STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom.tri RANCHINO Remo e PAOLETTI Emiliano
Via Garibaldi n. 9, 05018 O R V I E T O (TR)
Tel/Fax +39 0763/344633
E-mail: ranchinopaoletti@tiscali.it
C.F. e P.IVA 00732440557

TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

Esecuzione immobiliare n. ***17/2008,***
G.E. Dott. ***Federico BONATO****, nei confronti di*
[redacted].L.*, promossa da*
UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Luogo e data

Orvieto li _____

Il C.T.U.
Geom. Emiliano Paoletti
Emiliano Paoletti

Dep. ch. 12.09

TRIBUNALE DI ORVIETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 17/2008

G.E. Dott. Federico BONATO

Nei confronti di [redacted] S.R.L.

Promossa da

UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Geom. Emiliano PAOLETTI**, nato a ORVIETO (TR) il 18/04/1973, residente in PORANO (TR), località Poggio Amante n. 6, con studio in ORVIETO (TR), via Garibaldi n. 9, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di ORVIETO al n. **28** dal **19/12/2001** e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di TERNI al n. **907** dal **1997**, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Federico BONATO**, espone quanto appresso relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. **17/2008**.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con ordinanza, pronunciata fuori dall'Udienza dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico BONATO** in data **12/02/2009**, il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione suddetta, con invito a presenziare all'Udienza del **23/03/2009**, per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti.

In detta Udienza il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di "Bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo

scopo di far conoscere al Giudice la verità", prendeva atto dei 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'abitazione 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 INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;*

11. <u>solo nel caso in cui il debitore sia una società</u>: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad I.V.A. e/o imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette".

Sempre all'udienza del 10/11/2008 Il Giudice dell'Esecuzione disponeva 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 WORD (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 licenza edilizia ed atti in 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.

11. solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad I.V.A. e/o imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette".

Sempre all'udienza del 10/11/2008 Il Giudice dell'Esecuzione disponeva 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 WORD (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 licenza edilizia ed atti in 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 peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.*

- *Il Giudice 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".*

Veniva assegnato un termine di ***gg 90*** per il deposito della Consulenza Tecnica e rinviata la procedura all'Udienza del **13/07/2009.**

Il giorno stesso **23/03/2009** il sottoscritto provvedeva al ritiro dal Fascicolo della documentazione necessaria allo svolgimento della Consulenza Tecnica e precisamente:

1. **Certificato Notarile degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., redatta dal Notaio Dott. Gianluca PASQUALINI di TERNI.**
2. **Copia dell'atto di pignoramento immobiliare.**
3. **Copia dell'incarico di Consulente Tecnico al sottoscritto del 23/03/2009.**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto prendeva visione della documentazione in atti e procedeva alla esecuzione, per via telematica dal proprio studio, delle

- sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile e avverta il Giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

- Il Giudice 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".

Veniva assegnato un termine di ***gg 90*** per il deposito della Consulenza Tecnica e rinviata la procedura all'Udienza del **13/07/2009.**

Il giorno stesso **23/03/2009** il sottoscritto provvedeva al ritiro dal Fascicolo della documentazione necessaria allo svolgimento della Consulenza Tecnica e precisamente:

1. **Certificato Notarile degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., redatta dal Notaio Dott. Gianluca PASQUALINI di TERNI.**
2. **Copia dell'atto di pignoramento immobiliare.**
3. **Copia dell'incarico di Consulente Tecnico al sottoscritto del 23/03/2009.**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto prendeva visione della documentazione in atti e procedeva alla esecuzione, per via telematica dal proprio studio, delle

visure catastale e dell'estratto di mappa catastale in scala 1:2 000 degli immobili di proprietà della [redacted] oggetto della esecuzione.

Si procedeva inoltre alla stampa delle fotografie satellitari scaricate dal sito INTERNET delle Pagine Gialle e scattate nell'anno 2007.

Venuto in possesso della suddetta documentazione catastale, il sottoscritto fissava per il giorno **07 Aprile 2009** (Martedì) alle ore **10:30**, la data per il sopralluogo negli immobili in Comune di **SAN VENANZO (TR),** località Rotecastello Alto, vocabolo Podere S. Mattia, dandone comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (inviata in data 27/03/2009), alla sig.ra [redacted], Amministratore Unico della [redacted] e all'**Avv. Alfonso QUINTARELLI** (Legale della Banca promotrice della esecuzione).

Come fissato, il giorno **07 Aprile 2009** il sottoscritto si recava sopralluogo negli immobili oggetto di esecuzione. Si è presa visione dello stato dei luoghi ed è stato eseguito parte del rilievo strumentale topografico necessario per redigere la pratica di denuncia al CATASTO FABBRICATI di TERNI.

Sono state inoltre scattate le fotografie sia interne che esterne.

Al sopralluogo erano presenti il sig. [redacted], Procuratore Generale della Società [redacted] e **l'Ing.** [redacted] Progettista Strutturale e Direttore dei Lavori nella pratica di costruzione dell'immobile., che mi hanno accompagnato all'esterno e all'interno del fabbricato in ogni locale.

Il giorno **09 Aprile 2009** il sottoscritto si recava invece presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di SAN VENANZO per estrarre copia delle

Autorizzazioni Edilizie, degli elaborati progettuali, delle Delibere del Consiglio e delle norme tecniche e tavole del Piano Regolatore Generale.

Successivamente sono stati effettuati altri tre sopralluoghi in data **10 Aprile 2009, 22 Maggio 2009 e 25 Maggio 2009,** per completare il rilievo topografico strumentale e per accertare la conformità dell'opera con l'ultimo Permesso di Costruire rilasciato (punto 5 del quesito), con rilievo architettonico con fettuccia e metro.

Completati tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto procede quindi a rispondere ai quesiti posti.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

1° QUESITO

"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;

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Oggetto dell'esecuzione è un lotto di terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione denominato "COUNTRY CLUB", facente parte del complesso turistico produttivo in corso di realizzazione denominato "VILLAGGIO DELL'AMICIZIA", posto nel Comune di **SAN VENANZO**

(TR), frazione Montecastello Alto, vocabolo Podere S. Mattia, lungo la Strada Provinciale n. 61 SAN VENANZO – FRATTAGUIDA, al Km 3,300. **Confinante nell'insieme con Strada Provinciale n. 61 SAN VENANZO – FRATTAGUIDA, strada vicinale di S. Mattia, residua proprietà Soc. [redacted], salvo altri.**

Dalla Strada Provinciale, si accede, per mezzo di due entrate, attraverso un breve tratto di strada vicinale, all'interno della porzione di proprietà recintata e sistemata a parco con il fabbricato "COUNTRY CLUB".

Una porzione di proprietà esecutata ricade anche nella parte posta ad EST rispetto alla strada vicinale e vi si accede da questa attraverso un cancello nella recinzione.

L'area posta nelle immediate vicinanze del fabbricato è sistemata con vialetti, piazzali, ed è presente una strada che dal secondo accesso dalla strada vicinale, consente di raggiungere il retro dell'immobile al piano interrato.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Il fabbricato ha destinazione turistico-produttiva ad uso residenziale-alberghiera ed è composto da tre piani: interrato, terra e primo-sottotetto.

Al **piano interrato** sono presenti: ampio locale destinato a piscina terapeutica con annessi due spogliatoi con n. 4 servizi igienici, locale per assistenza medica, sala di attesa, reception, corridoio di accesso e porticato;

ampia sala da pranzo con annesso porticato;

cucina, lavanderia, stireria, dispensa, spogliatoio, ingresso, disimpegno, n. 3 corridoi, n. 5 servizi igienici,

LOCALI ACCESSORI. garage, n. 2 locali centrale termica, n. 3 ripostigli, piccolo disimpegno, n. 2 locali di deposito, locale tecnico per impianto termico, intercapedine controterra ventilata e ascensori.

Sono presenti inoltre nel piano la prima rampa dei due corpi scala, uno interno ed uno esterno.

Al **piano terra** sono presenti: n. 16 camere con annessi composte da ingresso, camera, servizio igienico e pergolato esterno (per un totale di n. 16 ingressi, n. 16 camere, n. 16 servizi igienici e n. 16 pergolati);

ingresso-receptio, n. 2 locali soggiorno, locale tecnico, ascensori, locale ufficio, n. 2 ampie sale ristorante, terrazza scoperta, portico e pergolato.

Sono presenti inoltre nel piano n. 3 corridoi, il corpo scala interno, due scale esterne e un locale ripostiglio sottoscala.

Al **piano primo-sottotetto** sono presenti: n. 1 camera con ingresso soggiorno e servizio igienico;

n. 2 camere con servizio igienico;

n. 10 camere con annessi servizio igienico e terrazza scoperta;

(per un totale di n. 13 camere da letto, n. 1 soggiorno, n. 13 servizi igienici e n. 10 terrazze scoperte).

Sono presenti inoltre nel piano n. 1 disimpegno, n. 5 corridoi, n. 2 ripostigli.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Le fondazioni della struttura sono del tipo diretto con plinti e travi rovesce in cemento armato.

La struttura portante è intelaiata in cemento armato con pilastri e travi, tamponature in muratura. Solai in latero – cemento con travetti in cls e

pignatte di laterizio, copertura del tipo a tetto n. 6 falde a spioventi. Nel solaio di copertura soprastante manto di copertura in coppi e sottocoppi.

Le gronde sono in cls a faccia vista.

Le torrette dei comignoli sono in muratura intonacati come il fabbricato con cappello a capanna in coppi di laterizio.

La copertura del corpo garage e locali tecnici al piano interrato è piana con soprastante soltanto fogli di guaina bituminosa impermeabilizzante.

Le tramezzature interne sono state realizzate con forati di laterizio cm 8 x 25 x 25.

Tutte le pareti, sia portanti che di tramezzature sono intonacate e tinteggiate, sia esternamente che internamente. Nelle pareti interne di cucina e servizi igienici è presente rivestimento in piastrelle di maiolica.

Il fabbricato è intonacato e tinteggiato sulle pareti esterne.

Intonacati e tinteggiati anche i soffitti interni dei vari locali.

Pavimenti in piastrelle di gres porcellanato.

Infissi esterni di porte e finestre in alluminio anodizzato, tranne che la porta di accesso al garage e ai locali tecnici del piano interrato che sono in metallo.

Presenti e funzionanti tutti gli impianti e precisamente: elettrico, di riscaldamento a gas metano con bombolone esterno, di condizionamento, telefonico, idrico-sanitario.

Pergolati esterni con struttura in legno intelaiati.

Il fabbricato risulta completato e agibile per intero. Soltanto una parte al piano interrato e precisamente la zona destinata a "piscina terapeutica" con i vari annessi è da completare con l'esecuzione della pavimentazione, il completamento dei vari locali spogliatoio e wc, e la realizzazione delle

finiture (intonaco, tinteggiatura, rivestimenti, completamento servizi igienici, impianti, infissi, ecc).

La sistemazione esterna è costituita:

per quanto riguarda i vialetti e i piazzali di ingresso con breccino fine con delimitazione in cordoletti prefabbricati;

la strada di accesso dal secondo ingresso e i piazzali sul retro (piano interrato) in breccino con granulometria più grande;

la parte a giardino è sistemata con pratino e piantumazione di piante ornamentali.

La rimanente superficie della porzione di proprietà oggetto di esecuzione, è costituita dal parco ed è sistemata a prato naturale con piantumazione di piante ornamentali e la presenza di due laghetti artificiali realizzati per la pesca sportiva.

L'intero perimetro della proprietà oggetto di esecuzione è recintato con paletti in legno e rete metallica. Nella zona dell'ingresso dalla strada vicinale di S. Mattia una porzione della recinzione è con muretto e soprastante ringhiera metallica. Nella recinzione sono presenti tre accessi con cancelli metallici.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

La superficie complessiva della proprietà oggetto di esecuzione, tra coperto e scoperto è di **mq 63.515,00.**

Sono state escluse dalla superficie le particelle **66, 67, 69, 68** del foglio **79** e la particella **99** del foglio **66,** inserite per errore nell'atto di pignoramento e nella successiva procedura di esecuzione in Tribunale. Le motivazioni per cui

vengono escluse verranno riportate in seguito nella risposta ai quesiti successivi.

La suddivisione della superficie nelle varie destinazioni è la seguente:

SUPERFICIE COPERTA DEL FABBRICATO (Compresi portici e pergolati) – mq 1.466,94

SUPERFICIE DESTINATA A GIARDINO – mq 3.590,66

SUPERFICIE DESTINATA A STRADE, PIAZZALI E CAMMINAMENTI – mq 2.565,15

SUPERFICIE DESTINATA A PARCO (COMPRESI I LAGHETTI) – mq 53.602,25

SUPERFICIE TERRENO AD EST DELLA STRADA VICINALE – Mq 2.290,00

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

La superficie utile calpestabile sviluppata complessivamente nel fabbricato è di **mq 2.929,32** così ripartita tra i vari piani:

PIANO INTERRATO – Mq 1.318,46 (di cui **mq 926,77** locali principali, **mq 243,73** locali accessori, **mq 147,96** porticato)

PIANO TERRA – Mq 1.119,39 (di cui **mq 815,26** locali principali, **mq 298,95** porticato – pergolato, **mq 5,18** terrazza)

PIANO PRIMO-SOTTOTETTO – Mq 491,47 (di cui **mq 405,81** locali principali, **mq 85,66** terrazze scoperte).

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

La superficie lorda comprensiva delle murature, sviluppata complessivamente nel fabbricato è di **mq 3.314,47** così ripartita tra i vari piani:

PIANO INTERRATO – Mq 1.466,94 (di cui mq 1.013,67 locali principali, mq 301,27 locali accessori, mq 152,00 porticato)

PIANO TERRA – Mq 1.268,77 (di cui mq 923,89 locali principali, mq 339,63 porticato – pergolato, mq 7,25 terrazza)

PIANO PRIMO-SOTTOTETTO – Mq 578,76 (di cui **mq 478,03** locali principali, **mq 100,73** terrazze scoperte).

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

DATI CATASTALI

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nel Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 C.P.C., rappresentano lo stato dei luoghi prima dei lavori iniziati nel **1998** e tutt'ora in corso.

Estremi catastali in atti: Comune di SAN VENANZO, Catasto Terreni

Foglio **79** p.lle **66, 67, 68, 69, 7, 8, 15, 16, 17**

Foglio **66** p.lle **47, 48, 99.**

I lavori hanno comportato la completa demolizione di un vecchio fabbricato rurale e di due annessi sempre agricoli, lo spostamento del percorso di un tratto della Strada Vicinale di "S. Mattia" e la costruzione ex novo del fabbricato a destinazione turistico-produttiva "Country Club".

Come già accennato in precedenza sono state anche inserite per errore le particelle **66, 67, 69, 68** del foglio **79** e la particella **99** del foglio **66,** per una superficie complessiva di ha 0,1840, che rappresentano la scarpata della Strada Provinciale n. 61 – SAN VENANZO – FRATTAGUIDA e quindi facenti parte della sede stradale.

Per queste particelle è in corso procedura di esproprio in base a Decreto di Occupazione d'Urgenza n. 198 del 26/03/1981 del Presidente della Giunta Provinciale. E' stata tra l'altro pagata regolare indennità di esproprio alla Prebenda Parrocchiale di S. VENANZO (Precedente proprietaria degli immobili).

La procedura di esproprio non si è ancora conclusa.

Quindi gli estremi catastali in atti individuano una situazione non aggiornata rispetto all'attuale stato dei luoghi.

Ho proceduto quindi all'esecuzione di tutte le necessarie pratiche catastali consistenti in una prima fase di aggiornamento della rappresentazione grafica della mappa in scala 1:2.000 e in una seconda fase di denuncia al Catasto Fabbricati dell'immobile con annesso parco – giardino.

Questa fase ha comportato anche lo spostamento di parte del percorso della Strada Vicinale di S. Mattia, autorizzato dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **44** del **30/09/2009**.

A seguito di tutte le pratiche presentate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di TERNI, gli attuali dati catastali sono i seguenti:

COMUNE DI SAN VENANZO (TR)

CATASTO FABBRICATI

- **Foglio 79, particella 105/1 (FABBRICATO TURISTICO-RICETTIVO-ALBERGHIERO CON PERTINENZE E PARCO AD OVEST RISPETTO AL PRIMO TRATTO DELLA STRADA VICINALE DI S. MATTIA)**

Categoria D/2, loc. Rotecastello Alto, voc.lo Podere S. Mattia, Rendita € 68.074,00.

- **Foglio 79, particella 105/2 (FABBRICATO TURISTICO-RICETTIVO-ALBERGHIERO CON PERTINENZE E PARCO AD OVEST RISPETTO AL PRIMO TRATTO DELLA STRADA VICINALE DI S. MATTIA) – PORZIONE AL PIANO INTERRATO ANCORA NON AGIBILE E DA ULTIMARE.**

Categoria **F/3 (In corso di costruzione),** loc. Rotecastello Alto, voc.lo Podere S. Mattia, Rendita € 0,00.

Regolarmente intestata alla [redacted]**.L.** con sede in ROMA (RM), C.F. 04124031008 – **proprietà per 1000/1000.**

CATASTO TERRENI

Foglio 66, particella 157 (STRISCIA DI TERRENO RESIDUA POSTA AD EST RISPETTO AL PRIMO TRATTO DELLA STRADA VICINALE DI S. MATTIA)

Categoria Uliveto Vigneto, classe 2°, R.D. € 11,24, R.A. € 5,91.

Regolarmente intestata alla [redacted]. con sede in ROMA (RM), C.F. [redacted] – **proprietà per 1000/1000.**

oooooooooooooooooooooooooooooooo

PROVENIENZA:

La proprietà oggetto di esecuzione, è pervenuta alla [redacted], insieme alla restante porzione esclusa dalla procedura, per atto di compravendita del Notaio Sergio LUDOVICI di MARSCIANO, del

18/09/1991 repertorio n. 69753, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di PERUGIA in data 07/10/1991 con il numero 5854 di R.P..

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E CORRISPONDENZA DELLE RISULTANZE DELLA STESSA CON LO STATO DEI LUOGHI

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato la completezza della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo dell'esecuzione ai sensi dell'art. 567 C.P.C. come modificato dalla L. n. 302 del 03/08/1998.

Come già detto sopra i dati catastali in atti non corrispondevano allo stato dei luoghi e pertanto si è proceduto ad eseguire tutte le pratiche di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di TERNI.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

2° QUESITO

" 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";

Si è accertata la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione in atti, costituita dalla nota dei documenti ai sensi dell'art. 567, 2° comma cpc, come sostituito dall'art. 1 L. n. 302/98, eseguita dal Notaio Gianluca PASQUALINI di TERNI.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili nell'ultimo ventennio in ordine cronologico:

Alla data del 01/01/1989 erano intestati alla Ditta: **ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI ORVIETO-TODI**, con sede in TODI, per 1000/1000.

TRASCRIZIONI

Le trascrizioni effettuate prima del **01/01/1989** sono elencate e descritte nel Certificato Notarile del Dott. Gianluca PASQUALINI presente in atti nel fascicolo.

- **Trascrizione** n. **5854 di R.P.** del **07/10/1991** - Atto di COMPRAVENDITA Notaio Sergio LUDOVICI del 18/09/1991, repertorio n. 69783, con il quale gli immobili sono passati alla [redacted]**. con sede in ROMA, C.F. 04124031008**

  CONTRO: Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di ORVIETO – TODI

  A FAVORE: [redacted].L. con sede in ROMA, C.F. 04124031008

  Catasto Terreni – Comune di SAN VENANZO. Foglio 66 p.lle 47, 48, Foglio 79 p.lle 5, 7, 8, 15, 16, 17 **FRA LE ALTRE**

Con variazione d'Ufficio del 05/04/1994 n. 358/1994, in atti dal 12/04/1994 è stato inserito dall'Ufficio del CATASTO, il Frazionamento n. 1493 dell'anno 1988, con il quale è stata delimitata la scarpata della Strada Provinciale n. 61 SAN VENANZO – FRATTAGUIDA.

Questa variazione ha comportato la costituzione delle nuove particelle Foglio 79 n. 66 (già 5/parte), 67 (già 7/parte), 68 (già 8/parte), 69 (già 15/parte), Foglio 66 n. 99 (già 48/parte).

Queste particelle, come già detto fanno parte della sede strade e pertanto devono essere escluse dalla Procedura di Esecuzione.

- **Trascrizione** n. 7207 di R.P. del **14/04/1999** - Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio – Atto autenticato dal Notaio Patrizia SICILIANO del 19/03/1999 repertorio n. 472.

  CONTRO: [redacted]L. con sede in ROMA, C.F. 04124031008

  A FAVORE: COMUNE DI SAN VENANZO.

  Catasto Terreni – Comune di SAN VENANZO. Foglio 66 p.lle 47, 48, 83. Obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione primaria entro la data di scadenza della Concessione Edilizia.

- **Trascrizione** n. **3590 di R.P.** del **15/05/2008** - Verbale di PIGNORAMENTO IMMOBILI – Atto TRIBUNALE DI ORVIETO del **21/03/2008**, repertorio n. 5585.

  CONTRO: [redacted]L. con sede in ROMA, C.F. 04124031008

  A FAVORE: UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in ROMA

  Catasto Terreni – Comune di SAN VENANZO. Foglio 66 p.lle 47, 48, 99, Foglio 79 p.lle 66, 67, 68, 7, 8, 15, 16, 17, 69.

ISCRIZIONI

- **Iscrizione** n. **530 di R.P.** del **03/04/2001** - Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Edilizio – Atto Notaio Claudio CERINI di ROMA del 29/03/2001, repertorio n. 184360.

CONTRO: [redacted] con sede in ROMA, C.F. 04124031008

A FAVORE: BANCA DI ROMA S.P.A. con sede in ROMA

Catasto Terreni – Comune di SAN VENANZO. Foglio 66 p.lle 47, 48, 99, Foglio 79 p.lle 66, 67, 68, 7, 8, 15, 16, 17, 69.

- **Iscrizione** n. **310 di R.P.** del **02/02/2007** - Ipoteca Legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/90 – Atto GERIT S.P.A., con sede in ROMA del 22/01/2007, repertorio n. 149773.

  CONTRO: [redacted] con sede in ROMA, C.F. 04124031008

  A FAVORE: GERIT S.P.A. – AGENTE RISCOSSIONE PROV. ROMA, con sede in ROMA.

  Catasto Terreni – Comune di SAN VENANZO. Foglio 66 p.lle 99, FRA ALTRE.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

3° QUESITO

"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";

Come già detto più volte, i dati catastali riportati nel fascicolo non corrispondevano allo stato dei luoghi e pertanto è stato necessario presentare tutte le pratiche di aggiornamento presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di TERNI.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

4° QUESITO

"indichi l'utilizzazione previsto dallo strumento urbanistico comunale";

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN VENANZO in data **09 Aprile 2009**, si è accertato che la proprietà esecutata ricade:

parte in zona **"ITP"** **(Insediamenti turistico-produttivi)** non agricola, appositamente istituita con Piano Particolareggiato di Settore, per la zona particolarmente interessante dal punto di vista naturalistico – ambientale (Con vincolo di inedificabilità dalla Strada Provinciale);

parte in **Zona Agricola** (Parco attrezzato con laghetti).

Nell'allegato 1 della presente Consulenza sono riportate le Norme Tecniche di Attuazione relative alla suddetta zona, con lo stralcio della mappa del Piano Regolatore Generale.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

5° QUESITO

"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";

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN VENANZO in data **09 Aprile 2009**, si è accertato quanto segue:

1. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **71** del **19/10/1995** è stato approvato il Piano Particolareggiato di Settore (Piano Regolatore) della zona di particolare interesse Naturalistico Ambientale del Monte Peglia, con l'individuazione di alcune aree per la realizzazione di insediamenti turistico-produttivi
2. La Commissione Edilizia Comunale, in data **22/08/1997**, con verbale n. **22/97** ha espresso parere favorevole con prescrizioni, alla richiesta presentata dalla [redacted] in merito al Piano Particolareggiato, per la realizzazione di fabbricati da destinare ad attività turistico-produttive, "Villaggio dell'Amicizia".
3. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **64** del **27/08/1997** è stato adottato il Piano Particolareggiato di Settore (Piano Regolatore) presentato dalla [redacted]. e approvato dalla Commissione Edilizia del 22/08/1997, relativo alla realizzazione di fabbricati da destinare ad attività turistico-produttive, "Villaggio dell'amicizia" in ampliamento ed a completamento delle strutture esistenti.
4. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **69** del **30/07/1998** è stato approvato il Piano Particolareggiato di Settore (Piano Regolatore) presentato dalla [redacted] e approvato dalla Commissione Edilizia del 22/08/1997, relativo alla realizzazione di fabbricati da destinare ad attività turistico-produttive, "Villaggio dell'amicizia" in ampliamento ed a completamento delle strutture esistenti. <u>Tra le prescrizioni la stipula dell'atto unilaterale d'obbligo.</u>

con relativa polizza fidejussoria, presentato a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

5. In data **08/05/1999** viene rilasciata dal Comune di SAN VENANZO Concessione Edilizia n. **92/98** per la realizzazione di fabbricati da destinare a attività turistico-produttiva (insediamento denominato "Villaggio dell'amicizia"), in attuazione del Piano di Settore Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/07/1998 n. 69.
6. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **74** del **18/09/2001** è stata approvata la VARIANTE al Piano Particolareggiato di Settore (Piano Regolatore) interessante alcune modifiche al fabbricato denominato "COUNTRY CLUB".
7. In data **22/09/2001** viene rilasciata dal Comune di SAN VENANZO Concessione Edilizia n. **90/01** conseguente alla Delibera descritta al punto 6, IN VARIANTE alla precedente Concessione Edilizia n. 92/1998 del 08/05/1999.
8. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. **106** del **27/11/2002** è stato concesso il RINNOVO DI VALIDITA' della Concessione Edilizia n. 90/01 del 22/09/2001, che era in fase di scadenza nei termini fissati dalla Concessione Edilizia n. 92 del 1998.
9. In data **01/04/2005** viene rilasciato dal Comune di SAN VENANZO Permesso di Costruire n. **156/02** conseguente alla Delibera descritta al punto 8 (Rinnovo di validità della Concessione Edilizia n. 90/2001).

Tra le prescrizioni del Permesso è riportato l'obbligo di ultimare i lavori entro quattro anni dalla data di rilascio e quindi entro il **01 Aprile 2009**.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Le varie Delibere Consigliari e le successive Concessioni elencate sopra, si riferiscono all'intervento nel suo complesso che riguarda la realizzazione di un insediamento turistico – produttivo, denominato "Villaggio dell'amicizia". Tale insediamento prevede la costruzione di vari fabbricati a completamento di quelli già presenti in località "Podere Fraschiccia" (fabbricati esistenti e ristrutturati) e in località S. Mattia in prossimità della Strada Provinciale SAN VENANZO – FRATTAGUIDA (costruiti ex novo), questi ultimi a destinazione turistico-residenziale.

L'intervento "Villaggio dell'amicizia" prevede la costruzione di:

un fabbricato "Country Club" con annesso parco con laghetti, piscina esterna, due campi da tennis, campo polivalente di basket, calcetto e palla a volo, spogliatoi e tribune per gli spettatori;

un centro residenziale costituito da n. 8 villini isolati;

un residence – albergo denominato "Green Village";

un centro ippico con maneggio e scuderie.

Allo stato attuale, risultano realizzati, oltre ai casali in loc. "Podere Fraschiccia" e in vocabolo "S. Mattia" nei pressi della Strada Provinciale, (peraltro già presenti prima della presentazione del progetto "Villaggio dell'amicizia") il fabbricato "COUNTRY CLUB" con il parco e i laghetti e lo scheletro di n. 5 palazzine del centro residenziale. Non sono stati realizzati la piscina esterna, i campi da tennis, il campo da calcetto, gli spogliatoi annessi

al "Country Club". Non risultano costruiti nemmeno gli scheletri di n. 7 palazzine del centro residenziale e il Residence "Green Village".

Comunque la porzione oggetto di esecuzione immobiliare è soltanto una parte dell'intero progetto "Villaggio dell'amicizia" e più precisamente la zona denominata "COUNTRY CLUB" con il relativo parco, posta a confine per un lungo tratto con la strada Provinciale.

Risulta esecutata anche una striscia di terreno posta tra il nuovo percorso della strada vicinale S. Mattia e la zona dove dovrebbe sorgere il centro residenziale e il residence "Green Village".

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

Scaduto il termine per l'ultimazione dei lavori il **01 Aprile 2009**, in data **03 Dicembre 2009** è stata presentata una nuova domanda da parte della [redacted] tesa ad ottenere sia il rilascio di un nuovo Permesso di Costruire per completare le opere, sia per ottenere la **VARIANTE** e regolarizzare quanto realizzato e quanto si intende realizzare in maniera difforme alle precedenti autorizzazioni.

La domanda è stata protocollata al n. **6829** in data **03 Dicembre 2009** (si allega in copia nell'ALLEGATO 1 – DOCUMENTAZIONE) ed è in corso da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune il rilascio dell'atto autorizzativo.

In virtù di questa ultima domanda presentata dalla Società proprietaria, non si riscontrano difformità sostanziali dei manufatti rispetto ai grafici allegati alla stessa.

Pertanto si dichiara che le opere sono conformi agli atti autorizzativi, anche se l'ultimo Permesso di Costruire non è stato ancora rilasciato.

Per quanto riguarda il fabbricato "Country Club" ad oggi, comunque, come già accennato sopra, rimane da completare una porzione del piano interrato che è comunque regolarmente autorizzato.

Più precisamente rimane da completare la zona della piscina terapeutica con gli annessi locali di assistenza medica, spogliatoi, servizi igienici, attesa, saune, locali beauty 1, 2, 3, 4 (locali per trattamenti di bellezza).

L'importo dei lavori necessari per completare quanto sopra al piano interrato è di circa **€ 450.000,00** (Diconsi Euro Quattrocentocinquantamila/00) (€ 1.000,00 x 450 mq di superficie).

La Società [redacted], con atto unilaterale d'obbligo, stipulato dal Notaio Sara SICILIANO di MARSCIANO (PG) in data **19/03/1999**, rep.rio n. **472**, si è impegnata ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria relative all'intervento "Villaggio dell'amicizia".

Nel suddetto atto, all'articolo 3, la [redacted]L. si è obbligata a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nelle planimetrie di progetto e più precisamente nella relazione tecnica, computo metrico e Tavole 1, 2, 3, 4, 5, della domanda presentata in data 02 Maggio 1996 al n. 2390 di protocollo.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, la [redacted] s.r.l. ha presentato Polizza Fidejussoria della NATIONALE ASSICURAZIONI n. G72173 in data 10 Maggio 1996, pari all'importo previsto per la realizzazione delle suddette opere, maggiorato del 30%.

Limitatamente alla porzione di proprietà oggetto di esecuzione immobiliare (fabbricato Country Club + parco), ad oggi lo stato delle opere di urbanizzazione primaria è il seguente:

1. SISTEMAZIONI A VERDE E PROGETTO PIANTUMAZIONE

Il progetto prevede la sistemazione del parco e della striscia di terreno posta ad EST della strada vicinale "S.Mattia", con prato e varie essenze arboree e arbustive, così come indicato nelle Tavole V/1 e V/2 allegate al progetto.

L'intervento è stato previsto su quattro diversi settori e precisamente:

1. Essenze zone urbanizzate e aree libere sovrastanti (zona ingresso, fabbricato, e impianti sportivi)
2. Barriera verde stradale (zona lungo la Strada Provinciale)
3. Essenze zone libere umide (Zona intorno ai laghetti artificiali)
4. Fondale di mascheramento area servizi (Zona per coprire alla vista l'impianto di depurazione posto alla estremità a valle)

Ad oggi soltanto una minima parte delle essenze arboree e arbustive risultano piantumate, come indicato nella TAVOLA 2 (Planimetria di insieme) allegata alla C.T.U.. Più precisamente risulta eseguita parte della zona dell'ingresso, parte della zona di barriere lungo la Strada Provinciale, parte delle alberature intorno ad un solo laghetto e risultano piantati gli olivi lungo la strada vicinale. Non risulta fatta la zona di mascheramento dell'impianto di depurazione, perché non ancora eseguito l'impianto stesso.

2. IMPIANTI TECNOLOGICI (FOGNATURE)

Nel progetto approvato le fognature sono descritte e indicate nella Tavola n. 2 (OPERE DI URBANIZZAZIONE). L'intervento prevede la costruzione di una rete fognante divisa in due tipologie una per le acque chiare e una per le

acque nere. Costituita da tubi in PVC di vari diametri e pozzetti di raccolta e pozzetti di ispezione. E' previsto che le acque chiare vadano ai laghetti a valle e le acque nere siano convogliate nell'impianto di depurazione.

Non è possibile stabilire con certezza se tutte le opere previste siano state realizzate e quante mancano per il completamento.

Dal sopralluogo si è potuto accertare che alcuni pozzetti (non si sa se della rete delle acque chiare o delle acque nere) sono regolarmente posti in opera.

Comunque, considerato che tutti gli impianti idrici – sanitari del fabbricato sono funzionanti, si può affermare che almeno la parte delle acque nere sia completa.

Non è stato invece ancora realizzato l'impianto di depurazione delle acque nere.

3. IMPIANTI TECNOLOGICI (ENEL, TELECOM, METANO, ACQUA)

Questo intervento è descritto nella Tavola 3 del progetto (OPERE DI URBANIZZAZIONE). Le linee di tutti e quattro i servizi esistevano già e partono dalla Strada Provinciale e attraverso la strada vicinale di S. Mattia, raggiungono gli insediamenti residenziali raggiungibili dalla stessa strada.

Il fabbricato Country Club è stato fornito di tutti i servizi (enel, telecom, metano e acqua) con delle derivazioni dalle linee esistenti.

Non risultano montati i pali per l'illuminazione, indicati nella planimetria del progetto.

4. IMPIANTO DI DEPURAZIONE

L'intervento è descritto nella Tavola 4 del progetto (Opere di urbanizzazione).

Come già accennato sopra non è stato ancora realizzato.

oooooo oooooooooooo oooooooooooo

Anche per le opere di urbanizzazione primaria vale quanto già detto sopra in merito alla presentazione della variante depositata in data 03 Dicembre 2009. La richiesta di una nuova Concessione e quindi l'ottenimento di un nuovo periodo di tempo per la realizzazione delle opere, ha sanato le difformità rispetto al progetto iniziale.

La società [redacted] si è impegnata così nuovamente ad eseguire tali opere, rinnovando quanto già certificato con l'atto unilaterale d'obbligo del 19/03/1999 rep.rio 472.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

6° QUESITO

"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";

Per la particolare destinazione dell'immobile, adibito e costruito per funzioni turistico-produttive, si ritiene opportuno la formazione di un **unico lotto**.

È assolutamente necessario e giusto considerare una unica unità immobiliare il fabbricato "Country Club" con annesso il parco e i laghetti per la pesca sportiva.

E' impossibile infatti, sia per la disposizione degli ambienti nei vari piani, sia per la posizione del fabbricato rispetto al parco circostante, poter eseguire un frazionamento in due o più parti.

Ogni locale, sia esso accessorio, tecnico, di ricreazione, soggiorno o per la notte, ha destinazione complementare a tutti gli altri.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

7° QUESITO

"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";

L'immobile non è occupato a nessun titolo da persone estranee alla Società proprietaria.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

8° QUESITO

"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";

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di **SAN VENANZO** in data **09 Aprile 2009**, si è accertato quanto segue:

per quanto riguarda la porzione ricadente in zona **ITP** (Insediamenti turistico produttivi) non vi sono vincoli di nessun genere;

la porzione ricadente in zona Agricola, invece, è sottoposta a vincolo idrogeologico. Per questa zona non è stato rilasciato alcun Nulla Osta da parte dell'Amministrazione preposta alla gestione di tale vincolo, in quanto è occupata dal parco e quindi non è e non sarà oggetto di lavori, al di fuori

della sistemazione del prato e della piantumazione delle essenze arboree e arbustive.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

9° QUESITO

"determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato";

CRITERIO DI STIMA

Oggetto di stima è un fabbricato a destinazione turistico-produttiva, con annesse aree di pertinenza e un ampio parco con laghetti artificiali.

E' compreso un appezzamento di terreno agricolo residuo posto ad EST del primo tratto della strada vicinale di S. Mattia.

Anche se questa tipologia di immobile non è presente in maniera massiccia sul nostro territorio, si sono potute verificare le caratteristiche e il valore di fabbricati simili destinati a centri benessere, centri termali, agriturismi, alberghi, ecc. anch'essi a vocazione turistico – ricettiva.

Per la valutazione si adotta pertanto il criterio di stima **sintetico comparativo** che consiste nell'applicare alla unità di misura della superficie un valore unitario, desunto dal mercato di immobili simili, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare.

Una porzione del piano interrato dell'immobile, come già detto sopra, non è ancora ultimata e pertanto per questa si adotterà un valore unitario ridotto, ottenuto tenendo conto dell'importo delle opere da eseguire. La parte da finire è minima rispetto alla totalità dell'immobile e pertanto questo non pregiudica la possibilità di adottare il criterio di stima sintetico-comparativo invece di quello "al valore di trasformazione".

oooooooooooooooooooooooo

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, si fa riferimento alla norma UNI 10750 approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26/03/1998 ed adottata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

oooooooooooooooooooooooo

PIANO INTERRATO

Superficie lorda vani principali	mq 1.013,67
Superficie lorda locali accessori mq 301,27 x 50% =	mq 150,63
Superficie porticato mq 152,00 x 35% =	mq 53,20
Totale superficie commerciale piano interrato	**mq 1.217,50**

PIANO TERRENO

Superficie lorda vani principali	mq 921,89
Superficie porticato e pergolato mq 339,63 x 35% =	mq 118,87
Superficie terrazza mq 7,25 x 25% =	mq 1,81
Totale superficie commerciale piano terreno	**mq 1.042,57**

PIANO PRIMO SOTTOTETTO

Superficie lorda vani principali	mq 478,03
Superficie terrazze mq 112,53 x 25% =	mq 28,13
Totale superficie commerciale piano primo	**mq 553,52**
Totale superficie commerciale fabbricato	**mq 2.813,59**

Per quanto riguarda il computo della superficie commerciale delle aree scoperte esterne, quali giardino, strade e piazzali, essa non viene considerata, in quanto la loro superficie eccede il 30% della superficie coperta del fabbricato. Si considera pertanto la loro superficie effettiva e si applica un valore unitario scaturito da una indagine effettuata sul mercato per aree simili.

GIARDINO INTORNO AL FABBRICATO

Superficie	**mq 3.590,66**

PIAZZALI E STRADE INTORNO AL FABBRICATO

Superficie	**mq 2.565,15**
Totale superficie a giardino, strade e piazzali	**mq 6.155,81**

PARCO CON LAGHETTI

Superficie	**mq 53.602,25**

oooooooooooooo oooooooooooooooooooo

STIMA

Il computo della superficie commerciale appena fatto ha valore puramente indicativo della consistenza dell'immobile. La valutazione vera e propria viene effettuata tenendo presente la effettiva superficie di ogni locale, con l'applicazione di prezzi unitari ridotti rispetto al prezzo pieno, in funzione della destinazione dei vari ambienti.

a) FABBRICATO "COUNTRY CLUB" (PIANO INTERRATO, TERRA E PRIMO)

PIANO INTERRATO

Locali principali

Mq 1.013,67	a €/mq 1.400,00	€ 1.419.138,00

Locali accessori

Mq 301,27	a €/mq 400,00	€ 120.508,00

Porticato

Mq 152,00	a €/mq 250,00	€ 38.000,00

PIANO TERRENO

Locali principali

Mq 921,89	a €/mq 1.400,00	€ 1.290.646,00

Portico-pergolato

Mq 339,63	a €/mq 250,00	€ 84.907,50

Terrazza

Mq 7,25	a €/mq 300,00	€ 2.175,00

PIANO PRIMO

Locali principali

Mq 525,39	a €/mq 1.400,00	€ 735.546,00

Terrazze

Mq 112,53	a €/mq 300,00	€ 33.759,00
	TOTALE	**€ 3.724.679,50**

A detrarre importo spesa necessaria per completare la porzione al piano interrato destinata a piscina terapeutica, locali annessi e sauna.

€ 450.000,00		**€ 450.000,00**
	TOTALE	**€ 3.274.679,50**

b) GIARDINO INTORNO AL FABBRICATO

Superficie mq 3.590,66	a €/mq 10,00 =	**€ 35.906,60**

c) STRADE, PIAZZALI INTORNO AL FABBRICATO

Superficie mq 2.565,15	a €/mq 10,00 =	**€ 25.651,50**

d) PARCO CON LAGHETTI

Superficie mq 53.602,25	a €/mq 5,00 =	**€ 268.011,25**
	TOTALE	**€ 3.604.248,85**

A detrarre ancora onorario professionale per completare le pratiche all'Ufficio Urbanistica del Comune di SAN VENANZO, per Direzione dei Lavori, contabilità di cantiere, collaudo, ecc.

Questa voce si quantifica a corpo in € 120.000,00	**€ 120.000,00**
TOTALE	**€ 3.484.248,85**

e) Terreno agricolo posto ad EST della Strada Vicinale di S. Mattia

Superficie ha 0,2290	a €/ha 10.610,00 =	**€ 2.429,69**

TOTALE VALORE DEFINITIVO € 3.486.678,54

(Diconsi Euro Tremilioniquattrocentottantaseimilaseicentosettantotto/54

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

DECIMO QUESITO

"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 INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini";

La relazione catastale per la vendita è stata riprodotta in un foglio a parte rispetto al corpo della consulenza tecnica, per essere utilizzata autonomamente per i successivi atti della procedura.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

UNDICESIMO QUESITO

"solo nel caso in cui il debitore sia una società: accerti, compiuta ogni indagine ritenuta utile, se necessario anche presso i competenti Uffici I.V.A. e del Registro, se i beni oggetto della procedura siano o meno soggetti ad I.V.A. e/o imposta di registro, indicando in caso affermativo le generalità fiscali dell'esecutato e l'aliquota delle imposte predette".

E' stata presentata all'Agenzia delle Entrate di ORVIETO (TR) una richiesta, da parte del sottoscritto, per il rilascio di una Certificazione con l'indicazione delle aliquote I.V.A. e/o Imposta di Registro, da applicare nella fase di aggiudicazione dei beni in asta pubblica, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario sia un privato e nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario sia una società.

La Certificazione è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate e si rimette insieme alla Consulenza nell'Allegato 1 (DOCUMENTAZIONE).

GENERALITA' FISCALI SOCIETA' ESECUTATA:

1. **[redacted]., con sede in ROMA (RM), C.F. e P.IVA [redacted]**

Tanto si è esposto in adempimento dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 (DOCUMENTAZIONE)

- Visure catastali

- Planimetria catastale terreni (Scala 1:2.000)
- Planimetria catastale fabbricati (Scala 1:200 / 1:2.000)
- Fotografie satellitari estratte dal sito internet delle Pagine Gialle
- Copie Delibere del Consiglio Comunale di SAN VENANZO
- Copie Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di SAN VENANZO, con relativi elaborati progettuali
- Stralcio planimetria Piano Regolatore Generale
- Copia Norme Tecniche di Attuazione (Piano Regolatore Generale)
- Atto unilaterale d'obbligo rep.rio 472 del 19/03/1999 del Notaio SICILIANO, con il quale la Società si è impegnata ad eseguire le opere di urbanizzazione
- Certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito alle aliquote I.V.A. e/o Imposta di Registro, da applicare nella fase di aggiudicazione dei beni in asta pubblica.

ALLEGATO 2

- **PIANTE (Tavola 1, 2, 3, 4, 5)**

ALLEGATO 3

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

In fede

Orvieto, 03 Dicembre 2009

Il C.T.U.

Geom. Emiliano Paoletti

Nella prima C.T.U. avevo quantificato tale spesa in € 120.000,00.

Riconosco che il preventivo è eccessivo e pertanto lo riformulo in ragione del 7% dell'importo dei lavori: € 450.000,00 x 0,07 = € 31.500,00.

Per quanto sopra, al valore complessivo determinato dall'Ing. Servoli deve essere detratta tale spesa: € 4.100.385,84 - € 31.500,00 = **€ 4.068.885,84.**

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

A seguito delle considerazioni e delle rettifiche sopraesposte, si riporta nuova valutazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione:

a) FABBRICATO "COUNTRY CLUB" (PIANO INTERRATO, TERRA E PRIMO)

PIANO INTERRATO

Locali principali		
Mq 1.013,67	a €/mq 1.400,00	€ 1.419.138,00
Locali accessori		
Mq 301,27	a €/mq 560,00	€ 168.711,20
Porticato		
Mq 152,00	a €/mq 420,00	€ 63.840,00

PIANO TERRENO

Locali principali		
Mq 921,89	a €/mq 1.400,00	€ 1.290.646,00
Portico		
Mq 61,68	a €/mq 420,00	€ 25.905,60
Pergolato		
Mq 277,95	a €/mq 250,00	€ 69.487,50
Terrazza		

Mq 7,25	a €/mq 300,00	€ 2.175,00

PIANO PRIMO

Locali principali

Mq 525,39	a €/mq 1.400,00	€ 735.546,00

Terrazze

Mq 112,53	a €/mq 300,00	€ 33.759,00
	TOTALE	**€ 3.809.208,30**

A detrarre importo spesa necessaria per completare la porzione al piano interrato destinata a piscina terapeutica, locali annessi e sauna.

€ 450.000,00 **€ 450.000,00**

TOTALE € 3.359.208,30

b) GIARDINO INTORNO AL FABBRICATO

Superficie mq 3.590,66	a €/mq 10,00 =	**€ 35.906,60**

c) STRADE, PIAZZALI INTORNO AL FABBRICATO

Superficie mq 2.565,15	a €/mq 10,00 =	**€ 25.651,50**

d) PARCO CON LAGHETTI

Superficie mq 53.602,25	a €/mq 5,00 =	**€ 268.011,25**

TOTALE € 3.688.777,65

A detrarre ancora onorario professionale per completare le pratiche all'Ufficio Urbanistica del Comune di SAN VENANZO, per Direzione dei Lavori, contabilità di cantiere, collaudo, ecc.

Questa voce si quantifica a corpo in € 31.500,00 **€ 31.500,00**

TOTALE € 3.657.277,65

e) Terreno agricolo posto ad EST della Strada Vicinale

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Geom.tri RANCHINO Remo e PAOLETTI Emiliano
Via [illegible] (TR)
Tel/Fax [illegible] 0763/344033
E-mail: [illegible]@tiscali.it
C.F. e P.IVA [illegible]

TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

Esecuzione immobiliare n. ***17/2008,***
G.E. Dott. ***Federico BONATO****, nei confronti di*
[redacted] S.R.L.*, promossa da*
UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA A QUELLA DEPOSITATA IN DATA 04/12/2009, A SEGUITO DELLA PRESENTAZIONE DEL C.T.P. DELLA [redacted] DI RELAZIONE DI PARTE

Luogo e data

Orvieto li _____

Il C.T.U.
Geom. Emiliano Paoletti

Ftp. 13.03.2010

TRIBUNALE DI ORVIETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 17/2008
G.E Dott. Federico BONATO
Nei confronti di [redacted] S.R.L.
Promossa da UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A.

ALLEGATO ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE CATASTALE PER L'ATTO DI VENDITA

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE:

Diritti di piena proprietà su:

Lotto di terreno con sovrastante fabbricato denominato "Country Club", facente parte del complesso turistico - produttivo in corso di realizzazione denominato "Villaggio dell'amicizia", posto nel Comune di **SAN VENANZO (TR), frazione Rotecastello Alto, vocabolo S. Mattia,** lungo la Strada Provinciale n. 61 S. Venanzo – Frattaguida, al Km 3,300. Fa parte dell'esecuzione anche un terreno agricolo, posto ad EST della Strada Vicinale di S. Mattia.

CONFINI: Strada vicinale di S. Mattia, residua proprietà della [redacted]. da tre lati, salvo altri.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI – COMUNE DI SAN VENANZO (TR)

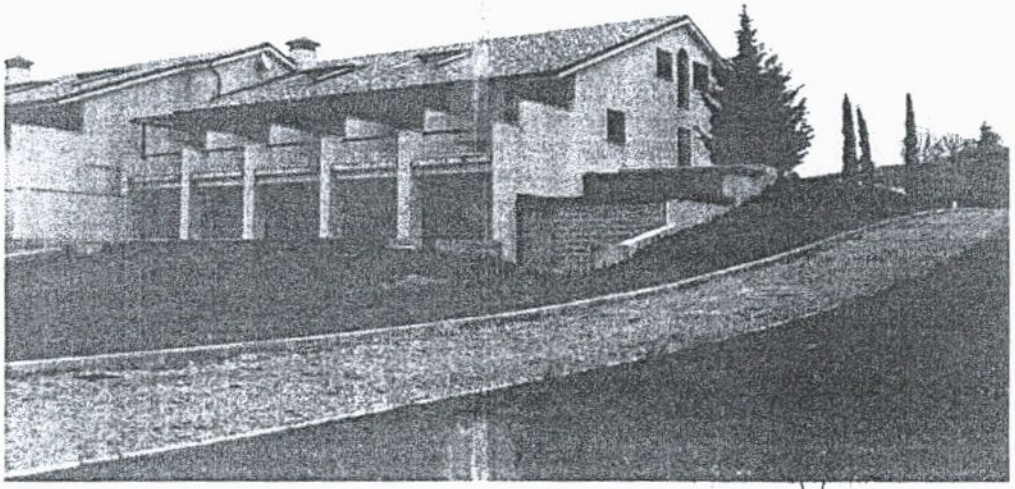
FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
79	105/1	D/2		68.074,00	Frazione Rotecastello Alto, vocabolo S. Mattia SN (Piano S1, T, 1)
79	105/2	F/3 (In corso di costruzione)		0,00	Frazione Rotecastello Alto, vocabolo S. Mattia SN (Piano S1)
		TOTALI		**68.074,00**	

INTESTAZIONE: [redacted].L. con sede in ROMA (RM), C.F. [redacted] – Proprietà per 1/1

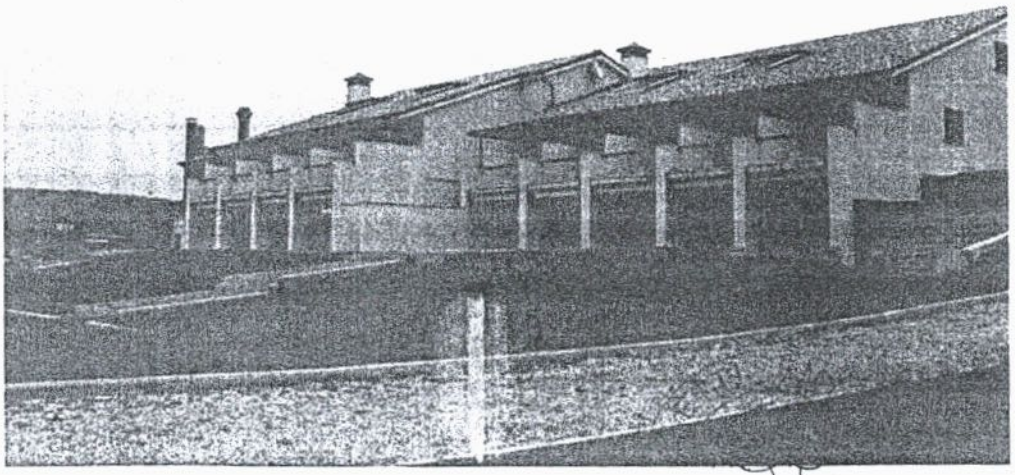
CATASTO TERRENI – COMUNE DI SAN VENANZO (TR)

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E	SUPERFICIE	R.D. (€)	R.A. (€)

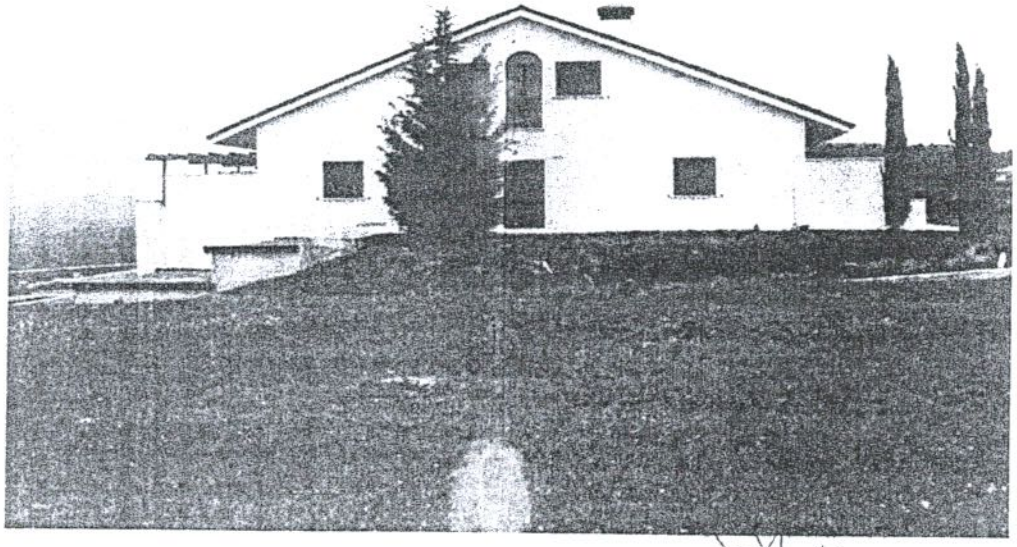
ESTERNO FABBRICATO "COUNTRY CLUB"



COME SOPRA

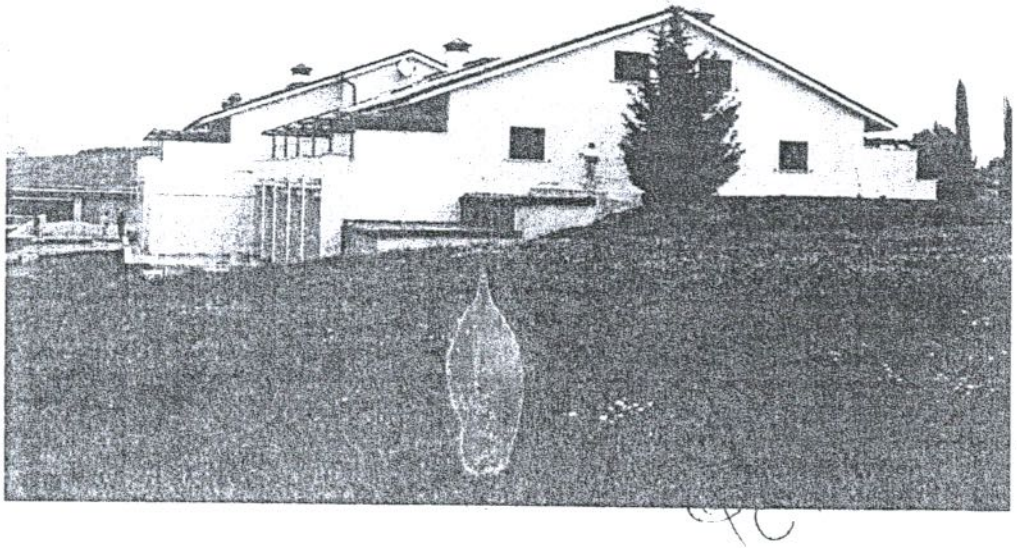


ESTERNO FABBRICATO "COUNTRY CLUB"



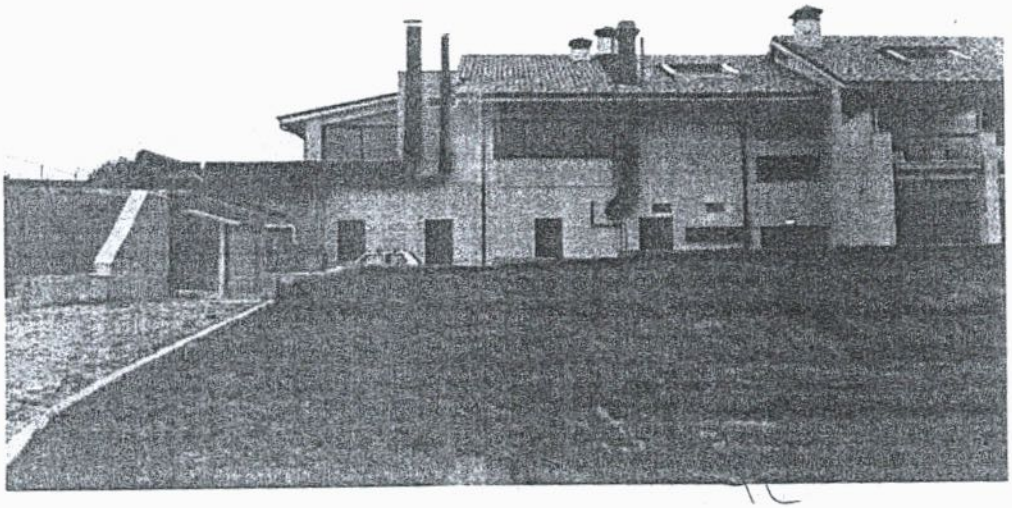
12

COME SOPRA



13

ESTERNO FABBRICATO "COUNTRY CLUB"



COME SOPRA (GARAGE e LOCALI TECNICI)

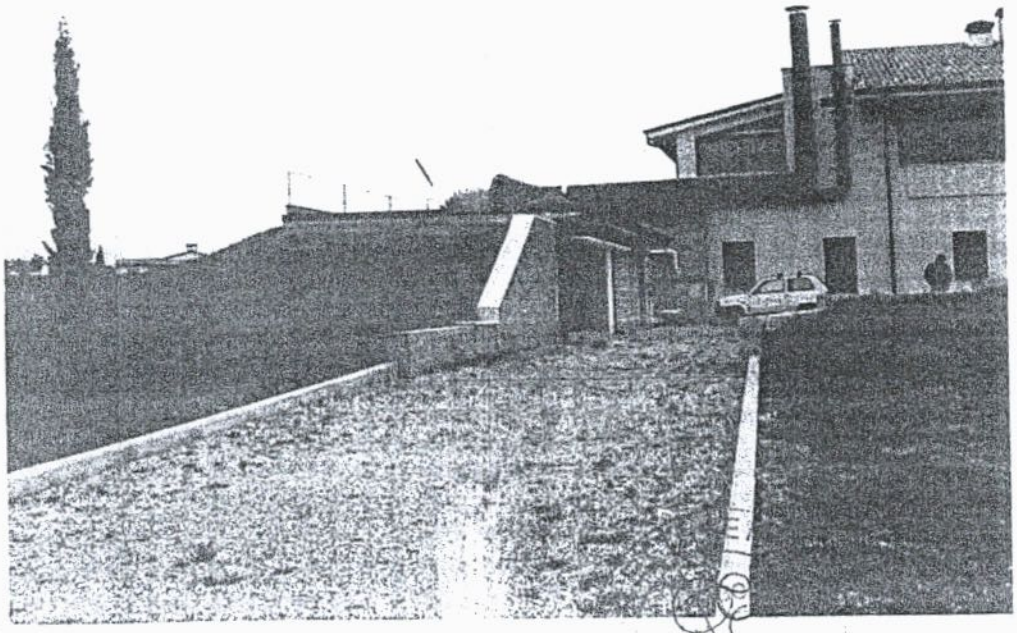
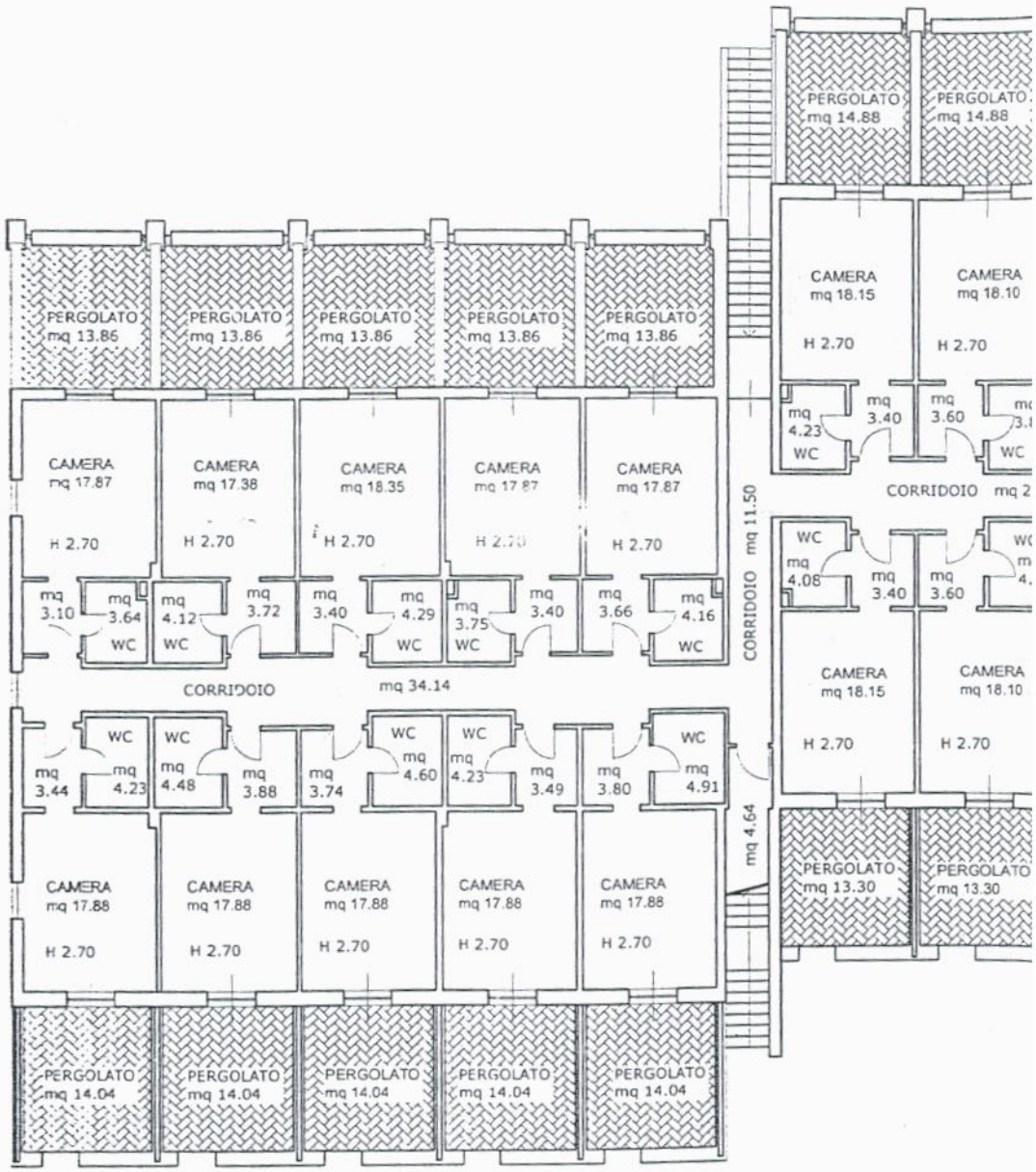
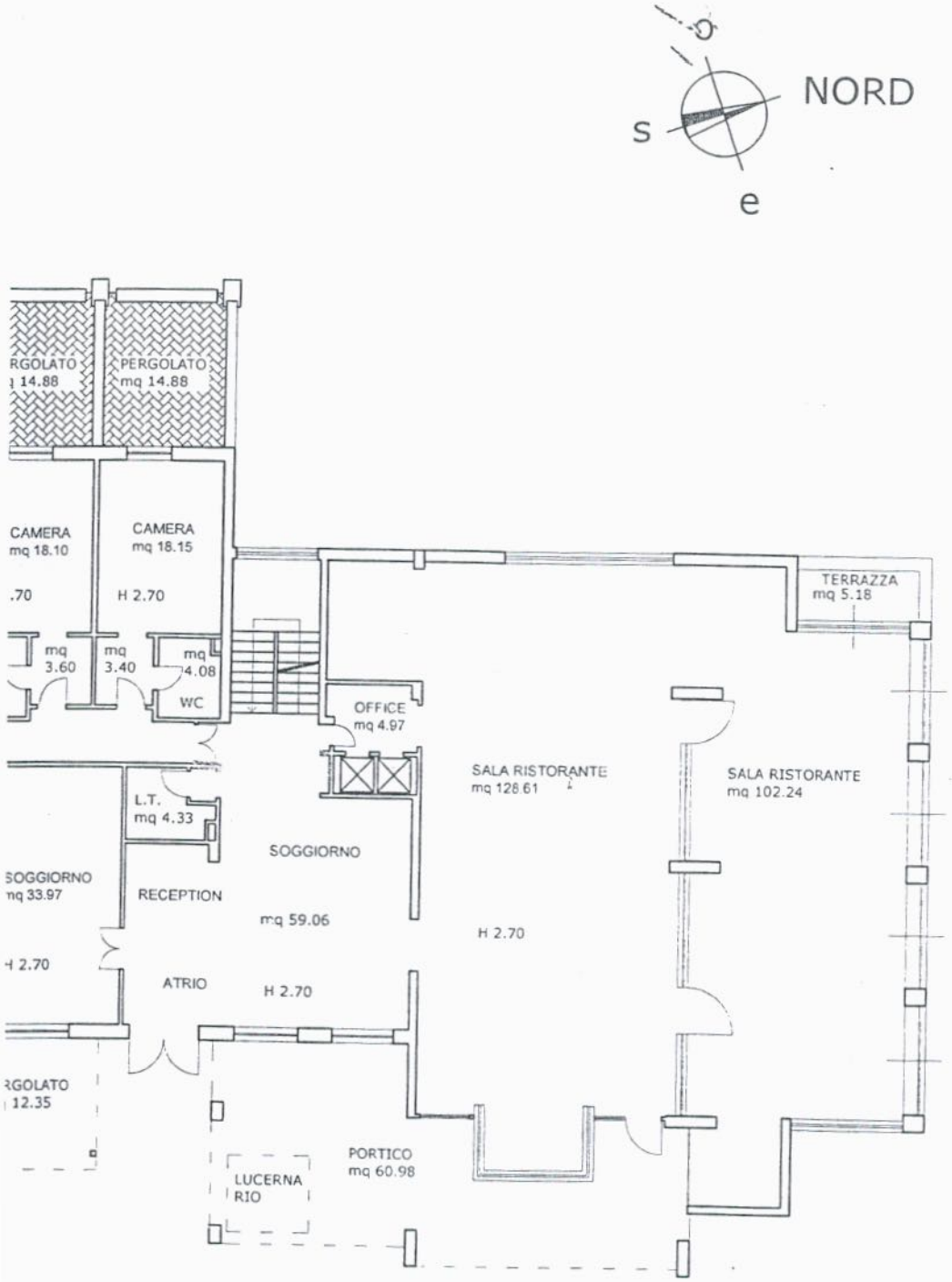


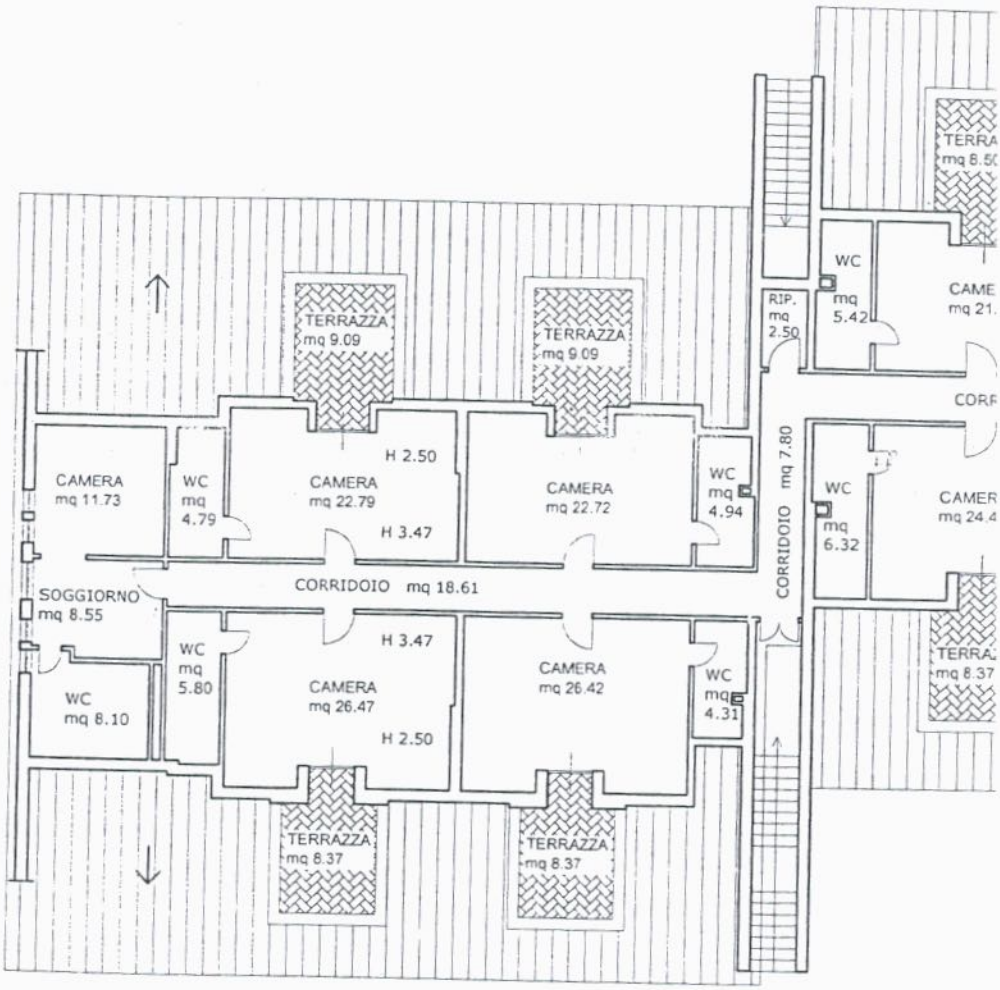
TAVOLA 4
PIANTA PIANO TERRENO
SCALA 1:200

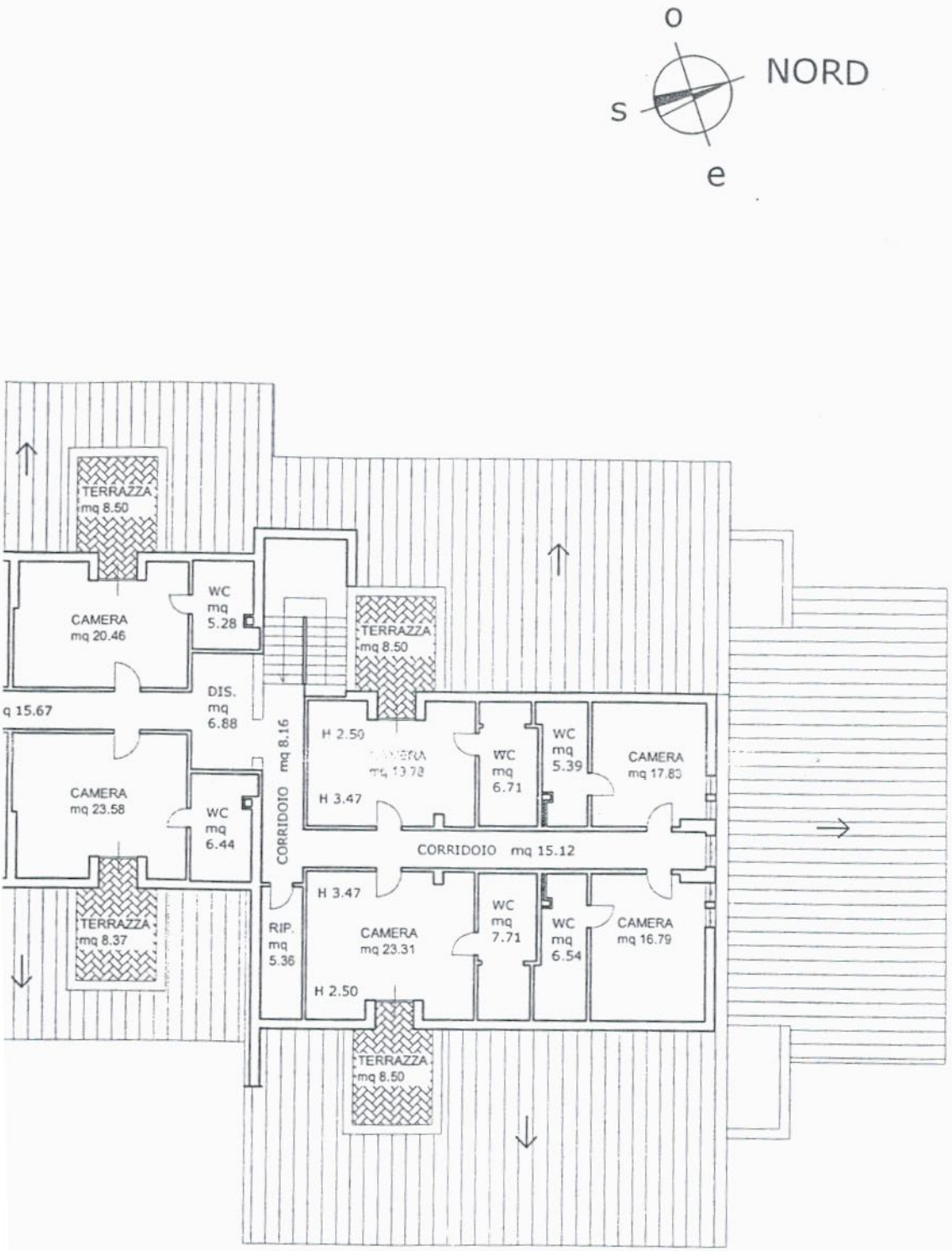




COLETTI EMILIANO
ALBO GEOMETRI
Prov. di TERNI
n. 907
PORANO

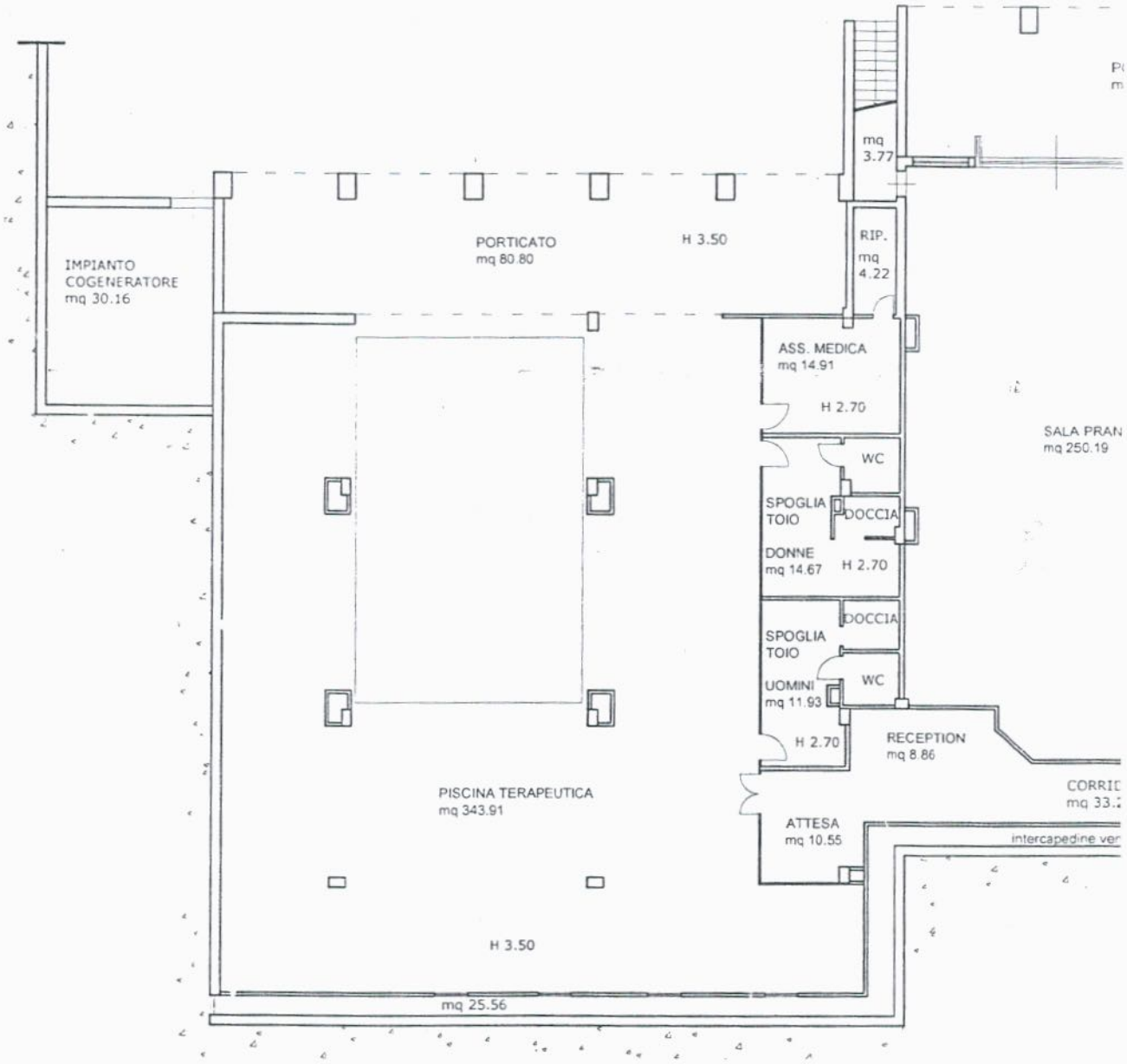
TAVOLA 5
PIANTA PIANO SOTTOTETTO
SCALA 1:200



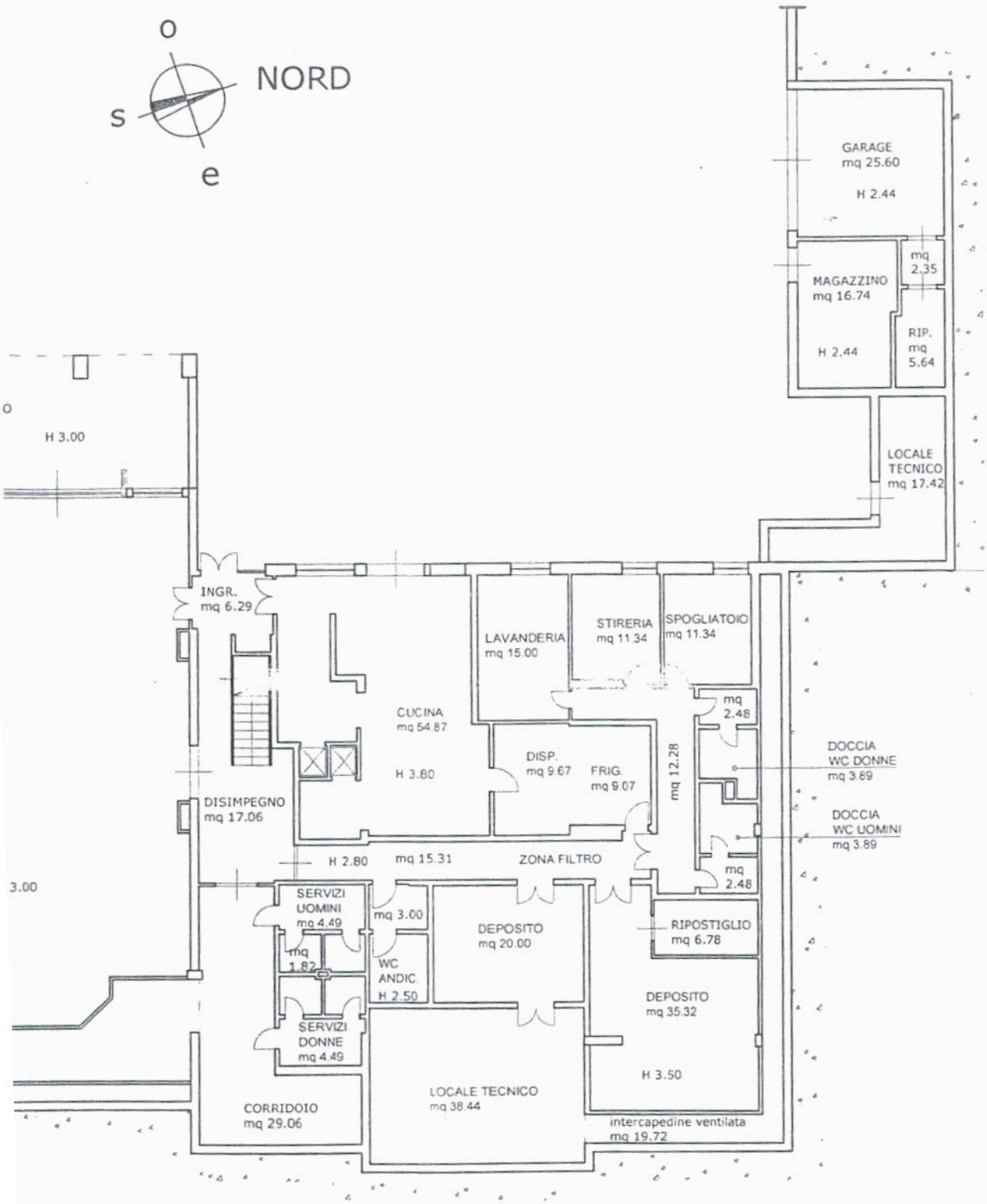


PAOLETTI EMILIANO
ALBO GEOMETRI
Prov. di TERNI
n. 907
PORANO

TAVOLA 3
PIANTA PIANO INTERRATO
SCALA 1:200



PORZIONE INAGIBILE DA ULTIMARE (MQ 450,00)



PAOLETTI EMILIANO
ALBO
GEOMETRI
prov. di TERNI
n. 907
PORANO