



**TRIBUNALE DI TERNI  
CIVILE**

**Esecuzione Forzata  
promossa da:  
INTESA SANPAOLO S.P.A.**

**N. Gen . Rep. 000073/15**

1

---

**Giudice Dott.ssa Natalia Giubilei  
Custode Giudiziario Dott.ssa Luisa Venturi**

**ELABORATO PERITALE OMISSIS**

*Tecnico incaricato: Geom. MARCO DELLA SALA  
Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al N. 661  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al N. 134  
C.F. DLLMRC59M03L117Q – P.iva 00766920557*

*Con studio in Terni (Terni) Viale Donato Bramante 3/A  
Telefono: 0744303112  
Cellulare: 3296356974  
Fax: 0744611328  
Email: [m.dellasala@m5studio.it](mailto:m.dellasala@m5studio.it)  
Pec: [marco.dellasala@geopec.it](mailto:marco.dellasala@geopec.it)*

**Beni in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc**  
**AREA RICREATIVA E RISTORANTE – (Fg.40 p.IIIa 215)**  
**Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE** sito in Ficule (Terni) Strada Conventaccio snc.

Trattasi di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE**, articolata su due livelli, facente parte di un comparto urbanistico, antistante ad una schiera di edifici in linea di tipo residenziale e case vacanza.

Il bene in questione ha accesso dalla strada principale.

Al momento del sopralluogo l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del ristorante proveniente dal terrazzo superiore e di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti in corrispondenza degli infissi di porte-finestre e finestre e dei locali al piano terra-seminterrato che sono a servizio del ristorante.

Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo di gran parte dei sanitari dei servizi igienici, delle porte interne, degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, degli elementi dell'impianto di climatizzazione e di gran parte dell'impianto elettrico. Quanto sopra mancante è stato asportato e divelto.

L'immobile è composto al piano terra-seminterrato da: ampio salone ristorante, con ingresso ed ufficio, cucina, dispensa, lavaggio, locali a servizio del ristorante, spogliatoi pubblici, docce, wc., depositi e locale tecnico, il tutto accessibile sia dall'area esterna, sia da scala interna ed ascensore dal locale ad uso bar – ristoro posto al piano terra-primi.

Al piano terra-primi locale ad uso bar – ristoro accessibile sia dall'area esterna, sia da scala interna ed ascensore dal sottostante ristorante.

Esternamente è presente un'ampia terrazza praticabile scoperta a copertura del locale ristorante, camminamenti e scale di accesso ai suddetti beni e alle due piscine poste sul lato sud del fabbricato nonché al solarium.

Sono annessi anche un locale sottoscala al piano terra-primi con accesso autonomo esternamente in adiacenza del lato nord del locale bar ristoro, ed un locale tecnico seminterrato, non rifinito, realizzato in aderenza con il locale tecnico interno al complesso immobiliare, ma accessibile scomodamente solo dall'esterno.

Il complesso edilizio è ubicato nella zona periferica del Comune di Ficule e a circa 13 Km da Orvieto, in Loc. Conventaccio, a vocazione prevalentemente agricola, con quote residenziale, di buona qualità.

Si precisa che i beni immobili oggetto della presente relazione, fanno parte del complesso edilizio turistico-residenziale CT6 denominato "IL CONVENTACCIO" del quale era a servizio e per il quale, su alcune porzioni immobiliari, è in corso la Procedura Esecutiva n°08/2013 Tribunale di Terni Ex Orvieto.

Sufficienti risultano le infrastrutture di tipo secondario ubicate nell'abitato di Ficule, discrete le vie di comunicazione.

Identificazione al catasto fabbricati: Unità immobiliare intestata a **OMISSIS** con sede in Roma (RM) proprietà per 1/1 **foglio 40 mappale 215**, categoria D/8, posta al piano T-1-S1, - rendita: Euro 9.690,00. (Cfr. Allegato n. 2 – visure catastali - planimetria - mappa).

Al catasto fabbricati il Fg. 40 p.la 215 deriva da Variazione del classamento del 08/06/2011 n. 9102.1/2011 in atti dal 08/06/2011 (protocollo n. TR0078830), deriva da Fg. 40 p.la 215 costituzione del 02/08/2010 n. 1527.1/2010 in atti dal 02/08/2010 (protocollo n. TR0100934).

Al catasto terreni il Fg. 40 p.la 215 ente urbano di ha 00.30.93 deriva da tabella di variazione del 15/07/2010 n. 94319.1/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; deriva da Fg. 40 p.la 215 Tipo Mappale del 15/07/2010 n. 94319.2/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; deriva da Fg. 40 p.la 215 di ha 00.01.90 Tipo Mappale del 15/07/2010 n. 94319.1/2010 in atti dal 15/07/2010 (protocollo n. TR0094319) presentato il 15/07/2010; ex Fg. 40 p.la 178 uliveto di Ha 00.11.58 Frazionamento del 11/06/2007 n. 115813.1.2007 in atti dal 11/06/2007 (protocollo n. TR0115813); ex Fg. 40 p.la 141 Uliveto di Ha 00.15.57 Frazionamento del 12/01/2005 n. 1697.1/2005 in atti dal 12/01/2005 (protocollo n. TR0001697); ex Fg. 40 p.la 33 Uliveto di Ha 03.12.90 impianto meccanografico del 02/01/1971.

**N.B.:**

Nel Tipo Mappale del 15/07/2010 sono state soppresse ed unite alla part. 215 le seguenti particelle:

- F.40 part.198, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.189, che deriva per frazionamento del 16/06/2010 dal F.40 part.182, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 148, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 34, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.200, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.167, che deriva per frazionamento del 16/06/2010 dal F.40 part.135, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 31, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.202, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.173, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.204, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.174, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

F.40 part.206, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.176, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

F.40 part.208, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.183, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 148, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 34, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.211, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.164, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 134, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 31, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

- F.40 part.214, ENTE URBANO, deriva per tipo mappale del 15/07/2010 dal F.40 part.172, che deriva per frazionamento del 11/06/2007 dal F.40 part. 140, che deriva per frazionamento del 12/01/2005 dal F.40 part. 33, così censito fin dall'impianto meccanografico del 02/01/1971.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: di espansione agricola (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e quelli di urbanizzazione secondaria sono presenti nell'abitato di Ficulle.

Caratteristiche zone agricole  
limitrofe:

Collegamenti pubblici autobus (5 km)

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero da persone. All'interno dei locali sono presenti alcuni elementi di arredo mobili.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1 Iscrizioni:

**Per formalità 4652 del 06/08/1982:** Atto di compravendita a rogito Notaio Cesare Marini di Roma in data 16/07/1982 rep. 59909.

La Soc. "SOGEAG Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata", con sede in Roma, vendeva alla Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma:

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40 n.ri 31-32- 33-34-35-62-63-64-65.**

Ai fini fiscali veniva precisato che il terreno in oggetto ricade in zona turistica produttivo e che in virtù di lottizzazione convenzionata con il Comune di Ficulle, giusta atto di convenzione Notaio Carlo Antonelli di Orvieto del 23/03/1979 rep. 14237, è suscettibile di una edificazione massima di mc. 30.600. Veniva inoltre precisato che tutte le opere di urbanizzazione primaria che sono tutte ancora da eseguire e di cui alla convenzione citata, faranno totalmente carico alla società acquirente, mentre quelle relative alle urbanizzazioni secondarie, e sempre a norma della più volte citata convenzione, saranno a carico della società venditrice.

Grava ipoteca 332/1975 in corso di cancellazione .

Prezzo £ 181.000.000 pagato.

**Con formalità 6778 del 10/09/2004:** Atto di conferimento in società a rogito Notaio Valente Giuseppe in data 06/09/2004 rep. 111232, la Soc. "La Campagna Società a responsabilità limitata", con sede in Roma, conferiva alla Soc. Spamed Spazio e Medicina società a responsabilità limitata, con sede in Roma:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40 n.ri 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.**

Valore € 900.000,00.

**Con formalità 7867 del 02/11/2004:** a favore e contro la OMISSIS., con sede in Roma, e Spamed-Spazio e Medicina s.r.l., con sede in Roma, atto di permuta a rogito notaio Bissatini Francesca in data 14/10/2004 rep. 81752.

Si precisa che con l'atto in trascrizione la società Spamed-Spazio e Medicina s.r.l. proprietaria di un compendio immobiliare costituito da terreni con sovrastanti fabbricati rurali in Ficulle di superficie catastale complessiva tra coperto e scoperto di mq 119.970 ha ceduto e trasferito in proprietà a titolo di compravendita mista a permuta di cosa futura alla società OMISSIS. sede Roma che ha acquistato il seguente compendio immobiliare :

-Fabbricato rurale sito nel Comune di Ficulle distinto in catasto al F. 40 n.20 di are 13.50.

-Terreni siti ove sopra strada del Conventaccio distinti in catasto al **F.40 n. 31** di are 67.20-32 di are 5.50- **33** di ha 3.12.90- 34 di ha 4.04.70- n. 35 di ha 1.36.40- 62 di ha 1.20.80- 63 di are 27.90- 64 di are 27.40- 65 di are 83.40;

la società OMISSIS. intende realizzarvi unità immobiliari a destinazione residenziale e/o residenziale turistico ricettiva e provvedere con le stesse finalità alla ristrutturazione dei manufatti esistenti il tutto nei limiti di cubatura definiti dalla convenzione del 14/10/2000 e sulla base del progetto predisposto e presentato dalla società acquirente il 04/08/2004 n.ri 4632 e 4633 dichiarato ammissibile dal Comune in data 12/08/2004.

La società OMISSIS. ha ceduto in permuta alla società Spamed-Spazio Medicina s.r.l. la quale ha accettato la piena proprietà su unità immobiliari a destinazione residenziale che essa società costruirà su :

-Beni Futuri siti nel Comune di Ficulle Strada del Conventaccio distinti in catasto al F. 40 n. 20-31-32-33-34-35-62-63-64-65.

La società OMISSIS ha dichiarato e garantito che sarà attribuita alle unità immobiliari in oggetto un'area a giardino di proprietà esclusiva, il cui distacco minimo dal fronte sarà pari a ml 5 posta sul lato ovest del corpo B e lunga quanto l'intero corpo.

Le unità immobiliari oggetto di permuta dovranno essere state ultimate e completate entro 24 mesi dal 01/05/2005, secondo le modalità e caratteristiche previste dal Comune di Ficulle.

Le parti si sono reciprocamente obbligate a stipulare entro 30 giorni dalla data di presentazione del certificato di agibilità, apposito atto ricognitivo ai fini della individuazione materiale e catastale delle unità oggetto di permuta e della conseguente trascrizione e voltura catastale ed hanno pattuito inoltre che le unità immobiliari al momento dell'immissione in possesso dovranno essere libere da vincoli, pesi ed oneri di qualsiasi natura da diritti di terzi da privilegi anche fiscali , da iscrizioni ipotecarie ed iscrizioni pregiudizievoli.

Valore di quanto ceduto dalla Spamed alla OMISSIS € 1.000.000,00 , che il valore presumibile di quanto ceduto in permuta dalla soc. OMISSIS alla Spamed è di € 600.000,00 , quindi la OMISSIS ha pagato € 280.000,00 già in precedenza e € 120.000,00 entro il 12/11/2004 .

N.B.: non risultano annotamenti di quietanza a margine della formalità 7867/2004.

#### *4.2.2. Pignoramenti:*

**PIGNORAMENTO IMMOBILI n. 2430 del 16/04/2015:** con Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 26/03/2015 rep. 924, a favore dell'INTESA SANPAOLO SPA, con sede in Torino, contro la OMISSIS IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle e censito:

- F.40 part.215, D8.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

**Formalità 2260 del 27/04/1979** a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole a responsabilità limitata, con sede in Roma, convenzione a rogito notaio Carlo Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14239 reso esecutivo dalla Regione Umbria Comitato di Controllo sezione di Terni in data 19/04/1979 prot. 5378 .

Convenzione per insediamenti turistico produttivo su :

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n.ri 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

**Formalità 7275 del 05/12/1989:** a favore del Comune di Ficulle, contro “La Campagna Società a responsabilità limitata”, con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Fragomeni Gianni in data 11/10/1989 rep. 12457.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

Viene prorogato fino al 23/03/1993 il termine di cui agli artt. 10 e 19 3° comma della convenzione a rogito del Notaio C. Antonelli di Orvieto in data 23/03/1979 rep. 14237 con obbligo di presentare al Comune di Ficulle i progetti di lottizzazione e delle opere di urbanizzazione primaria, riveduti e corretti secondo le prescrizioni della legge n. 319/1976 e successive integrazioni, della normativa tecnica-edilizia, della normativa urbanistica e di tutela ambientale intervenuta successivamente alla stipula della convenzione n. 14237.

**Formalità 181 del 09/01/1990:** a favore del Comune di Ficulle, contro Sogeag Società Gestione Aziende Agricole arl, con sede in Ficulle , convenzione edilizia dott. Giulio Majo in data 15/10/1989 rep. 10559.

La presente è riferita alla formalità 2260/1979.

- Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto, tra i numerosi altri, al **F. 40** n. 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65. La presente convenzione è proroga agli effetti della convenzione rogito notaio Antonelli del 23/03/1979 rep. 14237, fino al 23/03/1993 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni legislative in materia di tutela paesaggistica e ambientale , tecnica edilizia e infrastrutturale come dalla premessa e dall’atto che si esibisce per la trascrizione.

**Formalità 7125 del 27/10/2000:** a favore del Comune di Ficulle contro “La Campagna srl”, con sede in Roma, atto di convenzione amministrativa a rogito Notaio Campioni Franco in data 14/10/2000 rep. 9242.

Beni sottoposti a convenzione amministrativa:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F. 40** n.ri 20 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 62- 63 – 64 – 65.

**Formalità 6478 del 13/08/2007:** a favore del Comune di Ficulle, contro OMISSIS., con sede in Roma, convenzione edilizia a rogito notaio Campioni in data 07/08/2007 rep. 17714.

Beni sottoposti a convenzione edilizia:

-Terreni siti nel Comune di Ficulle distinti in catasto al **F.40** n.35-64-129-131-133-136-139-142-144-145-149-150-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-163-**164**-165-166-**167**-168-169-170-171-**172-173-174**-175-**176**-177-**178**-179-180-181-**182-183**.

(vedasi quadro D) per dettagli sulla convezione).

**IPOTECA VOLONTARIA formalità n. 128 del 21/01/2011:** a favore dell’ INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, contro la OMISSIS., con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto a rogito del Not. De Nicola Andrea in data 19/01/2011 rep.143197, per un totale di €1.760.000,00 di cui capitale € 880.000,00, per la durata di 15 anni. **IMMOBILE:** sito in Comune di Ficulle e censito: - F.40 part.215, D8.

**N.B:** la presente convenzione costituisce proroga della convenzione trascritta alla formalità n. 2260 del 27/04/1979 e pertanto costituisce rettifica del termine di durata per le sopravvenute nuove norme e disposizioni.

**IPOTECA GIUDIZIALE formalità n. 987 del 22/10/2014:** a favore della BANCO POPOLARE SOCIETA’ COOPERATIVA, con sede in Verona, contro la OMISSIS. IN LIQUIDAZIONE, con sede in Roma, per la quota di 1/1 di piena proprietà, come da atto Giudiziario del Tribunale di Roma in data 06/10/2014 rep. 57138, per un totale di € 170.000,00 di cui capitale € 151.514,45.

**IMMOBILI:** siti in Comune di Ficulle e censiti: - F.40 part.215, D8. - F.40 part.215, ENTE URBANO.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

**REPERTORIAZIONE:** A TUTTO IL 03/03/2016

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle verifiche effettuate sul posto a raffronto dei titoli edilizi rilasciati, sono state riscontrate le seguenti difformità.

L'unità immobiliare facente parte del presente lotto, ha subito le seguenti modifiche rispetto al progetto assentito dal Comune di Ficulles di cui appresso viene data indicazione.

Tali difformità consistono in:

##### **Modifiche Volumetriche:**

Si rileva che il Progetto assentito prevedeva la copertura con un porticato della terrazza di copertura del locale Terra-Seminterrato.

Nella esecuzione dell'opera il suddetto porticato non è stato realizzato per cui al momento del sopralluogo il terrazzo risultava scoperto ( in difformità sostanziale rispetto ai parametri urbanistici).

##### **Modifiche Esterne:**

Si rilevano alcune variazioni delle sistemazioni della corte esterna (percorsi dei camminamenti, tipologia di parapetti, scale, aree a verde, e aree a parcheggio;

##### **Altezze Esterne:**

Il prospetto 1 ha una altezza di progetto ( Ml.3,00 ) inferiore a quella rilevata ( Ml.4,05 );

La torre ha una altezza di progetto ( Ml.5,00 ) inferiore a quella rilevata ( Ml.6,46 );

Il prospetto 2 al piano terra-primi di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato.

Il prospetto 3 al piano seminterrato-terra di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato ed evidenzia una difformità nelle altezze del corpo Bar di piano terra (di progetto Ml.3,00 nella parte sud-Ovest interiore a quella rilevata di Ml.4,05). Di conseguenza tutta la facciata risulta avere un'altezza a maggiore di Ml.1,05 rispetto alle previsioni di progetto.

al piano terra-primi di progetto evidenzia la previsione del porticato non realizzato.

Inoltre al piano seminterrato-terra si evidenzia una porta di accesso al ristorante non realizzata ed una modifica delle aperture del corpo bar, ma soprattutto non sono definiti progettualmente il locale deposito sottoscala e delle sovrastanti scale ed ingresso pedonale.

##### **Pianta copertura:**

La copertura della terrazza al piano terra-primi non è stata realizzata, inoltre si evidenzia che non sono stati installati gli impianti fotovoltaici e solari termici come da progetto previsti sulle coperture.

##### **Altezze Interne**

L'altezza interna da progetto al piano seminterrato-terra (h max 4,00 m, h min 2,40m) non corrisponde a quella rilevata (h max 3,85m, h min 2,50m);

Al piano terra-primi non essendo stata realizzata la copertura prevista da progetto è stato possibile verificare le altezze, ma solo l'altezza dei parapetti del terrazzo (h=1,10 m).

##### **Piante:**

La sagoma esterna dell'edificio area ristoro al piano terra-primi presenta delle difformità nei prospetti, così come nelle aperture esterne e nelle distribuzioni interne dello stesso.

Inoltre è stato rilevato un locale sottoscala (deposito) adiacente al locale ristoro non previsto nel progetto (Cfr. rilievo stato di fatto);

E' stato rilevato un locale tecnico al piano seminterrato, lato Sud non previsto nel progetto.

Il piano seminterrato-terra è pressoché corrispondente allo stato di fatto.

Si precisa che non è stato possibile rilevare la presenza dell'intercapedine adiacente la zona spogliatoi in quanto non accessibile sul posto, come risulta dalle tavole di progetto.

##### **Area Esterna**

L'area esterna, prevista a parcheggio risulta non completata.

La sanabilità dell'immobile di che trattasi è condizionata alla presentazione di un progetto per la sanatoria delle difformità sopra evidenziate e che in ogni caso deve prevedere come condizione essenziale:

-la realizzazione del porticato a copertura della terrazza scoperta sopra il locale ristorante in quanto non risulta rispettato il rapporto tra superfici coperte e quelle scoperte previsto dalle norme di piano;

-la realizzazione, se non esistente, della intercapedine nella parete contro terra del piano seminterrato in corrispondenza dei servizi;

-la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e del solare termico.

**N.B. Tali opere di completamento non saranno considerate nella stima dell'immobile riportata di seguito in quanto da considerare a carico dell'aggiudicatario.**

**Oneri totali: € 18.000,00**

#### 4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità.

Rispetto alla planimetria catastale reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Catasto di Terni l'immobile in questione presenta le stesse difformità planimetriche presenti nelle piante progettuali presentate in Comune. La situazione catastale è possibile renderla conforme mediante la presentazione di una variazione catastale (previa regolarizzazione edilizia delle difformità elencate al punto precedente).

**Oneri totali: € 2.000,00**

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: non note alla data di stesura della presente.

Le spese condominiali ed i dati relativi al condominio sono stati richiesti agli Amministratori del Condominio "strada Conventaccio" Ficulle, sig.ri Luciani Francesco e Valentinotti Luca. Tali soggetti hanno comunicato per le vie brevi che l'immobile in questione, ad uso privato, non è ufficialmente parte di alcun supercondominio, quindi, per quanto è stato possibile appurare non vi sono spese condominiali insolute dovute (Cfr. Allegato n. 8).

Come richiesto dal quesito dell'Ill.mo Sig. G.E., lo scrivente ha provveduto ad inoltrare apposita domanda presso la Cancelleria del Contenzioso Civile per conoscere eventuali cause in corso a nome del debitore esecutato.

La relativa certificazione è stata rilasciata in data 16/03/2016 ed allegata al presente elaborato peritale. (Cfr allegato n.7)

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **In proprietà di:**

- **OMISSIS** o **OMISSIS. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà. (Cfr. Allegato n. 4 .- atto notarile di provenienza).

#### **PROPRIETA' AL VENTENNIO:**

- **LA CAMPAGNA SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA**, con sede in Roma.



## **7. PRATICHE EDILIZIE: L'INTERVENTO EDILIZIO DI CUI TRATTASI E' QUELLO INDICATO COME "LOTTO N°3".**

### **7.1- INQUADRAMENTO URBANISTICO**

7.1.1- L'intervento edilizio è stato autorizzato da con Delibera di Consiglio Comunale n°26 dell'11.08.1998 e successivo atto di Convenzione Urbanistica Rep. 9242 del 14.10.2000 alla Soc. " La Campagna Società a Responsabilità Limitata " (dante causa della Soc. OMISSIS) e prevedeva l'esecuzione di un intervento di lottizzazione convenzionata in Comune di Ficulle Loc. Conventaccio, zona CT6 del P.D.F. vigente all'epoca; l'intero comparto urbanistico ricade in zona turistico residenziale.

7.1.2- In data 14.10.2004 la Soc. OMISSIS ha acquistato il terreno oggetto dell'intervento di lottizzazione sopra indicato con atto a rogito Notaio Bissatini di Roma Rep. 81752;

7.1.3- Con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 27.06.2007 e successive modificazioni, viene approvato il Piano Attuativo presentato dalla Soc. OMISSIS in variante allo strumento urbanistico attuativo nella zona CT6 ed alla lottizzazione sopra indicata sulla scorta dell'Autorizzazione del Consiglio Provinciale di Terni n° 27 del 12.04.2007;

7.1.4- In data 07.08.2007, con atto a rogito Notaio F.Campioni di Orvieto, viene stipulata tra il Comune di Ficulle e la Soc. OMISSIS la Convenzione Urbanistica relativa al progetto di lottizzazione della zona CT6 in Comune di Ficulle, Loc. Conventaccio.

### **7.2 INQUADRAMENTO EDILIZIO**

Per la realizzazione dell'intervento successivamente all'approvazione della lottizzazione, di cui sopra vennero presentati vari progetti per i diversi comparti, di seguito vengono riassunti i titoli abilitati del "**Comparto 4**" su cui ricade il fabbricato oggetto della presente procedura:

- P.D.C. n. 27/2008/TUR del 17/10/2010;

- P.D.C. n. 2010022, prot. 4138 del 24/06/2010;

- Comunicazione per variazioni interne del 04/08/2010 acquisita al prot. 4954 del 05/08/2010;

- Per il presente lotto, sulla scorta delle dichiarazioni presentate dalla OMISSIS e dal D.L. è stato rilasciato dal Comune di Ficulle il Certificato di Agibilità in data 06/08/2010 per la "realizzazione locali club house e piscina con servizi", a seguito di istanza prot. 4943 del 04/08/2010.

## Descrizione Area ricreativa e ristorante di cui al punto A

Trattasi di un' **AREA RICREATIVA e RISTORANTE**, il tutto articolato su due livelli, facente parte di un comparto urbanistico, antistante ad una schiera di edifici in linea di tipo turistico-residenziale e case vacanza.

Il complesso edilizio è stato costruito nel 2010.

(Cfr documentazione fotografica allegato n. 1 e rilievo stato di fatto allegato 3)

### **Destinazione urbanistica:**

### **CARATTERISTICHE URBANISTICHE E VINCOLI INSISTENTI:**

Zona di tipo turistico residenziale CT6:

(Vedi indicazioni riportate al precedente - Punto 7)

Consistenza (superficie lorda)

Descrizione	Superficie lorda fabb.mq
Area Ristoro (P.T./P.1)	87,80
Terrazza scoperta (P.T./P.1)	265,90
Deposito sottoscala (P.T./P.1)	34,20
Servizi ristorazione, ufficio/spogliatoi (P.S1/P.T.)	209,70
Ristorante (P.S1/P.T.)	207,30
Locale Tecnico (P.S1/P.T.)	39,60
C.T. finiture al grezzo	19,10
N. 2 Piscine	308,70
Area comprensiva di Camminamenti, Aree cementate, Aree a verde residue	3093,00

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: C.A.

*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: discrete.

N.B. la C.T. al piano seminterrato il locale presenta delle finiture al grezzo.

*Solai:* tipologia: solette in c.a. e latero - cemento. condizioni: buone.

*Copertura:* tipologia: a falde per il locale ristoro e a terrazza praticabile per il ristorante

*Terrazzo:* materiale: soletta in c.a., condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: nessuna, condizioni: discrete.

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato ed in parte assenti in quanto precedentemente rimosse.

<i>Pareti esterne:</i>	<p>materiale: tamponature in laterizio, coibentazione: non rilevabile, rivestimento: pietra a vista e intonaco, condizioni: discrete, internamente, invece, l'immobile si presentava in pessimo stato di conservazione e manutenzione soprattutto per infiltrazioni di acqua piovana nel soffitto del ristorante provenienti dal terrazzo superiore e di risalita con efflorescenze di muffa maggiormente nelle pareti in corrispondenza degli infissi, delle porte-finestre e finestre e dei locali al piano terra-seminterrato che sono a servizio del ristorante.</p>
<i>Rivestimento:</i>	<p>ubicazione: spogliatoi, bagni e cucina, materiale: mattonelle di ceramica e maiolica, condizioni: discrete.</p>
<i>Pavim. Interna:</i>	<p>materiale: piastrelle, condizioni: discrete.</p>
<i>Impianti:</i>	
<i>Citofonico:</i>	<p>tipologia: audio, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Gas:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: GPL con Serbatoio generale unico e distribuzione alle varie utenze, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Elettrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili          conformità: Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo di gran parte dell'impianto elettrico.          N.B. Risultano inoltre mancanti poiché diverti: gran parte dei sanitari dei servizi igienici, alcune porte interne, gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, gli elementi dell'impianto di climatizzazione.</p>
<i>Fognatura:</i>	<p>tipologia: fossa settica generale con impianto superficiale di fitodepurazione; ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Idrico:</i>	<p>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete pubblica comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative per quanto è stato possibile rilevare.</p>
<i>Termico:</i>	<p>tipologia: autonomo, alimentazione: G.P.L. con caldaia murale a camera stagna, diffusori: termosifoni in alluminio, condizioni: Si precisa altresì che al momento del sopralluogo l'immobile di che trattasi risultava privo degli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento, degli elementi dell'impianto di climatizzazione.          Quanto sopra mancante è stato asportato e divelto.          N.B. Degli impianti non sono state reperite le certificazioni in ogni caso dell'unità immobiliare è stata rilasciata l'agibilità (N.B. In merito si ricorda che sono state riscontrate varie difformità tra progetto e stato di fatto tali da necessitare di una nuova certificazione).          Dell'unità immobiliare non è stato reperito l'Attestato di prestazione energetica.</p>

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Per quanto concerne la valutazione, visto lo scopo della stima, per giungere ad esprimere un giudizio obiettivo circa il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in argomento è subito necessario precisare che il mercato di riferimento di immobili del tipo di quelli in questione non fornisce dati statisticamente significativi per effettuare una semplice stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, ne tantomeno è possibile utilizzare un procedimento di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi per l'impossibilità di assumere in maniera attendibile i dati necessari relativi alla redditività del complesso ed all'entità del tasso di capitalizzazione da utilizzare nei calcoli estimativi. Conseguentemente due sono gli scenari prospettabili dal punto di vista estimativo per determinare il valore di mercato in via indiretta, uno riconducibile al cosiddetto "*valore corrente di utilizzo*" nell'ipotesi della continuazione di una attività del tipo di quella attualmente espletata dalla proprietà e l'altro che fa riferimento al "*valore di trasformazione*" criterio applicabile qualora sia possibile ipotizzare una trasformazione ordinaria, economicamente conveniente, legalmente ammissibile e tecnicamente possibile che però nella fattispecie è di difficile individuazione viste le peculiarità del compendio in argomento. Ciò premesso, in primo luogo si è proceduto a determinare il "Valore Corrente di Utilizzo" (VCU) che indica il valore attribuibile al complesso immobiliare da valutare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche ed alla sua vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Il "Valore Corrente di Utilizzo" si determina senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali, e non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo del Complesso immobiliare o della proprietà di cui lo stesso fa parte.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale il Complesso Immobiliare potrebbe essere trasferito fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stimati.

Nell'effettuare la valutazione lo scrivente ha quindi adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare al criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per le aree basate sul confronto fra i beni in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Mentre, per quanto riguarda i fabbricati e la piscina si è fatto ricorso al criterio di stima a valore di costo di ricostruzione deprezzato per deterioramento fisico (vetustà) ed obsolescenza funzionale.

Nello specifico la problematica estimativa da affrontare è stata quella della determinazione del costo di ricostruzione a nuovo di fabbricati e della conseguente determinazione dei coefficienti di deprezzamento.

La trattazione delle problematiche sopra indicate non poteva essere disgiunta in quanto il costo di ricostruzione a nuovo non è altro che il più probabile valore ordinario di costruzione, con tecniche e prezzi attuali, del complesso edilizio sommato agli impianti fissi esistenti, al quale andrà detratta la quota relativa allo stato di degrado dei singoli elementi (deprezzamento) in considerazione del loro stato di conservazione e di manutenzione con l'esclusione del costo per l'adeguamento sismico alla normativa vigente.

Il valore di costo di costruzione a nuovo non è stato determinato con procedimento analitico, attraverso la redazione di un computo metrico estimativo, in quanto con tale sistema non si sarebbe ottenuto il costo reale dell'opera bensì un costo presunto non corretto sul piano metodologico poiché si sarebbe posto il problema della scelta dei prezzi unitari di applicazione. Infatti, per la realizzazione di opere del tipo di quelle in questione, l'aggiudicazione dei lavori e quindi l'importo di realizzazione, viene determinato attraverso una gara d'appalto, dove il suddetto costo presunto (base d'asta) è soggetto al ribasso delle imprese concorrenti.

L'importo di aggiudicazione costituisce il costo reale dell'opera.

Il valore di costo di costruzione a nuovo è stato quindi determinato attraverso procedimento sintetico comparativo, in quanto è stato possibile reperire prezzi di costo, riferiti al mq, di strutture simili a quella in questione per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che sono stati opportunamente adattati ai beni da valutare tenendo conto delle loro peculiarità.

Il livello di deprezzamento, vista chiaramente la notevole incidenza che lo stesso ha sulla determinazione del valore finale ha richiesto, per la sua determinazione, al fine di rispettare il più possibile l'obiettività del giudizio di stima, l'applicazione di un procedimento specifico basato sulle seguenti considerazioni.

La riduzione di valore nel tempo che si riscontra per gli immobili e gli impianti tecnologici in generale, impone la necessità di provvedere ad una serie di valutazioni, spesso non facili ed univoche, in merito:

- a) alla vita probabile di ciascun tipo di bene (sia dal punto di vista fisico che da quello dell'obsolescenza tecnologica);
- b) alla eterogeneità dei singoli elementi costitutivi l'immobile;
- c) al valore residuo dei beni stessi al momento della loro eventuale sostituzione;
- d) all'effetto che un uso più o meno intenso può avere sulla loro durata;
- e) al costo della manutenzione.

Per quanto concerne gli edifici del tipo di quelli da valutare e dei loro impianti tecnologici, si verifica che la riduzione del valore nel tempo avviene per effetto della vetustà pura e della diminuzione di "utilità", per effetto dell'obsolescenza dei singoli manufatti, sia considerati a sé stanti e sia come elementi integrati nell'intero complesso.

Gli effetti della vetustà pura si manifestano sugli edifici e sugli impianti esclusivamente a motivo dell'invecchiamento, poiché ogni elemento non più nuovo presenta, in confronto con il rispettivo elemento nuovo, una minor durata probabile in efficienza, a prescindere dall'utilità fornita, che si presume rimanere invariata rispetto a quella che lo stesso elemento aveva quando era nuovo.

Della vetustà pura, ad esempio, può tenersi conto per ciascun oggetto o elemento determinando il suo costo a nuovo, il numero di anni di durata in efficienza che compete normalmente all'elemento nuovo, del numero rimanente di anni di vita ancora attribuibili all'elemento usurato.

Il continuo incremento nel tempo dei costi di costruzione dei manufatti civili ed industriali, come degli impianti tecnici, non inficia, (ad eccezione di alcuni casi del tutto singolari) la correttezza del metodo estimativo inteso a deprezzare percentualmente il prevedibile costo attuale di riproduzione. Si verifica, infatti, che ad ogni incremento di costo a nuovo corrisponde un analogo incremento di valore dell'esistente o dell'usato che mantiene sostanzialmente inalterato il rapporto tra i due valori.

L'obsolescenza invece si verifica allorché il complesso inteso nel suo insieme o in una delle parti che lo compongono, per effetto del progresso tecnologico, possa intendersi superato e sostituibile con un nuovo elemento di più alta efficienza e quindi utilità.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si preferisce adoperare coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura del decadimento reddituale, e di una avvenuta o probabile obsolescenza.

L'U.E.E.C. (Unione Europea Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$d = [(a+20)^2 / 140] - 2.86$$

dove  $d$  rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e  $a$  gli anni dell'edificio in percentuale della sua durata totale di utilizzo.

La durata media economica dei vari fabbricati industriali, in riferimento alle diverse caratteristiche e destinazione degli stessi è stata considerata intorno a 80 anni.

Tutto ciò premesso nella tabella che segue sono riportati i conteggi estimativi.

## 8.2. Fonti di informazione

Per la determinazione del valore di costo di ricostruzione a nuovo sono state utilizzate le seguenti fonti: – Ordine Ingegneri di Grosseto, Fonti Ufficiose (dati forniti da tecnici progettisti); – Consulente immobiliare. Per quanto riguarda le aree si è preso come riferimento il valore desunto a partire dalla conoscenza della cubatura edificabile sull'area stessa. (Cfr allegato n. 6)

## 8.3. Valutazione corpi

### Area ricreativa e ristorante

Stima a costo di ricostruzione deprezzato per vetustà del fabbricato e del valore di mercato dell'area.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde.

VALUTAZIONE						
Descrizione	Epoche di costruz. di riferimento	Superficie lorda fabb.mq	Costo costr. Unitario Euro/mq	Costo costruzione a nuovo (Euro)	Coefficiente moltiplicativo di deprezzamento	Valore attuale (Euro)
Area Ristoro (P.T./P.1)	2010	87,80	1200,00	105.360,00	0,85	89.556,00
Terrazza scoperta (P.T./P.1)	2010	265,90	150,00	39.885,00	0,85	33.902,25
Deposito sottoscala (P.T./P.1)	2010	34,20	800,00	27.360,00	0,85	23.256,00
Servizi ristorazione, ufficio/spogliatoi (P.S1/F)	2010	209,70	1200,00	251.640,00	0,85	213.894,00
Ristorante (P.S1/P.T.)	2010	207,30	1200,00	248.760,00	0,85	211.446,00
Locale Tecnico (P.S1/P.T.)	2010	39,60	500,00	19.800,00	0,85	16.830,00
C.T. finiture al grezzo	2010	19,10	500,00	9.550,00	0,85	8.117,50
N. 2 Piscine	2010	308,70	300,00	92.610,00	0,85	78.718,50
Area comprensiva di Camminamenti, Aree cementate, Aree a verde residue		3093,00	50,00	154.650,00	1,00	154.650,00
			<b>Totali</b>	<b>949.615,00</b>		<b>830.370,25</b>

N.B. Nella valutazione, come già indicato, non sono comprese le opere necessarie da eseguire (a spese dell'aggiudicatario) per ottenere la sanatoria delle difformità sopra evidenziate e che in ogni caso deve prevedere come condizione essenziale:

- la realizzazione del porticato a copertura della terrazza scoperta sopra il locale ristorante in quanto non risulta rispettato il rapporto tra superfici coperte e quelle scoperte previsto dalle norme di piano;
- la realizzazione, se non esistente, della intercapedine nella parete contro terra del piano seminterrato in corrispondenza dei servizi;
- la realizzazione dell'impianto fotovoltaico e del solare termico.

Nella valutazione è compreso il valore della cubatura edificabile non sfruttata.

- Valore complessivo intero: € 830.370,25  
- Valore complessivo diritto e quota: € 830.370,25

### Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Area ricreativa e ristorante	€ 830.370,25	€ 830.370,25

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 124.555,55

Spese tecniche di regolarizzazione,catastale e urbanistica € **20.000,00**

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

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

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: € **705.814,70**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: € **685.814,70**

Relazione lotto 001 creata in data 20/04/2016

Codice documento: E141-15-000073-001

*L'esperto*

**Geom. MARCO DELLA SALA**

# **ALLEGATO 1**







































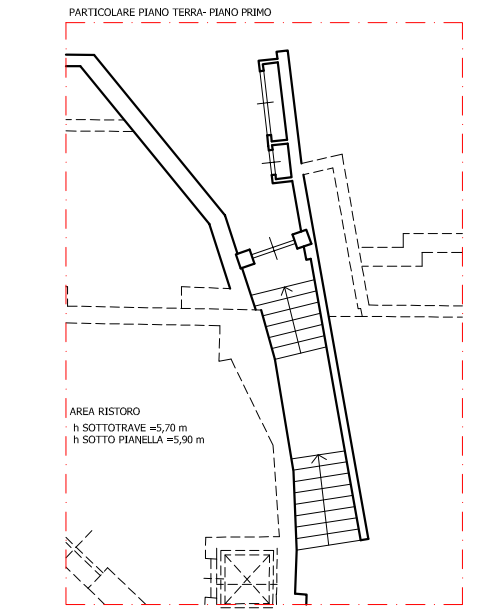
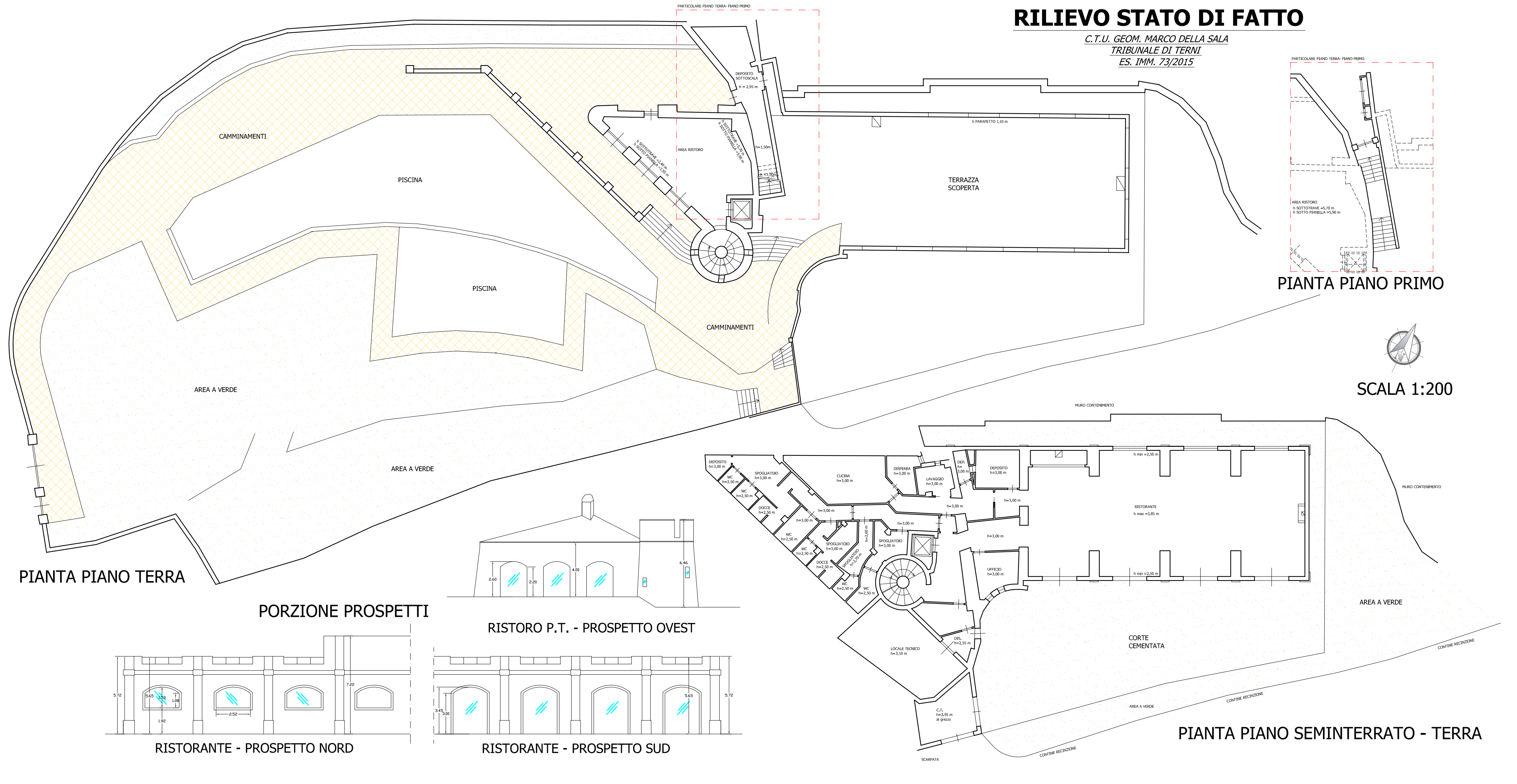




## **ALLEGATO 3**

# RILIEVO STATO DI FATTO

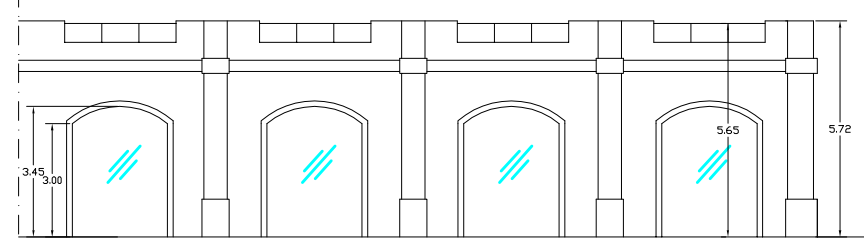
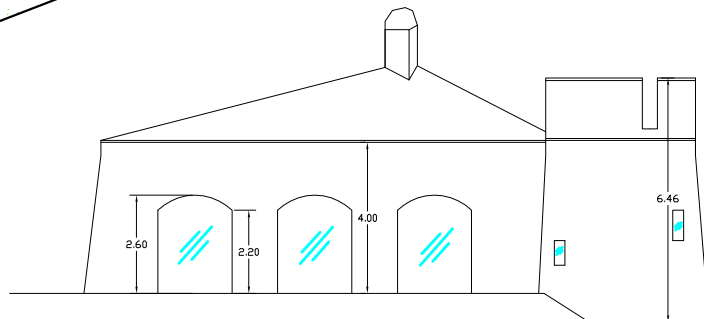
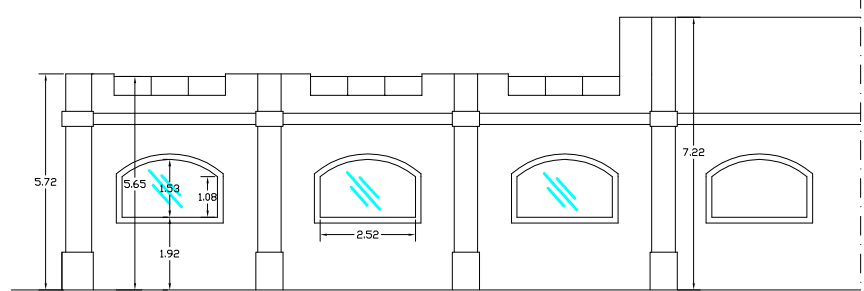
C.T.U. GEOM. MARCO DELLA SALA  
TRIBUNALE DI TERNI  
ES. IMM. 73/2015



SCALA 1:200

PIANTA PIANO TERRA

PORZIONE PROSPETTI



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - TERRA

## **ALLEGATO 4**



