

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 56/10 G.E. dott. FEDERICO BONATO**

**contro:**

**promossa da:**

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

**RELAZIONE**

**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Terni al n° 865 e con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in data 06/06/2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti chiesti dal G.E.:

descrizione dell'immobile pignorato, verifica della conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, verifica del corretto accatastamento dell'immobile, utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico Comunale, conformità dell'opera agli atti autorizzativi, eventuale suddivisione in lotti del bene pignorato, verifica se l'immobile è libero o occupato, eventuale esistenza di vincoli, determinazione del valore, relazione catastale per la vendita, verifica se il bene oggetto della procedura sia o meno soggetto ad IVA e/o imposta di registro.

**PREMESSA**

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali in data 09 Giugno 2011 presso il proprio studio in Orvieto scalo piazza del Commercio, snc consultando i documenti del procedimento, dopo aver esaminato gli atti, è stato comunicato ai signori

la data del sopralluogo, tramite l'invio di singole raccomandate  
A.R.

In data 23 Giugno 2011 alle ore 10:00 è stato eseguito il sopralluogo alla presenza continuativa degli intervenuti e precisamente dei signori

In maniera più dettagliata il sopralluogo è stato dettato dalla necessità di individuare lo stato dei luoghi e di fotografare gli immobili nella sua interezza, comprendendo sia l'interno che l'esterno dei fabbricati, individuando anche la presenza di strutture accessorie.

## **1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati e precisamente al Catasto Fabbricati del Comune di Piegaro, loc. Acquaiola:

- 1) Foglio n. 19, particella n. 22, sub. 2, piano T-1, categoria D/2 (albergo-ristorante), rendita catastale € 9.482,00.
- 2) Foglio n. 19, particella n. 22, sub. 3, piano 1-2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 9, rendita catastale € 488,05.

e al Catasto Terreni del Comune di Piegaro, loc. Acquaiola:

- 1) Foglio n. 19, particella n. 22, Ente Urbano, mq 298,00
- 2) Foglio n. 19, particella n. 23, FU D ACCERT, mq 1.690,00.
- 3) Foglio n. 19, particella n. 30, Seminativo, classe 2, mq 13.650,00, reddito domenicale € 63,45, reddito agrario € 63,45.
- 4) Foglio n. 19, particella n. 31, Pascolo, classe 1, mq 780,00, reddito domenicale € 0,68, reddito agrario € 0,36.
- 5) Foglio n. 19, particella n. 377, Seminativo-Arborato, classe 2, mq 4.100,00, reddito domenicale € 19,06, reddito agrario € 19,06.
- 6) Foglio n. 19, particella n. 551, Ente Urbano, mq 1.152,00.  
di seguito descritti;

### **ALBERGO - RISTORANTE Particella n. 22 sub. 2**

- Albergo - Ristorante sito nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro - via Pievaiola, n. c. 143, composto da spazi caratteristici di una struttura alberghiera e precisamente:

### Piano Terreno

Esternamente all'ingresso è ubicato un portico di mq 21,00, entrando all'interno della struttura si accede alla zona accettazione composta da un primo locale ingresso di mq 16,80, a sinistra dello stesso è posizionato il locale sala d'attesa e bar di mq 22,50, comunicante a sua volta con una prima sala ristorante di mq 35,28 ed una seconda saletta di mq 21,10.

Ritornando all'ingresso, si accede frontalmente nella zona ristorante composta dalla sala principale disposta ad L e fornita di camino a legna realizzato a ridosso della parete divisoria con la rampa di scale d'accesso alla zona camere da letto, il tutto della superficie complessiva mq 117,14, sempre comunicante con l'ingresso, alla sua destra, è posizionata la scala di accesso al piano primo (camere) di mq 5,10, sottostante la scala è stato realizzato un servizio igienico di mq 2,30.

Direttamente comunicante con la zona ristorante, attraverso zone filtro e corridoi di disimpegno della superficie complessiva di mq 28,23, si accede alla zona servizi composta dai servizi igienici utilizzati dalla clientela di mq 12,69, cucina, magazzini e centrale termica della superficie complessiva mq 87,19.

Sul retro è ubicato un ingresso secondario di mq 4,56 e un servizio igienico per il personale di mq 4,18.

Sottostante l'abitazione, è presente un locale ufficio di mq 15,20, avente accesso interno dal disimpegno di mq 12,54 e comunicante con la zona servizi del ristorante.

Il disimpegno di accesso al locale ufficio serve anche l'abitazione, in quanto comunica direttamente con il vano scala di accesso a quest'ultima e di mq 13,92.

Il tutto per la superficie utile interna del piano Terra pari a mq 398,73 oltre a mq 21,00 di portico esterno, rilevata dalle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia n. 91/85 del 06.08.1985 (variante alla C.E. n. 127/83 del 22.12.1983), fornite in copia dall'ufficio tecnico del Comune di Piegaro.

### Piano Primo

L'accesso alle camere da letto con annessi servizi igienici interni avviene mediante l'utilizzo della scala interna posta a destra dell'ingresso al piano terreno del ristorante.

Le camere sono n. 7 servite da un corridoio di disimpegno di mq 21,60, la superficie utile complessiva delle stesse, compreso i servizi igienici interni, è pari a mq 137,50.

Inoltre due camere sono dotate di balcone (fronte ingresso) della superficie complessiva di mq 18,00.

Il tutto per la superficie utile interna del piano Primo pari a mq 159,10 oltre a mq 18,00 di balconi esterni, rilevata dalle planimetrie catastali e dalla Concessione Edilizia n. 91/85 del 06.08.1985 (variante alla C.E. n. 127/83 del 22.12.1983), fornite in copia dall'ufficio tecnico del Comune di Piegaro.

### Piano Soffitta

Locale soffitta non abitabile ma accessibile con una rampa di scala interna dalla zona disimpegno camere, della superficie di circa mq 35,00 ed utilizzato come magazzino.

Il tutto (escluso il piano soffitta) risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al foglio n. 19, particella n. 22, sub. 2, piano T-1, categoria D/2 (albergo - ristorante), rendita catastale € 9.482,00.

L'immobile è parte integrante di una piccola frazione denominata Acquaiola di Piegaro ubicata lungo la strada statale Pievaiola in direzione Nord-Est (Perugia) del Comune di Piegaro.

Risulta delimitata su tutti i lati da area esterna di pertinenza che a sua volta confina sul lato Nord con la strada pubblica (via Pievaiola), sul lato Sud con stessa proprietà, sul lato Ovest con proprietà Croci Leopoldo e sul lato Est con proprietà Fioravanti Giandomenico.

Al momento del sopralluogo l'intera unità immobiliare risultava occupata dall'attività ricettiva svolta dai proprietari.

## DESCRIZIONE DEI LOCALI SOPRA INDICATI:

Come si può evincere dal rilievo fotografico allegato tutti i locali, sia del ristorante al piano terreno che dell'albergo (camere) al piano primo, risultano occupati dall'attività ricettiva e conservati in discreto stato di manutenzione interna ed esterna.

L'intero piano terra è occupato dal ristorante e suddiviso in tre principali zone precisamente: la prima accettazione, attesa e bar, la seconda n. tre sale ristorante e la terza servizi igienici, cucina, magazzini e disimpegni.

Tutti gli ambienti interni, risultano abitabili e rifiniti internamente: infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio forniti di vetri termici di chiusura, rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, intonacati, tinteggiati a civile e forniti di impianti tecnologici elettrico, idrico e di riscaldamento, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

Al piano primo sono ubicate le camere da letto, forniti di bagni interni e dotate di arredo, il tutto si presenta agibile e mantenuto in discreto stato di conservazione.

L'intero immobile risulta pertanto abitabile ed agibile come da autorizzazione rilasciata dal Comune di Piegara in data 25.10.1986 pratica n. 91/85 prot. n. 4472 e allo stato attuale non evidenzia visivamente nessun dissesto strutturale.

Necessita di opere di manutenzione ordinaria principalmente riguardanti una nuova tinteggiatura interna delle pareti ed in particolare della zona servizi, tinteggiatura delle facciate esterne (in particolare sul retro) e verifica di conformità di tutti gli impianti tecnologici.

L'intero immobile è stato oggetto di numerosi interventi edilizi per cui ha ottenuto le relative autorizzazioni e precisamente:

- 1) Licenza Edilizia n. 71/76 del 29.10.1976 lavori di ampliamento ed ammodernamento del ristorante.
- 2) Concessione Edilizia n. 43/78 del 14.04.1978, variante alla Licenza Edilizia n. 71/76.
- 3) Concessione Edilizia n. 59/81 del 13.07.1981 lavori di ammodernamento dei locali adibiti a ristorante.

4) Concessione Edilizia n. 127/83 del 22.12.1983, tamponatura di un portico e nuova realizzazione di un altro .

5) Concessione Edilizia n. 91/85 del 06.08.1985, variante alla C.E. n. 127/83, riguardante la ristrutturazione interna del fabbricato.

Dalla verifica degli elaborati progettuali allegati alle Licenze e Concessioni Edilizie, sopra indicate, rispetto a quanto verificato in loco e a quanto indicato nelle planimetrie catastali, si può evidenziare quanto segue:

1) Piano Terreno

Alcune difformità nella disposizione delle tramezzature interne ed errata o mancata rappresentazione di alcune aperture interne ed esterne.

2) Piano Primo

Alcune difformità nella disposizione delle tramezzature interne ed errata o mancata rappresentazione di alcune aperture interne ed esterne. Inoltre il balcone a servizio della camera da letto lato Est, sopra l'ingresso principale, risulta di dimensioni diverse (più corto di circa ml 3,00) rispetto a quanto rappresentato nei grafici.

3) Piano soffitta

Non è stata rappresentata in pianta, è stata solo indicata la rampa di scale di accesso interna al piano. Inoltre, dalla verifica dei prospetti lato Nord e lato Est, si evidenzia la maggiore altezza in gronda del fabbricato in difformità a quanto rappresentato nei grafici autorizzati, limitatamente alla porzione occupata dalla soffitta.

**ABITAZIONE Particella n. 22/sub. 3**

- Abitazione sita nel Comune di Piegara (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegara - via Pievaiola n.c.143/a, composta da:

**Piano Terreno**

Ingresso vano scala comune di mq 26,46, comunicante internamente con la zona servizi dell'attività ricettiva.

### Piano Primo

A sinistra del disimpegno vano scala si accede nella zona giorno, composta da un locale soggiorno della superficie complessiva di mq 48,13, delimitata da tramezzo divisorio e direttamente comunicante con lo stesso è ubicata la cucina di mq 4,64, esternamente, accessibile dalla porta finestra del locale soggiorno (lato sinistro), è presente un balcone della superficie di mq 7,56 e al lato destro una terrazza di complessivi mq 25,83.

A sinistra del disimpegno di arrivo del vano scala si accede nella zona notte composta da n. 4 camere da letto, un disimpegno, un bagno e un secondo servizio igienico a servizio esclusivo di una camera da letto, il tutto della superficie utile complessiva di mq 88,10, esternamente, accessibile da due camere da letto sul retro del fabbricato, è ubicata un'ampia terrazza di mq 54,18.

### Piano Secondo

Servito dal vano scala comune è composto da un ampio locale con servizio igienico, avente altezza utile interna minima ai lati di ml 2,50 e massima al centro di ml 3,20 della superficie complessiva di mq 63,00.

Comunicante con il locale sopra descritto ed accessibile internamente da una porta interna è ubicata un'ampia soffitta avente altezza minima ai lati di ml 0,30 e della superficie complessiva di mq 54,00.

Il tutto per la superficie utile interna del piano Primo pari a mq 140,87, oltre a mq 7,56 di balcone e mq 80,01 di terrazzo esterno e per il piano Secondo pari a mq 63,00, oltre a mq 54 di soffitta, rilevato dalle planimetrie catastali e dalla Licenza Edilizia n. 71/76 del 29.10.1976 e Concessione Edilizia n. 43/78 del 13.04.1978 (variante alla L.E. n. 71/76), fornite in copia dall'ufficio tecnico del Comune di Piegaro.

Il tutto è attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Piegaro al foglio n. 19, particella n. 22, sub. 3, piano 1-2, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 3, vani 9, rendita catastale € 488,05.

L'immobile è parte integrante di una piccola frazione denominata Acquaiola di Piegaro, ubicata lungo la strada statale Pievaiola in direzione Nord-Est (Perugia) del Comune di Piegaro.

Risulta delimitata sul lato Nord da stessa proprietà (albergo - ristorante), sul lato Sud, Est e Ovest da area di pertinenza stessa proprietà.

Al momento del sopralluogo l'intera unità immobiliare risultava occupata dai proprietari.

#### **DESCRIZIONE DEI LOCALI SOPRA INDICATI:**

Come si può evincere dal rilievo fotografico allegato tutti i locali dell'abitazione, posta sopra e in adiacenza all'attività ricettiva, risultano occupati dai proprietari e conservati in discreto stato di manutenzione sia interna che esterna.

La stessa abitazione si sviluppa su tre livelli, al piano terreno è ubicato l'ingresso comune con la zona servizi del ristorante e il vano scala di accesso, al piano primo si articola l'abitazione principale composta da un locale soggiorno con annessa cucina, quattro camere da letto, due servizi igienici e un disimpegno, oltre ad un balcone lato Est accessibile dal soggiorno e due ampi terrazzi lato Ovest accessibili sia dal soggiorno che dalle camere da letto, mentre al piano secondo è stata ricavata una mansarda, accessibile dal vano scala interno.

Tutti gli ambienti interni, del piano primo risultano abitabili e rifiniti internamente, infissi interni in legno, infissi esterni in legno forniti di vetri di chiusura, rivestimenti e pavimenti in piastrelle di ceramica, intonacati, tinteggiati a civile e forniti di impianti tecnologici elettrico, idrico, sanitario e di riscaldamento, il tutto si presenta in discreto stato di manutenzione.

L'intero immobile risulta pertanto abitabile ed agibile come da autorizzazione rilasciata dal Comune di Piegaro in data 27.06.1981 pratica n. 43/78, non evidenzia visivamente nessun dissesto strutturale.



Necessita di opere di manutenzione ordinaria principalmente riguardante una nuova tinteggiatura interna delle pareti, tinteggiatura delle facciate esterne (in particolare sul retro), manutenzione alla pavimentazione ed alla impermeabilizzazione dei terrazzi e verifica di conformità di tutti gli impianti tecnologici.

È stato oggetto di due interventi edilizi per cui ha ottenuto le relative autorizzazioni e precisamente:

- 1) Licenza Edilizia n. 71/76 del 29.10.1976 lavori di ampliamento ed ammodernamento.
- 2) Concessione Edilizia n. 43/78 del 14.04.1978, variante alla Licenza Edilizia n. 71/76.

Dalla verifica degli elaborati progettuali, allegati alle rispettive Licenza e Concessione Edilizia sopra indicate, rispetto a quanto verificato in loco e a quanto indicato nelle planimetrie catastali, si può evidenziare quanto segue:

1) Piano Primo

- Piccole difformità nella disposizione delle tramezzature interne, errata rappresentazione di alcune aperture esterne sia per dimensioni che per posizione.

2) Piano Mansarda

- Difformità nella disposizione delle tramezzature interne, errata rappresentazione di alcune aperture esterne sia per dimensioni che per posizione.

**TERRENI Particelle n. 22, 23, 30, 31, 377, 551**

**Particella n. 22**

Area di pertinenza dell'attività ricettiva Albergo – Ristorante, attualmente occupata in parte dal marciapiede del fabbricato e in parte da siepe e cespugli. La stessa costituisce area di distacco sia dalla strada Provinciale Pievaiola (lato Nord), che da proprietà Croci Leopoldo (lato Ovest).

### Particella n. 23

Terreno attualmente occupato in gran parte da recinzioni, piccole costruzioni (pollai e stalle), oltre una lunga tettoia realizzata con tubi metallici, coperta con lastre di lamiera e presumibilmente destinata al ricovero di macchine e attrezzature.

Quanto sopra non risulta censito al catasto Urbano, inoltre, dalla verifica eseguita presso l'ufficio tecnico del Comune di Piegara non è emerso alcun atto autorizzato, pertanto tutte le piccole e posticce costruzioni, compresa la tettoia in lamiera, devono essere completamente smontate e rimosse dal terreno.

La superficie della particella risulta coperta in gran parte da un tappetino di materiale inerte (ghiaia), su di essa trovano dimora anche piante ad alto fusto (abeti e cipressi) e una siepe di confine con proprietà Croci Leopoldo e Torrini Augusta (lato Ovest), mentre su tutti i restanti lati confina con la stessa proprietà.

### Particella n. 30

Terreno attualmente destinato in gran parte alla coltivazione di frumento e gravato da servitù di elettrodotto da parte dell'ENEL, confina a Nord con strada Pievaiola, su cui ha diretto accesso carrabile, Garcia Montero Luis Alberto, Jalon Cepeda Jessica Maria, Fioravanti Giandomenico, Ghalib Hamid, salvo altri, a Sud con proprietà Bianconi Maria e Blasi Luca, a Ovest ed Est con stessa proprietà.

### Particella n. 31

Striscia di terreno posta ai margini della proprietà a ridosso di un piccolo fosso (lato Est), risulta principalmente occupata da erba e sterpaglie, confina a Ovest con stessa proprietà, Bianconi Maria, Blasi Luca, a Nord strada Pievaiola, salvo altri.

### Particella n. 377

Terreno attualmente interessato da lavori per la realizzazione di una strada ad uso pubblico e per tale motivo risulta totalmente espropriato per pubblica utilità in data 24 dicembre 2010 con decreto n. 7033 dalla Regione Umbria – Demanio Stradale.

Particella n. 551

Area di pertinenza dell'attività ricettiva albergo – ristorante, in gran parte occupata dalla strada di accesso e dal piazzale antistante, risulta pavimentata con un tappetino di ghiaia e destinata alla manovra, transito e sosta di autoveicoli, oltre ad area di distacco sul retro del fabbricato a confine con proprietà Croci Leopoldo (lato Ovest), strada Pievaiola (lato Nord), Fioravanti Giandomenico (lato Est) e stessa proprietà (lato Sud), salvo altri.

All'istanza di vendita è stata allegata per tutti gli immobili la seguente documentazione:

- 1) Visura per immobile, Visura Storica per immobile e visura ultima planimetria agli atti.
- 2) Visura sintetica aggiornata al 04.08.2011 delle formalità agli atti della Conservatoria dei RR.II di Perugia.
- 3) Licenza Edilizia n. 71/76 del 29.10.1976 lavori di ampliamento ed ammodernamento del ristorante.
- 4) Concessione Edilizia n. 43/78 del 14.04.1978, variante alla Licenza Edilizia n. 71/76.
- 5) Concessione Edilizia n. 59/81 del 13.07.1981 lavori di ammodernamento dei locali adibiti a ristorante.
- 6) Concessione Edilizia n. 127/83 del 22.12.1983, lamponatura di un portico e nuova realizzazione di un altro.
- 7) Concessione Edilizia n. 91/85 del 06.08.1985, variante alla C.E. n. 127/83, riguardante la ristrutturazione interna del fabbricato.
- 8) Abitabilità ed Agibilità del ristorante – albergo rilasciata dal Comune di Piegaro in data 25.10.1986 pratica n. 91/85 - prot. n. 4472.
- 9) Abitabilità ed Agibilità dell'abitazione rilasciata dal Comune di Piegaro in data 27.06.1981 pratica n. 43/78.

- 10) Richiesta concessione per la costruzione di un nuovo ristorante datata 24.04.1990, con parere favorevole a condizioni, rilasciato dal Comune di Piegara in data 29.09.1990, non ha avuto seguito.

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Piegara il giorno 02.08.2011 non risultano agli atti altri documenti che riguardano i beni oggetto del procedimento, oltre a quelli indicati dal punto n. 3 al punto n. 10.

**I dati già agli atti del pignoramento contenuti nel fascicolo, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione aggiornata ed allo stato dei luoghi.**

Dalla verifica sintetica datata 04.08.2011 alla Conservatoria dei RR.II di Perugia risultano trascritti sugli immobili censiti al Catasto Urbano del Comune di Piegara al foglio n. 19, particella n. 22, sub. n. 2-3 e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 19 particelle n. 22-23-30-31-377-551 le sotto elencate formalità:

- 1) TRASCRIZIONE Atto amministrativo – Espropriazione per pubblica utilità n. 20446 del 17.12.2010. **Particella n. 377.**
- 2) TRASCRIZIONE Pignoramento immobiliare n. 15174 del 10.09.2010 a favore della CREDIUMBRIA – Banca di Credito Cooperativo soc. coop., elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Lanfranco Bricca in Perugia, via Baglioni, 10. **Particelle n. 22 sub. 2/3 - 22 - 23 - 30 - 31 - 377 - 551.**
- 3) ISCRIZIONE Ipoteca giudiziale n. 3802 del 02.07.2010 a favore di CREDIUMBRIA – Banca di Credito Cooperativo soc. coop. per € 100.000.00. **Particelle n. 22 sub. 2/3 - 30 - 31 - 377.**
- 4) ISCRIZIONE Ipoteca legale n. 3775 del 01.07.2010 a favore di EQUITALIA UMBRIA SPA – Foligno, contro Boccacci Enzo Paolo per € 67.216,34. **Particelle n. 22 sub. 2/3 - 30 - 31 - 377.**

- 5) ISCRIZIONE Ipoteca legale n. 754 del 13.02.2009 a favore di EQUITALLIA PERUGIA SPA – Foligno, contro Boccacci Valeria per € 29.209,46. Particelle n. 22 sub. 2/3 - 30 - 31.
- 6) ISCRIZIONE Ipoteca legale n. 7920 del 09.12.2008 a favore di EQUITALLIA PERUGIA SPA – Foligno, contro Boccacci Enzo Paolo per € 31.335,46. Particelle n. 22 sub. 2/3 - 30 - 31 - 377.
- 7) ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria n. 4570 del 10.06.2005 a favore di BANCA TRASIMENO ORVIETANO – Credito Cooperativo Soc. Coop. a r.l., elettivamente domiciliata presso la propria sede in Moiano (PG) per € 340.000,00. Particelle n. 22 sub. 2/3 - 22 - 23 - 551.
- 8) TRASCRIZIONE Atto per causa di morte - Certificato di Denunciata Successione n. 6943 del 09.04.2005, contro Boccacci Renato a favore di Boccacci Enzo Paolo, Boccacci Valeria, Mariotti Olga. Particelle n.22 sub. 2/3 - 23 - 30 - 31.
- 9) ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria n. 2274 del 03.05.1999 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Trasimeno Soc. Coop. a r.l., elettivamente domiciliata presso la propria sede in Moiano (PG) per € 800.000.000. Particelle n. 22 sub. 2/3 – 23.
- 10) TRASCRIZIONE Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso n. 4461 del 03.04.1998, costruzione di Elettrodotto a favore di ENEL. Particella n. 30
- 11) ISCRIZIONE Ipoteca Volontaria n. 534 del 26.02.1996 a favore della Banca di Credito Cooperativo del Trasimeno Soc. Coop. a r.l., elettivamente domiciliata presso la propria sede in Moiano (PG) per € 400.000.000. Particelle n. 22 sub. 2/3 – 23.

Si evidenzia una anomalia nella formalità n. 8 (Denuncia di Successione) in quanto, per un mancato allineamento delle particelle n. 23-551 (in particolare la n. 23 che a generato la 551) tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, risulta agli atti del catasto terreni che la

particella n. 23 è ancora intestata al defunto Boccacci Renato, mentre la particella n. 551 non è presente nell'elenco degli immobili portati in Successione.

## 2) DESCRIZIONE STORICA DEGLI IMMOBILI.

PARTICELLA n. 22/sub. 2-3, foglio n. 19, catasto Fabbricati  
e PARTICELLE n. 22-23-551, foglio n. 19, catasto Terreni

Alla data del 01/01/1991 risultavano dagli atti di proprietà della ditta:

- \_\_\_\_\_ nato a Roma il 23.06.1925 C.I. \_\_\_\_\_ per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

Con denuncia nei passaggi a causa di morte del 10.06.2003, registrata a Perugia volume 10-49 n. 99 del 10/12/2003, in morte di \_\_\_\_\_ veniva intestata ai signori:

- \_\_\_\_\_ nato a Perugia il 30.06.1960 - C.F. \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

- \_\_\_\_\_ nata a Perugia il 15.05.1970 - C.F. \_\_\_\_\_ per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

- \_\_\_\_\_ nata a Roma il 18.04.1933 - C.F. \_\_\_\_\_ per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

Con l'esclusione delle particelle di terreno n. 23-551 che agli atti risultano ancora di proprietà del defunto \_\_\_\_\_

PARTICELLE n. 30 – 31, foglio n. 19, catasto Terreni

Alla data del 01/01/1991 risultavano dagli atti di proprietà della ditta:

- \_\_\_\_\_ nato a Roma il 23.06.1925 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nata a Roma il 18.04.1933 - \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/2 ciascuno.

Con denuncia nei passaggi a causa di morte del 10.06.2003, registrata a Perugia volume 1049 n. 99

del 10/12/2003, in morte di I \_\_\_\_\_ O veniva intestata ai signori:

- E \_\_\_\_\_ nato a Perugia il 30.06.1960 - \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.

- \_\_\_\_\_ nata a Perugia il 15.05.1970 - \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/6.

- \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ nata a Roma il 18.04.1933 - \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 4/6.

### **PARTICELLA n. 377, foglio n. 19, catasto Terreni**

Alla data del 01/01/1991 risultavano dagli atti di proprietà della ditta:

- \_\_\_\_\_ nato a Perugia il 30.06.1960 - \_\_\_\_\_ - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

Con Decreto di Esproprio in data 24.03.2010, n. 7033, trascritto in data 17.12.2010 al n. 20446 veniva intestata a REGIONE UMBRIA -- DEMANIO STRADALE - Perugia - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

### **3) SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

- 1) Unità immobiliare foglio n. 19 - particella n. 22 – sub. n. 2 - categoria D/2 (Albergo - Ristorante) sito nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro - via Pievaiola, n. c. 143, compreso terreno di pertinenza in gran parte edificabile ricadente in zona B-B1 di P.R.G. e in piccola parte destinato a verde privato (fronte strada), censito al foglio n. 19 particelle n. 22-551.
- 2) Unità immobiliare foglio n. 19 – particella n. 22 – sub. n. 3 – categoria A/3 (Abitazione di tipo economico) sita nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro - via Pievaiola n.c. 143/a.





ed occupati dagli stessi.

PARTICELLA n. 377 (terreno) ubicato nel Comune di Piegaro (PG) di proprietà della ditta;

- REGIONE UMBRIA – DEMANIO STRADALE - Perugia - per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

Interessata da lavori in corso di realizzazione per la costruzione di una strada pubblica.

In riferimento all'interrogazione effettuata tramite Anagrafe Tributaria, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Orvieto, sono emersi n. 3 contratti di locazione riferiti al terreno di proprietà dei soggetti pignorati e registrati a Perugia rispettivamente: il 13.02.1991 serie 3 n. 889 dante causa Boccacci Enzo, il 13.02.1991 serie 3 n. 889 dante causa Mariotti Olga e il 15.01.1992 serie 3 n. 271 dante causa Mariotti Olga, il tutto indicato nella risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2011-58212 del 05.07.2011 (allegata). Di seguito è stata richiesta una copia dei contratti di locazione, sopra individuati, direttamente all'Ufficio Territoriale di Perugia, da cui non è stato possibile ottenere nulla, in quanto detti contratti non sono più conservati in archivio.

## 5) VINCOLI

Dalla verifica eseguita al Comune di Piegaro (PG) non risulta insistere sui beni oggetto del procedimento nessun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità, diritti di superficie o servitù pubbliche, con l'esclusione della particella n. 377 già espropriata dalla Regione Umbria – Demanio Stradale per la costruzione di una strada pubblica e la particella n. 30 interessata da servitù di elettrodotto ENEL.

## 6) VALUTAZIONE

Gli immobili vengono valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi.

I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq.

Nella località dove ricadono i beni immobili esistono sul mercato i valori unitari medi che prendono in considerazione sia la destinazione che l'ubicazione degli stessi.

**Particella n. 22/sub 2 (albergo - ristorante) e Particelle n. 22-551 (terreno di pertinenza)**

Piano Terreno (ristorante)  
mq 398,73 x € 1.100,00 al mq = € 438.603,00

Piano Terreno (portico)  
mq 21,00 x € 350,00 al mq = € 7.350,00

Piano Primo (camere)  
mq 159,10 x € 1.100,00 al mq = € 175.010,00

Piano Primo (balconi)  
mq 15,00 x € 300,00 al mq = € 4.500,00

Piano Soffitta  
mq 35,00 x € 500,00 al mq = € 17.500,00

Area di pertinenza particelle di terreno n. 22-551 (ingresso, piazzale, giardino ecc.) sono censite per la superficie di circa mq 1340 come "ZONE RESIDENZIALI AMMESSE DI COMPLETAMENTO - B" ed in minima parte (fronte strada) come "AREA A VERDE PRIVATO - EV)

mq 960,00 (tolta la superficie già coperta) x € 50,00 al mq = € 48.000,00

**A) TOTALE COMPLESSIVO (albergo - ristorante) = € 690.963,00**

**Particella n. 22/sub 3 (abitazione)**

Piano Primo  
mq 140,87 x € 1.100,00 al mq = € 154.957,00

Piano Primo (balconi e terrazzi)  
mq 87,57 x 300,00 al mq = € 26.271,00

Piano Secondo (mansarda)  
mq 63,00 x € 750,00 al mq = € 47.250,00

Piano Secondo (soffitta)  
mq 54,00 x € 200,00 al mq = € 10.800,00

**B) TOTALE COMPLESSIVO (abitazione) = € 239.278,00**

**Particella n. 23 (terreno)**

Risulta censita per la superficie di circa 665,00 mq come "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B", per la superficie di circa 1.000,00 mq come "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - BI" e per la restante parte circa 25,00 mq come "AREA PRIVA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EC"

mq 665,00 x € 125,00 al mq (€ 50,00 al mc) = € 83.125,00

mq 1.000,00 x € 75,00 al mq (€ 50,00 al mc) = € 75.000,00

mq 25,00 x € 1,20 al mq = € 30,00

**Totale particella n. 23 € 158.155,00**

**Particella n. 30 (terreno seminativo)**

Risulta censita per la superficie di circa 790,00 mq come "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B", per la superficie di circa 1.780,00 mq come "ZONA RESIDENZIALE AMMESSA DI COMPLETAMENTO - B1" e per la restante parte circa 11.080,00 mq come "AREA PRIVA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EC" e "AREA A VERDE PRIVATO - EV).

mq 790,00 x € 125,00 al mq (€ 50,00 al mc) = € 98.750,00

mq 1.780,00 x € 75,00 al mq (€ 50,00 al mc) = € 133.500,00

mq 11.080,00 x € 1,50 al mq = € 16.620,00

**Totale particella n. 30 € 248.870,00**

**Particella n. 31 (terreno pascolo)**

Risulta censita per tutta la superficie in parte come "AREA PRIVA DI PARTICOLARE INTERESSE AGRICOLO - EC" ed in parte come "AREA A VERDE PRIVATO - EV).

mq 780,00 x € 1,00 al mq = € 780,00

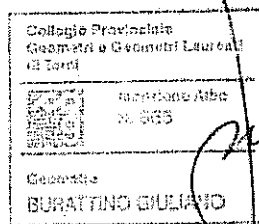
**In riferimento alla tassazione degli immobili si fa riferimento alla nota Agenzia delle Entrate**

**(Ufficio Territoriale di Orvieto) prot. n. 2011-58212 del 05.07.2011.**

---

Orvieto 02/09/2011

Il Consulente Tecnico



Allegati:

- 1) Planimetrie e visure catastali.
- 2) Elenco delle formalità Conservatoria RR.II. di Perugia
- 3) Copia Licenza, Concessioni Edilizie, certificati di agibilità - abitabilità e certificato di destinazione urbanistica, rilasciati dal Comune di Piegara (PG).
- 4) Nota Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2011-58212 del 05.07.2011
- 5) Rilievo fotografico.

## FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI

### LOTTO 1:

ALBERGO - RISTORANTE sito nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro - via Pievaiola, n. c. 143 e terreno circostante in gran parte edificabile compreso nella zona omogenea B di P.R.G. completamento residenziale, in minima parte destinato a verde privato (fronte strada).

censito al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 19, particella n. 22, subalterno n. 2, categoria D/2, rendita € 9.482,00.
- e al Catasto Terreni:
- foglio n. 19, particella n. 22, Ente Urbano, superficie are 2, ca 98.
  - foglio n. 19, particella n. 551, Ente Urbano, superficie are 11, ca 52.

### LOTTO 2:

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro - via Pievaiola n. c. 143/a.

censita al Catasto Fabbricati di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 19, particella n. 22, subalterno n. 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 488,05.

### LOTTO 3:

Terreno in gran parte edificabile compreso nella zona omogenea B di completamento residenziale per la superficie di mq 665,00, per la superficie di 1.000,00 in zona residenziale B1 e per la restante parte mq 25,00 terreno agricolo, sito nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaiola di Piegaro, il tutto come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Piegaro..

censito al Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 19, particella n. 23, FU D ACCERT, superficie are 16, ca 90.

#### LOTTO 4:

Terreno agricolo in parte edificabile compreso nella zona omogenea B di completamento residenziale per la superficie di mq 790,00, per la superficie di 1.780,00 in zona residenziale B1 e per la restante parte mq 11.860,00 area a verde privato e terreno agricolo, sito nel Comune di Piegaro (PG) - Fraz. Acquaioia di Piegaro, il tutto come da C.D.U. rilasciato dal Comune di Piegaro.

censito al Catasto Terreni di detto Comune con i seguenti elementi:

- foglio n. 19, particella n. 30, qualità seminativo, classe 2, superficie ha 1, are 36 ca 50, reddito domenicale € 63,45, reddito agrario € 63,45.
- foglio n. 19, particella n. 31, qualità pascolo, classe 1, superficie are 7 ca 80, reddito domenicale € 0,68, reddito agrario € 0,36.

#### Si evidenzia in particolare:

- 1) Sono state accertate in loco opere in difformità rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegate in copia alle Concessioni Edilizie autorizzate sia per quanto riguarda l'albergo-ristorante che per l'abitazione, pertanto devono essere regolarizzate con apposita istanza da inoltrare al Comune di Piegaro (PG), con costi quantificati complessivamente per oneri, diritti, sanzioni e spese tecniche in circa € 15.000.00.
- 2) La particella di terreno n. 377 è stata espropriata dalla Regione Umbria - Demanio Stradale ed è interessata da lavori in corso per la costruzione di una strada ad uso pubblico.
- 3) Si evidenzia una anomalia nella formalità n. 8 (Denuncia di Successione) in quanto, per un mancato allineamento delle particelle n. 23-551 (in particolare la n. 23 che ha generato la 551) tra il catasto terreni e il catasto fabbricati, risulta agli atti che la particella n. 23, censita al catasto terreni, è ancora intestata al defunto Boccacci Renato, mentre la particella n. 551 non è presente nell'elenco degli immobili portati in Successione.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione n. 56/10 G.E. dott. FEDERICO BONATO**

**contro:**

**promossa da:**

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.**

**RILIEVO**

**FOTOGRAFICO**

1) Albergo – Ristorante lato (Nord-Est) su strada Pievaiola



2) Albergo- Ristorante ed Abitazione lato Est



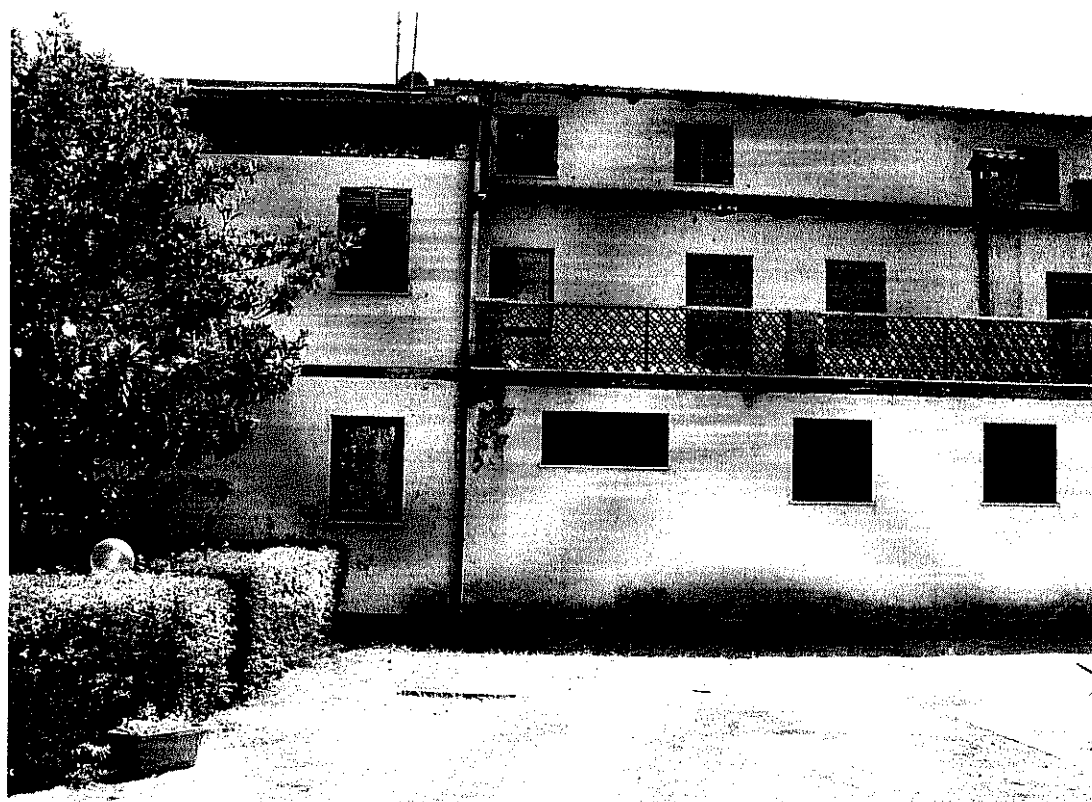
3) Albergo-Ristorante ed Abitazione lato Sud-Est



4) Particolare Abitazione piano primo e secondo lato Sud-Est



5) Albergo-Ristorante ed Abitazione lato Ovest su proprietà confinante





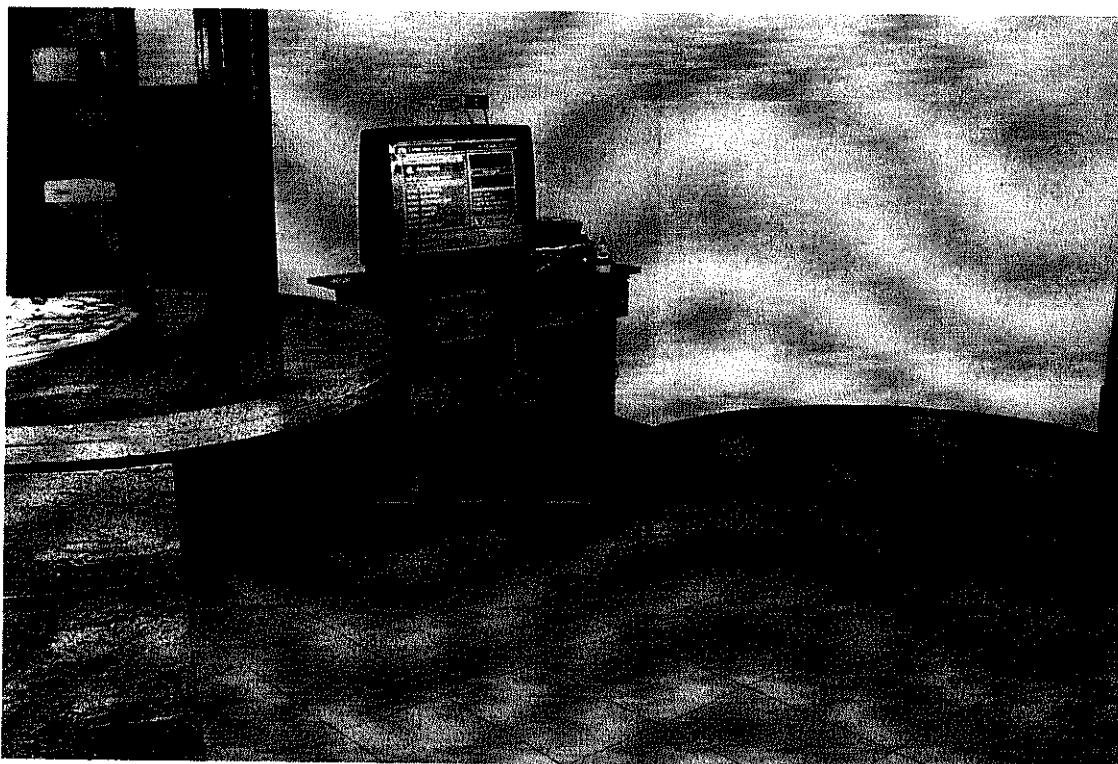
6) Sala ristorante piano terra



7) Cucina ristorante



8) Sala d'attesa albergo



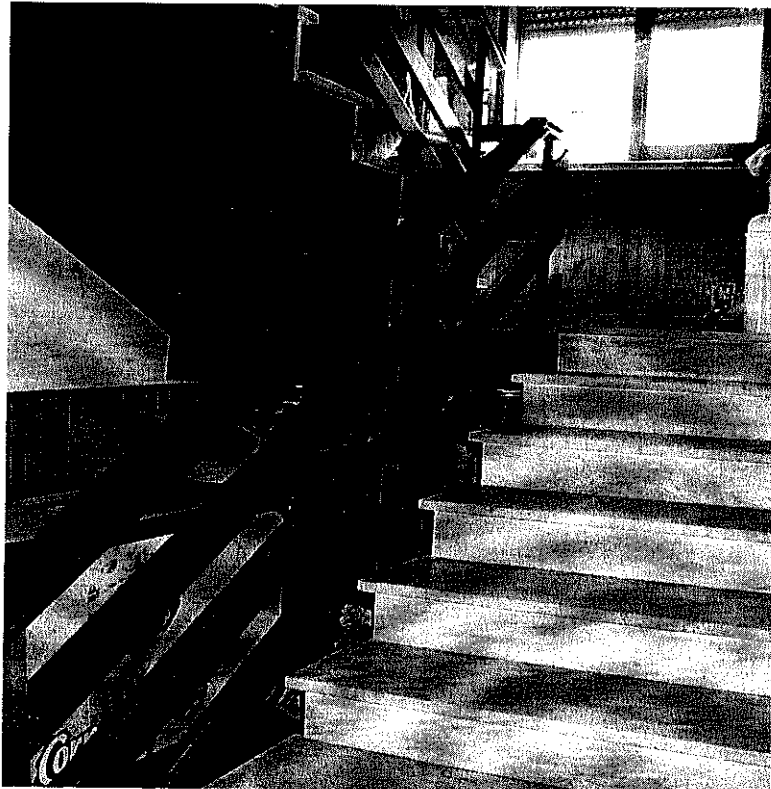
9) Scala d'accesso al piano primo (camere)



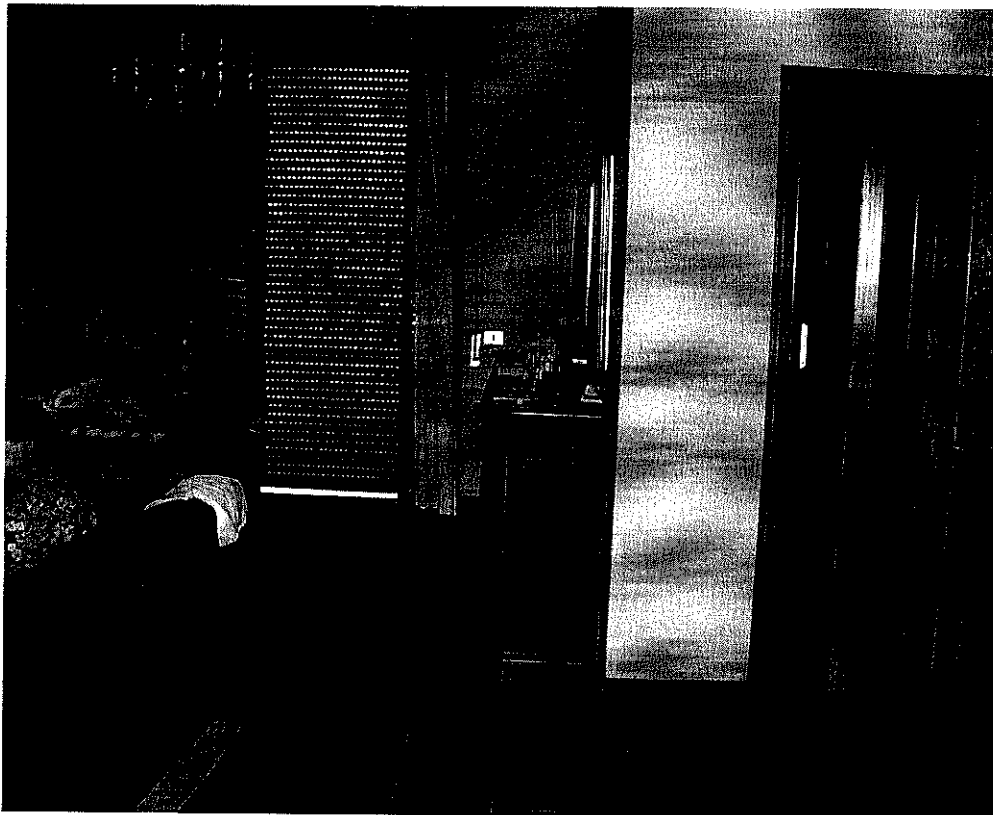
10) Corridoio camere da letto albergo piano primo



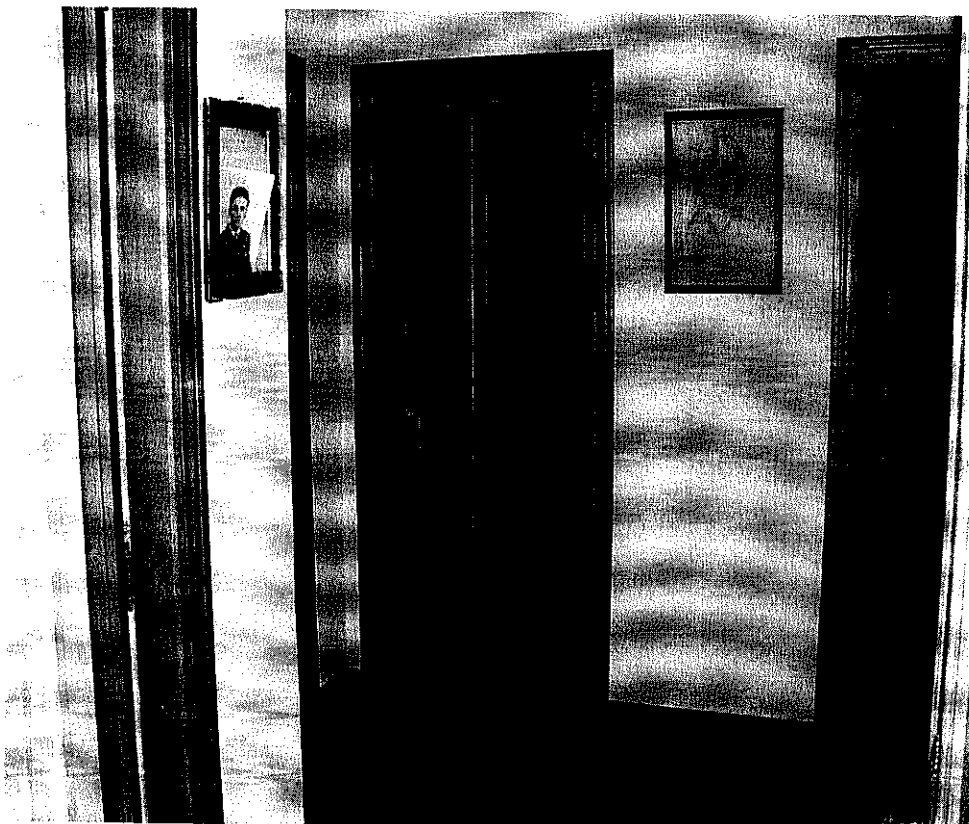
11) Scala di accesso abitazione



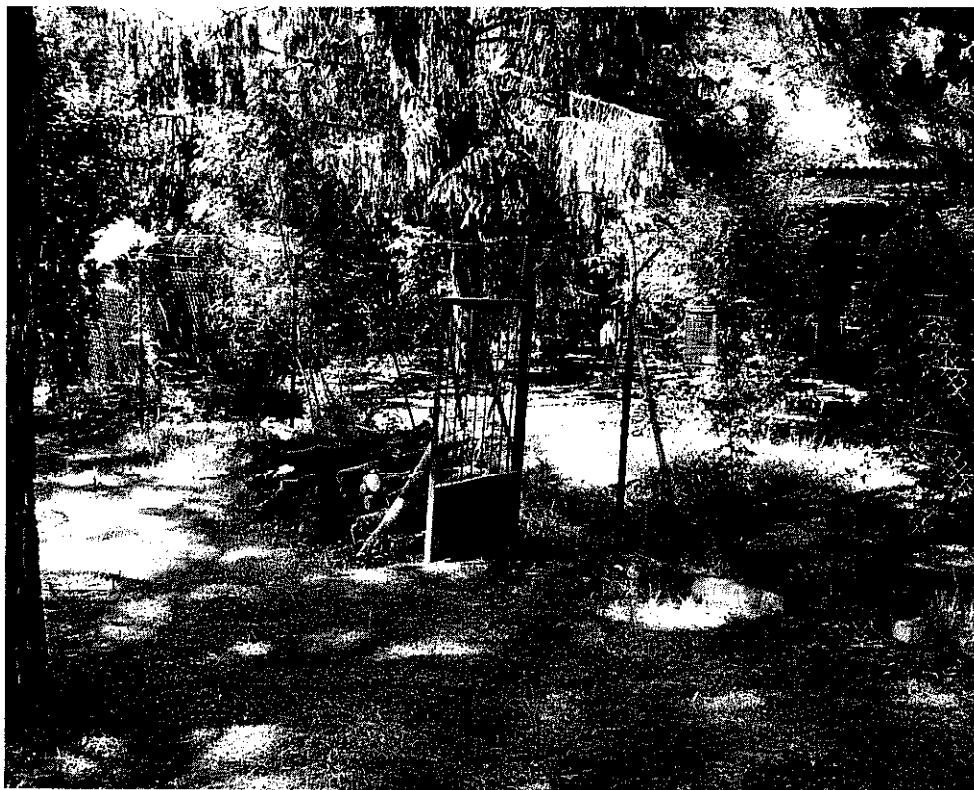
12) Soggiorno abitazione



13) Disimpegno zona notte abitazione



14) Recinzioni, pollai e stalle non autorizzate (particella n. 23)



15) Tettoia in metallo non autorizzata (particella n. 23)



16) Lavori per la costruzione di una strada pubblica su particella n. 377 (espropriata)



17) Terreno particella n. 30-31 con ingresso carrabile su strada Pievaiola



18) Particolare traliccio ENEL servitù di elettrodotto su particella n. 30



Orvieto 02/09/2011

Il Consulente Tecnico