

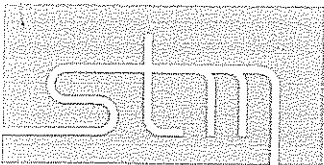
**TRIBUNALE DI ORVIETO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N.06/08**

**Unicredit Banca c/o** [REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



studio tecnico materazzini

**IL CTU**  
**Geom. Stefano MATERAZZINI**

**ORVIETO LI, ottobre 2008**

## TRIBUNALE DI ORVIETO

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 06/08

UNICREDIT BANCA c/o [REDACTED] [REDACTED]

#### CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. del Tribunale di Orvieto dott. Federico Bonato nell'udienza del 09.05.2008 , nominava il sottoscritto geom. Stefano Materazzini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 06/08 tra la UNICREDIT BANCA c/tr [REDACTED]. Successivamente, nell'udienza del 09.06.2008 , al sottoscritto che prestava Giuramento di rito, il G.I. del Tribunale di Orvieto poneva i seguenti quesiti:

- 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'abilitazione al coniuge;

9)- determini il valore dell'immobile con 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, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;

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.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che il C.T.U:

- depositi una copia scritta della relazione, redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta, con il programma WORLD ( o altro programma di scrittura compatibile); alleghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari;

- proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla Cancelleria di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato;
- segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata;
- sospenda le operazioni peritanti in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

*Il Giudice dell'Esecuzione autorizza il C.T.U. ad estrarre copia, eventualmente su supporto informatico, degli atti della procedura e ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici, i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico anche in copia semplice, e ad utilizzare collaboratori esterni per la trasposizione della relazione e degli allegati su supporto informatico.*

\*\*\*\*\*

*A seguito dei quesiti posti dopo aver definito tutte le verifiche e i sopralluoghi necessari, acquisita la documentazione ipocatastale e urbanistica, effettuato il sopralluogo all'immobile in data 01. 10.2008 alla presenza del sig. [REDACTED], il sottoscritto espone quanto segue:*

***-Quesito n. 1***

*L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da un compendio immobiliare con area di sedime annessa, destinato ad albergo con ristorante, sito in Frazione Ospedaletto del Comune di S. Venanzo voc. Colle Spaccato .*

*L'immobile si sviluppa in:*

- *Piano seminterrato o piano primo sottostrada: composto da due sale ristorante, cucina, dispensa, forno, cella frigorifera, servizi igienici con anti bagno, ripostigli, cunicoli di areazione contro terra, ingresso, corridoio, locali tecnologici, tre camere con bagno, oltre a corpo di fabbrica adiacente destinato a servizio della limitrofa piscina e composto da piccolo bar con ripostiglio , bagno con antibagno e locale tecnico, adiacente il fabbricato è posta una piscina. Ampia terrazza pavimentata a livello del piano terra che costituisce la copertura piana di porzione del piano primo sottostrada.*
- *Piano terra: composto da ingresso-reception, ufficio, piccolo ripostiglio, corridoi di disimpegno, dieci camere con bagno e quattro terrazze a livello su altrettante camere.*
- *Piano Primo: composto da ingresso due corridoi, undici camere con bagno, e balconi a livello*
- *Piano Secondo: composto da ingresso vani ad uso soffitta praticabile e un terrazzo.*
- *Quanto sopra posto su area di sedime della superficie tra coperta e scoperta di mq. 3.565,00*

*Gli immobili sopra indicati, attualmente, sono censiti al catasto dei fabbricati come segue:*

*-Comune di S. Venanzo: Ditta intestata [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 8 cat. C/1 classe 5 mq. 483 R.C. €. 4.739,52*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 9 cat. D/2 R.C. €. 5.453,78*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 7 ( Bene Comune non Censibile) corte piscina e terrazza.*

*Gli identificati attuali sopra indicati sono scaturiti dalla variazione dei precedenti Fog. 97 n. 75 sub 1-2-3-4-5-6, per ristrutturazione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni giuste Denunce di Variazione prot. 2325/B.1.1989 del 28.07.1989 e prot. 160165 del 21.08.2000.*

*A seguito di quanto sopra si attesta la regolarità delle mutazioni catastali.*

#### **Catasto Terreni**

*Comune di S. Venanzo : P.ta 1 ( Ente Urbano)*

*Fog. 97 particella n. 75 di mq. 3.565 ( già particelle n. 56- 75 – 102-113 )*

*La particella come indicata è scaturita da Tipo Mappale n. 1342 del 18.07.2000 prot. 143507*

*A seguito di quanto sopra si attesta la regolarità delle mutazioni catastali.*

#### **DESCRIZIONE GENERALE**

##### **a)- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI**

*Il fabbricato nel suo complesso, come detto, si sviluppa su piano seminterrato o primo sottostrada, piano terra , primo e secondo.*

*La struttura portante risulta in muratura ordinaria di laterizio intonacata e tinteggiata, le fondazioni di tipo continuo in c.a., eccetto che per una sola porzione del piano seminterrato ,adibita a ristorante, che è in cemento armato con travi e pilastri.*

*I solai in latero cemento, la copertura in ferro con pannelli autoportanti coibentati e manto in tegole di laterizio portoghesi. La struttura è dotata di ascensore che serve i vari piani, scale di sicurezza antincendio e scala interna che disimpegna i vari livelli di tutto il complesso. Alcune porzioni del piano seminterrato, essendo ad unico livello, hanno copertura piana a terrazza praticabile e vengono utilizzati come spazi esterni pavimentati per attività ricreative.*

*La corte esterna è costituita da zone a verde con prato, zone pavimentate con mattonelle granigliate ovvero brecciate dove vengono posti tavoli all'aperto. L'area risulta recintata con muretti bassi sul lato che confina con la strada Provinciale ( lato ovest) e muro di sostegno dotato di balaustra in ferro sul lato opposto (lato est). Sulla corte insiste anche una piscina delle dimensioni di m. 12.00x5.00 con relativo locale pertinenziale ad uso bar- spogliatoio e bagni con doccia.*

*Le altezze utili di piano variano da m. 3,00- 3,15 per i locali cucina- ristorante a m. 2,75 per gli altri locali adibiti a camere e vani tecnologici al piano seminterrato ; m. 2,75 per i locali ( camere) al piano terra; da m. 3,00 a m. 2,70 per i locali ( camere) per tutto il piano primo ; e altezza variabile da m. 2,90 in colmo a m. 1,40 in gronda per i locali ( soffitta praticabile ) al piano secondo. La superficie utile lorda interna complessiva nei vari piani risulta di mq. 1.343,00 mentre quella utile netta interna di mq. 1.210,00 e un volume complessivo vv/pp di mc. 4.220,00.*

**IL COMPLESSO IMMOBILIARE DESTINATO AD ALBERGO RISULTA COSI' COSTITUITO NEI VARI PIANI:**

*-Sala ristorante con cucina annessa, bar e locali accessori, n. 24 camere per complessivi 42 posti letto di cui n. 19 con n. 2 posti letto e n. 5 con n. 1 posto letto, locali soffitta praticabili, locale esterno a servizio della piscina con piccolo bar , bagni spogliatoi e vani tecnici.*

**b)- CARATTERISTICHE DELLE FINITURE**

*Le finiture del complesso immobiliare sono tipologicamente più legate alla edilizia residenziale che a quella alberghiera nel senso che i materiali e le finiture usate, pur idonee alla attività, non rispondono pienamente alle caratteristiche precipue della edilizia alberghiera.*

*-I pavimenti sono in monocottura; le pareti intonacate e tinteggiate con tempera; le porte sono in legno tamburato; gli infissi esterni sono parte in alluminio anodizzato e parte in legno con sportelloni, le porte interne che accedono ai vari corridoi di disimpegno "tagliafuoco" .*

*I bagni di cui sono dotate le camere pavimentati con maioliche e muniti di water, bidet, lavabo e box doccia.*

*Gli impianti elettrico, idrico-sanitario, antincendio e di climatizzazione regolarmente certificati dalle ditte installatrici.*

**-Quesito n. 2**

Il sottoscritto ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di Pignoramento con quelli risultati dalla documentazione ed ha riscontrato l' esattezza dei dati ovvero:

Ditta [REDACTED] nato a [REDACTED]

-Diritti di piena proprietà su compendio immobiliare attualmente albergo-ristorante con corte di pertinenza al N.C.F. di Terni, comune di S. Venanzo come sotto descritto:

Fog. 97 particelle n. 75 sub 7-8-9 ( le particelle indicate attualmente in catasto ricomprendono anche le originarie fog. 97 n. 75 sub 1-2-3-4-5-6 )

e al C.T.

Fog. 97 particelle n. 75 ( la particella indicata attualmente in catasto ricomprende anche le originarie particelle fog. 97 n. 75-56-102-113)

**PERTANTO SI CERTIFICA LA ESATTA CORRISPONDENZA TRA I DATI RIPORTATI NEL PIGNORAMENTO E QUELLI CHE ATTUALMENTE IDENTIFICANO L'IMMOBILE**

*Elenco delle Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti sugli immobili:*

-Trascrizione a favore;

Atto di acquisto degli immobili , oggi oggetto di Pignoramento immobiliare,  
Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 4312 del 06.07.1988

-Trascrizioni contro :

-Atto Esecutivo ( Verbale di Pignoramento Immobili)

Agenzia del Territorio di Terni

Nota del 26.02.2008 n. 1402

-Iscrizioni contro

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota del 06.07.2008 n. 780 ( Ipoteca Cancellata totalmente in data 13.04.2002 con Nota n. 457)

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 156 del 12.02.1994( Ipoteca Cancellata totalmente in data 13.04.2002 con Nota n.458)

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 1581 del 05.08.1999

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 1641 del 21.09.2000

*-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo*

*Agenzia del Territorio di Terni*

*Nota n. 813 del 20.02.2002*

*A seguito di visura Ipotecaria effettuata e aggiornata in data 02.10.2008 ( allegata alla presente) non risultano ulteriori iscrizioni o pignoramenti sull'immobile.*

***-Quesito n. 3***

*L'immobile, allo stato attuale risulta regolarmente accatastato e le relative planimetrie corrispondono allo stato di fatto accertato nel sopralluogo.*

***-Quesito n. 4***

*L'immobile è ubicato nel vigente Strumento Urbanistico in zona Fpr ( zona per attrezzature e servizi privati) la destinazione attuale dell'immobile è conforme alle previsioni di P. di F. ( art. 45)*

***-Quesito n. 5***

*Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Venanzo è emerso che il fabbricato è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ampliamento in forza dei seguenti provvedimenti abilitativi:*

*-Concessione Edilizia n. 94/98 del 21.09.1998 e successive varianti n. 28/2000 del 09.02.2000 e n. 88/2000 del 24.07.2000. E' Stato rilasciato Certificato di Agibilità in data 10.01.2001 pratica 88/2000.*

*A seguito di verifiche effettuate in sede di sopralluogo è emerso che il fabbricato è conforme ai provvedimenti abilitativi concessi.*

***-Quesito n. 6***

*L'immobile nello stato in cui si trova e nella destinazione attuale albergo- ristorante può concorrere alla formazione di unico lotto vendibile.*

***-Quesito n. 7***

*Allo stato attuale l'immobile risulta gestito dal Titolare sig. XXXXXXXXXX, come verificato in sede di sopralluogo, giusta regolare Licenza all'esercizio dell'attività di Albergo rilasciata dal Comune di S. Venanzo in data 23.02.2001 Autorizzazione 1/2001.*

***Quesito n. 8***

*Da verifiche effettuate è emerso che sull'immobile non esistono vincoli artistici, storici ecc, né diritti reali a favore di terzi ( servitù, usi civici ecc) né diritti di abitazione a favore di alcuno.*



## **Quesito n. 9**

### **Determinazione del valore dell'immobile.**

*Premesse alla valutazione*

#### Procedimento di stima adottato

*Lo scopo della presente Stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile , per una vendita giudiziale , ad esclusione dell'avviamento e dei beni mobili presenti all'interno.*

*Gli standard internazionali di valutazione, IVS e EVS, oggi recepiti in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari adottati da tutti i principali Istituti di Credito, ABI, Ordini Professionali ecc e di conseguenza dal mercato, impongono una gerarchia nella scelta dei metodi di valutazione secondo i propri standard. Nell'ordine gerarchico i procedimenti di valutazione si definiscono per prezzi, redditi e costi di costruzione ovvero Market Approach, Incom Approach, Cost Approach.*

*L'immobile oggetto della presente valutazione è costituito da un fabbricato a destinazione alberghiera, ovvero un fabbricato classificato come a " Destinazione Speciale" cat. D/2 e C/1 per quanto riguarda la zona ristorante , e pertanto produttivo di redditività in relazione alla funzione che riveste.*

*La prerogativa che accumuna i fabbricati produttivi è pertanto quella di produrre reddito e proprio questa peculiarità fa sì che il valore del bene sia strettamente legato ai flussi di cassa che lo stesso è in grado di generare e il suo valore è legato e vincolato al complessivo andamento del processo produttivo.*

*Per la valutazione in funzione della redditività/flussi di cassa, bisognerebbe conoscere con certezza una serie di parametri economici , che nella fattispecie non si hanno , ovvero:*

- Numero delle camere occupate;*
- Numero dei letti occupati nello stesso periodo;*
- Percentuale delle camere e dei letti occupati;*
- Fatturato complessivo;*
- Costo del personale;*
- Ricavato medio per camera;*
- Altri parametri .....*

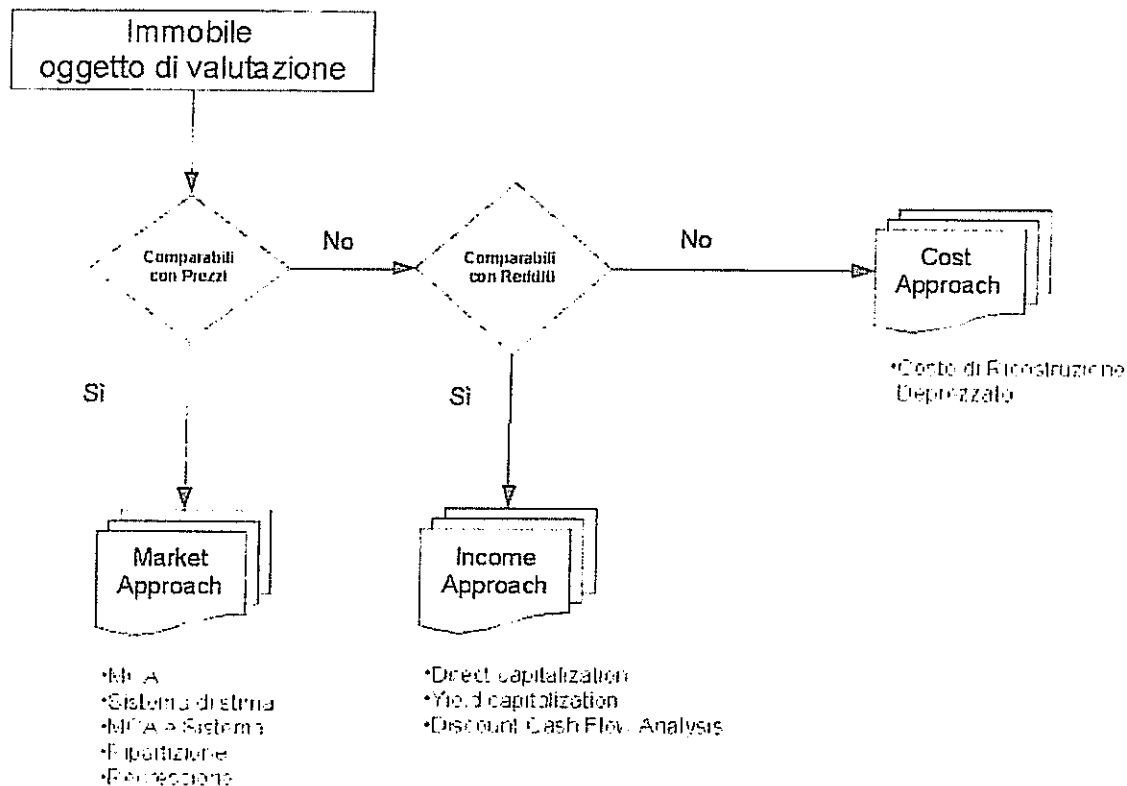
*Gli Standard di Valutazione definirebbero per l'immobile in oggetto una valutazione per Redditi Incom Approach.*

*Il connotato " procedimento applicabile " appena rilevato, in primo luogo, però, esclude di prendere in esame quali possibili criteri di stima , l'aspetto economico e di reddito per mancanza di dati oggettivi , oltre che altri metodi di stima come probabile valore di trasformazione, di surrogazione e complementare non applicabili nel nostro caso.*

*Dei rimanenti criteri di possibile valutazione , deve prendersi atto della inapplicabilità anche del più probabile valore di mercato per stima sintetico-comparativa per mancanza di dati di riferimento*

ovvero di valori comparabili di immobili simili e di simili caratteristiche che nella zona non si hanno. (Valutazione per prezzi o Market Approach)

**Con riferimento a quanto sopra precisato, si ritiene pertanto valido scegliere un procedimento sintetico, collegato al più probabile costo di riproduzione deprezzato, scisso nei suoi elementi costitutivi (area di sedime del fabbricato con area cortilizia e costo di riproduzione deprezzato della costruzione), ovvero per Costi ( Cost Approach)**



A prima vista sembrerebbe errata l'assunzione di tale procedimento, in quanto lo scopo della stima è accertare un valore di mercato e non un valore a costo di riproduzione, ai fini di una vendita giudiziale dell'immobile in oggetto.

Se si esaminano però le caratteristiche che contraddistinguono detto immobile si evince come trattasi di una costruzione ad uso alberghiero e cioè di un fabbricato di non ordinaria e corrente destinazione, essendo un bene utilizzato per particolari servizi.

Ne consegue che la domanda sul mercato, e soprattutto nella zona – frazione Ospedaletto del comune di S. Venanzo, dove lo stesso è ubicato, (che non è certamente Rimini e dintorni), per una costruzione di tali caratteristiche non è generica e molteplice, ma specifica e praticamente unica; infatti edifici del tipo di quello in esame vengono realizzati in funzione di peculiari esigenze e di particolari attività e quindi non vengono domandati da una molteplicità di operatori, ma da uno solo.

Quanto sopra evidenziato comporta che sia per la costruzione sia per l'area sulla quale detta costruzione insiste non è possibile individuare il più probabile valore di mercato facendo riferimento a recenti trasferimenti di beni simili posti nella zona in quanto detti trasferimenti risultano di fatto inesistenti.

Ciò premesso, appare evidente come il presente giudizio di stima non possa articolarsi sul reperimento di dati comparativi elementari attinenti a valori di compravendita; ne consegue quindi che, giocoforza, è necessario riferirsi ad altre procedure, quella indicata sembra, a parere del sottoscritto, la più valida, tenendo conto anche della correlazione fra prezzo di mercato e costo di produzione:

Prezzo di mercato = costo di produzione +/- profitto.

Per la valutazione del costo di ricostruzione a mq o mc. si possono disporre di computi metrici estimativi o tabelle parametriche di incidenza su recenti pubblicazioni sul mercato per fabbricati di recente ultimazione e di uguali caratteristiche a quello oggetto di stima. Disponendo dei suesposti dati è facile dedurre i costi di produzione unitari da utilizzare nel procedimento di stima adottato con riferimento a parametri sia di consistenza che di destinazione.

Precisato quanto sopra, è necessario evidenziare però che la risultanza di stima a cui perveniremo si identificherà in un probabile costo/valore di mercato su l'ipotesi di un profitto uguale a zero.

Ipotesi questa valida unicamente nel caso di mercato perfetto, in libera concorrenza ed in periodo lungo.

Poichè nella realtà, un siffatto tipo di mercato non si verifica, non raggiungendo la contingente situazione economica un perfetto equilibrio, ne consegue che il costo di produzione di un fabbricato (nel caso edificio + area urbana) risulterà di fatto, tendenzialmente minore rispetto al più probabile valore di mercato.

In relazione a quanto sopra appare evidente come la risultanza della presente stima si identificherà con il minimo valore che il bene in oggetto attualmente può meritare sul mercato immobiliare.

Tale valore verrà aumentato di una percentuale, corrispondente ad un profitto, che tiene conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare, della situazione economica in generale e quanto altro ritenuto necessario. Va da se, che oggi, il mercato immobiliare legato anche alla situazione economica generale è in fase di stallo se non di recessione.

#### Criteri di Stima

a) L' area di sedime del fabbricato che con il suo indice di fabbricabilità ha determinato la costruzione si valuta seguendo il criterio di stima sintetico più ricorrente, che consiste nel determinare il più probabile valore dell'area quale aliquota percentuale di incidenza sul valore del fabbricato presunto nuovo, analizzato in base alla sua realtà volumetrica e ai costi reali attuali

*Come aliquota di incidenza si assume la percentuale del 10% inferiore a quella minima del 12% prevista per legge, in considerazione della elevata consistenza volumetrica del fabbricato, L'area di pertinenza del fabbricato dove lo stesso è stato edificato risulta completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi e le infrastrutture.*

*b) Costo di riproduzione o costruzione*

*Il costo a nuovo si rileva dalle tabelle parametriche a mq. o mc. dei costi di costruzione di immobili desunti da varie pubblicazioni ed espressione di conteggi e verifiche analitiche.*

*Si precisa che le tabelle sono riferite a fabbricati residenziali, che nella fattispecie, stante il tipo di finitura e le caratteristiche intrinseche dell'immobile, più si avvicinano alla realtà.*

*Il sottoscritto, nei valori sotto assunti, oltre a tabelle parametriche sui costi al mc. rilevati sul mercato o da pubblicazioni tecniche ( A. Bassi –Costi parametrici per tipologie edilizie Maggioli Editore; Costi parametrici per tipologia edilizie Ordine Ingegneri Grosseto ed. 2008, ecc) ha anche svolto una valutazione mediante computo metrico di massima stilato in proprio e le cui risultanze sono pressoché simili ai parametri presi in considerazione.*

*L'unità di misura presa per il calcolo è il mc. vv/pp.*

*c) Deprezzamento per vetustà.*

*Essendo stato l'intero immobile ampliato e ristrutturato completamente nell'anno 2000, si assumerà un coefficiente di deprezzamento pari al 8%. ( 1% anno)*

*d) Profitto*

*Non è facile stabilire, nella situazione contingente, l'eventuale profitto da attribuire all'immobile, a lavori ultimati. In via precauzionale si assumerà una percentuale del 8%.*

**VALORE**

**Fabbricato**

*mc. 4.220 x €/mc. 250,00=*

€. 1.055.000,00 +

**Area**

*€. 1.055.000 x 10% x mq. 3.565,00=*

€. 376.107,00 +

**Sommano parziale**

=====

€. 1.431.107,00

**Deprezzamento per vetustà**

*€. 1.431.107,00 x - 8%=*

€. 114.488,56 -

**Valore di costruzione**

=====

€. 1.316.618,44 +

**Profitto**

*€. 1.316.618,44 x 8% =*

€. 105.329,47 +

**VALORE TOTALE IMMOBILE**

=====

€. 1.421.947,91

*In cifra tonda*

€. 1.420.000,00

*Diconsi Euro Unmilonequattrocentoventimila,00*

Orvieto li, 8 ottobre 2008

IL C.T.U

geom. Stefano MATERAZZINI

-Quesito n. 10

**RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA**

**Lotto Unico**

*Compendio immobiliare destinato ad albergo con ristorante e area di pertinenza annessa destinata a corte, con piscina, zone a verde e terrazze a livello sito in Frazione Ospedaletto del Comune di S. Venanzo voc. Colle Spaccato ,*

*L'immobile si sviluppa:*

- *Piano seminterrato o piano primo sottostrada : Composto da due sale ristorante, cucina, dispensa, forno, cella frigorifera, servizi igienici con anti bagno, ripostigli, cunicoli di areazione contro terra, ingresso, corridoio, locali tecnologici, tre camere con bagno, oltre a corpo di fabbrica adiacente destinato a servizio della limitrofa piscina e composto da piccolo bar con ripostiglio , bagno con antibagno e locale tecnico, adiacente il fabbricato è posta una piscina. Ampia terrazza pavimentata a livello del piano terra che costituisce la copertura piana di porzione del piano primo sottostrada.*
- *Piano terra: Composto ingresso-reception, ufficio, piccolo ripostiglio , corridoi di disimpegno, dieci camere con bagno e quattro terrazze a livello su altrettante camere.*
- *Piano Primo: Composto da ingresso due corridoi, undici camere con bagno, e balconi a livello*
- *Piano Secondo: Composto da ingresso, vani ad uso soffitta praticabile e un terrazzo.*
- *Quanto sopra posto su area di sedime pertinenziale della superficie tra coperta e scoperta di mq. 3.565,00.*
- *L'immobile si sviluppa complessivamente su mq. 1210,00 di superficie utile (S.U.) , mq. 1.343,00 di superficie interna lorda (SIL) e mc. 4.200,00 di volume vv/pp, e per un totale di n. 24 camere per complessivi n. 42 posti letto, sale ristorante con cucina annessa e relativi servizi e accessori, nonché locali soffitta praticabile, piscina esterna con servizi.*

*Gli immobili sopra indicati, attualmente, sono censiti al catasto dei fabbricati come segue:*

**Catasto Fabbricati**

*-Comune di S. Venanzo: Ditta intestata [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 8 cat. C/1 classe 5 mq. 483 R.C. €. 4.739,52*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 9 cat. D/2 R.C. €. 5.453,78*

*Fog. 97 mappale n. 75 sub 7 ( Bene Comune non Censibile) corte piscina e terrazza.*

**Catasto Terreni**

*Comune di S. Venanzo : P.ta 1 ( Ente Urbano)*

*Fog. 97 particella n. 75 di mq. 3.565 ( già particelle n. 56- 75 – 102-113 )*

*Quanto sopra confinante nell'insieme con Strada Provinciale per S. Venanzo, Regione dell'Umbria, Biagini Italo salvo altri.*

**VALORE LOTTO**

**€. 1.420.000,00**

**Euro Unmilionequattrocentoventi//00**

Data presentazione: 21/08/2000 - Data: 10/03/2008 - n. TR0035145 - Richiesta n. 9129 - Richiedente TRIPPETTA

MOD. AN (CEU)

LIRE 800



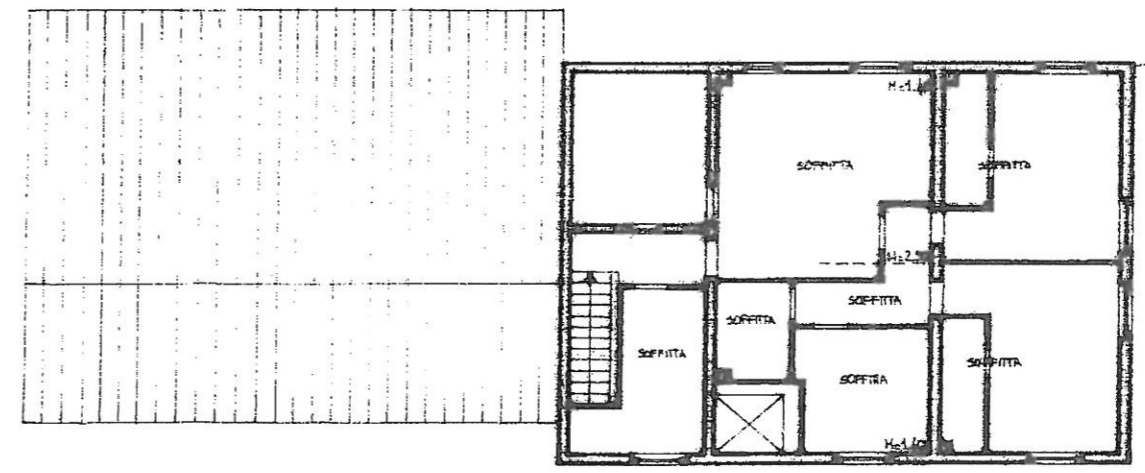
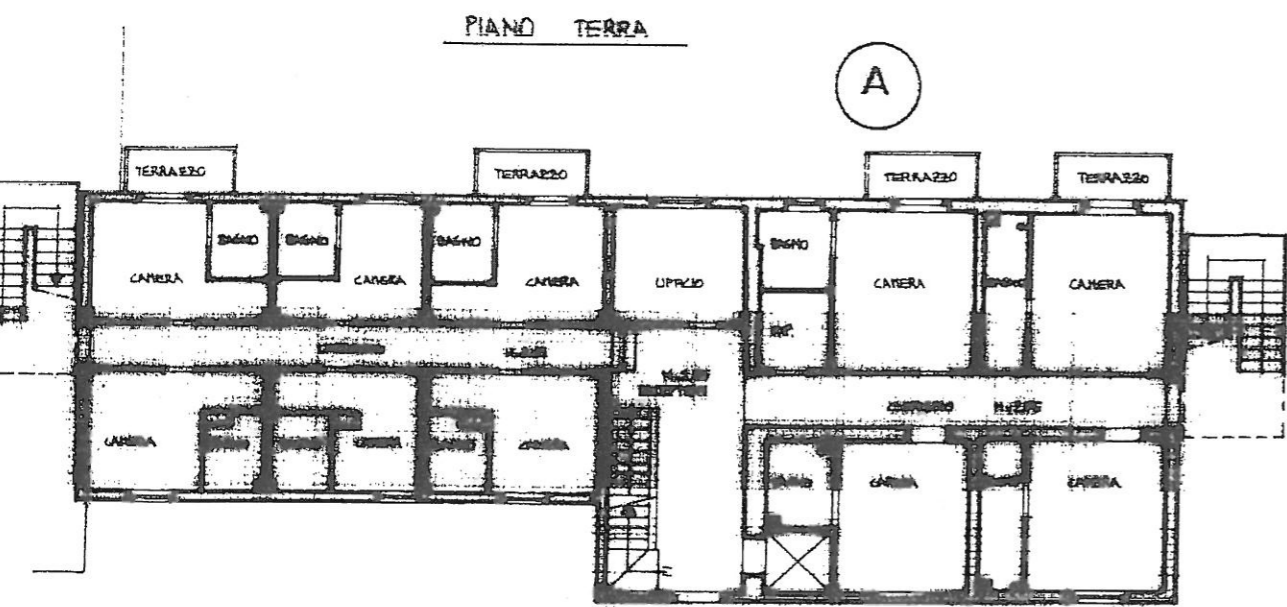
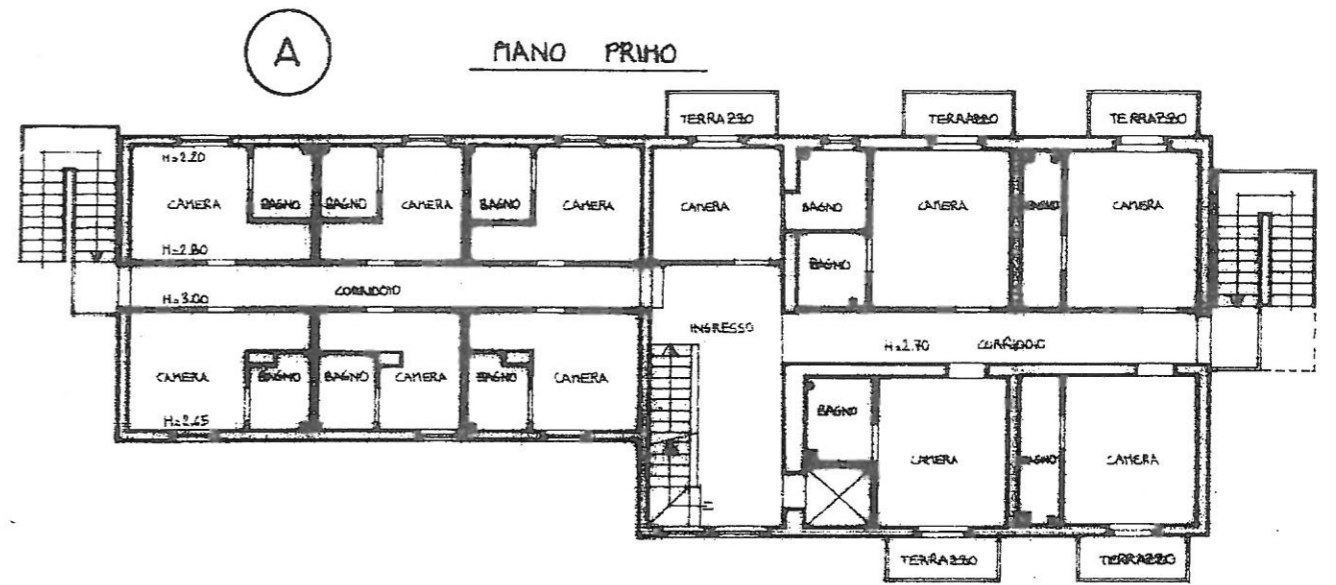
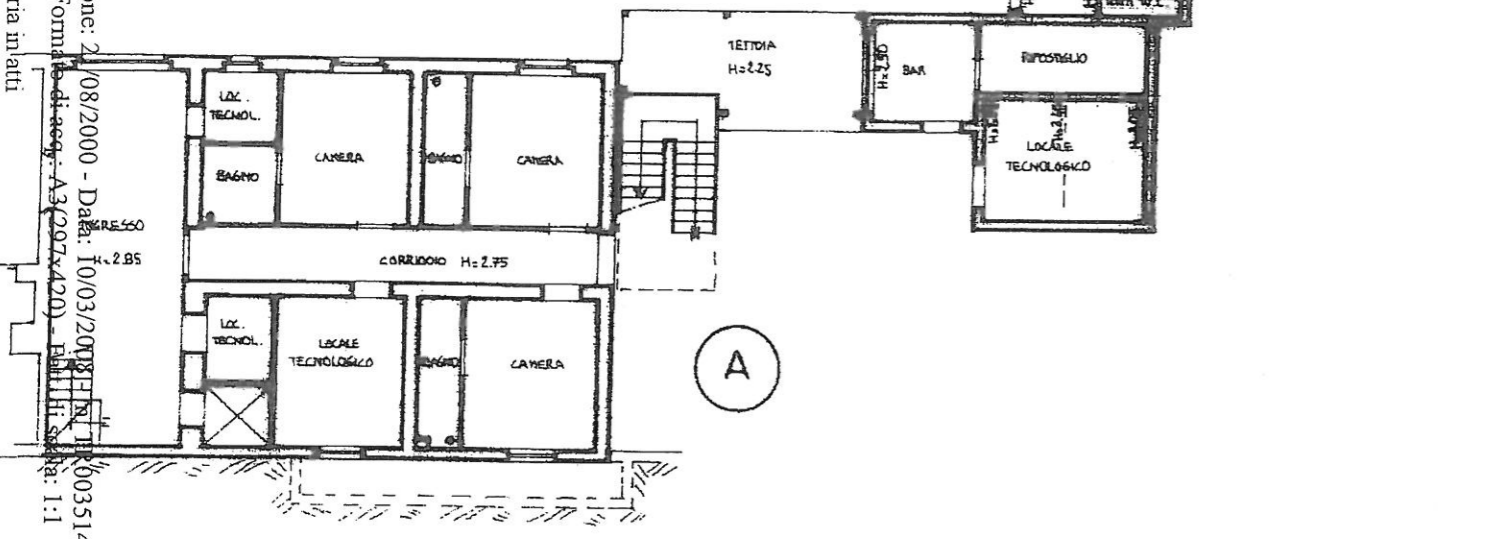
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VENANZO via FRAZ. OSPEDALETTO VOC. COLLE SPACCATO civ. ....

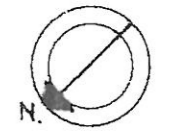
MODULARIO  
F. fig. rend. 488

Data presentazione: 21/08/2000 - Data: 10/03/2008 - n. TR0035145 - Richiesta n. 9129 - Richiedente TRIPPETTA  
Ultima Planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al PIANO PRIMO/25030 STRADA di SAN VENANZO (I381) - < Foglio Part.lla: 75 - Subalterno 9 >  
L.C. LITA' OSPEDALETTO - POGGIO SPACCATO SNC piano: S1-T-1-2;



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Compilata dal <u>GEOMETRA FALCIA GIAMPAOLO</u> (Titolo, cognome e nome)	RISERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Isritto all'albo del <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>PERUGIA</u> n. <u>425</u>	
Identificativi catastali F. <u>97</u> <u>9</u> <u>75</u>		

