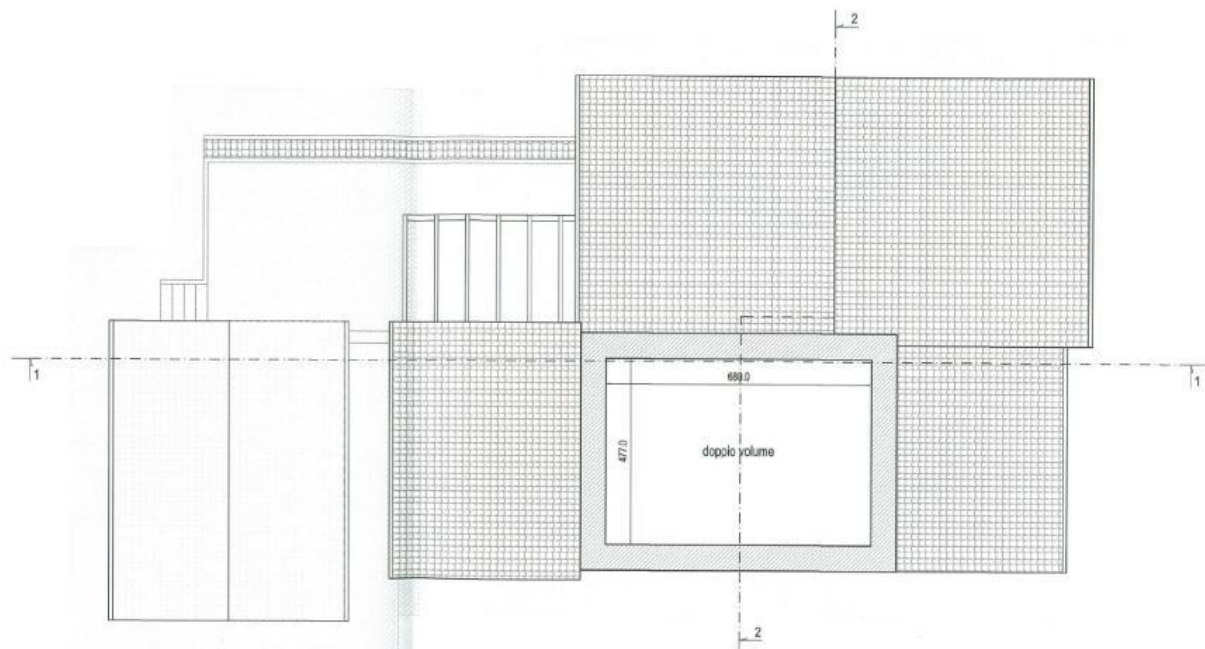


Fig.13: Stato assentito doppio volume a piano terra della villa.



Fig.14: Stato di fatto piano terra e primo sottotetto della villa.(01/12/2023)

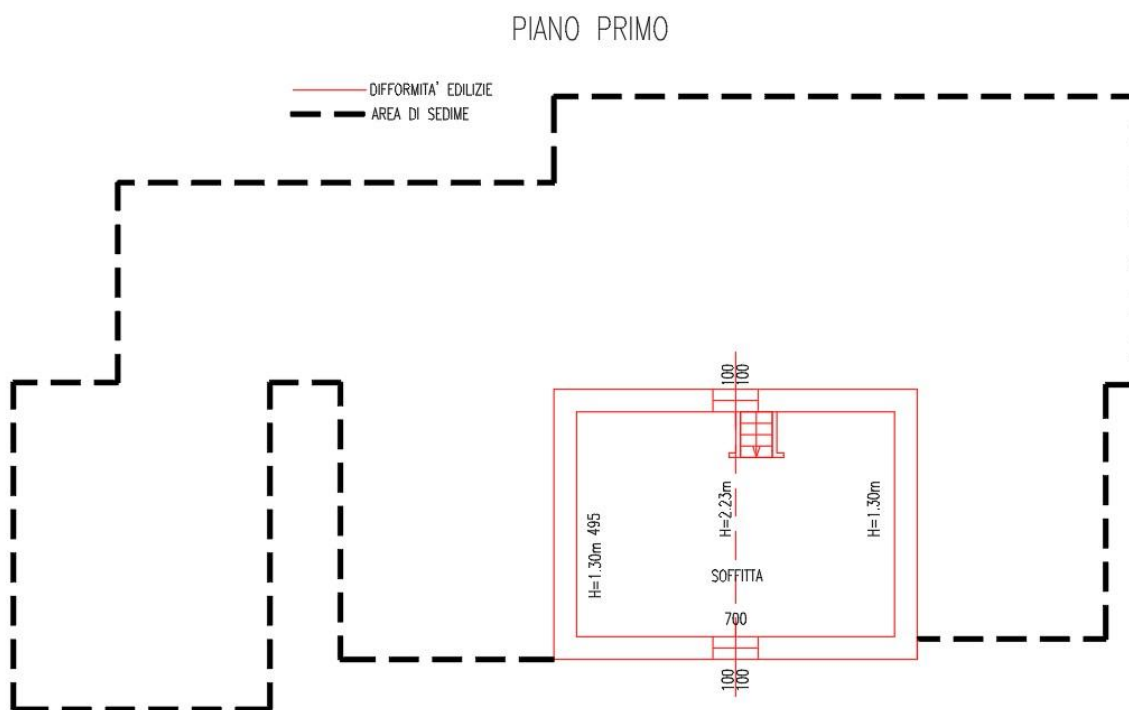


Fig.15: Stato non assentito piano primo sottotetto della villa.

- **cambio** di destinazione d'uso con opere edile eseguite all'interno del fabbricato distinto al Catasto Fabbricati al fg. 44 p.lla 69 sub.12 assentito come magazzino ma trasformato in abitazione, dunque in difformità dal **Permesso in sanatoria Prot.**

n.19155/2007 del 20/12/2007 Pratica **n.530/2007** presentato in data 05/11/2007.

(Fig.16-17-18-19-20)

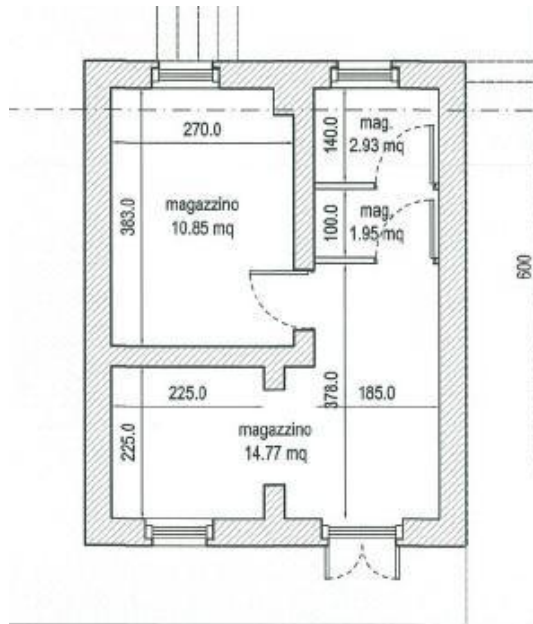


Fig.16: Stato assentito del magazzino trasformato in abitazione.



Fig.17: Stato di fatto del magazzino trasformato in abitazione.(01/12/2023)



Fig.18: Stato di fatto del magazzino trasformato in abitazione.(01/12/2023)



Fig.19: Stato di fatto del magazzino trasformato in abitazione.(01/12/2023)



Fig.20: Stato di fatto del magazzino trasformato in abitazione.(31/12/2023)

- Modifiche prospettiche per assenza del pergolato previsto nel **Permesso di costruire Prot. n.11473 del 16/06/2011 Pratica n.210/2011** sul terrazzo comunicante con la cucina.(Fig.21-22)



Fig.21: Stato assentito prospetto est.



Fig.22: Stato di fatto prospetto est.(01/12/2023)

In base alla relazione dei calcoli planivolumetrici allegata al PdC n.486/08 del 10/02/2009 la SUC dello stato modificato approvata risulta pari a **273,22mq** minore di **278,15mq** pari a quella massima consentita dal piano di recupero approvato con delibera del C.C. n. 66 del 24/09/2008. L'intervento ha riguardato il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione con ampliamento di un ex annesso rurale con lo scopo di creare una struttura da destinare a residenza. L'immobile in oggetto ricade nell'ambito di Verde Privato, zona urbanistica trattata allo stesso modo della zona "E", zona agricola non di pregio del vigente PRG. (Fig.23: *Stato di fatto dell'ex annesso rurale trasformato in abitazione con piano di recupero.*)

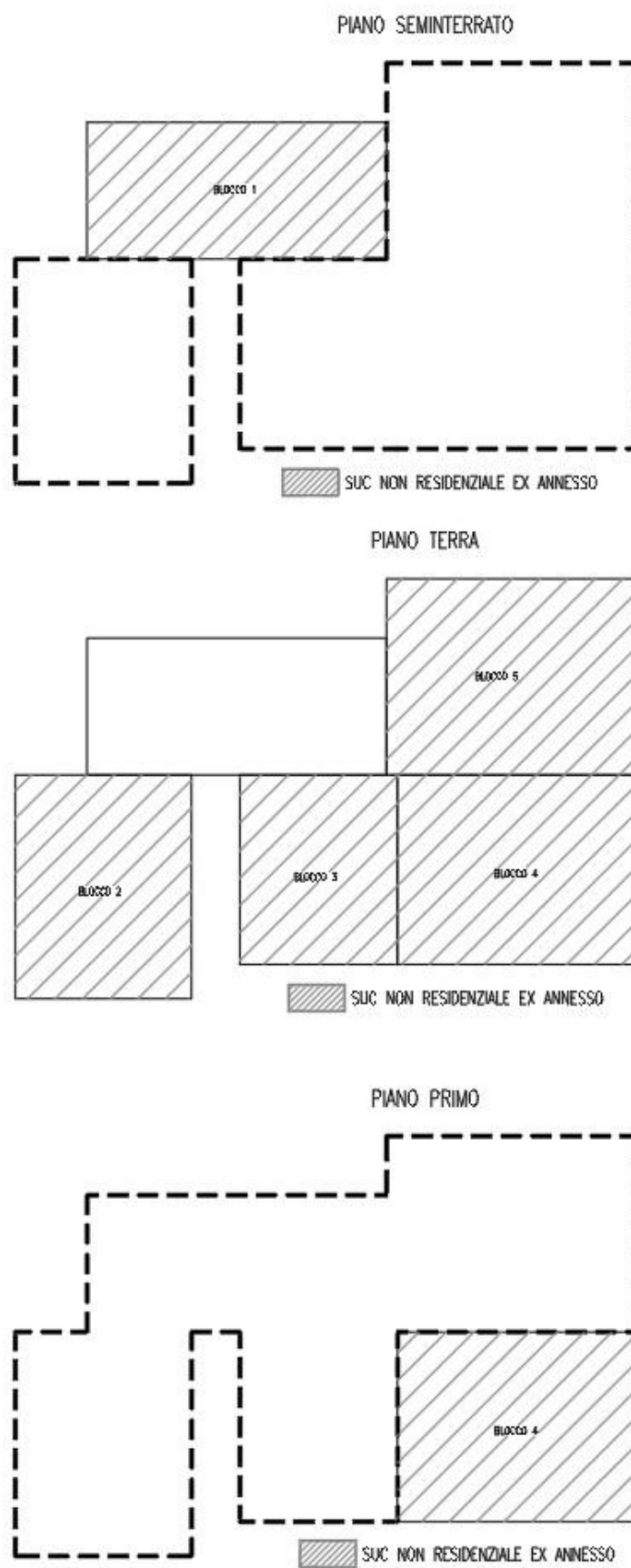


Fig.23: Stato di fatto dell'ex annesso rurale trasformato in abitazione con piano di recupero.

L'intervento di progetto prevedeva di realizzare un doppio volume in altezza nel blocco centrale degli edifici e ristrutturare con ampliamento e variazione di sagoma gli altri blocchi esistenti per adeguarli alla nuova destinazione d'uso. Lo stato modificato come si evince dagli elaborati ha dunque trasformato un ex annesso rurale in abitazione posta su un unico livello (Piano terra) con SUC residenziale pari a **184,15mq** minore di quella consentita in zona agricola pari a **200mq** ai sensi dell'art.91 (Interventi sugli edifici esistenti) comma 10 della LR 1/2015 e ss.m.i. (Fig.24: Stato di progetto assentito con piano di recupero dell'ex annesso rurale.)

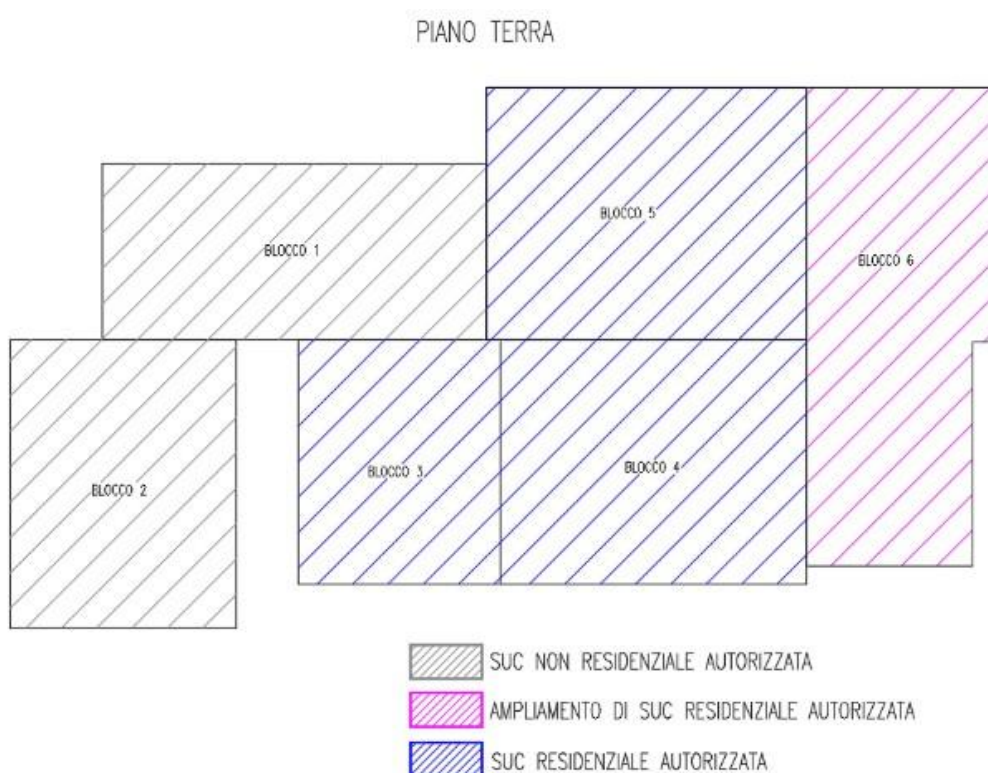


Fig.24: Stato di progetto assentito con piano di recupero dell'ex annesso rurale.

In base al sopralluogo eseguito dallo Scrivente in data 01/12/2023 sono stati riscontrati interventi edilizi difforni rispetto allo stato modificato assentito. (Fig.25: Stato modificato dell'abitazione rilevato con sopralluogo del 01/12/2023)

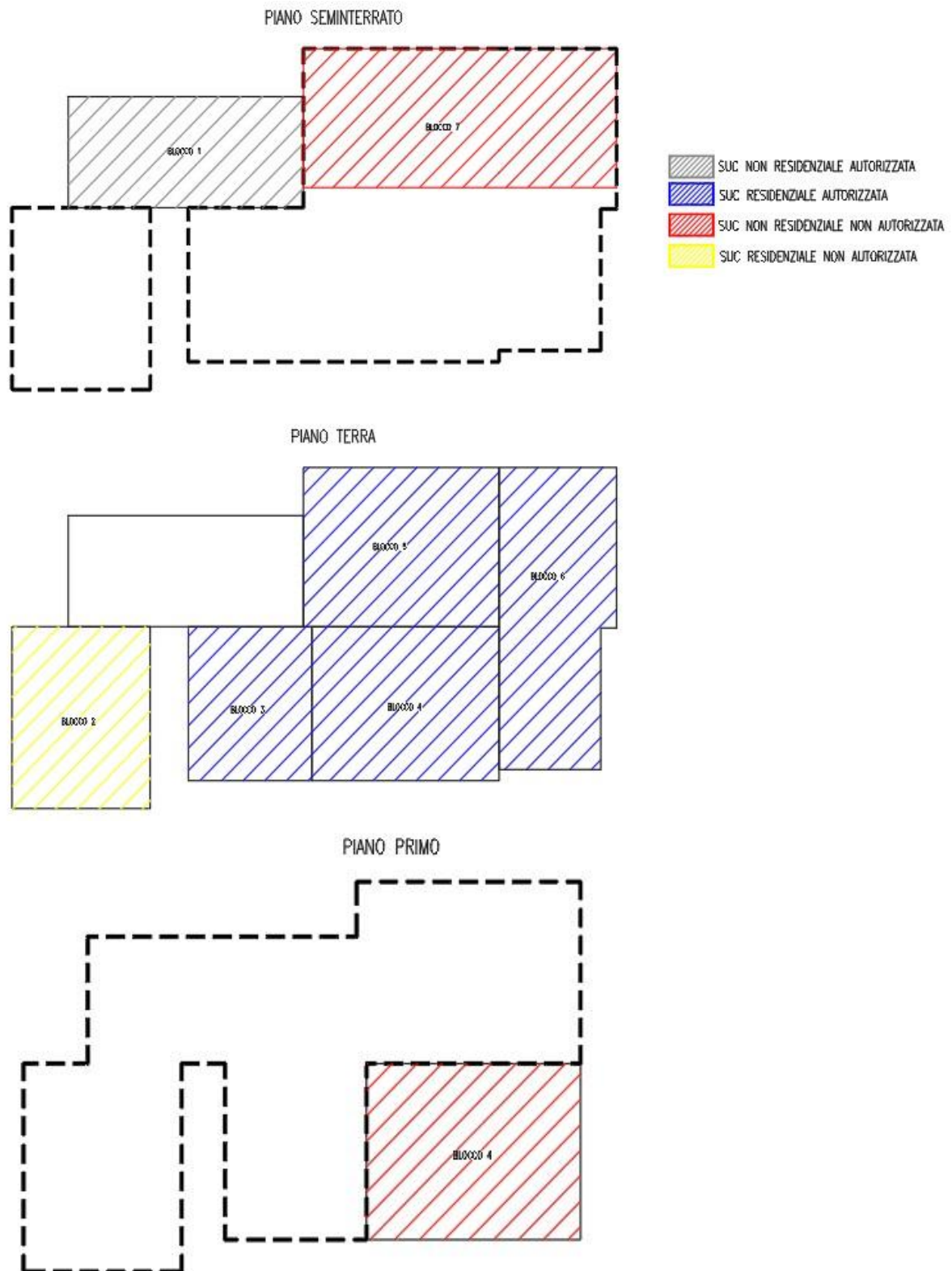


Fig.25: Stato modificato dell'abitazione rilevato con sopralluogo del 01/12/2023.

Secondo l'**art.154** della L.R. 1/2015 comma:

1. in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, con variazioni essenziali o in difformità da esso, ovvero in assenza di SCIA o in difformità da essa,

fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 143, comma 3, 144, comma 1, 145, comma 1, 146, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il titolo a sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda e non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati. Ai fini di cui al presente comma è consentito l'adeguamento di eventuali piani attuativi, purché tale adeguamento risulti conforme allo strumento urbanistico generale vigente e non in contrasto con quello adottato. Per le violazioni di cui all'articolo 147 il titolo abilitativo a sanatoria è rilasciato se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 130, 131, 132. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal titolo abilitativo. L'adeguamento del piano attuativo approvato ai fini di cui al comma 1 comporta il pagamento al comune di una somma da parte dei proprietari degli immobili interessati da euro mille a euro seimila in relazione all'entità degli interventi oggetto di adeguamento. Nell'ipotesi di intervento per il quale la normativa non prevede il contributo di costruzione, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento di una somma non superiore ad euro quattromila e non inferiore ad euro seicento, stabilita dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, in relazione all'entità dell'intervento medesimo.
3. Alla richiesta di permesso in sanatoria si applicano le procedure previste all'articolo 123. Il provvedimento con il quale si dispone l'ammissibilità alla sanatoria comprende la determinazione dell'oblazione e gli adempimenti necessari al rilascio del permesso in sanatoria ed è trasmesso alla provincia ai sensi del comma 6 dell'articolo 141.
6. Il titolo abilitativo a sanatoria è condizionato al rilascio delle autorizzazioni o assensi comunque denominati in materia di vincolo geologico, idrogeologico, in materia

igienico sanitaria anche con le certificazioni di cui agli articoli 114, comma 7 e 127, nonché in materia sismica, ed è sottoposto a quanto disposto al comma 6 dell'articolo 23 della legge regionale 3 novembre 2004, n. 21 (Norme sulla vigilanza, responsabilità, sanzioni e sanatoria in materia edilizia).

7. Il parere favorevole della Commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio di cui all'articolo 112, nonché l'effettuato pagamento della somma ai sensi e per gli effetti degli articoli 160, comma 4 e 167, comma 5, del d.lgs. 42/2004, costituiscono presupposto per l'applicazione di quanto stabilito ai commi 2 e 4. Il provvedimento sanzionatorio emesso ai sensi dell'articolo 167, del d.lgs. 42/2004 è trasmesso alla competente Soprintendenza

In base ai calcoli plano-volumetrici eseguiti dallo Scrivente è risultato che al momento della realizzazione degli interventi e al momento della presentazione della domanda la SUC totale e la SUC residenziale assumono i seguenti valori ai sensi del **Regolamento Regionale 2/2015 Art.17:**

SUC _{TOT}	= 281,75mq >278,15
SUC _{ASSENTITA}	=273,22mq
SUC _{NON ASSENTITA}	=8,53mq
SUC _{RESIDENZIALE}	=196,25mq<200mq

Nel calcolo della SUC totale, ai sensi art.17 del RR 2/2015, sono stati esclusi le superfici del vano scala, portico esterno, le parti del piano primo sottotetto per un'altezza minore di 2,00m e le detrazioni per extra-spessore murario ed è stata considerata come SUC del piano seminterrato quella ottenuta moltiplicando la SUC complessiva del piano per il rapporto tra la superficie delle pareti fuori terra o scoperte del piano medesimo. Dal confronto dei parametri urbanistici con quelli ammessi non esiste la conformità urbanistica e il piano primo sottotetto non è conforme alle norme igienico-sanitarie in quanto presenta altezza minima 1,30m e altezza massima 2,20<2,40 consentita, pertanto non è possibile procedere con l'accertamento di conformità. Gli interventi eseguiti pertanto si configurano come variazioni essenziali (il mutamento della destinazione d'uso assentita in contrasto con la disciplina urbanistica o che comporti pregiudizio sotto il

profilo igienico sanitario; mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standards, aumento del numero di piani e aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio) ed essendo stati effettuati su immobili sottoposti a vincolo ambientale, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 139 e 143 della L.R. 1/2015.

Ai sensi **dell'art.143 della L.R. 1/2015** comma:

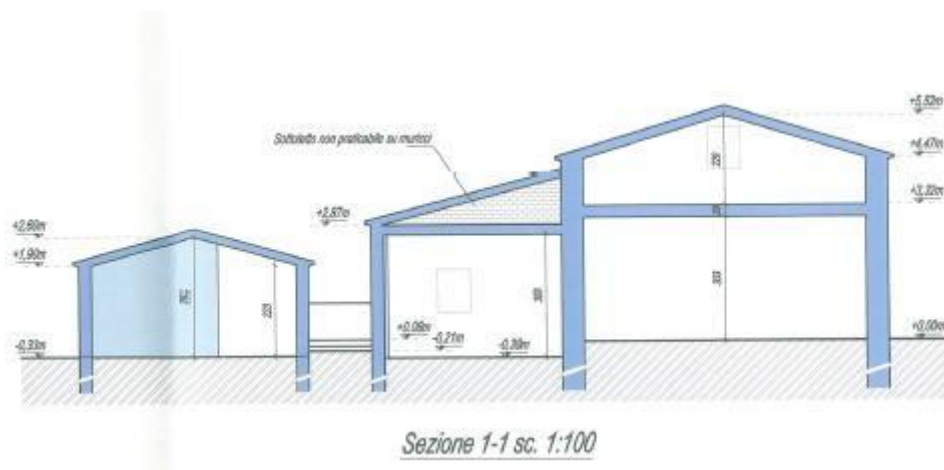
- A. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
- B. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
- C. **Se il proprietario o il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime**, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive **sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune**. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
- D. L'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, definisce la consistenza dell'area da acquisire anche mediante precise indicazioni catastali e, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

- E. Il dirigente o responsabile del competente ufficio comunale, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra euro duemila e euro ventimila, in rapporto alla gravità dell'abuso,** salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui all'articolo 141, comma 2, quarto e quinto periodo, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima, in rapporto alla gravità dell'abuso. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del responsabile inadempiente.
- F. I proventi delle sanzioni di cui al comma 5 spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.
- G. Il comune può reiterare le sanzioni di cui al comma 5 per non più di due volte, qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.
11. In caso di opere di ampliamento eseguite su immobili legittimamente esistenti, ovvero di opere realizzate nel lotto di pertinenza di edifici con SUC non superiore a trenta metri quadri, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, provvede alla sola demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, a spese dei responsabili dell'abuso, senza procedere all'acquisizione dell'area. Al fine di procedere alla demolizione il dirigente o il responsabile del competente ufficio dispone, contestualmente all'adozione del relativo provvedimento, l'occupazione temporanea dell'area occorrente all'espletamento dei lavori fissandone la relativa durata, prorogabile per motivate necessità, ed all'ultimazione dei lavori l'area è restituita agli aventi titolo.
- Inoltre ai sensi **dell'Articolo 142 del d.lgs. 42/2004** gli interventi edilizi sono stati realizzati in area soggetta a vincolo ambientale perchè ricadono all'interno di una fascia di rispetto di 150 metri dal torrente (Aree tutelate per legge). Pertanto ai sensi dell'art.167 comma 1 del d.lgs. 42/2004 il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie

spese perché tali lavori sono stati realizzati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica e hanno determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, pertanto non possono essere soggetti ad accertamento di compatibilità paesaggistica.

Pertanto a giudizio dello Scrivente e sentito l'Ufficio Tecnico del Comune tali interventi non sono sanabili ed è necessario ripristinare lo stato dei luoghi come risulta dal titolo abilitativo rilasciato (Permesso di costruire Prot. n.11473 del 16/06/2011 Pratica n.210/2011). Il ripristino dello stato dei luoghi prevede come interventi quello di “tombare” l'ampliamento seminterrato, la demolizione del piano primo sottotetto e opere di ripristino del magazzino dall'attuale abitazione.

Nel nostro caso, previo accertamento di idoneità statica, a giudizio dello Scrivente la demolizione del solaio del piano primo del soggiorno e il ripristino dello stato dei luoghi del piano seminterrato sono interventi invasivi che potrebbero danneggiare la parte di fabbricato legittimamente realizzata. Infatti il solaio del piano primo esistente sin dall'origine del fabbricato rappresenta un elemento strutturale orizzontale di irrigidimento del blocco centrale in muratura che costituisce parte dell'edificio ristrutturato. Inoltre come si evince dalla sezione dello stato attuale dell'ex annesso rurale ristrutturato il solaio del piano primo originario non è stato demolito per creare il doppio volume ma consolidato, per cui la demolizione di quest'ultimo a giudizio dello Scrivente potrebbe modificare il sistema funzionale in muratura portante di un edificio che risale al 1800, anche a causa delle inevitabili e necessarie vibrazioni derivanti dalla demolizione che potrebbero creare dissesti e fessurazioni nella sottostante parte dell'edificio.



Il magazzino ricavato sotto il piano fondale dell'edificio esistente è delimitato in parte da muri di sostegno in c.a. ed in parte da muri portanti sui quali appoggia un solaio laterocementizio. Al di sopra di questo solaio si trova un'altra parte dell'edificio legittimamente realizzata, pertanto l'eliminazione della porzione abusiva potrebbe arrecare pregiudizio alla parte legittima dell'immobile rispetto al mantenimento in essere dell'abuso medesimo. Dunque l'unico modo per ripristinare lo stato dei luoghi è rendere il locale "tombato" ossia tamponare la porta di accesso e la finestra, intonacare e tinteggiare.

In conclusione, l'eventuale rimozione delle strutture realizzate abusivamente **comporterebbe problematiche statiche o comunque pregiudizio alle strutture portanti** dell'intero edificio residenziale.

In tal caso secondo l'**art.144 della L.R. 1/2015** comma:

2: Qualora, a seguito di motivata richiesta dei responsabili dell'abuso e sulla base della valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, anche in considerazione delle caratteristiche delle opere eseguite rispetto all'organismo edilizio preesistente oggetto di trasformazione, è irrogata dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale, una sanzione pecuniaria variabile, in ragione della gravità dell'abuso, da 1,5 a 2,5 volte l'importo del costo di costruzione, determinato ai sensi dell'articolo 132. Ove non sia possibile determinare tale costo di costruzione, la sanzione è calcolata in relazione all'importo delle opere eseguite, determinato in base all'elenco prezzi regionale. La sanzione comunque non può risultare inferiore a euro millecinquecento.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina dopo la preventiva comunicazione di cui all'articolo 141, comma 2, la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da euro seicento a euro seimila in ragione della gravità dell'abuso.

In questo caso, previo accertamento della sanzione pecuniaria stabilita dal Comune, si considera per un incremento di SUC pari a **8,53mq** rispetto a quella autorizzata pari a **273,22mq** la sanzione massima pari a 2,5 volte il costo di costruzione calcolato ai sensi dell'art.132 della L.R. 1/2015 (**euro/mq di SUC 444,53**) per un importo pari a **9'479,60** euro oltre a quella pari a **6'000 euro** dovuta al fatto che gli immobili ricadono in zona vincolata per un totale di **15'479,60 euro** da detrarre al valore di mercato.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del magazzino (sub.12) trasformato in abitazione, questo intervento non è ammesso sia perché difforme da quello approvato con Piano di recupero (C.C. n. 66 del 24/09/2008) e sia perché aumenta il carico urbanistico pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, sostenendo costi per la rimessa in pristino pari a **5'000 euro** da detrarre al valore di mercato.

Urbanistici

E' stata altresì accertata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Umbertide, l'identificazione urbanistica dei terreni oggetto di fallimento; secondo le prescrizioni del P.R.G. Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004, visto il P.R.G. Parte Operativa approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 16/04/2004, vista la Variante al P.R.G. Parte Operativa approvata con delibera del Consiglio Comunale n.107 del 15 dicembre 2005, vista la Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008 e visto l'art. 57 delle N.T.A. del P.R.G. Parte Operativa, si evince che i terreni oggetto della presente procedura fallimentare hanno la seguente destinazione urbanistica:

○ **FG. 44 P.LLE 1502** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di

Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI**

D'ACQUA: art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;

- **CRINALI (Secondari):** art. 80 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G Parte Strutturale;

- **AMBITI DELLE AREE BOScate:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
 - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
 - **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **FG. 44 P.LLE 1007** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **AMBITI DELLE AREE BOScate:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
 - **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **FG. 44 P.LLE 1014, 1015,1236** oggetto di fallimento immobiliare posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **AMBITI DELLE AREE BOScate:** art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
 - **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

○ **FG. 44 P.LLE 1010** oggetto di fallimento posto in Via Roma,161 nel comune di

Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOScate:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

○ **FG. 44 P.LLA 1013** oggetto di fallimento posta in Via Roma,161 nel comune di

Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:

- **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
- **AMBITI DELLE AREE BOScate:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
- **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** in parte art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
- **ZONA “E” - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- **AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO:** in parte art. 25 delle Norme Tecniche di

Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.

- **FG. 44 P.LLE 1238, 1242** oggetto di fallimento posti in Via Roma,161 nel comune di Umbertide sono sottoposti ai seguenti ambiti di tutela:
 - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **DISCIPLINA DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (verde privato):** art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Operativa
- **FG. 44 P.LLA 1240** oggetto di fallimento posta in Via Roma,161 nel comune di Umbertide è sottoposta ai seguenti ambiti di tutela:
 - **AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI D'ACQUA:** art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.;
 - **AMBITI DELLE AREE BOSCADE:** in parte art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione Parte Strutturale del P.R.G.
 - **ZONA "E" - AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLATE INTERESSE AGRICOLO:** in parte art. 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Parte Strutturale
- 4) Vincolo di carattere sismico che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto di fallimento sono stati dichiarati zona sismica e pertanto soggetto alle prescrizioni di cui alla legge 02.02.1974 n° 64 e successive;
- 5) Vincolo Idrogeologico che secondo il PRG Parte Strutturale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 16/04/2004 e successiva Variante alle N.T.A. del P.R.G. Parte Strutturale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 22 maggio 2008, indica che i terreni oggetto di fallimento ricadono in parte a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 R.D.L. 30/12/1923 n° 3267 e s.m.i. (zona agricola).

(Allegato n.8: Certificazione di destinazione urbanistica)

In particolare, secondo le prescrizioni contenute nelle NTA del **vigente P.R.G. Parte Strutturale** la disciplina urbanistica per le diverse zone è la seguente:

1. AMBITI DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DEI CORSI

D'ACQUA per i quali secondo **l'art. 23** delle NTA Parte Strutturale del PRG:

- **Comma 5)** Lungo la fascia fluviale gli interventi che possono essere realizzati sono quelli di conservazione finalizzati alla tutela e gestione di porzioni di ambienti fluviali che ancora oggi mantengono elevati livelli di qualità ambientale. Questi interventi devono riguardare le aree sorgive, e in generale le aree in montagna e collina, non antropizzate, che ancora oggi conservano elevati caratteri autoctoni in merito alla vegetazione ripariale presente, alle opere di contenimento del terreno, all'alveo naturale, all'utilizzo delle acque. L'obiettivo è quello di garantire la qualità delle acque, e nelle stagioni calde il minimo deflusso indispensabile al mantenimento dell'equilibrio ecologico. Gli interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria e straordinaria delle rive, che comprende anche la piantumazione, lungo le sponde, di nuove alberature con le specie riportate nell'allegato C al PTCP "Abachi delle specie vegetali".
- **Comma 7)** Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, di cui al comma 6 lett. a, ai sensi dell'art. 48 della legge regionale 24 marzo 2000, n. 27, all'esterno delle macroaree, sono **vietati gli interventi di NC e l'eliminazione della vegetazione ripariale**. Il taglio della vegetazione ripariale è limitato ai casi di comprovata necessità di difesa idraulica, imposti ed attivati dagli Enti competenti in materia di polizia idraulica, da realizzare prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica, mentre è consentita l'attività agricola nel rispetto morfologico, idrogeologico, biochimico, strutturale e naturalistico del suolo. Sono inoltre ammessi gli interventi:
 - per la ricostituzione della vegetazione ripariale;
 - per la realizzazione di apposite piantagioni produttive;
 - di ripristino ambientale;

- sul patrimonio edilizio esistente, e salvo diversa disciplina, sono consentiti: - in tutti gli edifici, gli interventi di cui all'art. 73, ad eccezione della lett. d6 ma compresa la demolizione degli edifici esistenti;
- gli interventi previsti agli artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79, 79 bis e 79 ter;
- gli interventi necessari alla realizzazione o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo ed alla valorizzazione delle risorse idriche naturali;
- gli interventi per la valorizzazione ambientale, da realizzare con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, quando il proponente dimostri l'impossibilità di soluzioni alternative.

Sono altresì consentite le opere di sistemazione idraulica;

- gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca, anche sportiva e all'itticoltura;
- gli interventi necessari alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto, secondo quanto previsto all'art. 20, nonché la sistemazione di aree di pertinenza di edifici;
- gli interventi necessari alla realizzazione di percorsi pedonali, itinerari ciclabili e percorsi a cavallo;
- gli interventi necessari alla realizzazione di punti attrezzati per la sosta, il ristoro e per l'osservazione del paesaggio, purchè realizzati in maniera compatibile e reversibile.

Ai sensi dell'art.73 comma 1) il PRG – Parte strutturale classifica l'insediato sparso come segue:

- a) edifici classificati come beni culturali sparsi che ricomprendono gli edifici di valore storico-architettonico-ambientale vincolati di cui al precedente art. 31 comma 1 lettera a) e gli edifici di valore architettonico e tipologico di cui al precedente art. 31 comma 1 lettera b);
- b) edifici di valore tipologico

- c) edifici da ripristinare e valorizzare
- d) altri edifici.

Ai sensi dell'art.73 comma 6) sugli edifici classificati al comma 1 dello stesso articolo, fatti salvi ulteriori limiti prescritti ai successivi articoli, saranno ammessi i seguenti interventi con riferimento alle categorie di cui all'art. 3 della L.R. n. 1/04 e successive modificazioni ed integrazioni:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e risanamento conservativo anche con opere sull'esterno degli edifici;

d1) ristrutturazione edilizia, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della superficie e/o della volumetria dell'immobile esistente, la demolizione di parte o di tutto l'edificio preesistente; d2) ristrutturazione edilizia che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture, la modifica della sagoma, della superficie e/o della volumetria dell'immobile esistente; d3) ristrutturazione edilizia senza modifica della volumetria esistente; d4) ristrutturazione edilizia con aumento della superficie nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della L.R. n. 11/05, che non preveda la modifica dell'architettura e dei materiali dei prospetti e delle coperture; d5) ristrutturazione edilizia con aumento della superficie nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della L.R. n. 11/05; d6) ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari e delle superfici utili interne nei limiti prescritti dall'art. 35, comma 1, della **L.R. n. 11/05**, fermo restando che deve essere mantenuto un punto di contatto con l'area di sedime del preesistente edificio; d7) ristrutturazione edilizia pesante consistente nella demolizione e ricostruzione, totale o parziale, a distanza non superiore a 50 ml. dal sedime esistente, anche con la modifica del numero delle unità immobiliari ma senza aumento delle superfici utili interne, sia per motivi di pubblica incolumità che nei casi di delocalizzazione previsti dalle normative vigenti.

e) ristrutturazione urbanistica, senza incremento delle volumetrie originarie con le prescrizioni di cui al precedente art. 66, comma 4.

Negli interventi di cui alle lettere d4, d5, e d6) per la parte di ampliamento sarà consentito raggiungere altezze in gronda superiori a 6,50 ml fino al raggiungimento dell'altezza massima dell'edificio esistente qualora questa sia superiore a 6,50.

Qualora negli ampliamenti di cui alle lettere d4) d5) e d6) del precedente comma 6, si prevedano altezze utili interne superiori a ml 3,50, sia al piano terra che ai piani soprastanti, la superficie utile coperta è conteggiata singolarmente per ciascun piano che si cumulano fra loro.

Ai sensi dell'art.35 L.R. 11/2005 (Interventi relativi agli edifici esistenti):

comma 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 superficie utile coperta, purché la superficie utile coperta complessiva del singolo edificio oggetto di intervento, comprensivo dell'ampliamento, non risulti superiore a quattrocentocinquanta metri quadri. 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.

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

comma 3) Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali 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 33, comma 5.

comma 4) Per gli edifici di cui all'articolo 33, comma 5 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, possono costituire un organismo edilizio autonomo, purchè 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 non superiore a trenta metri lineari dall'edificio esistente in ragione della tutela delle visuali godibili in direzione dell'edificio medesimo.

comma 7) 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, incluso l'eventuale ampliamento, ai fini residenziali, per attività extralberghiere, per residenze d'epoca, nonché per servizi connessi all'attività agricola.

2. AMBITI SENSIBILI SOTTO IL PROFILO DEL RISCHIO IDRAULICO, GEOMORFOLOGICO E SISMICO per i quali secondo **l'art. 25** delle NTA Parte Strutturale del PRG:

- comma 1) Il PRG – Parte strutturale sulla base del Progetto e sulla base degli studi effettuati in sede di redazione del PRG parte strutturale condotti secondo le indicazioni della "Procedura per la definizione delle fasce fluviali delle zone a rischio" dell'Autorità di bacino del Fiume Tevere individua e perimetra le aree soggette ad esondazione ripartendole in fascia A e fascia B in funzione dei tempi di ritorno valutati rispettivamente in 50 e 200 anni. Il PRG – Parte strutturale inoltre, ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 27/2000, individua per i corsi d'acqua una fascia di rispetto, all'esterno dei centri abitati, della profondità di m. 100 a partire dal piede degli argini e in loro assenza dal ciglio superiore dalla sponda. Tale fascia all'interno dei centri abitati è ridotta a 30 m. in presenza di Ambiti urbani di trasformazione integrati, e a 10 m. in presenza di Tessuti consolidati e di Ambiti a disciplina pregressa nel caso di alvei regimati.
- comma 2) Nelle fasce A di cui al precedente comma 1, sono ammessi:
 - a) gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione;
 - b) gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di manutenzione ordinaria, straordinaria, le opere interne agli edifici, restauro,

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, così come definiti al precedente art., gli interventi necessari all'adeguamento alla normativa antisismica, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche ed al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienicosanitarie, funzionali, abitative e produttive. Gli interventi di cui sopra possono comportare aumento di volume ma non della superficie di sedime e devono essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica senza modifica delle condizioni di deflusso della piena, previo parere e verifica dell'autorità idraulica competente;

c) gli interventi volti alla messa in sicurezza delle aree e degli edifici esposti al rischio a condizione che tali interventi non pregiudichino le condizioni di sicurezza idraulica a monte e a valle dell'area oggetto di intervento;

d) gli interventi necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici, delle infrastrutture e delle attrezzature esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica incolumità senza aumento di superficie e di volume;

e) gli interventi di ampliamento di opere pubbliche o di pubblico interesse, riferiti a servizi essenziali e non delocalizzabili, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture lineari e/o a rete non altrimenti localizzabili, compresa la realizzazione di manufatti funzionalmente connessi, attrezzature ed impianti sportivi e ricreativi all'aperto con possibilità di realizzazione di modesti manufatti accessori a servizio degli stessi, a condizione che tali interventi non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità d'invaso, non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

f) gli interventi per reti ed impianti tecnologici, per sistemazioni di aree esterne, recinzioni ed accessori pertinenziali di arredo agli edifici, alle infrastrutture ed alle attrezzature esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, alle condizioni di cui alla lettera e);

- g) la realizzazione di manufatti di modeste dimensione al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti, realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
- h) le pratiche per la corretta attività agraria con esclusione di ogni intervento che comporti modifica della morfologia del territorio;
- i) gli interventi volti alla bonifica dei siti inquinati, ai recuperi ambientali ed in generale alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione dei fattori di interferenza antropica;
- j) le occupazioni temporanee, a condizione che non riducano la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- k) gli interventi di manutenzione idraulica;
- l) gli edifici e i manufatti finalizzati alla conduzione delle aziende agricole, purché realizzate in condizioni di sicurezza idraulica e senza incremento dell'attuale livello di rischio;
- m) gli interventi di difesa idraulica;
- n) l'attività estrattiva nei limiti previsti dalle normative vigenti in materia;
- o) gli interventi e le attività connessi alla navigazione nei tratti classificati, purché ricompresi in piani di settore o regionali, ed a condizione che non costituiscano fonte di trasporto per galleggiamento di mezzi o materiali durante la piena. È richiesto il parere di cui al RD n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alle lettere c), l), m) n), o), q) del presente comma.

Comma 3) Nelle fasce B di cui al precedente comma 1, sono ammessi:

- a) tutti gli interventi consentiti nella Fascia A di cui al precedente comma 2;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti e relative aree di pertinenza, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, così come definiti dalle normative vigenti, nonché di ampliamento e modifica della destinazione d'uso, a condizione che tali interventi siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e non costituiscano significativo ostacolo al libero deflusso e/o significativa riduzione dell'attuale capacità di invaso,

non costituiscano impedimento alla realizzazione di interventi di attenuazione e/o eliminazione delle condizioni di rischio e siano coerenti con la pianificazione degli interventi di protezione civile;

c) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate, da realizzarsi secondo le modalità prescritte in sede di autorizzazione;

d) gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici generali vigenti alla data di adozione del presente PRG parte strutturale nelle zone omogenee A, B, D limitatamente al completamento di lotti residui in ambiti totalmente o parzialmente urbanizzati, limitatamente alle attrezzature di interesse pubblico di cui al D.I. 1444/68 subordinando l'attuazione delle previsioni alla loro messa in sicurezza sulla base di un progetto approvato dall'autorità competente in materia idraulica che ne attesta anche la corretta esecuzione.

È richiesto il parere di cui al R.D. n. 523/1904 rilasciato dall'autorità competente in materia idraulica relativamente agli interventi di cui alla lettera b) del presente comma.

Comma 4) Fino all'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico di cui all'art. 1 del D.L. 180/98 e sue successive modificazioni, nelle aree individuate dal piano Straordinario diretto a rimuovere le situazioni a rischio molto elevato dell'Autorità di bacino del Fiume Tevere, perimetrate nell'elaborato "Carta dei contenuti territoriali ed urbanistici" valgono le limitazioni di cui agli artt. 2, 5 e 6 della normativa di attuazione del suddetto Piano Straordinario (PST).

Comma 5) Sono fatti salvi tutti i vincoli di cui al R.D. 523/1904, in particolare sono vietate edificazioni e scavi a distanza inferiore a 30 m. dai corsi d'acqua in cui sono realizzate opere idrauliche classificate, come specificato dalla D.G.R. n. 100/1993.

Comma 6) Il PRG – Parte strutturale individua e perimetra nell'allegato 2 “Carta della propensione al dissesto”, inoltre, le aree soggette a dissesti geomorfologici e/o con propensione al dissesto, con particolare riferimento a quelle in frana ed in erosione, articolandole in funzione del livello di rischio nelle seguenti classi:

a) aree stabili o con bassa propensione al dissesto;

b) aree ad edificabilità condizionata che comprende:

- media propensione al dissesto;
- alta propensione al dissesto;
- contorno frane carta inventario P.U.T. (Tav. n. 44 P.U.T.); - contorno aree in erosione carta inventario P.U.T. (Tav. n. 44 P.U.T.)

c) edificabilità sconsigliata - aree instabili.

Comma 11) Atteso che l'intero territorio comunale di Umbertide è sismicamente classificato come appartenente alla II Categoria, si dovrà sempre, nella progettazione di qualsiasi opera e struttura, tener conto delle azioni indotte dal sisma, secondo la normativa in vigore, valutando gli eventuali effetti locali prendendo anche in considerazione le indicazioni espresse nell'indagine di microzonazione sismica allegata al presente P.R.G.

3. AMBITI DELLE AREE BOSCADE per i quali secondo **l'art. 26** delle NTA Parte Strutturale del PRG:

comma 1) Il PRG Parte Strutturale individua e delimita in termini fondiari nella cartografia in scala 1:10.000 gli Ambiti delle aree boscate, e gli Ambiti delle aree degli usi civici tutelate ai sensi dell'art. 142 lett. g) ed h) del D.Lgs 42/04, nelle quali sono vietati ogni altra destinazione del suolo, ed ogni intervento che comporti la eliminazione della vegetazione esistente finalizzata all'utilizzazione del terreno diversa da quella forestale. Gli interventi sui complessi vegetazionali ricadenti entro i suddetti Ambiti dovranno tendere alla conservazione e ricostruzione di una vegetazione in equilibrio con l'ambiente, favorendo l'insediamento e la diffusione delle specie autoctone nel rispetto delle biocenosi locali, con specifico riferimento all'Allegato C al vigente PTCP "Abachi delle specie vegetali".

Comma 3) In tali aree, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e dalla L.R. 28/2001, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nel precedente art. 19, sono ammesse:

a) la ricostruzione e il reimpianto dei boschi distrutti o danneggiati dagli incendi con essenze autoctone; gli interventi colturali e di manutenzione dei soprassuoli boschivi; la ripulitura delle fasce di bosco lungo le strade; la riattivazione della viabilità forestale; la costituzione di fasce tagliafuoco;

b) la riattivazione della viabilità forestale e della sentieristica pedonale attraverso la sistemazione del fondo ed assestamenti di percorso, con l'esclusione di interventi di sterro e di riporti

c) le opere (torri, posti di avvistamento, serbatoi d'acqua, invasi e relative attrezzature) finalizzate al controllo del territorio ed alla prevenzione e l'estinzione degli incendi;

d) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 3 della L.R. n. 1/04 ed ai commi 1 e 8 dell'art. 35 della L.R. n.11/05, nei limiti e con le prescrizioni di cui al successivo art. 77 e seguenti;

e) l'attività estrattiva, negli ambiti eventualmente previsti dal PRG, compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità dei terreni, con il regime delle acque, con la caduta dei massi, con l'azione frangivento, nel rispetto delle modalità e procedure di cui alla L.R. 2/2000 e s.m.i. e relativo regolamento regionale n. 3/05 e s.m.i.

comma 4) Gli interventi di cui al comma 1, 2 ed al comma 3 lettere a), b), c) e d) dovranno essere effettuati in conformità alle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui alla L.R. n. 28/01 e relativo R.R. n. 7/2002.

Comma 5) **Negli Ambiti delle aree boscate e negli Ambiti delle aree degli usi civici**, nel rispetto di quanto previsto all'art. 15 della L.R. 27/2000 e s.m.i. e dalla L.R. 28/2001 **è vietato**, salvo più restrittivi vincoli per quelle che rientrano nel precedente art. 19:

a) il prelievo non regolamentato di biomassa;

b) la realizzazione di nuove infrastrutture ed impianti a rete e puntuali. E' consentita la realizzazione solo per opere di rilevante interesse pubblico subordinata al rispetto di quanto prescritto al comma 2 del precedente art. 19, dimostrando l'impossibilità di soluzioni diverse ed alternative ed attuando tutte le opportune misure di tutela dei valori paesaggistici e di continuità con la biocenosi. I suddetti interventi dovranno comunque garantire i requisiti di biopermeabilità prescritti al precedente art. 19 comma 4;

c) l'attività zootecnica di tipo intensivo e la realizzazione dei relativi impianti;

d) la realizzazione di opere e i movimenti di terra che alterino in modo irreversibile la morfologia dei suoli e del paesaggio;

e) l'aratura con totale estirpazione della vegetazione esistente per destinare l'area all'allevamento;

- f) la circolazione e la sosta dei motoveicoli ed autoveicoli al di fuori della rete viaria;
- g) il deposito di rifiuti di qualsiasi genere e di scarti industriali;
- h) la realizzazione di interventi di nuova edificazione entro una fascia di transizione di ml. 50 dal confine del bosco. Entro tale fascia saranno consentiti esclusivamente interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale e sparso esistente, di cui al successivo art. 73 comma 6 lettere a), b), c), d1), d2) e d3), con le prescrizioni e le limitazioni relative alle diverse tipologie edilizie di cui all'art. 74 e successivi
- i) nel caso di insediamenti edilizi a distanza inferiore a 50 m. dalle aree boscate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 28/2001, è fatto divieto di introdurre specie arboree diverse da quelle indicate nell'elenco di cui al comma 1 del citato art. 15, salvo l'autorizzazione dell'ente competente per territorio;
- j) recinzioni compatibili con l'ambiente, con le modalità e le prescrizioni di cui al successivo art. 83 per la protezione di tartufaie autorizzate e per una superficie massima di 5.000 mq. di terreni boscati a tal fine destinati, indipendentemente dall'ampiezza della proprietà.

4. AMBITI DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (Verde Privato) per i quali secondo l'**art. 48** delle NTA Parte Operativa del PRG: comma

1) Il Sistema del verde urbano e territoriale di progetto, comprende:

- le aree destinate a verde pubblico di quartiere;
- le aree destinate a verde (parco) urbano attrezzato;
- le aree destinate a verde pubblico di compensazione;
- le aree destinate a verde privato ecologico e di mitigazione ambientale;
- le aree destinate a parco territoriale ed a parco agricolo. Le aree destinate ad orti urbani.

comma 2) Il PRG – Parte operativa individua nelle cartografie in scala 1:2000 le aree già realizzate e quelle di previsione relativamente a quelle che costituiscono lo standard relativo ai tessuti storici e consolidati con riferimento a:

- Verde pubblico (VP) a servizio degli insediamenti residenziali;
- Parchi attrezzati urbani e territoriali (VPT);
- Verde privato di pertinenza degli edifici (VPr);

- Orti urbani (VPo) comma 3) Le previsioni relative ai nuovi ambiti di trasformazione sono riportate e quantificate nelle singole schede d'ambito relative, con specifico riferimento a:
- Verde pubblico di compensazione (Vp), che costituisce la quantità di verde che svolge funzioni di riequilibrio ecologico e di potenziamento dell'equipaggiamento ambientale urbano;
- Verde privato ecologico e di mitigazione ambientale (Ve), da destinare ad uso condominiale nella realizzazione dei nuovi insediamenti.

5. AMBITI DEL SISTEMA DEL VERDE URBANO E TERRITORIALE (Verde Pubblico) per i quali secondo l'**art. 49** delle NTA Parte Operativa del PRG:

comma 1) Le zone destinate dal PRG a verde pubblico (VP) ed a parco attrezzato urbano o territoriale (VPT) saranno attuate nel rispetto delle seguenti norme relative alle singole tipologie di spazi e di attrezzamento.

comma 2) In tutte le aree sono vincolate al mantenimento tutte le eventuali alberature di alto fusto esistenti, Espianti potranno essere autorizzati solo per necessità fitosanitarie o per sostituire esemplari alloctoni non acclimatati nelle biocenosi locali con esemplari autoctoni con specifico riferimento all'allegato C al PTCP vigente "Abachi per le specie vegetali".

Comma 3) Giardini pubblici. Sarà consentita la costruzione di attrezzature di gioco per i bambini e di chioschi di servizio o spazi coperti nella misura massima di 0,01mq./mq.di superficie coperta (Sc) complessiva e comunque p 2,00 ogni 800,00 mq. di giardino;

comma 4) Parchi pubblici. Saranno realizzati rispettando i seguenti criteri ed indirizzi:

- a) sarà adibito a zone comunque libere, preferibilmente boscate, almeno il 50% della superficie dell'area;
- b) sarà adibita a zona di passeggio libero e sosta senza giochi fissi o attrezzature, almeno il 15% dell'area;
- c) sarà adibito a giochi per i bambini con attrezzature leggere almeno il 10% dell'area;
- d) sarà adibito ad altre attrezzature per il tempo libero e lo svago non più del 10% dell'area.

e) nelle zone con copertura a prato non sarà consentita l'installazione di strutture anche se provvisorie.

Comma 5). I fabbricati esistenti all'interno di giardini e parchi potranno essere restaurati e recuperati unicamente per essere adibiti ad attività per il tempo libero

Comma 6). Boschi pubblici. Gli impianti a bosco individuati nella cartografia del PRG e ricadenti entro il perimetro di Parchi e giardini sono soggetti alle norme di tutela e disciplina degli usi contenute all'art. 26 Ambiti delle aree boscate delle NTA del PRG – parte strutturale.

Comma 7). Zone verdi attrezzate per lo sport ed il gioco. L'Amministrazione fisserà di volta in volta in sede di programmazione delle opere pubbliche e di aggiornamento del P.C.S. tipologia e dimensionamento degli impianti. Gli impianti sportivi dovranno essere inseriti in complessi di aree libere in modo da integrarsi con spazi ed aree di riposo e comunque a basso o nullo attrezzamento.

8. Nelle zone suddette, ove l'utilizzo delle stesse comporti la necessità di realizzare strutture ed attrezzature specifiche le stesse dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni:

$RC \leq 0,05$; $I_f \leq 0,15$ mc/mq.; H max. 10,00 ml.

6. AMBITO DELLE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - ZONA E -

secondo l'art. 57 delle NTA Parte Strutturale del PRG: **comma 1)** L'ambito delle aree di particolare interesse agricolo ricomprende:

- le aree di pianura destinate all'esercizio dell'attività agricola in forma intensiva e quelle caratterizzate dalla presenza di sistemi irrigui;
- le aree pedecollinari e collinari poste in continuità con le suddette aree di pianura, caratterizzate da condizioni pedologiche e di acclività idonee all'estensione dei sistemi irrigui e colturali intensivi, oppure da presenza di specifiche tipologie colturali quali gli oliveti ed i vigneti che si vanno connotando per l'estensione e la specializzazione degli impianti.

Comma 2) Si articolano in Ambiti di pianura alluvionale (EP/1) ed in Ambiti pedecollinari e collinari (EP/2).

Comma 3). Sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi di recupero del patrimonio edilizio rurale e sparso esistente, di cui al successivo art. 73 comma 6, con le prescrizioni e le limitazioni relative alle diverse tipologie edilizie di cui al successivo art. 74 e seguenti;
- la nuova edificazione per residenze agricole ai sensi del successivo art. 65 lettera a), con indici di densità edilizia pari a 2 mq di superficie utile coperta per ettaro di terreno non boscato. La nuova volumetria ammissibile dovrà essere realizzata in aree all'esterno all'Ambito, ma all'interno della stessa Unità di Paesaggio;
- la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui al successivo art. 65 lettera b) e c) con indici di densità edilizia pari a 40 mq di superficie utile coperta per ogni ettaro di terreno non boscato nelle zone EP/1 e nelle zone EP/2 per ciascuna impresa agricola come definita dall'art. 32, comma 2, lett. a), della L.R. n. 11/05. L'area su cui sorge l'annesso (sedime più pertinenze) non potrà essere inferiore a 5.000 mq. e la Sc minima dell'annesso a mq. 50;
- le altezze massime degli edifici destinati alle residenze e degli annessi sono riportate al successivo art. 64 Tab. A;
- la realizzazione di impianti produttivi agricoli DE di cui al successivo art. 65 lettera d); - limitatamente ai soli Ambiti EP/1 la realizzazione di impianti produttivi agricoli DE di cui all'art. 70 lettere e) destinati all'allevamento intensivo ove non assoggettati alle norme di cui alla L.R. 11/98 e nel limite di edificabilità per annessi di 40 mq. di superficie utile coperta per ettaro di terreno non boscato;
- serre di cui al comma 1, n. 1, del successivo art. 69.
- la possibilità nei terreni destinati a colture ed impianti ortoflorovivaistici, di realizzare, all'interno delle volumetrie assentite per gli edifici destinati a residenza, annessi agricoli o serre, strutture di vendita di prodotti ed attrezzature strettamente connesse alla suddetta attività produttiva (spaccio aziendale).

Comma 4. Sono esclusi i seguenti interventi:

- la realizzazione di impianti produttivi agricoli DE di cui al successivo art. 70 lettera e) destinati alla trasformazione industriale di prodotti agricoli;
- la realizzazione di impianti produttivi agricoli DE di cui al successivo art. 70 lettera e) destinati ad allevamenti industriali intensivi suinicoli ed avicoli assoggettati alle norme di cui alla L.R. 11/98;

- limitatamente agli Ambiti EP/2, la realizzazione di impianti produttivi agricoli DE di cui al successivo art. 70 lettera e) zootecnici di tipo industriale o per allevamenti di tipo intensivo; comma 5. La dimensione minima aziendale per il calcolo dei suddetti indici sarà pari a 5,00 ettari con l'esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15, commi 1, 2 e 8, della L.R. n. 27/2000.

La suddetta dimensione dovrà essere verificata alla data di adozione del PRG-Parte Strutturale (11.04.2003).

Comma 6). Negli Ambiti delle aree di particolare interesse agricolo e' consentita la realizzazione di infrastrutture a rete o puntuali di rilevante interesse pubblico, nonche' la realizzazione di opere di sistemazione idraulica, nel rispetto di quanto prescritto al comma 2 del precedente art. 19 e solo quando il proponente dimostri la impossibilità di soluzioni alternative.

Nel nostro caso non sono consentiti interventi di nuova costruzione ma soltanto quelli rivolti alla manutenzione e conservazione degli edifici esistenti di cui all'art. 73 e successivi delle NTA Parte Strutturale.

3.5. Accertamenti catastali

Altresì, lo Scrivente si è adoperato nello svolgimento delle necessarie indagini mediante il sistema telematico SISTER per la conoscenza dell'esatta intestazione, natura e consistenza dei beni che costituiscono il LOTTO N.2, riscontrando che tutto quanto finora descritto è censito alle unità catastali definite dalle corrispondenti particelle di cui all'allegato 2) della presente relazione.

A. Villa Unifamiliare

*N.C.E.U. del Comune di Umbertide, **Foglio n. 44, particella n. 1502 Sub.3 (ex fg.44 p.lla 44 sub.II)** - Categoria: A/7 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Rendita: €. 702,38 - Indirizzo: VIA ROMA Piano S1-T;*

Intestatari

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -;

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - OMISSIS -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

SUD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

Silvia

EST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

Silvia

OVEST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

Silvia

Fg.44 p.lla 1502 sub.2

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

salvo se altri.

B. Magazzino

*N.C.E.U. del Comune di Umbertide, **Foglio n. 44 particella n. 1502 Sub.2** - Categoria:*

C/2 - Classe 1 - Consistenza 30 mq - Rendita: €. 52,68 - Indirizzo: VIA ROMA Piano T;

Intestatari

*- *OMISSIS* - nato a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - *OMISSIS* -;*

*- *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - *OMISSIS* -*

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

SUD

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

EST

Fg.44 p.lla 1502 sub.3

- *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

OVEST

Fg.44 p.lla 1502 sub.1

Area urbana intestata a - *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

salvo se altri.

C. CORTE ESCLUSIVA DA ACCORPARE ALLA VILLA

Area urbana censita al Foglio n. 44 particella n. 1502 Sub.1 – Superficie mq 2'877;

Intestatari

- *OMISSIS* - nato a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - - Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - *OMISSIS* -;

- *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* - – Diritto di Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con - *OMISSIS* -

Confinanti

NORD

Fg.44 p.lla 1007

- *OMISSIS* -, - *OMISSIS* -

SUD

Fg. 44 P.lle1124

COMUNE DI UMBERTIDE con sede in - *OMISSIS* -

Fg. 44 P.lla94

- *OMISSIS* - nata a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -

- *OMISSIS* - nato a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -

EST

Fg. 44 P.lle1013,1238,1242

- OMISSIS -, - OMISSIS -

Fg. 44 P.lle1241

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -,

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -.

OVEST

Fg.44 p.lla 69 Sub.13

Area urbana intestata a - OMISSIS -, - OMISSIS -

salvo se altri.

(Allegato n. 2: Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali). N.B.:

Si fa presente che le unità immobiliari distinte al foglio 44:

4) p.lla 1502 sub.1 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per costituzione di area urbana che ha soppresso la p.lla 69 sub.10 oggetto di fallimento;

5) p.lla 1502 sub.3 deriva da variazione catastale del 27/02/2024 per modifica identificativo che ha soppresso la p.lla 69 sub.11 oggetto di fallimento;

6) p.lla 1502 sub.2 deriva da variazione catastale del 28/02/2024 per modifica identificativo del 27/02/2024 che ha soppresso la p.lla 69 sub.12 oggetto di fallimento; Le unità distinte al fg. 44 p.lla 69 subb. 10-11-12 che hanno modificato identificativo derivano dalla soppressione delle u.i.. censite al foglio 69 subb. 1-6-8 (variazione del 09/08/2011) e la p.lla 1502 dal frazionamento della particella 69 del 20/10/2000 Pratica n. 136790.

D. TERRENI AGRICOLI

N.	Fg.	P.lla	Qualità	Classe	Superficie			R.D. (€)	R.A. (€)	INTESTATARIO	TITOLO	CONFINI
					ha	a	ca					
1	44	1007	PASCOLO ARBORATO	1	0	40	40	2,71	2,09	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	Torrente,- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
2	44	1010		1	0	0	45	0,03	0,02	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.

			PASCOLO ARBORATO							- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
3	44	1013	SEMINATIVO	3	0	1	70	0,61	0,79	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
4	44	1014	SEMINATIVO	3	0	0	90	0,33	0,42	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
5	44	1015	SEMINATIVO	3	0	0	20	0,07	0,09	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
6	44	1236	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	10	0,01	0,01	- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
7	44	1238	AREA RURALE		0	0	36			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS - nata a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
8	44	1240	SEMINATIVO	3	0	3	85			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	
9	44	1242	SEMINATIVO ARBORATO	2	0	0	1			- OMISSIS -	Proprietà 1/2	- OMISSIS -, - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, - OMISSIS - nata a - OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS -, salvo se altri.
										- OMISSIS -	Proprietà 1/2	

Dal confronto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso l’Agenzia del Territorio e quanto rilevato in loco, alla data del sopralluogo risultano le seguenti difformità rispetto allo stato di fatto riferite al **LOTTO N.2:**

- **Villa unifamiliare (Fg.44 p.lla 1502 sub.3 derivata dalla variazione dell’unità distinta al Fg.44 P.lla 69 sub.11):**

Ampliamento del piano seminterrato e realizzazione di nuovo piano primo sottotetto all’interno dell’area di sedime con variazione della distribuzione interna;

Oltre all’aggiornamento di tali difformità catastali dopo aver sanato dal punto di vista urbanistico gli abusi edilizi rilevati l’aggiudicatario del **LOTTO N.2** a proprie spese deve accorpere l’area urbana (**p.lla1502 sub.1**) derivante dalla soppressione del BCNC (**p.lla 69 sub.10**) alla villa in modo tale che al termine dell’operazione quest’ultima risulti dotata di corte pertinenziale esclusiva i cui confini sono quelli della **p.lla 1502**.

Le spese catastali previste ammontano ad **2’000 euro** da detrarre al corrispondente valore di mercato.

In forza di tutto quanto finora riferito e descritto, si procede con il seguente capitolo:

4) VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI DEL LOTTO N.2

Nel presente capitolo andremo a ricercare il valore venale di comune commercio da attribuire alla data odierna ai beni immobili del **LOTTO N.2** oggetto della presente procedura fallimentare. Nella determinazione del più probabile valore di mercato, lo Scrivente ha ritenuto opportuno adottare il criterio di Stima Sintetico-Comparativo, cioè ricercare il valore venale del bene sulla base di prezzi unitari di recente praticati e sperimentati in occasione di compravendite d'immobili simili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili.

○ DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale.

Per il computo della superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750 si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

1. 100% delle superfici calpestabili;
2. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
3. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel nostro caso per il computo delle superfici commerciali lo Scrivente ha utilizzato i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili dei fabbricati;
- 100% delle superfici delle pareti perimetrali e di quelle divisorie sino ad uno spessore massimo di 50 cm.
- 50% magazzino e locali deposito;
- 35% terrazze al livello dell'alloggio;
- 35% logge, porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale;
- 80% dei locali mansardati con $H_m > 1,80$ collegati all'alloggio principale e abitabile;
- 10% della superficie di giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile;
- 25% locale tecnico non comunicante con i vani principali.

Una volta calcolata la superficie commerciale, si considera lo stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti a norma ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche. Quindi al fine della valutazione finale dell'immobile debbono essere considerate le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità. A questo punto, una volta assegnato un prezzo al metro quadrato, questo verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

○ VALORE DEL CESPITE.

Per determinare il valore immobiliare di ogni singolo bene immobiliare, si farà riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: Borsa Immobiliare

dell'Umbria; pubblicazioni di agenzie immobiliari; valori della Banca dati Quotazioni Immobiliari ecc.

Bisogna precisare che per determinare il valore venale dell'unità immobiliare all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio viene elaborato attraverso il processo di stima sintetico-comparativo facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato ed essi sono stati ricercati contattando telefonicamente agenzie immobiliari oppure su siti immobiliari specializzati. A tal proposito sono state condotte tre tipologie di analisi:

- 1) Dall'analisi dei dati presenti nella **Agenzia delle Entrate Banca dati Quotazioni Immobiliari relativi al 1° semestre 2025** emergono le seguenti quotazioni:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: **PERUGIA**
 Comune: **UMBERTIDE**
 Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA%20A%20RIDOSSO%20DEL%20CENTRO%20STORICO**
 Codice zona: **C1**
 Microzona: **1**
 Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**
 Destinazione: **Residenziale**

Nel 1° semestre 2025 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Cascia, Cerreto di Spoleto, Monteleone di Spoleto, Norcia, Poggiodomo, Preci, Sant'Anatolia di Narco, Scheggino, Sellano e Vallo di Nera, nei quali il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	730	1000	L	2,5	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	570	800	L	1,9	2,7	L
Box	Normale	315	450	L	1,1	1,5	L
Ville e Villini	Normale	820	1100	L	2,7	3,5	L

- 2) Dall'analisi dei dati presenti nella **Borsa Immobiliare dell'Umbria relative al IV**

- stato di conservazione e manutenzione degli impianti tecnologici presenti e di quelli da fonti di energia rinnovabile;
 - libertà dell'immobile da contratti di locazione o di comodato d'uso e della sussistenza di vincoli ex legge 1089/39;
 - sussistenza di particolari rifiniture (porte blindate, doppi vetri, pavimenti, ecc.);
 - presenza di cantina, fondo, soffitta/sottotetto;
 - doppio bagno di cui almeno uno con finestra e completo di tutti gli elementi;
 - interventi di manutenzione straordinaria interna di impianti tecnologici comuni propri dell'edificio, ultimati da non oltre dieci anni;
 - conformità degli impianti tecnologici, di esalazione e scarico conformi alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza;
 - conformità alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
 - conformità alle norme antisismiche.
- di
- morfologia, giacitura del giardino, stato di manutenzione e conservazione pertinenza;
 - presenza di soprassuolo o alberi di alto fusto;
 - presenza di recinzione e di cancelli;
 - vincoli presenti (affitto, comodato d'uso, vincoli storico-artistico, paesaggistico)
 - forme di mercato, fase del segmento di mercato (espansione, contrazione, recessione, recupero) previo adattamento al caso particolare, utilizzando coefficienti correttivi in

presenza di adeguamenti e correzioni di stima in considerazione anche delle condizioni di affaccio, esposizione, luminosità e panoramicità si sono potuti determinare i seguenti prezzi medi unitari e successivi totali:

UNITA' IMMOBILIARE	FOGLIO	P.LLA	SUB	DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	PREZZO PARZIALE (€)
A	44	1502	3	PIANO SEMINTERRATO	60,95	1.500,00	91.425,00 €
				PIANO TERRA	177,55	1.500,00	266.319,75 €
				PIANO SOTTOTETTO	38,08	1.500,00	57.120,00 €
							414.864,75 €
				VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE			414.864,75 €

Per determinare il valore immobiliare dei terreni agricoli, si farà riferimento ad una serie di elementi documentali di riscontro quali ad esempio: Valori Agricoli Medi forniti dall'Ufficio Provinciale di Perugia; pubblicazioni di agenzie immobiliari; ecc.

Bisogna precisare che per determinare il valore venale di ciascun terreno agricolo all'attualità, procederò con l'applicazione del criterio del più probabile valore di mercato, che appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio viene elaborato attraverso il processo di stima sintetico-comparativo facendo riferimento per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo.

Gli immobili presi come campione per poter stimare il costo parametrico ottenuto hanno tutti le medesime caratteristiche dell'immobile trattato ed essi sono stati ricercati contattando telefonicamente agenzie immobiliari oppure su siti immobiliari specializzati.

Il prezzo unitario da applicare ai terreni agricoli è stato determinato in base alla:

- destinazione d'uso;
- differenza di classe catastale;
- morfologia, giacitura ed esposizione;
- stato di manutenzione e conservazione;
- presenza o meno di servitu' di passaggio.

D)TERRENI AGRICOLI										
TERRENO AGRICOLO	Foglio	P.IIIa	Qualità	Classe	Superficie				Prezzo unitario	Prezzo totale
					ha	a	ca	ha	€/ha	€
1	44	1007	PASCOLO ARBORATO	1	0	40	40	0,404	3.000,00	€ 1.212,00
2	44	1010	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	45	0,0045	3.000,00	€ 13,50
3	44	1013	SEMINATIVO	3	0	1	70	0,017	12.000,00	€ 204,00
4	44	1014	SEMINATIVO	3	0	0	90	0,009	12.000,00	€ 108,00
5	44	1015	SEMINATIVO	3	0	0	20	0,002	12.000,00	€ 24,00
6	44	1236	PASCOLO ARBORATO	1	0	0	10	0,001	3.000,00	€ 3,00
7	44	1238	AREA RURALE	-	0	0	36	0,0036	12.000,00	€ 43,20
8	44	1240	SEMINATIVO	3	0	3	85	0,0385	12.000,00	€ 462,00

9	44	1242	SEMINATIVO ARBORATO	2	0	0	1	0,0001	3.000,00	€ 0,30
					0	44	397	0,4797		€ 2.070,00
									TOTALE	2.070,00 €

Di seguito si riporta lo schema di sintesi del valore di ciascun bene attraverso la determinazione dei seguenti prezzi medi unitari e successivi totali, tenuto conto che:

- la presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato ma considerato che sono presenti difformità edilizie e catastali che sarebbero a carico dell'assegnatario occorre porre in detrazione:
 - Costi di ripristino dello stato dei luoghi rispetto allo stato assentito;
 - Sanzioni a titolo di oblazione per gli abusi commessi;
 - Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-edilizia-ambientale e catastale;
- trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti e difetti che la costruzione potrebbe un domani presentare, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili gli immobili viene fissata la riduzione ponderata pari al 5% del valore di mercato attuale decurtato delle detrazioni indicate in precedenza

		UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO ATTUALE
		A)	414.864,75 €
		B)	61.020,00 €
		C)	170.037,00 €
		D)	2.070,00 €
	Valore di mercato allo stato attuale del LOTTO N.2		647.991,75 €
	DETRAZIONI PER CIASCUNA UNITA' IMMOBILIARE		IMPORTO
		A)	16.979,60 €
		B)	5.000,00 €
		C)	500,00 €

		TOTALE DETRAZIONI	22.479,60 €
		Valore A CORPO del LOTTO N.2	625.512,15
			€
	A detrarre riduzione del valore del 5% per assenza di garanzie per vizi su €	625.512,15 €	31.275,61 €
		Valore DA PORRE A BASE D'ASTA del LOTTO N.2	594.236,54 €
		ARROTONDAMENTO	0,46 €
		Valore DA PORRE A BASE D'ASTA del LOTTO N.2	594.237,00
			€

Le valutazioni sopra espresse assumono come riferimento le superfici, ma in ogni caso trattasi di valutazione a corpo e non a misura.

5) RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Ing. Andrea De Filippo**, con domicilio professionale in Perugia, Via campo di Marte, 14H iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A3170, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che, all'attualità, il valore da porre a base d'asta del LOTTO N.2 è pari a:

€ 594.237,00 (cinquecentonovantaquattromiladuecentotrentasetteeuro/00)

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione al mandato ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto.

Perugia li, 05/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo



ALLEGATI

1. **Allegato 1:** Autorizzazione del G.E. per la formazione dei lotti
2. **Allegato 2:** Mappa censuaria, Planimetria Catastale e Visure catastali.
3. **Allegato 3:** Documentazione fotografica.
4. **Allegato 4:** Sentenza di riconfinamento.
5. **Allegato 5:** Atti di provenienza.
6. **Allegato 7:** Certificati storici di residenza.
7. **Allegato 7:** Visure ipo-catastali aggiornate.
8. **Allegato 8:** Certificazione di destinazione urbanistica.
9. **Allegato 9:** Titoli abilitativi fabbricati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Andrea De Filippo

