

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 15/2010 G.E. Dott. FEDERICO BONATO

promossa da:

Ditta MARROCOLI ANDREA

contro:

OMISSIS

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in data 29/11/2010 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U., per rispondere ai quesiti di seguito sinteticamente indicati;

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 suddivisioni 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 30 novembre 2010 presso il proprio studio in Orvieto scalo piazza del Commercio, snc consultando i documenti forniti agli atti del procedimento.

In data 02 dicembre 2010 è stata comunicata, con regolare raccomandata A.R. n. 13961038651-1 alla società *OMISSIS*, la data del sopralluogo.

In data 13 dicembre 2010 alle ore 10:00 è stata eseguita la verifica dell'immobile oggetto del procedimento e il relativo rilievo fotografico.

Risultava presente al sopralluogo la signora *OMISSIS* in veste di amministratore unico e legale rappresentante della società *OMISSIS*.

1) DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare, oggetto del pignoramento, è parte integrante di un fabbricato rurale ubicato in posizione collinare ai margini nord del territorio del Comune di Montecchio, individuata in zona agricola con classificazione urbanistica E1, voc. San. Bartolomeo e facilmente accessibile percorrendo la strada provinciale n. 92 Baschi – Montecchio.

Dalla lettura della planimetria catastale risulta regolarmente censita al catasto fabbricati del Comune di Montecchio (TR) al foglio n. 1, abitazione di tipo economico, qualificazione categoria A/3 ed individuata con la particella n. 64, subalterno n. 2.

La stessa si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato cantina di mq utili 35,96, piano terra ripostiglio-sottoscala di mq 2,20, piano primo abitazione di mq utili 95,17 compreso n. 2 balconi della superficie complessiva di mq 7,41, piano secondo n. 2 locali soffitta della superficie complessiva di mq 97,41.

L'accesso all'abitazione è garantito da una scala esterna posta a ridosso della parete lato sud del fabbricato, internamente, mediante l'utilizzo di una scala retrattile, si accede ai due vani soffitta tra loro internamente comunicanti (piano secondo).

Dal sopralluogo è emerso che l'intero fabbricato, compresa l'unità immobiliare pignorata, è interessato da lavori di ristrutturazione edilizia, **Denuncia Inizio Attività n. 48/2006 del 16.01.2007, Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007 e variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/07 presentata al Comune di Montecchio il 03.07.2008 (pratica edilizia n. 25/08) e mai rilasciata.**

Il progetto approvato prevede la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio al fine di realizzare una Country House (casa di campagna) composta da spazi abitativi, verde e attrezzature.

La progettazione ha cercato di mantenere inalterata la tipologia costruttiva del fabbricato originario, destinandolo ad attività ricettiva e di ospitalità legata al contatto con la natura e la vita rurale.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, a seguito dei lavori di ristrutturazione fino ad oggi eseguiti, ha già di fatto subito modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

L'abitazione al piano primo (sub. 2), costituita originariamente come da planimetria catastale da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, così come anche indicato nelle planimetrie dello stato originario del progetto approvato, risulta materialmente già suddivisa in quattro camere da letto con annessi bagni interni e un ingresso-disimpegno comune.

Allo stato attuale dei lavori e secondo quanto previsto dal progetto approvato dal Comune di Montecchio P.d.C. n. 03 del 19.10.2007, redatto dai tecnici Arch. Feliciano Tabarrini e Ing. Luigi Di Paolo, si evince che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sta di fatto perdendo la sua destinazione d'uso originaria e conseguente classificazione catastale e al termine dei lavori, sarà parte integrante ed a servizio dell'attività ricettiva prevista.

Pertanto nella valutazione si dovrà tenere in piena considerazione l'intero fabbricato, il tutto come individuato nel progetto di ristrutturazione e precisamente Comune di Montecchio foglio n. 1 particelle n. 30, 64,106, nello stato di fatto in cui attualmente si trova e con i lavori ancora da completare entro il 16.08.2011, termine ultimo indicato nella concessione del Permesso di Costruire.

Il complesso edilizio risulta delimitato lungo il suo lato est da una strada vicinale, lato sud-ovest da terreno agricolo (particelle 63-65-67) proprietà *OMISSIS*, lato nord-ovest da terreno agricolo (particella 29) proprietà *OMISSIS*.

Dalla verifica eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2011-5891 del 21.01.2011 non è emersa la registrazione di alcun contratto di affitto riferito al bene pignorato e pertanto risulta occupato dal proprietario con i lavori di ristrutturazione direttamente eseguiti dalla stessa ditta *OMISSIS*.

Piano Seminterrato (subalterno n. 2)

a) cantina (subalterno 2)

Risulta accessibile direttamente dall'esterno attraverso una rampa posizionata sul lato nord del fabbricato.

Internamente è stata pavimentata, intonacata, non tinteggiata, priva di infissi, l'impianto elettrico è da completare, evidenzia lungo l'intero perimetro delle pareti interne ingenti fenomeni di umidità di risalita dal terreno e/o fondazione sottostante, nella parete di fondo angolo sinistro è stato realizzato un camino in muratura.

La superficie utile interna è di mq 32,95 ed altezza interna di ml 2,65.

b) locale tecnico (non ancora catastalmente censito)

Destinato a centrale termica della superficie interna di mq 10,96 avente ingresso indipendente lato ovest del fabbricato, al suo interno risulta già realizzato l'impianto termico completo di caldaia.

Piano Terra (subalterni n. 2-3-4)

I due locali magazzino (subalterni 3-4) originari vengono trasformati in:

a) una sala comune (subalterno originario n.3) per il ristoro con ingresso principale dal lato est del fabbricato, una cucina con ingresso unico ed indipendente dall'esterno e comunicante internamente con la sala ristorante mediante una porta a doppia bandiera, dispensa con ingresso interno dalla cucina, antibagno e bagno per il personale e utenti anche portatori di handicap, accessibili direttamente dalla sala ristorante, il tutto risulta pavimentato, il bagno, la dispensa e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica, tutti i locali sono intonacati, non tinteggiati, l'impianto elettrico-idrico-sanitario e di riscaldamento sono da completare, il tutto è privo di infissi sia interni che esterni.

La superficie utile complessiva è di mq 53,85 suddivisa in mq 35,64 per la sala ristorante, mq 10,58 per la cucina, mq 1,94 dispensa, mq 2,00 antibagno e mq 3,67 bagno, il tutto ha un'altezza utile interna di ml 2,85;

b) mini alloggio (subalterno originario n. 4) avente ingresso indipendente sul retro lato sud del fabbricato ed utilizzabile anche da portatori di handicap, suddiviso internamente in ingresso-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera da letto, il tutto risulta pavimentato, intonacato, tinteggiato, fornito di infissi esterni limitatamente alle due porte finestra lato ovest, l'impianto elettrico è da completare.

La superficie utile complessiva è di mq 34,73 suddivisa in mq 13,89 ingresso-cucina-pranzo, mq 3,06 disimpegno, mq 5,35 bagno, mq 12,43 camera da letto, il tutto ha un'altezza utile interna di ml 2,90.

c) locale ripostiglio sottoscala (subalterno 2) allo stato rustico, privo di qualsiasi opera di finitura interna, da destinare secondo progetto a servizio igienico della superficie utile di mq 2,20, altezza minima di ml 1,20 e massima di ml 2,50.

Piano Primo (subalterno n. 2)

Come già premesso l'appartamento originario (subalterno n. 2) costituito da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno risulta ad oggi materialmente suddiviso in quattro camere da letto con annessi bagni interni e un ingresso-disimpegno comune.

L'accesso al piano primo è rimasto inalterato ed è costituito da una scala esterna in muratura, internamente risulta quasi del tutto ultimato ad esclusione dell'impianto elettrico da completare, devono essere forniti e posti in opera tutti gli infissi interni (porte), mentre tutto il resto, compresa la tinteggiatura, gli infissi esterni ed i sanitari dei bagni, è stato già realizzato.

La superficie utile complessiva è di mq 95,17 ed altezza utile di ml 2,80.

In corrispondenza della porta di ingresso principale al piano primo e comunicante con la rampa di scale esterna è ubicato un balcone della superficie di mq 4,71.

Piano Secondo (subalterno n. 2)

L'unico piano che non ha subito modifiche è il piano soffitta composto da n. 2 vani internamente comunicanti tra loro ed accessibili con una scala retrattile dal piano sottostante.

Le due soffitte si trovano allo stato rustico e non sono praticabili, il solaio, privo del getto superiore in calcestruzzo, non è calpestabile, le pareti e i soffitti anch'esse sono prive di qualsiasi opera di finitura interna.

L'areazione ed illuminazione è garantita da piccole aperture poste sul muro centrale di spina e da un lucernario realizzato nello spessore del solaio di copertura sovrastante (lato sud).

La superficie complessiva è pari a mq 97,41, altezza minima di ml 0,30 e massima di ml 2,10.

L'intero fabbricato risulta realizzato in muratura portante di tufo, solai di piano in latero-cemento, solaio di copertura in latero cemento a due falde inclinate, coperto con tegole di laterizio, il tutto si presenta in buono stato di conservazione strutturale e rifinito esternamente con intonaco non tinteggiato.

In prossimità del fabbricato direzione nord, parallelamente alla strada di accesso vicinale ad una distanza in linea d'aria di circa 16,00 mt, si trovano ubicati dei locali accessori non interessati dall'intervento edilizio e precisamente un locale magazzino di circa 36,00 mq utili, realizzato in muratura di tufo, coperto con lastre leggere del tipo ondolato e in buono stato di conservazione strutturale, in adiacenza a quest'ultimo, lato sud, sono ubicati un pollaio e una porcilaia della superficie coperta di circa 40,00 mq, in pessimo stato di conservazione strutturale.

A valle lato ovest rispetto sia alla strada di accesso che al fabbricato in ristrutturazione è ubicato un terreno agricolo di proprietà identificato con le particelle n. 30-106 della superficie complessiva di mq 8.500,00 in modesto declivio, destinato ad oliveto e vigneto, dove è stato interrato l'impianto di smaltimento delle acque di scarico realizzato con un sistema a dispersione previa decantazione in una vasca biologica di tipo Imhoff e sulla particella 30 è stato già realizzato lo sbancamento ed iniziata la costruzione della piscina autorizzata.

Sempre sul terreno adiacente (particella 106) angolo sud-ovest è stato interrato un serbatoio di gas GPL a servizio del fabbricato in ristrutturazione per uso riscaldamento e cucina.

Considerando l'immobile nel suo insieme si può affermare quanto segue:

E' verificata l'esistenza di lavori di ristrutturazione in corso d'opera progettati e diretti dall' Ing. Luigi Di Paolo con studio tecnico in Civitella del Lago (TR), via degli Ulivi, 7, come da Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007 rilasciato dal Comune di Montecchio.

Si nota che lo stesso Permesso è stato erroneamente concesso dal Comune di Montecchio alla Ditta Bartolomei Costruzioni s.a.s (come chiaramente indicato alla pagina n. 3 dello stesso ed ammesso dal responsabile del servizio tecnico geom. Dominici), comunque valido fino alla data del 16 Agosto 2011, entro cui deve essere completato l'intervento previsto con l'ultimazione dei lavori.

Pertanto, allo stato attuale dei lavori, l'intero fabbricato, tra cui è compresa l'unità immobiliare pignorata (subalterno n. 2), non è abitabile.

I lavori di completamento riguardano principalmente; gli impianti ed in particolare l'impianto elettrico, gli infissi sia interni che esterni, opere di tinteggiatura interna di alcuni locali e tutte le sistemazioni esterne.

Dalla verifica degli elaborati progettuali ed in particolare della variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/2007, presentata al Comune di Montecchio in data 03.07.2008 protocollo n. 2736 si è accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecchio che la stessa pratica edilizia identificata con il n. 25/08 non è stata mai rilasciata, pertanto i lavori fino ad oggi realizzati in difformità al P.d.C. n. 03/2007, che dalla verifica in loco corrispondono comunque a quelli indicati nei grafici di variante, possono essere sanati previa presentazione di nuova istanza al Comune di Montecchio, con costi quantificati complessivamente per oneri, diritti, sanzioni e spese tecniche in circa € 10.000,00.

I lavori che sono stati realizzati in difformità al P.d.C. n. 03/2007, sono gli stessi indicati nel progetto di variante pratica edilizia n. 25/08 e consistenti principalmente in:

- a) Piano Seminterrato (cantina) realizzazione intercapedine interna in forati e camino, all'esterno lato sud del fabbricato costruzione di un piccolo locale tecnico destinato a centrale termica.
- b) Piano Terra non è stata realizzata una delle due dispense interna al vano cucina, esternamente non sono stati realizzati i piazzali sia antistante che sul retro del fabbricato comprese le relative scale, rampe di accesso pedonali e pergolati, è stato mantenuto l'originario forno in muratura esterno al fabbricato lato sud.
- c) Piano Primo non è stato realizzato il terrazzo interno lato est del fabbricato.

Pertanto le difformità riscontrate sono per la maggior parte opere progettate ed autorizzate che non verranno più realizzate e piccole modifiche alle tramezzature interne, l'unica difformità esterna è la realizzazione del locale ad uso centrale termica, comunque necessario, di limitate dimensioni e da considerare ai fini urbanistici volume tecnico (non residenziale).

Dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio il giorno 11.01.2010 con il responsabile del servizio tecnico geom. Giovanni Dominici, non risultano agli atti altre

autorizzazioni o istanze che riguardano il bene oggetto del pignoramento, oltre a quelli già in precedenza indicati.

I dati già agli atti del pignoramento e contenuti nel fascicolo, corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione aggiornata ed allo stato dei luoghi originari, la verifica viene eseguita per tutte le unità immobiliari interessate dall'intervento edilizio, compreso gli annessi e i terreni.

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censito al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 1 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile censito al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 2 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico
ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

4) TRASCRIZIONE del 05/05/2010 – Registro Particolare 3450 – Registro Generale 54 70 –
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO – Repertorio 122 del 18/03/2010 – ATTO
ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti
sull'immobile, censito al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64,
sub. n. 3 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 -
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER
CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico
ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censito al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 4 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censito al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 5 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censito al Catasto Terreni del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

2) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censito al Catasto Terreni del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 30, i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico
ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 21.01.2010 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti
sull'immobile, censito al Catasto Terreni del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n.
106, i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 -
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332 del 08/03/2002 – ATTO PER
CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570
Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA
VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico
ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2) DESCRIZIONE STORICA DELL' IMMOBILE.

PARTICELLA N. 64/sub.2

Unità immobiliare facente parte di fabbricato rurale ubicato nel Comune di Montecchio (TR), voc. San Bartolomeo e individuato al catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio n. 1, particella 64/sub 2, fino alla data del 11.09.2001 risultava di proprietà della ditta:

¤ *OMISSIS* nato a Baschi il 20.07.1926 C.F. *OMISSIS* per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

Dalla data del 11/09/2001 a seguito della Denuncia per causa di morte del 11.09.2001 n.3204.1/2002 in atti dal 15.04.2002 (protocollo n. 00024071) Registrazione :UR Sede di Terni Volume 332 n. 53 del 08.03.2002 - Successione *OMISSIS* fino alla data del 18.10.2006 risultava di proprietà della ditta:

¤ *OMISSIS* nata a Montecchio il 24.12.1922 C.F. *OMISSIS* per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

¤ *OMISSIS* nato a Baschi il 22.10.1945 C.F. *OMISSIS* per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

¤ *OMISSIS* nata a Montecchio il 20.04.1952 C.F. *OMISSIS* per diritti e oneri reali di proprietà per 1/3.

Dalla data del 18.10.2006 a seguito di Atto pubblico di Compravendita del 18.10.2006 nota presentata con Modello Unico n.9226.1/2006 in atti dal 09.11.2006 Repertorio n. 10551 Rogante MARTIRANI LUIGI sede ROMA risulta di proprietà della ditta:

¤ *OMISSIS* – SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Orvieto P.VA
OMISSIS per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1.

3) SUDDIVISIONE DEI LOTTI

L'immobile allo stato attuale non può essere suddiviso in lotti.

L'eventuale richiesta e rilascio del prescritto Permesso di Costruire per l'esecuzione di un eventuale frazionamento dell'immobile, comporterebbe comunque la realizzazione di adeguate opere edilizie.

4) STATO DEI DIRITTI SUI BENI IMMOBILI

Al momento del sopralluogo l'intero complesso edilizio, compresa l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (particella n. 64/sub. 2), risultava:

PARTICELLA N. 64/sub.2 ubicata nel Comune di Montecchio (TR) al foglio n. 1 - voc. San Bartolomeo, 120, di proprietà della ditta;

OMISSIS con sede in Orvieto (TR) - P.IVA *OMISSIS*

per diritti e oneri reali di proprietà per 1/1 ed occupato dalla stessa con lavori di ristrutturazione.

5) VINCOLI

Dalla verifica eseguita al Comune di Montecchio con il responsabile del servizio tecnico geom. Giovanni Dominici, non risulta insistere sul bene oggetto del procedimento nessun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità, diritti di superficie o servitù pubbliche.

6) VALUTAZIONE della sola porzione di fabbricato individuato catastalmente con la particella n. 64/sub. 2 ed oggetto del pignoramento.

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche dello stesso ed in modo particolare la tipologia e lo stato dei lavori di ristrutturazione.

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

Particella n. 64/sub. 2

Piano Seminterrato (cantina)

mq 32,95 x € 500,00 al mq = € 16.475,00

Piano terreno (ripostiglio-sottoscala)

mq 2,20 x € 200,00 al mq = € 440,00

Piano Primo (n. 4 camere con bagno interno e corridoio comune)

mq 95,17 x € 1.200,00 al mq = € 114.204,00

Piano secondo (soffitte)

mq 97,41 x € 150,00 al mq = € 14.611,50

TOTALE COMPLESSIVO = € 145.730,50

In riferimento alla tassazione dell'immobile si fa riferimento alla nota prot. n. 2010- 106580 allegata e fornita dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territoriale di Orvieto).

Orvieto 28/01/2011

Il Consulente Tecnico

FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI

LOTTO UNICO:

Immobile ad uso residenziale per la piena proprietà (1/1) posto in Montecchio (TR), Voc. San Bartolomeo n.c. 120, censito al N.C.E.U. di detto Comune con i seguenti elementi:

foglio n. 1, particella n. 64, subalterno n. 2, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, rendita € 333,11.

Si evidenzia in particolare:

- 1) L'immobile è interessato da lavori di ristrutturazione, come da Permesso di Costruire n. 03/2007 rilasciato dal Comune di Montecchio (TR), valido fino alla data del 16.08.2011, termine entro cui l'opera deve essere completata.
- 2) Verificato lo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione e le opere mancanti si dichiara che ad oggi l'immobile oggetto del pignoramento non è abitabile.

- 3) Sono state realizzate ed accertate in loco opere in difformità al P.d.C. che devono essere sanate con apposita istanza da inoltrare al Comune di Montecchio (TR).
- 4) I lavori di ristrutturazione progettati ed autorizzati vanno di fatto a modificare la destinazione d'uso dell'unità immobiliare da residenziale a ricettiva, con la necessità, al termine dell'intervento, di variazione e nuova classificazione catastale.

TRIBUNALE ORDINARIO DI ORVIETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 55/2011 G.E. Dott. FEDERICO BONATO

promossa da:

CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO S.P.A.

contro:

OMISSIS

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Giuliano Burattino, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Terni al n° 865, con studio tecnico in Orvieto scalo Piazza del Commercio, snc, in data 07/05/2012 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti chiesti dal G.E.:

- 1) descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*
- 2) accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*
- 3) se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 4) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*

- 6) dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 7) indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 8) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abitazione al coniuge;
- 9) determini il valore dell'immobile con l'indicazione del criterio di stima usato;
- 10) prepari la relazione catastale per la vendita, riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione, affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura;
- 11) solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici Iva e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad IVA e/o ad imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette.

PREMESSA

La presente relazione completa ed integra la precedente data 28.01.2011 agli atti del procedimento esecuzione n. 15/2010, di fatto riunita alla n. 55/2011.

Il Sottoscritto ha pertanto iniziato le operazioni peritali in data 08 maggio 2012 presso il proprio studio in Orvieto scalo piazza del Commercio, snc consultando i documenti forniti agli atti del procedimento.

In data 24 maggio 2012 è stata comunicata, con regolare raccomandata A.R. n. 13736402600-8 alla società *OMISSIS*, presso lo studio dell'Avv. Angelo Ranchino in Orvieto, la data del sopralluogo.

In data 07 giugno 2012 alle ore 10:00 è stata eseguita la verifica degli immobili oggetto del procedimento e il relativo rilievo fotografico.

In maniera più dettagliata i sopralluoghi sono stati dettati dalla necessità di individuare lo stato dei luoghi e di fotografare gli immobili nella loro interezza, comprendendo sia l'interno che l'esterno dei fabbricati, individuando anche la presenza di strutture accessorie.

Si precisa che per quanto riguarda gli immobili già periziati ed oggetto del procedimento esecutivo n. 15/2010 è stata eseguita solo una ricognizione atta a verificare che nulla è cambiato rispetto al sopralluogo del 13 dicembre 2010.

Lo stesso giorno dopo aver eseguito il sopralluogo è stata depositata al Comune di Montecchio la richiesta d'accesso agli atti riguardanti gli immobili oggetto del pignoramento e in data 10.07.2012 è stato possibile eseguire una verifica diretta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecchio, previo appuntamento con il tecnico responsabile.

1) UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio, Voc. San Bartolomeo:

- 1) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 1, Ente Urbano, Area di corte del fabbricato.
- 2) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 2, Piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita € 333,11.
- 3) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 3, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 50,00, Rendita € 108,46.
- 4) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 4, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 37,00, Rendita € 80,26.
- 5) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 61,00, Rendita € 113,41.
- 6) Foglio n. 1, Particella n. 28, Piano T, Categoria F/2.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

- 1) Foglio n. 1, Particella n. 30, Qualità Seminativo, Classe 3, mq 6.430, Reddito Domenicale € 19,92, Reddito Agrario € 19,92.
- 2) Foglio n. 1, Particella n. 31, Qualità Pascolo, Classe 1, mq 49.900, Reddito Domenicale € 51,54, Reddito Agrario € 20,62.

- 3) Foglio n. 1, Particella n. 32, Qualità Pascolo-Cespug., Classe U, mq 11.430, Reddito Domenicale € 2,95, Reddito Agrario € 0,59.
- 4) Foglio n. 1, Particella n. 33, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 7.070, Reddito Domenicale € 16,43, Reddito Agrario € 14,61.
- 5) Foglio n. 1, Particella n. 34, Qualità Pascolo-Arbor., Classe U, mq 21.430, Reddito Domenicale € 22,14, Reddito Agrario € 13,28.
- 6) Foglio n. 1, Particella n. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 4.740, Reddito Domenicale € 11,02, Reddito Agrario € 9,79.
- 7) Foglio n. 1, Particella n. 36, Qualità Pascolo-Cespug., Classe U, mq 28.610, Reddito Domenicale € 7,39, Reddito Agrario € 1,48.
- 8) Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AA, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 6.730, Reddito Domenicale € 15,64, Reddito Agrario € 13,90.
- 9) Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AB, Qualità Vigneto, mq 70, Reddito Domenicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,36.
- 10) Foglio n. 1, Particella n. 101, Qualità Uliveto, Classe 3, mq 20, Reddito Domenicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.
- 11) Foglio n. 1, Particella n. 106, Qualità Seminativo-Arbor., Classe 3, mq 2.070, Reddito Domenicale € 6,95, Reddito Agrario € 5,88.
- 12) Foglio n. 1, Particella n. 64, Qualità Ente Urbano, mq 1.420.
- 13) Foglio n. 1, Particella n. 28, Qualità Ente Urbano, mq 490.

Le unità immobiliari sopra indicate sono ricomprese, in parte nella zona urbanistica del P.R.G., adottato dal Comune di Montecchio, agricola classificata E1 (elevata produttività) e in parte agricola classificata E2 (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio), come meglio indicato in dettaglio nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13.02.2012 dall'Ufficio Tecnico - sezione Urbanistica del Comune di Montecchio.

FABBRICATO (Particella n. 64 - sub. 1-2-3-4-5)

ABITAZIONE sub. 2

L'unità immobiliare, è parte integrante del fabbricato rurale ubicato in posizione collinare ai margini nord del territorio del Comune di Montecchio, individuata in zona agricola con classificazione urbanistica E1, voc. San. Bartolomeo e facilmente accessibile percorrendo la strada provinciale n. 92 Baschi – Montecchio.

Dalla lettura della planimetria catastale risulta regolarmente censita al catasto fabbricati del Comune di Montecchio (TR) al foglio n. 1, abitazione di tipo economico, qualificazione categoria A/3 ed individuata con la particella n. 64, subalterno n. 2.

La stessa si sviluppa su quattro livelli, piano seminterrato cantina di mq utili 35,96, piano terra ripostiglio-sottoscala di mq 2,20, piano primo abitazione di mq utili 95,17 compreso n. 2 balconi della superficie complessiva di mq 7,41, piano secondo n. 2 locali soffitta della superficie complessiva di mq 97,41.

L'accesso all'abitazione è garantito da una scala esterna posta a ridosso della parete lato sud del fabbricato, internamente, mediante l'utilizzo di una scala retrattile, si accede ai due vani soffitta tra loro internamente comunicanti (piano secondo).

Dal sopralluogo è emerso che l'intero fabbricato è stato interessato da lavori di ristrutturazione edilizia, **Denuncia Inizio Attività n. 48/2006 del 16.01.2007, Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007 e variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/07 presentata al Comune di Montecchio il 03.07.2008 (pratica edilizia n. 25/08) e mai rilasciata.**

Il progetto approvato prevede la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio al fine di realizzare una Country House (casa di campagna) composta da spazzi abitativi, verde e attrezzature.

La progettazione ha cercato di mantenere inalterata la tipologia costruttiva del fabbricato originario, destinandolo ad attività ricettiva e di ospitalità legata al contatto con la natura e la vita rurale. Pertanto l'intero fabbricato, oggetto di pignoramento, a seguito dei lavori di ristrutturazione fino ad oggi eseguiti, ha già di fatto subito modifiche nella distribuzione degli spazzi interni.

L'abitazione al piano primo (sub. 2), costituita originariamente come da planimetria catastale da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, così come anche indicato nelle planimetrie dello stato originario del progetto approvato, risulta materialmente già suddivisa in quattro camere da letto con annessi bagni interni e un ingresso-disimpegno comune.

Allo stato attuale dei lavori e secondo quanto previsto dal progetto approvato dal Comune di Montecchio P.d.C. n. 03 del 19.10.2007, redatto dai tecnici Arch. Feliciano Tabarrini e Ing. Luigi Di Paolo, si evince che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento ha di fatto perso la sua destinazione d'uso originaria e conseguente classificazione catastale, al termine dei lavori che attualmente sono sospesi, sarà parte integrante ed a servizio dell'attività ricettiva prevista.

Pertanto nella valutazione si è tenuto in considerazione l'intero fabbricato, il tutto come individuato nel progetto di ristrutturazione e precisamente Comune di Montecchio foglio n. 1 particelle n. 30, 64,106, nello stato di fatto in cui attualmente si trova e con i lavori ancora da completare entro il 16.08.2011, termine ultimo, oramai scaduto, indicato nella concessione del Permesso di Costruire.

Il complesso edilizio risulta delimitato lungo il suo lato est da una strada vicinale (via Caserlena), lato sud-ovest da terreno agricolo (particelle 63-65-67) proprietà *OMISSIS*, lato nord-ovest da terreno agricolo (particella 29) proprietà *OMISSIS*.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Orvieto, prot. n. 2011-5891 del 21.01.2011 e prot. n. 2012-37464 del 30.07.2012, non è emersa la registrazione di alcun contratto di affitto riferito al bene pignorato e pertanto risulta occupato dal proprietario con i lavori di ristrutturazione direttamente eseguiti dalla stessa ditta CONTRY HOUSE S.r.l. e non completati.

Piano Seminterrato (subalterno n. 2)

a) cantina (subalterno 2)

Risulta accessibile direttamente dall'esterno attraverso una rampa posizionata sul lato nord del fabbricato.

Internamente è stata pavimentata, intonacata, non tinteggiata, priva di infissi, l'impianto elettrico è da completare, evidenzia lungo l'intero perimetro delle pareti interne ingenti fenomeni di umidità di

risalita dal terreno e/o fondazione sottostante, nella parete di fondo angolo sinistro è stato realizzato un camino in muratura.

La superficie utile interna è di mq 32,95 ed altezza interna di ml 2,65.

b) locale tecnico (non ancora catastalmente censito)

Destinato a centrale termica della superficie interna di mq 10,96 avente ingresso indipendente lato ovest del fabbricato, al suo interno risulta già realizzato l'impianto termico completo di caldaia.

Piano Terra (subalterni n. 2-3-4)

I due locali magazzino (subalterni 3-4) originari vengono di fatto trasformati in:

a) una sala comune (subalterno originario n.3) per il ristoro con ingresso principale dal lato est del fabbricato, una cucina con ingresso unico ed indipendente dall'esterno e comunicante internamente con la sala ristorante mediante una porta a doppia bandiera, dispensa con ingresso interno dalla cucina, antibagno e bagno per il personale e utenti anche portatori di handicap, accessibili direttamente dalla sala ristorante, il tutto risulta pavimentato, il bagno, la dispensa e la cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica, tutti i locali sono intonacati, non tinteggiati, l'impianto elettrico-idrico-sanitario e di riscaldamento sono da completare, il tutto è privo di infissi sia interni che esterni.

La superficie utile complessiva è di mq 53,85 suddivisa in mq 35,64 per la sala ristorante , mq 10,58 per la cucina, mq 1,94 dispensa, mq 2,00 antibagno e mq 3,67 bagno, il tutto ha un'altezza utile interna di ml 2,85;

b) mini alloggio (subalterno originario n. 4) avente ingresso indipendente sul retro lato sud del fabbricato ed utilizzabile anche da portatori di handicap, suddiviso internamente in ingresso-cucina-pranzo, disimpegno, bagno, camera da letto, il tutto risulta pavimentato, intonacato, tinteggiato, fornito di infissi esterni limitatamente alle due porte finestra lato ovest, l'impianto elettrico è da completare.

La superficie utile complessiva è di mq 34,73 suddivisa in mq 13,89 ingresso-cucina-pranzo, mq 3,06 disimpegno, mq 5,35 bagno, mq 12,43 camera da letto, il tutto ha un'altezza utile interna di ml 2,90.

c) locale ripostiglio sottoscala (subalterno 2) allo stato rustico, privo di qualsiasi opera di finitura interna, da destinare secondo progetto a servizio igienico della superficie utile di mq 2,20, altezza minima di ml 1,20 e massima di ml 2,50.

Piano Primo (subalterno n. 2)

Come già premesso l'appartamento originario (subalterno n. 2) costituito da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno risulta ad oggi materialmente suddiviso in quattro camere da letto con annessi bagni interni e un ingresso-disimpegno comune.

L'accesso al piano primo è rimasto inalterato ed è costituito da una scala esterna in muratura, internamente risulta quasi del tutto ultimato ad esclusione dell'impianto elettrico da completare, devono essere forniti e posti in opera tutti gli infissi interni (porte), mentre tutto il resto, compresa la tinteggiatura, gli infissi esterni ed i sanitari dei bagni, è stato già realizzato.

La superficie utile complessiva è di mq 95,17 ed altezza utile di ml 2,80.

In corrispondenza della porta di ingresso principale al piano primo e comunicante con la rampa di scale esterna è ubicato un balcone della superficie di mq 4,71.

Piano Secondo (subalterno n. 2)

L'unico piano che non ha subito modifiche è il piano soffitta composto da n. 2 vani internamente comunicanti tra loro ed accessibili con una scala retrattile dal piano sottostante.

Le due soffitte si trovano allo stato rustico e non sono praticabili, il solaio, privo del getto superiore in calcestruzzo, non è calpestabile, le pareti e i soffitti anch'esse sono prive di qualsiasi opera di finitura interna.

L'areazione ed illuminazione è garantita da piccole aperture poste sul muro centrale di spina e da un lucernario realizzato nello spessore del solaio di copertura sovrastante (lato sud).

La superficie complessiva è pari a mq 97,41, altezza minima di ml 0,30 e massima di ml 2,10.

L'intero fabbricato risulta realizzato in muratura portante di tufo, solai di piano in latero-cemento, solaio di copertura in latero cemento a due falde inclinate, coperto con tegole di laterizio, il tutto si presenta in buono stato di conservazione strutturale e rifinito esternamente con intonaco non tinteggiato.

Piano terra (autorimessa -magazzino subalterno 5)

In prossimità del fabbricato direzione nord, parallelamente alla strada di accesso vicinale ad una distanza in linea d'aria di circa 16,00 mt, si trovano ubicati dei locali accessori non interessati dall'intervento edilizio e precisamente un locale magazzino di circa 36,00 mq utili, realizzato in muratura di tufo, coperto con lastre leggere del tipo ondulato (eternit) e in buono stato di conservazione strutturale, in adiacenza a quest'ultimo, lato sud, sono ubicati un pollaio e una porcilaia della superficie coperta di circa 30,00 mq, in pessimo stato di conservazione strutturale, con coperture quasi del tutto crollate.

Area di Corte (subalterno 1)

A servizio degli immobili sopra indicati è stata identificata un'area di corte esterna Ente Urbano della superficie complessiva di mq 1.400.

Terreno Agricolo (particella n. 30-101-106)

A valle, lato ovest rispetto la strada di accesso e al fabbricato in ristrutturazione, è ubicato un terreno agricolo di proprietà identificato con le particelle n. 30-101-106 della superficie complessiva di mq 8.520,00 in modesto declivio, dove è stato interrato l'impianto di smaltimento delle acque di scarico realizzato con un sistema a dispersione previa decantazione in una vasca biologica di tipo Imhoff e sulla particella 30 è stato già realizzato lo sbancamento ed iniziata la costruzione della piscina autorizzata.

Sempre sul terreno adiacente (particella 106) angolo sud-ovest è stato interrato un serbatoio di gas GPL a servizio del fabbricato in ristrutturazione per uso riscaldamento e cucina.

Considerando gli immobili nel loro insieme si può affermare quanto segue:

E' verificata l'esistenza di lavori di ristrutturazione, progettati e diretti dall' Ing. Luigi Di Paolo con studio tecnico in Civitella del Lago (TR), via degli Ulivi, 7, come da Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007 rilasciato dal Comune di Montecchio.

Si nota che lo stesso Permesso è stato erroneamente concesso dal Comune di Montecchio alla Ditta Bartolomei Costruzioni s.a.s (come chiaramente indicato alla pagina n. 3 dello stesso ed ammesso dal responsabile del servizio tecnico geom. Dominici), valido fino alla data del 16 Agosto 2011, entro cui doveva completarsi l'intervento previsto con l'ultimazione dei lavori, in realtà interrotti da anni e mai più ripresi.

Pertanto, allo stato attuale dei lavori, l'intero fabbricato particella n. 64 sub. (2-3-4), non risulta agibile e in totale abbandono.

I lavori di completamento, mai portati a termine, riguardano principalmente; gli impianti ed in particolare l'impianto elettrico, gli infissi sia interni che esterni, opere di tinteggiatura interna di alcuni locali e tutte le sistemazioni esterne, compresa la piscina.

Dalla verifica degli elaborati progettuali ed in particolare della variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/2007, presentata al Comune di Montecchio in data 03.07.2008 protocollo n. 2736 si è accertato presso l'ufficio tecnico del Comune di Montecchio che la stessa pratica edilizia identificata con il n. 25/08 non è stata mai rilasciata, pertanto i lavori fino ad oggi realizzati in difformità al P.d.C. n. 03/2007, che dalla verifica in loco corrispondono comunque a quelli indicati nei grafici di variante, possono essere sanati previa presentazione di nuova istanza al Comune di Montecchio, con costi quantificati complessivamente per oneri, diritti, sanzioni e spese tecniche in circa € 10.000,00.

I lavori che sono stati realizzati in difformità al P.d.C. n. 03/2007, sono gli stessi indicati nel progetto di variante pratica edilizia n. 25/08 e consistenti principalmente in:

a) Piano Seminterrato (cantina) realizzazione intercapedine interna in forati e camino, all'esterno, lato sud del fabbricato, costruzione di un piccolo locale tecnico destinato a centrale termica.

b) Piano Terra non è stata realizzata una delle due dispense interna al vano cucina, esternamente non sono stati realizzati i piazzali sia antistante che sul retro del fabbricato comprese le relative scale, rampe di accesso pedonali e pergolati, è stato mantenuto l'originario forno in muratura esterno al fabbricato lato sud.

c) Piano Primo non è stato realizzato il terrazzo interno lato est del fabbricato.

Pertanto le difformità riscontrate sono per la maggior parte opere progettate ed autorizzate che non verranno più realizzate e piccole modifiche alle tramezzature interne, l'unica difformità esterna è la realizzazione del locale ad uso centrale termica, comunque necessario, di limitate dimensioni e da considerare ai fini urbanistici volume tecnico (non residenziale).

Sia dalla passata verifica eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecchio il giorno 11.01.2010 con il responsabile del servizio tecnico geom. Giovanni Dominici, che dall'ultima seguita in data 10.07.2012, non risultano agli atti altre autorizzazioni o istanze che riguardano i beni sopra descritti, oltre a quelli già indicati nel procedimento esecutivo n. 15/2010 ed allegati.

A seguito della riunione in data 26.09.2011 della precedente procedura (n.15/2010) alla presente n. 55/2011 è stato disposto di procedere al pignoramento di altri beni immobili oltre a quelli già descritti nella precedente relazione.

Pertanto di seguito vengono descritti:

FABBRICATO Urbano (Unità Collabente particella n. 28)

L'unità immobiliare, è parte integrante di un fabbricato rurale ubicato in posizione collinare ai margini nord del territorio del Comune di Montecchio, a circa ml 200,00 di distanza in linea d'aria dal fabbricato sopra descritto (particella n. 64), infatti viene raggiunto percorrendo verso valle la stessa strada sterrata d'accesso (via Caserlena).

Come il fabbricato in ristrutturazione ricade nella stessa zona agricola con classificazione urbanistica E1, voc. San. Bartolomeo.

Dalla lettura della planimetria catastale risulta regolarmente censita al catasto fabbricati del Comune di Montecchio (TR) al foglio n. 1, categoria F/2 (unità collabente) ed individuata con la particella n. 28.

La stessa è di limitate dimensioni, si sviluppa su due livelli, piano terra e primo della superficie coperta e determinata, dalla lettura della planimetria catastale, in circa mq 60,00.

Come si evince dal rilievo fotografico, l'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione strutturale, il solaio di copertura risulta quasi del tutto crollato, le pareti portanti manifestano evidenti segni di cedimento e crolli, pertanto non è stato possibile, per ovvi motivi di sicurezza, eseguire un rilievo interno.

La struttura portante, ridotta praticamente allo stato di rudere, è realizzata in pietra naturale tipica del luogo, quel poco che rimane delle strutture orizzontali, il solo solaio di piano, risulta realizzato con struttura principale in travi portanti di legno e secondaria in limette di legno e pianellato, risulta del tutto privo di finiture, impianti ed infissi sia interni che esterni.

Dalla lettura della planimetria catastale si evidenziano difformità rispetto la forma del suo perimetro, si presume pertanto che siano stati nel tempo demoliti o crollati delle piccole porzioni di fabbricato.

Dalla verifica eseguita presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Montecchio è emerso che il fabbricato non è stato interessato di recente da alcun intervento edilizio, ad eccezione di una richiesta (D.I.A. n. 02/2000 del 01.03.2000) per realizzazione intonaco e tinteggiatura esterna a nome del precedente proprietario sig. *OMISSIS*, opere che non sono state mai realizzate.

Area di Corte del fabbricato (Ente Urbano particella n. 28)

A servizio dell'immobile sopra indicato è stata identificata un'area di corte esterna Ente Urbano della superficie complessiva di mq 490.

TERRENO AGRICOLO (particelle n. 31-32-33-34-35-36-95)

A valle dei fabbricati si sviluppa un appezzamento di terreno agricolo in pendio e in gran parte destinato a pascolo e seminativo della superficie complessiva di mq 129.980 (ha 12 are 99 ca 80).

Le particelle di terreno sopra indicate sono tutte comunicanti tra loro tranne la n. 95 che si trova distaccata di circa ml 200,00, direzione Ovest, dall'appezzamento principale.

Si evidenzia che detto appezzamento di terreno agricolo si trova distaccato dai fabbricati in quanto risulta interposta una particella di terreno la n. 29 che non risulta compresa tra le particelle pignorate e di proprietà dei signori OMISSIS.

Come si evince dal rilievo fotografico le pratiche culturali su detto terreno non sono particolarmente curate, questo ha permesso nel tempo lo svilupparsi della vegetazione spontanea (piante e cespugli).

2) VERIFICHE IPOTECARIE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI

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

Dalla verifica sintetica alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censiti al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 1-2-3-4-5, particella n. 28 e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 1 particelle n. 28-30-31-32-33-34-35-36-64-95-101-106 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332/1 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile censiti al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 1-2-3-4-5, particella n. 28 e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 1 particelle n. 30-31-32-33-34-35-36-95-101-106 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/08/2002 – Registro Particolare 6260 - Registro Generale 8867 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 53/332/1 del 08/03/2002 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

2) TRASCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570 Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI - Repertorio 10551/5937 del 18/10/2006 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3) ISCRIZIONE del 09/11/2006 – Registro Particolare 3210 – Registro Generale 14571 - Pubblico ufficiale MARTIRANI LUIGI – Repertorio 10552/5938 del 18/10/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2204 del 18/11/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 2205 del 18/11/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

Dalla verifica sintetica datata 01.08.2012 alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censiti al Catasto Urbano e Terreni del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n.28, i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 15/10/2008 – Registro Particolare 7687 - Registro Generale 11986 - Pubblico ufficiale SILVESTRONI VINCENZO - Repertorio 264090/28767 del 24/09/2008 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

Dalla verifica sintetica alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile, censiti al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 2, i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 05/05/2010 – Registro Particolare 3450 – Registro Generale 5470 – Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO – Repertorio 122 del 18/03/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dalla verifica sintetica alla Conservatoria dei RR.II di Terni risultano trascritti sull'immobile censiti al Catasto Urbano del Comune di Montecchio al foglio n. 1, particella n. 64, sub. n. 1-3-4-5, e al catasto Terreni dello stesso Comune al foglio n. 1 particelle n. 28-30-31-32-33-34-35-36-64-95-101-106 i sotto elencati Atti:

1) TRASCRIZIONE del 21/07/2011 – Registro Particolare 6134 – Registro Generale 9086 – Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 394 del 16/06/2010 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dall'accertamento ipocatastale si è potuto verificare la corretta rispondenza delle Trascrizioni ed Iscrizioni sui beni, già prodotti agli atti del procedimento.

Si precisa altresì che non risulta agli atti la presentazione della relativa Denuncia di Successione a seguito della morte del signor *OMISSIS* in riferimento alla quota di proprietà di ½ sulla Particella n. 28 individuata al catasto Urbano e Terreni del Comune di Montecchio al foglio n. 1.

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE, PROVENIENZA E STATO DEI DIRITTI SUI BENI IMMOBILI.

Gli immobili, oggetto del pignoramento, sono costituiti da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio, Voc. San Bartolomeo:

- 1) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 1, Ente Urbano, Area di corte del fabbricato.
- 2) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 2, Piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita € 333,11.
- 3) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 3, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 50,00, Rendita € 108,46.

- 4) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 4, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 37,00, Rendita € 80,26.
- 5) Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 5, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 61,00, Rendita € 113,41.
- 6) Foglio n. 1, Particella n. 28, Piano T, Categoria F/2.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

- 1) Foglio n. 1, Particella n. 30, Qualità Seminativo, Classe 3, mq 6.430, Reddito Domenicale € 19,92, Reddito Agrario € 19,92.
- 2) Foglio n. 1, Particella n. 31, Qualità Pascolo, Classe 1, mq 49.900, Reddito Domenicale € 51,54, Reddito Agrario € 20,62.
- 3) Foglio n. 1, Particella n. 32, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe U, mq 11.430, Reddito Domenicale € 2,95, Reddito Agrario € 0,59.
- 4) Foglio n. 1, Particella n. 33, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 7.070, Reddito Domenicale € 16,43, Reddito Agrario € 14,61.
- 5) Foglio n. 1, Particella n. 34, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, mq 21.430, Reddito Domenicale € 22,14, Reddito Agrario € 13,28.
- 6) Foglio n. 1, Particella n. 35, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 4.740, Reddito Domenicale € 11,02, Reddito Agrario € 9,79.
- 7) Foglio n. 1, Particella n. 36, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe U, mq 28.610, Reddito Domenicale € 7,39, Reddito Agrario € 1,48.
- 8) Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AA, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 6.730, Reddito Domenicale € 15,64, Reddito Agrario € 13,90.
- 9) Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AB, Qualità Vigneto, mq 70, Reddito Domenicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,36.
- 10) Foglio n. 1, Particella n. 101, Qualità Uliveto, Classe 3, mq 20, Reddito Domenicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.

11) Foglio n. 1, Particella n. 106, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, mq 2.070, Reddito Domenicale € 6,95, Reddito Agrario € 5,88.

12) Foglio n. 1, Particella n. 64, Qualità Ente Urbano, mq 1.420.

13) Foglio n. 1, Particella n. 28, Qualità Ente Urbano, mq 490.

Le unità immobiliari sopra indicate sono ricomprese in parte nella zona urbanistica del P.R.G., adottato dal Comune di Montecchio, agricola classificata E1 (elevata produttività) e in parte agricola classificata E2 (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio), come meglio indicato nel dettaglio dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13.02.2012 dall'ufficio tecnico - sezione urbanistica del Comune di Montecchio.

PROVENIENZA e DIRITTI

Comune di Montecchio Foglio n. 1 – Fabbricato particella n. 64/sub. 1-2-3-4-5 e Terreno particelle n. 30,31,32,33,34,35,36,64,95,101 e 106

Atto pubblico di Compravendita del 18.10.2006 a rogito notaio Martirani Luigi di Roma rep. 10551/5937, Trascrizione del 09/11/2006 – Registro Particolare 9226 - Registro Generale 14570, i signori *OMISSIS*, *OMISSIS* e *OMISSIS* vendevano, al Società *OMISSIS* con sede in Orvieto, l'intera proprietà.

Pertanto la Soc. *OMISSIS* p.IVA *OMISSIS* risulta l'esclusiva proprietaria per diritti ed oneri di 1/1.

Comune di Montecchio Foglio n. 1 – Fabbricato particella n. 28

Atto pubblico di Compravendita del 24.09.2008 a rogito notaio Silvestroni Vincenzo di Roma rep. 264090/28767 , Trascrizione del 15/10/2008 – Registro Particolare 7687 - Registro Generale 11986, la Soc. *OMISSIS* vendeva, ai signori *OMISSIS* (successivamente deceduto) e *OMISSIS*, l'intera proprietà.

Pertanto i signori *OMISSIS* (de cuius) e la signora *OMISSIS*, risultano proprietari per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni, ovviamente il tutto deve essere aggiornato a seguito della Denuncia di Successione per la sopraggiunta morte del sig. *OMISSIS*.

4) UTILIZZAZIONE PREVISTA

L'utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico è la seguente:

Terreni ubicati nel Comune di Montecchio

- Le unità immobiliari sopra indicate sono ricomprese in parte nella zona urbanistica del P.R.G., adottato dal Comune di Montecchio, agricola classificata E1 (elevata produttività) e in parte agricola classificata E2 (con prevalente funzione di conservazione del territorio e del paesaggio), il tutto sottoposto a vicolo idrogeologico.

Quanto sopra indicato nel dettaglio dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato in data 13.02.2012 dall'Ufficio Tecnico - sezione Urbanistica del Comune di Montecchio, agli atti del procedimento.

5) CONFORMITA' URBANISTICA

I titoli abilitativi, che hanno interessato i beni oggetto del procedimento ed in particolare la particella n. 64, sono stati individuati dalla verifica eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montecchio e di seguito vengono indicati:

- 1) **Denuncia Inizio Attività n. 48/2006 del 16.01.2007**
- 2) **Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007.**
- 3) **Variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/07 presentata al Comune di Montecchio il 03.07.2008 (pratica edilizia n. 25/08) e mai rilasciata.**

Il progetto approvato prevede la ristrutturazione dell'intero complesso edilizio al fine di realizzare una Country House (casa di campagna) composta da spazi abitativi, verde e attrezzature.

La progettazione ha cercato di mantenere inalterata la tipologia costruttiva del fabbricato originario, destinandolo ad attività ricettiva e di ospitalità legata al contatto con la natura e la vita rurale.

Pertanto l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, a seguito dei lavori di ristrutturazione fino ad oggi eseguiti, ha già di fatto subito modifiche nella distribuzione degli spazi interni.

L'abitazione al piano primo (sub. 2), costituita originariamente come da planimetria catastale da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno e un disimpegno, così come anche indicato nelle planimetrie dello stato originario del progetto approvato, risulta materialmente già suddivisa in quattro camere da letto con annessi bagni interni e un ingresso-disimpegno comune.

Allo stato attuale dei lavori e secondo quanto previsto dal progetto approvato dal Comune di Montecchio P.d.C. n. 03 del 19.10.2007, redatto dai tecnici Arch. Feliciano Tabarrini e Ing. Luigi Di Paolo, si evince che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento sta di fatto perdendo la sua destinazione d'uso originaria e conseguente classificazione catastale e al termine dei lavori, sarà parte integrante ed a servizio dell'attività ricettiva prevista.

I lavori che sono stati realizzati in difformità al P.d.C. n. 03/2007, sono gli stessi indicati nel progetto di variante pratica edilizia n. 25/08 e consistenti principalmente in:

- a) Piano Seminterrato (cantina) realizzazione intercapedine interna in forati e camino, all'esterno lato sud del fabbricato costruzione di un piccolo locale tecnico destinato a centrale termica.
- b) Piano Terra non è stata realizzata una delle due dispense interna al vano cucina, esternamente non sono stati realizzati i piazzali sia antistante che sul retro del fabbricato comprese le relative scale, rampe di accesso pedonali e pergolati, è stato mantenuto l'originario forno in muratura esterno al fabbricato lato sud.
- c) Piano Primo non è stato realizzato il terrazzo interno lato est del fabbricato.

Pertanto le difformità riscontrate sono per la maggior parte opere progettate ed autorizzate che non verranno più realizzate e piccole modifiche alle tramezzature interne, l'unica difformità esterna è la realizzazione del locale ad uso centrale termica, comunque necessario, di limitate dimensioni e da considerare ai fini urbanistici volume tecnico (non residenziale).

Per quanto attiene la particella n. 28 non è stata interessata da interventi edilizi, ad eccezione di una richiesta (D.I.A. n. 02/2000 del 01.03.2000) per realizzazione intonaco e tinteggiatura esterna a nome del precedente proprietario sig. *OMISSIS*, opere che non sono state comunque mai realizzate.

6) SUDDIVISIONE DEI LOTTI

Gli immobili oggetto del procedimento, verificata la loro conformazione, possono essere venduti in due lotti di seguito indicati:

LOTTO n. 1 composto da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio, Loc. San Bartolomeo, **per diritti di proprietà pari a 1/1**:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 1**, Ente Urbano, Area di corte del fabbricato.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 2**, Piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita € 333,11.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 3**, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 50,00, Rendita € 108,46.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 4**, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 37,00, Rendita € 80,26.
- 5) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 5**, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 61,00, Rendita € 113,41.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 30**, Qualità Seminativo, Classe 3, mq 6.430, Reddito Domenicale € 19,92, Reddito Agrario € 19,92.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 101**, Qualità Uliveto, Classe 3, mq 20, Reddito Domenicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 106**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, mq 2.070, Reddito Domenicale € 6,95, Reddito Agrario € 5,88.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 64**, Qualità Ente Urbano, mq 1.420.

Il complesso edilizio confina lungo il suo lato est con strada vicinale, lato sud-ovest con terreno agricolo (particelle 63-65-67) proprietà *OMISSIS*, lato nord-ovest con terreno agricolo (particella 29) proprietà *OMISSIS*.

LOTTO n. 2 composto da terreni agricoli di seguito individuati al Catasto Terreni del Comune di Montecchio, Loc. San Bartolomeo, **per diritti di proprietà pari a 1/1:**

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 31**, Qualità Pascolo, Classe 1, mq 49.900, Reddito Domenicale € 51,54, Reddito Agrario € 20,62.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 32**, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe U, mq 11.430, Reddito Domenicale € 2,95, Reddito Agrario € 0,59.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 33**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 7.070, Reddito Domenicale € 16,43, Reddito Agrario € 14,61.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 34**, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, mq 21.430, Reddito Domenicale € 22,14, Reddito Agrario € 13,28.
- 5) **Foglio n. 1, Particella n. 35**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 4.740, Reddito Domenicale € 11,02, Reddito Agrario € 9,79.
- 6) **Foglio n. 1, Particella n. 36**, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe U, mq 28.610, Reddito Domenicale € 7,39, Reddito Agrario € 1,48.

Il lotto di terreno confina su più lati con altri terreni agricoli di proprietà *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, salvo altri.

LOTTO n. 3 composto da terreni agricoli di seguito individuati al Catasto Terreni del Comune di Montecchio, Loc. San Bartolomeo, **per diritti di proprietà pari a 1/1:**

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AA**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 6.730, Reddito Domenicale € 15,64, Reddito Agrario € 13,90.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AB**, Qualità Vigneto, mq 70, Reddito Domenicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,36.

La particella di terreno confina su più lati con altri terreni agricoli di proprietà *OMISSIS*, *OMISSIS*, salvo altri.

LOTTO n. 4 composto da fabbricati e terreni di seguito individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio, Loc. San Bartolomeo, **per diritti di proprietà da verificare con denuncia di Successione OMISSIS:**

1) **Foglio n. 1, Particella n. 28**, Piano T, Categoria F/2.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

1) **Foglio n. 1, Particella n. 28**, Qualità Ente Urbano, mq 490.

L'immobile confina su più lati con altre proprietà *OMISSIS*, stessa proprietà *OMISSIS* (particella n. 29) e strada vicinale.

7) CONTRATTI

Al momento del sopralluogo gli immobili ubicati nel Comune di Montecchio ed oggetto del procedimento, in modo particolare i fabbricati, risultavano in completo stato di abbandono.

Dalla verifica presso Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Orvieto (nota prot. n. 2012 – 37464 del 30.07.2012 allegata) non sono emersi contratti di locazione registrati a nome della società *OMISSIS*.

Altresì è emerso un contratto a nome della signora *OMISSIS*, registrato il 05.09.2005 presso l'ufficio di Frascati, di cui non è dato sapere quale sia l'immobile oggetto di detto contratto di locazione, l'eventuale copia va richiesta all'ufficio che ha eseguito la registrazione.

8) VINCOLI

Dalla verifica eseguita al Comune di Montecchio non risulta insistere sui beni oggetto del procedimento nessun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità, di indivisibilità, diritti di superficie o servitù pubbliche, **nello specifico si fa riferimento a quanto certificato e dettagliatamente indicato nel C.D.U. rilasciato dall'ufficio tecnico del Comune di Montecchio, già allegato agli atti del procedimento.**

9) VALUTAZIONE

Gli immobili vengono valutati con il metodo di stima comparativo prendendo in considerazione le condizioni generali, intrinseche ed estrinseche degli stessi, le pertinenze, le sistemazioni esterne, il grado delle finiture interne ed esterne, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, le opere di completamento, oltre a quant'altro si è ritenuto opportuno considerare.

I parametri usati per la determinazione dei valori sono di natura tecnica e precisamente i mq utili di superficie, determinati dallo sviluppo di calcoli delle rispettive superfici, sulla scorta dei grafici reperiti ed allegati all'ultimo Permesso di Costruire n. 03 del 19.10.2007, Variante in corso d'opera al P.d.C. n. 03/07 presentata al Comune di Montecchio il 03.07.2008 (pratica edilizia n. 25/08) e mai rilasciata, il tutto seguito da una verifica in loco attraverso misurazioni di massima.

Pertanto nella località dove ricadono i beni immobili, a seguito di indagini conoscitive, si è potuto verificare che esistono sul mercato i valori unitari medi che prendono in considerazione sia la destinazione che l'ubicazione degli stessi.

In riferimento al solo fabbricato principale si ritiene di poter applicare un valore al mq utile abitabile, comprensivo dell'incidenza di tutte le pertinenze ed accessori (area di corte, locali tecnici ecc.) di € 1.200,00 al mq . Il tutto viene di seguito indicato:

LOTTO n. 1

1) ABITAZIONE (Particella n. 64/sub 2)

Piano Seminterrato (cantina)

mq 32,95 x € 500,00 al mq = € 16.475,00

Piano terreno (ripostiglio-sottoscala)

mq 2,20 x € 200,00 al mq = € 440,00

Piano Primo (di fatto in costruzione n. 4 camere con bagno interno e corridoio comune)

mq 95,17 x € 1.200,00 al mq = € 114.204,00

Piano secondo (soffitte)

mq 97,41 x € 150,00 al mq = € 14.611,50

TOTALE = € 145.730,50 a detrarre € 10.000,00 per oneri e spese in sanatoria

TOTALE complessivo (abitazione) € 135.730,50

2) MAGAZZINO (Particella n. 64/sub 3)

(di fatto in costruzione sala da pranzo, cucina e bagno)

mq 53,85 x € 1200,00 al mq = **TOTALE € 64.620,00**

3) MAGAZZINO (Particella n. 64/sub 4)

(di fatto in costruzione mini appartamento)

mq 34,73 x € 1200,00 al mq = **TOTALE € 41.676,00**

4) AUTORIMESSA (Particella n. 64/sub 5)

Rimessa mq 36,00 x € 400,00 al mq = € 14.400,00

Ripostigli (stalle, porcilaia, pollaio) mq 30,00 x € 150,00 al mq = € 4.500,00

TOTALE € 18.900,00

5) Terreno Agricolo

Seminativo mq 8.500,00 x € 1,00 al mq = € 8.500,00

Uliveto mq 20,00 x € 2,00 al mq = € 40,00

TOTALE € 8.540,00

TOTALE LOTTO N. 1 € 269.466,50 per arrotondamento € 269.000,00

LOTTO n. 2

1) Terreno Agricolo

Pascolo mq 111.370,00 x € 0,25 al mq = € 27.842,50

Seminativo 11.810 x € 1,00 al mq = € 11.810,00

TOTALE € 39.652,50

TOTALE LOTTO N. 2 per arrotondamento € 40.000,00

LOTTO n. 3

1) Terreno Agricolo

mq 6.800,00 x € 1,00 al mq = **TOTALE € 6.800,00**

TOTALE LOTTO N. 3 per arrotondamento € 7.000,00

LOTTO n. 4

1) Fabbricato collabente (particella n. 28)

Rudere stima a corpo = TOTALE € 35.000,00

TOTALE LOTTO N. 4 € 35.000,00

In merito alla tassazione degli immobili si fa riferimento alla nota dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Terni - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012 – 37464 del 30.07.2012 (allegata).

Orvieto 04/08/2012

Il Consulente Tecnico

Allegati:

- 1) Visure e planimetrie catastali.
- 2) Nota Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Orvieto prot. n. 2012-37464 del 30.07.2012.
- 3) Rilievo fotografico.

10) FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI

Relazione catastale per la vendita

LOTTO n° 1:

Fabbricato composto da un'abitazione e due magazzini interessati da lavori di ristrutturazione per la realizzazione di un'attività ricettiva tipo Country House, area di corte e terreno agricolo, il tutto ubicato nel Comune di Montecchio (TR) - loc. San Bartolomeo, .

Sull'area di pertinenza esterna, staccato dal fabbricato principale, è ubicata un'autorimessa con annessi ripostigli (ex stalle, pollaio e porcilaia).

A valle del fabbricato principale, sopra la particella n. 30, è in corso di costruzione una piscina.

Il tutto è identificato come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune Montecchio con i seguenti elementi:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 1**, Ente Urbano, Area di corte del fabbricato.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 2**, Piano S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,5, Rendita € 333,11.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 3**, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 50,00, Rendita € 108,46.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 4**, Piano T, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq 37,00, Rendita € 80,26.
- 5) **Foglio n. 1, Particella n. 64, Sub 5**, Piano T, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza mq 61,00, Rendita € 113,41.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 30**, Qualità Seminativo, Classe 3, mq 6.430, Reddito Domenicale € 19,92, Reddito Agrario € 19,92.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 101**, Qualità Uliveto, Classe 3, mq 20, Reddito Domenicale € 0,05, Reddito Agrario € 0,02.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 106**, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, mq 2.070, Reddito Domenicale € 6,95, Reddito Agrario € 5,88.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 64**, Qualità Ente Urbano, mq 1.420.

Per diritti di proprietà pari a 1/1

Il complesso edilizio confina lungo il suo lato est con strada vicinale (via Caserlena), lato sud-ovest con terreno agricolo (particelle 63-65-67) proprietà *OMISSIS*, lato nord-ovest con terreno agricolo (particella 29) proprietà *OMISSIS*.

Prezzo base d'asta € 269.000,00 (Euro duecentosessantanovemila/00)

LOTTO n° 2:

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecchio (TR) – loc. San Bartolomeo, della superficie complessiva di mq 123.180,00 (ha 12 are 31 ca 80), in gran parte coltivato a pascolo e seminativo.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montecchio con i seguenti elementi:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 31**, Qualità Pascolo, Classe 1, mq 49.900, Reddito Domenicale € 51,54, Reddito Agrario € 20,62.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 32**, Qualità Pascolo Cespug., Classe U, mq 11.430, Reddito Domenicale € 2,95, Reddito Agrario € 0,59.
- 3) **Foglio n. 1, Particella n. 33**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 7.070, Reddito Domenicale € 16,43, Reddito Agrario € 14,61.
- 4) **Foglio n. 1, Particella n. 34**, Qualità Pascolo Arborato, Classe U, mq 21.430, Reddito Domenicale € 22,14, Reddito Agrario € 13,28.
- 5) **Foglio n. 1, Particella n. 35**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 4.740, Reddito Domenicale € 11,02, Reddito Agrario € 9,79.
- 6) **Foglio n. 1, Particella n. 36**, Qualità Pascolo Cespug., Classe U, mq 28.610, Reddito Domenicale € 7,39, Reddito Agrario € 1,48.

Per diritti di proprietà pari a 1/1

Il lotto di terreno confina su più lati con altri terreni agricoli di proprietà *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, *OMISSIS*, salvo altri.

Prezzo base d'asta € 40.000,00 (Euro quarantamila/00)

LOTTO n° 3:

Terreno agricolo ubicato nel Comune di Montecchio - loc. San Bartolomeo, della superficie complessiva di mq 6.800,00 (ha 00 are 68 ca 00), in gran parte coltivato a seminativo.

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montecchio con i seguenti elementi:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AA**, Qualità Seminativo, Classe 4, mq 6.730, Reddito Domenicale € 15,64, Reddito Agrario € 13,90.
- 2) **Foglio n. 1, Particella n. 95, Porz. AB**, Qualità Vigneto, mq 70, Reddito Domenicale € 0,80, Reddito Agrario € 0,36.

Per diritti di proprietà pari a 1/1

La particella di terreno confina su più lati con altri terreni agricoli di proprietà *OMISSIS*, *OMISSIS*, salvo altri.

Prezzo base d'asta € 7.000,00 (Euro settemila/00)

LOTTO n° 4:

Porzione di fabbricato (rudere) con area di corte annessa ubicato nel Comune di Montecchio, Loc. San Bartolomeo.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecchio con i seguenti elementi:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 28**, Piano T, Categoria F/2.

al Catasto Terreni del Comune di Montecchio:

- 1) **Foglio n. 1, Particella n. 28**, Qualità Ente Urbano, mq 490.

L'immobile confina su più lati con altre proprietà *OMISSIS*, stessa proprietà *OMISSIS* (particella n. 29) e strada vicinale (via Caserlena).

Per diritti di proprietà da verificare con denuncia di Successione OMISSIS

Prezzo base d'asta € 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00)

Si evidenzia in particolare:

- 1) Il Fabbricato (particella n.64 subalterni n. 1-2-3-4) è interessato da lavori di ristrutturazione, come da Permesso di Costruire n. 03/2007 rilasciato dal Comune di Montecchio (TR), valido fino alla data del 16.08.2011, termine entro cui l'opera non è stata completata.
- 2) Verificato lo stato di avanzamento dei lavori di ristrutturazione e le opere mancanti, si dichiara che l'intero fabbricato (particella n. 64) non è abitabile.
- 3) Sono state realizzate ed accertate in loco opere in difformità al P.d.C. che devono essere sanate, con apposita istanza da inoltrare al Comune di Montecchio (TR).
- 4) I lavori di ristrutturazione progettati ed autorizzati vanno di fatto a modificare la destinazione d'uso dell'intero fabbricato (particella n. 64) da residenziale a ricettiva, con la necessità, al termine dell'intervento, di variazione e nuova classificazione catastale.
- 5) La porzione di fabbricato (rudere) identificato al N.C.E.U. del Comune di Montecchio al foglio n. 1 particella n. 28, non è più di proprietà dell'esecutato, in quanto con Atto pubblico di Compravendita del 24.09.2008 a rogito notaio Silvestroni Vincenzo di Roma rep. 264090/28767 , Trascrizione del 15/10/2008 – Registro Particolare 7687 - Registro Generale 11986, la Soc. *OMISSIS* vendeva, ai signori *OMISSIS* (successivamente deceduto) e *OMISSIS*, l'intera proprietà per la quota parte di ½ ciascuno.