

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione forzata
promossa da
MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.
non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della
“MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A.”
contro
“ ... omissis ...”

N° Gen. Rep. 58/2014
data udienza ex art. 569 C.P.C. : 28.10.2015
Giudice : DOTT.SSA NATALIA GIUBILEI
Custode Giudiziario : DOTT. FAUSTO SCIAMANNA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTO UNICO

FABBRICATO DESTINATO AD ALBERGO-RISTORANTE (categ. D/2)
CON ANNESSA AREA DI SEDIME E PERTINENZA

tecnico incaricato : CLAUDIO CRUCIANI .GEOMETRA.
Codice Fiscale : CRCCLD53R06G148A
Partita IVA : 00540650553
con studio in : Via Beato Angelico 4 - 05018 Orvieto
telefono : 0763 344448
fax : 0763 344448
e-mail : claudio.cruciani@tiscali.it
p.e.c. : claudio.cruciani@geopec.it

**Beni in Comune di Città della Pieve (PG)
Via Santa Lucia n. 51 e 53**

ovvero, e comunque identificanti lo stesso bene immobiliare:

Via Santa Lucia n. 53 (come indicato nell'atto d'acquisto del 14.06.2007 rep. 33405 notar A. Catazza di Perugia)

Via Santa Lucia n. 52 (come indicato nell'atto di pignoramento in atti)

Via Santa Lucia nn. 51 e 53 e/o Via Santa Lucia n. 22 (come indicato nei (vari) titoli abilitativi edilizi)

Via Santa Lucia (come indicato agli atti catastali)

LOTTO UNICO

FABBRICATO DESTINATO AD ALBERGO-RISTORANTE (categ. D/2)
CON ANNESSA AREA DI SEDIME PERTINENZA

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si, come da successive Note al punto 6.

1. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELLA VENDITA

composto dalle seguenti porzioni immobiliari:

**fabbricato destinato ad albergo-ristorante con annessa area di sedime e di pertinenza
in Comune di Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 51 e 53.**

1. Quota e tipologia del diritto

➤ 1/1 di piena proprietà spettanti alla società " ... omissis ...", con sede in " ... omissis ...", Cod. Fiscale: " ... omissis ...";

Note:

- *la suddetta società uninominale " ... omissis ..." è posta in liquidazione dal 1° ottobre 2014 il cui amministratore unico, oggi liquidatore, risulta lo stesso Sig. " ... omissis ...";*

Identificati al Catasto Fabbricati:

Intestazione: " ... OMISSIS ..." con sede in Città della Pieve (PG); Codice Fiscale/ Partita IVA: " ... omissis ..."; proprietà per 1/1;

→ Indirizzo e identificativo catastale (cfr. All. 3.):

Via Santa Lucia, piano: S1-T1-2-3-4-5, foglio 45, particella 158, subalterno 11, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita € 27.402,00;

derivante da:

Variatione nel classamento del 22.05.2009 n. 10637.1/2009 in atti dal 22.05.2009 (protocollo n. PG0184812) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO

ultima planimetria in atti con scheda catastale (n. 1 - n. 2 - n. 3) Dichiarazione protocollo n. PG0398242 del 18.11.2004. (cfr. All. 4.1/3.-4.2/3.-4.3/3.)

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 726, 728, salvo altri dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14.06.2007 Nota presentata con Modello Unico n. 11992.1/2007 in atti dal 03.07.2007, Repertorio n. 33405, Rogante: CALAZZA ALFREDO, Sede: PERUGIA, Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (cfr. All. 7. atto di provenienza)

Identificati al Catasto Terreni:

Intestazione: Area di enti urbani e promiscui, Partita 1;

→ Identificativo catastale (cfr. All. 1. e All. 1.a.):

foglio 45, particella 725, qualità ENTE URBANO, superficie are 21 ca 55 (m² 2155), R.D. -, R.A. -;

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 728, 729, 726, salvo altri.

dati derivanti da:

Tipo Mappale del 16.12.2004 n. 324785.1/200 in atti dal 16.12.2004 (protocollo n. PG0324785);

Mappali Fabbricati Correlati: Sezione - SezUrb - Foglio 45 - Particella 158

Conformità catastale

Note:

- *Le suddette schede planimetriche (ultima planimetria catastale in atti schede planimetriche n. 1, n. 2, n. 3 di cui all'All. 4.1 di 3.-4.2. di 3.-4.3 di 3.) in particolare la scheda planimetrica n. 1 (Piano Terra) non è rispondente allo stato di fatto attuale, ovvero in essa non sono rappresentati (accatastati) la piscina e il portico, realizzati in tempi diversi nell'area di pertinenza retrostante il fabbricato, rispettivamente in assenza di titolo abilitativo e in difformità al titolo abilitativo rilasciato di cui al P.di C. prot. n. 6937 del 16.09.2008 (cfr.: All. 6.10.b.) e, sulla parete del magazzino al p. T, posta a confine con altra proprietà, non sono rappresentate la serie di aperture "luci" esistenti e riportati negli elaborati grafici edilizi; mentre ai piani 2°, 3° e 4° è rappresentata la scala a chiocciola che li collega ma che non è stata posta in opera, così come i solai di calpestio del p. 3° e 4° che allo stato attuale sono parzialmente inesistenti e tantomeno raggiungibili;*
- *pertanto, anche nel caso di non ammissibilità alla sanatoria edilizia, si dovrà comunque procedere alla variazione catastale dell'u.i. pignorata, mediante l'aggiornamento cartografico al C.T. (procedura Pregeo) con Tipo mappale e, di conseguenza, al C.F. (procedura Docfa) per la variazione delle relative schede planimetriche dell'u.i. modificata e per una più esatta e corretta rappresentazione grafica dello stato di fatto di tutte le piante dell'u.i. (oltre a quanto sopra, è da correggere -invertire- anche l'indicazione della "freccia" della scala che porta al vano della Centrale Termica al p. S1, attualmente rappresentata in senso contrario allo stato di fatto), i cui costi sono indicati al successivo § 5.1.*

2. DESCRIZIONE GENERALE

L'immobile oggetto di pignoramento, la cui costruzione risale all'anno 1959 a cui sono seguiti vari interventi edilizi fino allo stato di fatto attuale, è costituito da un compendio immobiliare con area di sedime e di pertinenza annessa, adibito ad albergo (categ. D/2 -immobili a destinazione speciale-) ubicato in Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 53 (ingresso) e n. 51 (accesso magazzino) ed è composto da un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra (p. T-1-2-3-4-5) ed uno interrato (p. S1) senza soluzione di continuità e, dall'area di sedime e di pertinenza.

Caratteristiche zona:

periferica normale posta, in direzione nord, a ridosso immediato del centro storico di Città della Pieve.

Area urbanistica:

prevalentemente residenziale, indicata nel :

- PRG vigente: quale 'zona per edifici a servizi privati di interesse pubblico (Spr)' sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi della ex. L. n. 1497/1939 (ora D.Lgs. n. 42/2004), e vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
- PRG/S adottato: quale zona definita 'tessuti esistenti di formazione recente prevalentemente residenziali e a servizi (RB e FB)' sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ai sensi della ex. L. n. 1497/1939 (ora D.Lgs. n. 42/2004), e vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;

a traffico limitato con parcheggi pubblici insufficienti in considerazione della particolare destinazione d'uso dell'immobile pignorato, che nella fattispecie sopperisce a quanto sopra con l'utilizzazione di un'area privata -non pignorata- posta a valle dell'edificio stesso e destinata appunto a parcheggio privato.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Importanti centri limitrofi:

in Umbria: Perugia, Castiglion del Lago, Paciano, Panicale, Piegario, Monteleone d'Orvieto;

in Toscana : San Casciano dei Bagni, Cetona, Chianciano (Terme), Chiusi.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Caratteristiche zone limitrofe:

miste (residenziali, sportive e agricole)

Attrazioni paesaggistiche:

La città presenta una delle più ariose visuali dell'Italia centrale: a Sud, il Monte Cimino; a Sud-Est, il Monte Peglia e i Monti Sibillini; a Est, il Montarale, la Valle del Nestore e il Monte Subasio; a Nord, i colli che coronano il Trasimeno e oltre la Valdichiana, il massiccio del Pratomagno; a Ovest, il Monte Amiata e più vicino, il Monte Cetona.

Attrazioni storiche:

Centro storico di Città della Pieve; Cattedrale di San Gervasio e San Protasio; Palazzo della Corgna; Oratorio di Santa Maria dei Bianchi; Chiesa di Sant'Agostino; Chiesa di San Pietro; Museo Civico-Diocesano; Chiesa di San Francesco; Oratorio di San Bartolomeo; Museo Antonio Verri.

Principali collegamenti pubblici:

- autobus di linea extra urbana a 500 mt. circa;

- linea ferroviaria Roma-Firenze -anche Direttissima- (stazione ferroviaria di Chiusi-Chianciano Terme) a 6 km. circa;
- autostrada del sole (A1) Milano-Napoli (uscita da nord: Chiusi a 6 km. circa; uscita da sud: Fabro a 22 km. circa)

Servizi offerti dalla zona:

Uffici amministrativi comunali, asilo, scuola elementare, stazione dei CC, ospedale, negozi di attività commerciali (alimentari, bar, abbigliamento ecc.) e attività artigianali (laterizi, pizzo e ricamo, ecc.), qualità sufficiente e tutti situati nel centro storico di Città della Pieve. e/o in prossimità dello stesso.

3. STATO DI POSSESSO:

- Come appurato anche in sede di sopralluogo effettuato il 26.05.2015 dal Custode Giudiziario dott. Fausto Sciamanna (cfr. All. 9. Verbale di 1° accesso ... del C.G.) l'immobile pignorato con destinazione alberghiera denominato "Piccolo Eden - Hotel.Ristorante" è nella disponibilità della società " ... omissis ..." posta in liquidazione dal 1° ottobre 2014, il cui amministratore unico, oggi liquidatore, è lo stesso sig. " ... omissis ...".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- Convenzione Urbanistica stipulata col Comune di Città della Pieve con atto, a rogito Andrea Positano de Vincentis notaio in Città della Pieve, del 13 luglio 2001 rep. n. 931/338 trascritto a Perugia il 31 luglio 2001 al n. 17255 Reg. Gen. Ord. e al n. 11755 Reg. Part. Form; (cfr.: All. 6.3.b. e All. 7. -atto di provenienza: art. 1, -2 ^ parte delle DISPOSIZIONI ACCESSORIE).

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

- Vincolo di destinazione costituito con atto, a rogito Andrea Positano de Vincentis notaio in Città della Pieve, del 26 giugno 2001 rep. n. 900, trascritto a Perugia il 4 luglio 2001 ai n. 14846/10114 a favore della Regione dell'Umbria, con il quale atto la Soc. Cedente si è impegnata a non modificare la destinazione dell'immobile in oggetto per tutta la durata del mutuo sopra citato -dal 26giugno 2001 per la durata di anni quindici- (cfr.: All. 7. -atto di provenienza: art. 3, punto 2) delle DISPOSIZIONI ACCESSORIE).

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ☞ - Ipoteca volontaria attiva nn. 21255/5682 in data 22 giugno 2007 per Euro 4.000.000,00 (quattromilioni virgola zero zero) a favore di "MONTE DEI PASCHI DI SIENA BANCA PER L'IMPRESA S.P.A." con sede in Firenze, codice fiscale 00816350482, domicilio ipotecario eletto : Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 46, derivante da concessione a garanzia di mutuo per Euro 2.000.000,00 (duemilioni virgola zero zero) da rimborsare in venti anni, a carico della società " ... omissis ..." con sede in " ... omissis ...", P.I. " ... omissis ...", in persona del legale rappresentante pro tempore sig. " ... omissis ...", residente in " ... omissis ...", stipulato con atto in data 14 giugno 2007 n.33406/13960 di repertorio a rogito Dr. Alfredo Caiazza, notaio in Perugia, che si assume essere debitamente registrato, precisato che detta iscrizione è stata annotata in rettifica in data 13 settembre 2007 ai n.i 30069/5262, gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà sulle particelle oggetto di pignoramento, ovvero sull'immobile sito in Città della Pieve (PG) Via Santa Lucia n. 52 censito in:
 - Catasto Fabbricati al: Foglio 45, particella n. 158 sub. 11, p. S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita € 27.402,00;
 - e in:
 - Catasto Terreni al: Foglio 45, particella n. 725, p. T, ente urbano, di mq. 2155.

Importo ipoteca: € 4.000.000,00.-
Importo capitale: € 2.000.000,00.-
- ☞ - ipoteca legale nn. 14446/1846 in data 9 luglio 2014 per Euro 44.813,44

(quarantaquattromilaottocentotredici virgola quarantaquattro) a favore "DUOMO G.P.A. SRL" con sede in Milano, codice fiscale 00907370415, domicilio ipotecario eletto : Viale Sarca n. 195, a carico della società " ... omissis ..." con sede in " ... omissis ...", P.I. " ... omissis ...", in persona del legale rappresentante pro tempore sig. " ... omissis ...", residente in " ... omissis ...", gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà sulla particella 158 sub. 11 oggetto di pignoramento, ovvero sull'immobile sito in Città della Pieve (PG) Via Santa Lucia n. 52 censito in:

- Catasto Fabbricati al: Foglio 45, particella n. 158 sub. 11, p. S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita € 27.402,00;

e in:

- Catasto Terreni al: Foglio 45, particella n. 725, p. T, ente urbano, di mq. 2155.

4.2.2 Pignoramenti:

☞ - trascrizione nn. 16141/12469 un data 29 luglio 2014, portante verbale di pignoramento immobili a favore "MPS CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE S.P.A." ed a carico della società " ... omissis ..." con sede in " ... omissis ...", P.I. " ... omissis ...", in persona del legale rappresentante pro tempore sig. " ... omissis ...", residente in " ... omissis ...", gravante per i diritti di 1/1 della piena proprietà sulle particelle oggetto di pignoramento, ovvero sull'immobile sito in Città della Pieve (PG) Via Santa Lucia n. 52 censito in:

- Catasto Fabbricati al: Foglio 45, particella n. 158 sub. 11, p. S1-T-1-2-3-4-5, categoria D/2, rendita € 27.402,00;

e

- Catasto Terreni al: Foglio 45, particella n. 725, p. T, ente urbano, di mq. 2155.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.3 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come verbalizzato in sede di sopralluogo effettuato dal Custode Giudiziario dott. Fausto Sciamanna il 26.05.2015 " ... Il debitore il sig. " ... OMISSIS ..." ha dichiarato che sono in corso due cause, una civile presso il Tribunale di Perugia ed una penale presso il Tribunale di Siena dove è stato convenuto il venditore per riconoscimento danni e truffa aggravata. ..." (cfr. All. 9. Verbale di 1° accesso ... del C.G.).

Avvertenze ulteriori

Note:

- si ritiene opportuno segnalare che in G.U. n. 138 del 17 giugno 2015, è stato pubblicato il DECRETO 7 maggio 2015 del Ministero dei Beni Culturali e delle Attività Culturali e del Turismo relativo a "Disposizioni applicative per l'attribuzione del credito d'imposta alle strutture ricettive turistico-alberghiere" che in base all'art. 10 del decreto-legge 31 maggio 2014, n. 83 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, e successive modificazioni, prevede per le strutture alberghiere esistenti alla data del 1° gennaio 2012, il riconoscimento di un credito d'imposta del 30% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016 relative a interventi di ristrutturazione edilizia, ...".

4.4 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

☞ Titolare/Proprietario dal **14.06.2007** al **attuale proprietà** :

società " ... omissis ..." con sede in " ... omissis ...", P.I. " ... omissis ...", in persona del legale rappresentante pro tempore sig. " ... omissis ...", residente in " ... omissis ...", per i diritti di 1/1 della piena proprietà delle particelle oggetto di pignoramento in forza di atto di acquisto dalla società "PENSIONE EDEN S.A.S. DI FASTELLI FERNANDO & C." con sede in Chianciano Terme, per atto di compravendita in data 14.06.2007 n. 33405/13959 di repertorio a rogito Dr. Alfredo Caiazza, notaio in Perugia, che si assume essere stato debitamente registrato e trascritto a Perugia con nota in data 22.06.2007 ai nn. 21254/11992 e successivo atto di trasferimento sede della società " ... omissis ..." in data 12.04.2012 n. 3488/2622 di repertorio a rogito D.ssa Alberta Canape, notaio in Città della Pieve (PG), che si assume essere stato debitamente registrato e trascritto a Perugia con nota in data 19.04.2012 ai nn. 9067/6836.

☞ Titolare/Proprietario: dal **02.07.1999** al **14.06.2007** :

società "PENSIONE EDEN S.A.S. DI FASTELLI FERNANDO & C." con sede in Chianciano Terme, per i diritti di 1/1 della piena proprietà delle particelle che hanno originato le attuali particelle oggetto di pignoramento, in forza di atto di acquisto dai sigg. FALTONI FERNANDA nata a Città della Pieve il 25.12.1921, BARZANTI DANIELA nata a Città della Pieve il 01.08.1950, BARZANTI STEFANIA nata a Città della Pieve il 29.04.1954 e BARZANTI MONICA nata a Città della Pieve il 26.05.1957, per atto di compravendita in data 02.07.1999 n. 64149/9702 di repertorio a rogito Avv. Alessandro Cinelli, notaio in Chiusi, che si assume essere stato debitamente registrato e trascritto a Perugia con nota in data 16.07.1999 ai nn. 15965/9904.

☛ **Titolare/Proprietario: dal 07.12.1993 ante ventennio (apertura successione per morte di BARZANTI MARIO) al 02.07.1999 :**

FALTONI FERNANDA nata a Città della Pieve il 25.12.1921, BARZANTI DANIELA nata a Città della Pieve il 01.08.1950, BARZANTI STEFANIA nata a Città della Pieve il 29.04.1954 e BARZANTI MONICA nata a Città della Pieve il 26.05.1957, ciascuna per le relative quote spettanti dei diritti della piena proprietà delle particelle che hanno originato le attuali particelle oggetto di pignoramento, in forza di successione in morte del signor BARZANTI MARIO nato a Chiusi il 26 marzo 1923, per informazioni assunte risulta che è deceduto a Città della Pieve il 07/12/1993, che non risulta trascritto.

Note:

- Le parti sottolineate sono riportate a seguito di informazioni assunte dal sottoscritto:

- Dall'atto a rogito Notaio Cinelli di Chiusi Rep. 64149 Raccolta 9702 del 02.07.1999 risulta che "Quanto sopra è intestato in catasto alla Ditta venditrice come si rileva dalla visura catastale rilasciata dal competente U.T.E. di Perugia e che, a mia cura, sarà inserita a corredo della domanda di voltura dipendente da questo atto";
- Dallo stesso atto risulta: "... - quanto alla Signora Falconi Fernanda, in parte per giusti e legittimi titoli anteriormente all'anno 1963 ed in parte per successione in morte del proprio coniuge Barzanti Mario, deceduto il 7 dicembre 1993, come da Denuncia di Successione registrata a Perugia il giorno 8 giugno 1994 al n. 88, Vol. 834";
- Da visure storiche catastali effettuate in data 05.08.2015 relative all'immobile di cui trattasi (cfr.:All. 3.1. e All. 3.1.a.), appaiono delle incongruenze circa i vari passaggi di proprietà, al punto che nella visura di cui all'All. 3.1.a., è riportata la frase "Passaggi intermedi da esaminare";

☛ **Titolare/Proprietario: dal 09.12.1977 ante ventennio al 07.12.1993 (apertura successione per morte di BARZANTI MARIO):**

BARZANTI MARIO nato a Chiusi il 26 marzo 1923, (deceduto, per informazioni assunte, a Città della Pieve il 07.12.1993) per i diritti di 1/1 della piena proprietà delle particelle che hanno originato le attuali particelle oggetto di pignoramento, in forza di atto di acquisto dal sig. GIULIO ANDROLI nato a Fano il 27.01.1921, per atto in data 09.12.1977 n. 4365 di repertorio a rogito Dr. Giuseppe Benigni, notaio in Città della Pieve registrato in Perugia ritto a Perugia il 28.12.1977 al n. 7855 vol. 306 e trascritto a Perugia con nota in data 05.01.1978 ai nn. 231/172.

Note:

- I dati suddetti, ovvero quelli non sottolineati, sono desunti dal Certificato Notarile in atti, a firma del Notaio Avv. Dott. Sergio Ravera di Garivate (VA) depositata in data 22.09.2014 e da quello successivo ad integrazione di quello precedente depositato in data 21.10.2014 (cfr.) .

5. PRATICHE EDILIZIE:

Per il fabbricato e la relativa area di sedime e pertinenza in oggetto, sono stati rilasciati dal Comune di Città della Pieve a nome di Barzanti Mario (originario proprietario) i seguenti titoli abilitativi edilizi:

-I-

Autorizzazione prot. n. 5840 del 24.10.1959;

-II-

Autorizzazione prot. n. 1152 del 11.02.1962;

-III-

Autorizzazione prot. n. 630 del 20.03.1966;

-IV-

Concessione prot. n. 6941 del 27.12.1977;

-V-

Concessione prot. n. 4724 del 19.09.1989;

Note:

- *A seguito delle difficoltà nella ricerca dei suddette titoli abilitativi originari presso gli archivi dell'ufficio urbanistica del Comune di Città della Pieve, i sopracitati titoli sono stati estrapolati dalla dichiarazione resa dalla parte venditrice ai sensi dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 nell'Atto di Compravendita del 02.07.1999 Repertorio n. 64149/9702 a rogito Avv. Alessandro Cinelli, Notaio in Chiusi tra le sigg.re: Faltoni Fernanda -vedova Barzanti Mario, Barzanti Daniela, Barzanti Stefania e Barzanti Monica parte venditrice e il sig.: Fastelli Fernando parte acquirente (cfr. All. 6.0. a pag. n. 8 -atto fornito gentilmente in copia dalla parte debitrice-).*

Dalle indagini e informazioni assunte presso lo stesso ufficio in data 26.05.2015, 08 e 14.07.2015, anche per gli aspetti urbanistici, dopo la data del 02.07.1999 gli ulteriori titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Città della Pieve, in ordine cronologico, sono i seguenti:

-VI-

Identificativo: **PE. n. 179/1999**

Intestazione: Fastelli Fernando, legale rappresentante dell'Albergo Eden s.a.s.;

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;

Per lavori: "opere di manutenzione straordinaria, eliminazione delle barriere architettoniche, impianti tecnologici, parcheggi di pertinenza nel sottosuolo nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 45 part. 158";

Oggetto: variante in corso d'opera;

Presentazione: in data 02.07.1999 al n. di prot. 6705, Prat. Ed. 179/99 (cfr.: All. 6.1.a.);

Rilascio: Comunicazione di ammissibilità in data 18.07.1999 al n. di prot. 6705/99 (per le sole opere interne eseguibili solo dopo aver ottenuto il parere igienico sanitario della U.S.L. n. 2 "Area del Trasimeno" (cfr. note) ed escluse quelle esterne in quanto l'area è sottoposta al vincolo ambientale paesaggistico della L. 1797/39 che di seguito si elencano:

- il parcheggio esterno privato in sostituzione del campo da tennis;
- la ripresa di intonaci esterni;
- la sistemazione dell'area di pertinenza dell'edificio;
- la creazione di due rampe esterne, poste al piano terra sui fronti nord e sud, per consentire l'accesso all'ingresso, alla sala bar, alla sala ristorante;
- la sostituzione del manto di copertura da eternit a tegole portoghesi, al piano primo e al piano secondo, la sostituzione del manto di copertura da eternit a copertura piana al piano secondo.) (cfr.: All. 6.1.b.).

Note:

- *a seguito della richiesta da parte del Comune di Città della Pieve resa con nota prot. n. 6705 del 21.07.1999 alla U.S.L. n. 2 "Area del Trasimeno" la stessa ha espresso il parere igienico sanitario in senso favorevole e con prescrizioni reso con nota prot. n. TS/4354 del 03.08.1999 (cfr. All. 6.1.c.) e trasmessa al Comune di Città della Pieve con nota prot. n. 7931 del 05.08.1999 che a sua volta, in pari data, con nota prot. n. 6705/99 lo comunica e consegna a mano al progettista e al titolare con l'invito a rispettare le prescrizioni in esso contenute (cfr. All. 6.1.d.).*

-VII-

Identificativo: *PE. n. 275/1999;*

Intestazione: *Fastelli Fernando*

Tipo pratica: *Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili*

Per lavori: *"ristrutturazione di un fabbricato per uso alberghiero denominato Hotel Eden"*

Oggetto:

Presentazione:

Rilascio: *in data 18.12.1999 al n. di prot. 10352;*

Note:

- la suindicata P.E. n. 275/1999 risulta PRATICA NON REPERIBILE presso gli archivi del Comune di Città della Pieve, come riferito verbalmente dal personale addetto dell'Area Tecnica del suddetto Comune in sede di ricerca e visione delle pratiche edilizie effettuata dal sottoscritto in data 04.06.2015;
- i suddetti dati sono ricavati dalla pratica edilizia di variante e dal Permesso di Agibilità di seguito elencati.

-VIII-

Identificativo: **P.E. n. 123/2000**
 Intestazione: Fastelli Fernando;
 Tipo pratica: Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili;
 Per lavori: "variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione dell'albergo Eden, sito in Via Santa Lucia n. 22 e distinto catastalmente al Foglio n. 45, con la particella n.158";
 Oggetto: variante in corso d'opera;
 Presentazione: in data 13.04.2000 al n. di prot. ..., Prat. 123/2000;
 Rilascio: in data 14.07.2000 al n. di prot. 3391 con condizioni generali e speciali ... (cfr.: All. 6.2.).

-IX-

Identificativo: **PERMESSO DI AGIBILITÀ (PARZIALE) prot. n. 6063 dell'11 AGOSTO 2000**

Intestazione: Fastelli Fernando, in qualità di proprietario dell'Albergo denominato "Eden" sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 22;
 Tipo pratica: permesso di agibilità;
 Per lavori: "di ristrutturazione eseguiti nell'Albergo denominato "Eden" sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 22, del quale il 18.12.1999 è stata rilasciata la Concessione Edilizia Prot. n.10352 e, il 14.07.2000 è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Variante Prot. n. 3391";
 Oggetto: rilascio Permesso di Agibilità;
 Presentazione: in data 10.07.2000 al n. di prot. ..., Prat.;
 Rilascio: in data 11.08.2000 al n. di prot. 6063 (cfr.:All. 6.3.).

Note:

- il suddetto PERMESSO DI AGIBILITÀ è considerato PARZIALE dal Comune di Città della Pieve come elencato nelle relative tabelle che seguono la voce "AUTORIZZA" e rilasciato con la condizione:
 " N.B.: La presente Autorizzazione di agibilità non comprende le camere da letto situate al piano secondo contraddistinte ai n. 212, 214, 219 in quanto persuperficie e/o per altezze non hanno i requisiti minimi per essere dichiarate agibili. ";

-X-

Identificativo: **P.E. n. 371/2001**

Intestazione: Fastelli Fernando ;
 Tipo pratica: Concessione Edilizia per l'esecuzione di lavori edili;
 Per lavori: "di ristrutturazione, in esecuzione del Piano Attuativo, dell'albergo Piccolo Eden, sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia, n. 22, distinto catastalmente al Foglio n. 45, con la particella n.158";
 Oggetto: variante in corso d'opera;
 Presentazione: in data 19.10.2001 al n. di prot. ..., Prat. 371/2001;
 Rilascio: in data 21.09.2009 al n. di prot. 9268 con condizioni generali e speciali ... (cfr.: All. 6.4.a.).

Note:

- la comunicazione di inizio lavori datata 19.10.2002, è stata presentata al Comune di Città della Pieve in pari data al prot. n. 9298;
- la comunicazione di fine lavori datata 19.12.2005 è stata presentata al Comune di Città della Pieve in pari data al prot. n. 14926 e risulta parziale in quanto viene dichiarato che gli stessi " ... sono stati ultimati alla data 16.06.2005 ad eccezione di quelli riguardanti la pavimentazione della terrazza sul tetto e la realizzazione della scala a chiocciola all'interno della torretta; che per le opere non ultimate, visto che i termini per l'ultimazione dei lavori sono ad oggi decaduti verrà richiesto al più presto il relativo titolo abilitativo."
- dalle verifiche effettuate presso il Comune di Città della Pieve, a tutt'oggi non risulta essere stato richiesto alcun titolo abilitativo, e dai sopralluoghi effettuati gli stessi non risultano eseguiti;
- alla suddetta comunicazione (stesso prot. n. 14926 del 19.12.2005) sono allegate:

*altra comunicazioni di fine lavori ad eccezione di quelli sopra elencati, datata 16.06.2005;
 ➤ la dichiarazione di conformità dei lavori al progetto approvato datata 30.05.2005);*

- *il Piano Attuativo richiamato nella C.E. suddetta è stato approvato in via definitiva dal Comune di Città della Pieve (PG) con Deliberazione del Consiglio Comunale N. 121 del 21.11.2000 avente ad oggetto: DITTA SOC. " EDEN" S.A.S. - PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER AUMENTO DI VOLUME NELL'ALBERGO EDEN EX BARZANTI SITO IN VIA SANTA LUCIA - APPROVAZIONE DEFINITIVA (cfr. All. 6.3.a.) e subordinato per la sua realizzazione alla stipula di convenzione urbanistica (di 13 artt.) effettuata con atto a rogito Andrea Positano de Vincentis notaio in Città della Pieve il 13 luglio 2001 rep. n. 931/338 trascritto a Perugia il 31 luglio 1995 ai n. 1725/11755. (cfr. All. 6.3.b.);*
- *per quest'ultima, della durata temporale di anni 5 (cinque) dalla data di stipula (, anche se ad oggi non più efficace), è da rilevare la mancanza agli atti del verbale di collaudo definitivo previsto all'art. 9.*

-XI-

Identificativo: **PE. n. 23/2004**

Intestazione: Fastelli Fernando;

Tipo pratica: Permesso di Costruire;

Per lavori: "di Variante in corso d'opera alla Concessione Edilizia Prot. n. 9268 del 21.09.2002 relativa alla ristrutturazione dell'hotel "Piccolo Eden" per modifiche interne e realizzazione di un vano tecnico per fuoricorsa ascensore, nell'immobile sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia, n. 22, distinto catastalmente al Foglio n. 45, con la particella n.158";

Oggetto: variante in corso d'opera;

Presentazione: in data 02.02.2004 al n. di prot. ..., Prat. 23/2004;

Rilascio: in data 22.04.2004 al n. di prot. 1373 -con condizioni generali e speciali ...-(cfr.: All. 6.5.).

Note:

- *La comunicazione di fine lavori datata 30.05.2005, è stata presentata al Comune di Città della Pieve in data 21.12.2005 al prot. n. 14993.*

-XII-

Identificativo: **PE. n. 45/2004**

Intestazione: Fastelli Fernando, C/o Hotel "Piccolo Eden";

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;

Per lavori: "di modifiche interne per inserimento camere nell'albergo Hotel "Piccolo Eden" sito in Via Santa Lucia, n. 22 (Foglio 45 Part. n. 158)";

Oggetto: variante in corso d'opera;

Presentazione: in data 19.02.2004 al n. di prot. 2337, Pratica Edilizia 45/04

(l'opera è relativa a precedente Concessione a Costruire prot. n. 9268 del 21.09.2002 - P.E. 371/2001 e variante in corso d'opera presentata il 02.02.2004 prot. n. 1373 - P.E. 23/04) (cfr.: All. 6.6.a.);

Rilascio: Comunicazione di ammissibilità in data 16.06.2004 al n. di prot. 8308 -Rif. prot. n. 2337 del 19.02.2004- subordinata alla individuazione di un locale spogliatoio per il personale addetto all'attività ristorativa (cfr.: All. 6.6.b.).

Note:

- *La comunicazione di fine lavori datata 30.05.2005, è stata presentata al Comune di Città della Pieve in data 21.12.2005 al prot. n. 14992 (cfr. All. 6.6.c.).*

-XIII-

Identificativo: **PE. n. 229/2004**

Intestazione: Fastelli Fernando, C/o Hotel "Piccolo Eden";

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;

Per lavori: "di modifiche interne per inserimento camere nell'albergo Hotel "Piccolo Eden" sito in Via Santa Lucia, n. 22 (Foglio 45 Part. n. 158)";

Oggetto: variante in corso d'opera

Presentazione: in data 28.07.2004 al n. di prot. 10165, Pratica Edilizia 229/04;

(la variante di cui trattasi è relativa a precedente Permesso di Costruire prot. n. 2337 del 19.02.2004 -P.E. 45/04) -(cfr.: All. 6.7.a.);

Rilascio: Comunicazione di ammissibilità in data 13.09.2004 al n. di prot. 11939 -Rif. prot. n. 10165

del 28.07.2004 - compresa la comunicazione del “parere favorevole” alla realizzazione delle opere previste in progetto, espresso dalla U.S.L n. 2 con nota prot. n. 402/04/SU/CC del 02.09.2004 e trasmesso al Comune di Città della Pieve in data 10.09.2004 classificata al prot. n. 11806- (cfr.: All. 6.7.b.).

Note:

- La comunicazione di fine lavori datata 30.05.2005, è stata presentata al Comune di Città della Pieve in data 21.12.2005 al prot. n. 14991 (cfr. All. 6.7.c.).

-XIV-

Identificativo: **CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (PARZIALE) N. 57/2005 prot. n. 14994 del 24 GENNAIO 2006**
 Intestazione: Fastelli Fernando, in qualità di proprietario dell’Albergo denominato “HOTEL PICCOLO EDEN” sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia nn. 51 e 53;
 Tipo pratica: permesso di agibilità;
 Per lavori: “di ristrutturazione eseguiti nelle camere poste al piano primo e dei locali al piano terra e al piano secondo dell’HOTEL PICCOLO EDEN sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia nn. 51 e 53, del quale:
 in data 18.09.2001 è stata rilasciata la Concessione Edilizia Prot. n. 9268 (P.E. n. 371/01);
 in data 22.04.2004 è stato rilasciato il Permesso di Costruire Prot. n. 1373 (P.E. n. 23/04);
 in data 19.02.2004 è stata presentata la Denuncia Inizio Attività Prot. n. 2237 (P.E. n. 45/04);
 in data 28.07.2004 è stata presentata la Denuncia Inizio Attività Prot. n.10165 (P.E. n.229/04);
 Oggetto: rilascio Permesso di Agibilità;
 Presentazione: in data 21.12.2005 al n. di prot. 14994;
 Rilascio: in data 24.01.2006 al n. di prot. 14994 (cfr.: All. 6.8.).

Note:

- il suddetto CERTIFICATO DI AGIBILITÀ è considerato PARZIALE dal Comune di Città della Pieve come elencato nelle relative tabelle che seguono la voce “AUTORIZZA” e rilasciato tenendo conto dell’inciso:
“Pertanto alla luce di quanto sopra detto il numero totale dei posti letto, autorizzati con il Permesso di Agibilità Parziale Prot. n. 6063 dell’11.08.2000 e con il presente Certificato, è n. 64 (sessantaquattro).- ed in ultimo con il:
“N.B.: Il presente Certificato è “Parziale” in quanto, a tutt’oggi, non sono ultimati i lavori relativi alla pavimentazione della terrazza sul tetto e la realizzazione della scala a chiocciola all’interno della torretta.”

-XV-

Identificativo: **PE. n. 306/2007**
 Intestazione: “ ... omissis ...”, in qualità di amministratore della società ALBERGO RISTORANTE PICCOLO EDEN “ ... OMISSIS ...” unipersonale proprietaria dell’immobile;
 Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività;
 Per lavori: “di modifiche interne e cambio di destinazione d’uso del secondo piano di un edificio sito in Via Santa Lucia, n. 22 (Foglio 45 part. n. 158”;
 Oggetto: variante in corso d’opera;
 Presentazione: in data 31.10.2007 al n. di prot. 13004, Pratica Edilizia 306/2007 (cfr.: All. 6.9.a. - stralcio D.I.A. pag. 1-2-3 e 4 di pagg. 18);
 Rilascio: Comunicazione di ammissibilità in data 17.03.2008 al n. di prot. 3609 (Rif. prot. n. 13004 del 31.10.2007 e successive note prot. n. 1059 del 25.01.2008 e prot. n. 2843 del 04.03.2008 con le quali è stata trasmessa documentazione integrativa e chiarimenti) (cfr.: All. 6.9.b.).

Note:

- La comunicazione di fine lavori, unitamente alla Comunicazione di Collaudo Finale datate 29.10.2008, sono state presentate in pari data al Comune di Città della Pieve al Prot. N. 0013069 (cfr. All. 6.9.c.);
- Con comunicazione al Comune di Città della Pieve del 25.11.2008 al Prot. N. 0014235 è trasmessa l’avvenuta presentazione della variazione catastale (cfr. All. 6.9.d.) le cui schede planimetriche con Dichiarazione protocollo n. PG0398242 del 18.11.2004 corrispondono a quelle dell’ultima planimetria in atti costituita da tre schede catastali (n. 1 - n. 2 - n. 3) acquisite dal sottoscritto ai fini della presente relazione (cfr. All. 4.1/3.- 4.2/3. - 4.3/3.).

-XVI-

Identificativo: **PE. n. 160/2008**

Intestazione: “ ... omissis ...”, in qualità di legale rappresentante della società “ ... omissis ...” unipersonale proprietaria dell’immobile;
 Tipo pratica: Permesso di Costruire;
 Per lavori: “realizzazione di un porticato a servizio dell’albergo ristorante “Piccolo Eden” sito in Città della Pieve, Via Santa Lucia, n. 53 distinto catastalmente al Foglio 45 con la particella n. 725”;
 Oggetto: nuova costruzione;
 Presentazione: in data 31.05.2008 al n. di prot. 6907, Pratica Edilizia 160/2008;
 Rilascio: in data 16.09.2008 al n. di prot. 6907 -*con condizioni generati e speciali ...*- (cfr.: All. 6.10.a.).

Note:

- *la comunicazione di INIZIO LAVORI per la data del 24.02.2009, unitamente ad altri adempimenti (cfr. All. 6.10.b.), è stata comunicata e presentata Comune di Città della Pieve con nota del 20.02.2009 al Prot. N. 0002311 (cfr. All. 6.10.b1.);*
- *non risultano agli atti la COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI e la COMUNICAZIONE DI COLLAUDO FINALE;*
- *dal raffronto con gli elaborati grafici progettuali allegati al suddetto Permesso di Costruire, si è riscontrato che i lavori eseguiti per la costruzione del portico risultano difformi rispetto a quanto autorizzato, e sulla scorta del rilievo metrico e fotografico effettuati in data 14.06.2015, e della successiva restituzione grafica, ne è scaturito che le opere difformi consistono sostanzialmente:*
 - ☛ *nell’aumento della superficie porticata pari a mq. 12,30circa, rispetto a quella autorizzata di mq. 86,40 (ml. 14,40 x 6,00);*
 - ☛ *nella mancata realizzazione dei pilastri in muratura adiacenti la parete del fabbricato e nella realizzazione di due pilastri in ferro tubolare quadrato;*
 - ☛ *nell’utilizzazione di materiale diverso da quello previsto in progetto per il manto di copertura con “coppi e tegole colore rosso naturale”essendo l’area sottoposta al vincolo ambientale paesaggistico.*

5.1 Conformità edilizia

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia, essendo state riscontrate opere eseguite in assenza e/o in difformità rispetto ai suddetti titoli abilitativi.

Più precisamente le opere abusivamente realizzate riguardano la piscina con “solarium” e il portico, eseguite in tempi diversi nell’area di pertinenza retrostante il fabbricato adibito ad albergo, rispettivamente in assenza di titolo abilitativo e in difformità al titolo abilitativo rilasciato di cui al P.di C. prot. n. 6937 del 16.09.2008 (cfr.:All. 6.10.b.).

La SANATORIA EDILIZIA di dette opere è soggetta alla preventiva verifica di sanatoria ambientale ai sensi dell’art. 167 comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 per il vincolo paesaggistico ambientale cui sono sottoposti l’area e il fabbricato in cui sono state eseguite le suddette opere.

Da informazioni assunte (07.08.2015) presso l’ufficio preposto della SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI, IL PAESAGGIO, IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED ANTROPOLOGICO DELL’UMBRIA di PERUGIA, ne è scaturito quanto segue:

- per le opere abusive relative alla piscina con “solarium”, queste, non costituendo maggiore superficie o volume, -ai sensi dell’art. 167 comma 4. punto a) del D.Lgs. n. 42/2004- possono essere sottoposte a sanatoria ambientale e urbanistica (fatta salva una diversa interpretazione del Soprintendente);
- per le opere abusive relative al portico, queste sono sanabili soltanto e limitatamente alla superficie assentita col titolo abilitativo di cui alla P.E. n. 160/2008 sopra citata (cfr.). In altri termini, la superficie in eccedenza, rispetto a quella assentita, dovrà essere preventivamente demolita.

L’eventuale aggiudicatario in sede d’asta, sulla base del disposto dell’articolo 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001, N. 380, potrà regolarizzare la situazione attuale attraverso la richiesta di “accertamento di conformità” ai sensi dell’art. 154 della L.R. 21 gennaio 2015, n. 1 -Testo unico Governo del territorio e materie correlate- e del R.R. (Regolamento Regionale) 18.02.2015, n. 2 -Norme regolamentari attuative della Legge Regionale n. 1 del 21.01.2015-, entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Per quanto riguarda il portico, la pratica edilizia di sanatoria va ulteriormente corredata con quella relativa alla verifica ai fini sismici della superficie assentita, mediante deposito della stessa presso il competente Ufficio Controllo Costruzioni della Provincia di Perugia.

I costi presumibili della sanatoria edilizia e ambientale e della conseguente regolarizzazione catastale, si stimano, approssimativamente e in via non esaustiva e, salvo diversa quantificazione da parte degli uffici pubblici preposti, in:

- € 6.000,00circa a titolo di sanzione ; *(Si indica l'importo massimo previsto dal comma 3 dell'art. 146 della Legge Regionale 21.01.2015, n. 1);*
- € (non determinabile) a titolo di sanzione pecuniaria ambientale *(“somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima”)* in quanto la sua applicazione e determinazione compete agli uffici preposti;
- € 330,00circa per diritti di presentazione e ritiro autorizzazioni e bolli;
- € 5.000,00 circa per spese tecniche oltre agli oneri fiscali e previdenziali di legge, e salvo altre attività che dovessero essere richieste in sede di istruttoria delle relative pratiche:
 - edilizia e ambientale c/o Comune e Soprintendenza (€ 2.800,00)
 - verifica ai fini sismici (deposito) c/o Provincia (€ 2.200,00)
- € 12.300,00circa per lavori di demolizione della superficie del portico realizzata in eccedenza rispetto a quella autorizzata, sostituzione del manto di copertura in difformità e opere conseguenti; *(si stimano € 1.000,00al mq. della superficie realizzata in eccedenza);*
- € 4.000,00 circa per la regolarizzazione catastale -oltre agli oneri fiscali e previdenziali di legge, e quelli dovuti ad eventuali sanzioni per ritardata denuncia salvo riduzioni di legge e comprese tra un min. di €1.032,00 e un max. di €8.264,00- consistente negli aggiornamenti catastali al C.T. e C.F. relativi alle attività tecniche per la redazione e la presentazione del:
 - Tipo Mappa le al Catasto Terreni attraverso la procedura PREGEO (€2.500,00 circa);
 - per la Denuncia di Variazione di fabbricato urbano al Catasto Fabbricati attraverso la procedura DOCFA (€1.300,00 circa);
 - i relativi diritti catastali di richiesta e presentazione (€200,00).

5.2 Conformità urbanistica

- Strumento urbanistico vigente.....: P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 274 drl 22.05.1998 e successive varianti (cfr. All. 5.1.a.);
- Immobile ricadente in zona omogenea: ZONE PER EDIFICI A SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO contraddistinta in cartografia con il simbolo Spr di cui all'art. 27 delle relative N.T.A. (cfr. All. 5.1.b.) e sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ex L. 1497/39;
- Strumento urbanistico adottato: P.R.G. Parte Strutturale adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 28.02.2011 e successivamente aggiornato a seguito dell'esame delle osservazioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 02.10.2013 (cfr. All. 5.2.a.);
- Immobile ricadente in zona omogenea: TESSUTI ESISTENTI DI FORMAZIONE RECENTE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E A SERVIZI contraddistinta in cartografia con il simbolo (RB) di cui all'art. 27 delle relative N.T.A. (cfr. All. 5.2.b.); e sottoposta a vincolo ambientale paesaggistico ex L. 1497/39;
- Immobile soggetto a convenzione: *SI (ma ad oggi non più efficace a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo soggetto alla Convenzione Urbanistica sotto riportata e a seguito del rilascio del Certificato Agibilità n. 57/2005 Prot. n. 14994 del 24.01.2006 -cfr. All.6.8-*
- del tipo: *Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata per aumento di volume nell'Albergo Eden ex Barzanti, di cui alla Del.ne C.C. n. 121 del 21.11.2000 (cfr. All. 6.3.a. e cfr. § 7: Note alla P.E. n. 371/2001 in cui si evidenzia la mancanza agli atti del collaudo previsto).*
- Estremi delle convenzioni: *atto a rogito Andrea Positano de Vincentis notaio in Città della Pieve 13 luglio 2001 rep. n. 931/338 trascritto a Perugia il 31 luglio 1995 al n. 11755 Reg. Part. form. e al n. 17255 Reg. Gen.*

- Ord. (cfr. All. 6.3.b.);*
- Obblighi derivanti: *SI (ma ad oggi non più efficace.... -cfr. punto Immobile soggetto a convenzione ...) ;*
 - Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico.....: - Vincolo ambientale paesaggistico ai sensi della ex. L. n. 1497/1939 (ora D.Lgs. n. 42/2004);
- Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923;
 - Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?: NO;
 - Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale attuale.....: (cfr. stralei N.T.A. Vigenti e Adottate: All. 5.1.b. e All. 5.2.b.);
 - Rapporto di copertura attuale: (cfr. stralei N.T.A. Vigenti e Adottate: All. 5.1.b. e All. 5.2.b.);
 - Altezza massima ammessa attuale.....: (cfr. stralei N.T.A. Vigenti e Adottate: All. 5.1.b. e All. 5.2.b.);
 - Volume massimo ammesso fuori terra: (cfr. stralei N.T.A. Vigenti e Adottate: All. 5.1.b. e All. 5.2.b.);
 - Residua potenzialità edificatoria.....: NO (cfr. stralei N.T.A. Vigenti e Adottate: All. 5.1.b. e All. 5.2.b.);
- Dichiarazione di conformità con il P.R.G. : SI.

6. POSSESSO ATTESTATO CERIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), per cui non è possibile elencarne la relativa classe. energetica.

7. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di pignoramento, è costituito da un compendio immobiliare con area di sedime e di pertinenza annessa, adibito ad albergo (categ. D/2 –immobili a destinazione speciale-) ubicato in Città della Pieve, Via Santa Lucia n. 53 (ingresso) e n. 51 (accesso magazzino) ed è composto da un fabbricato che si sviluppa su cinque piani fuori terra (p. T-1-2-3-4-5) ed uno interrato (p. S1) senza soluzione di continuità e, dall'area di sedime e di pertinenza.

Ai piani suddetti -per ciascuno dei quali si indica la Superficie Utile Coperta (S.U.C.) ricavata dai grafici allegati alle varie pratiche edilizie in precedenza elencate, previo controllo con rilievo metrico delle dimensioni riportate negli stessi nel corso dei vari sopralluoghi, eseguito a campione su alcuni locali al p.T , riscontrandole sostanzialmente corrispondenti- si sviluppano i seguenti locali:

- ☛ PIANO PRIMO SOTTOSTRADA (p. S1) (cfr. All. 4.1/3.): S.U.C. mq . 42,85:
(scala d'accesso: sup. scoperta mq. 3,90), centrale termica (C.T.), vano tecnico e cantina;
Nel locale adibito a Centrale Termica non è stato possibile l'accesso.
- ☛ PIANO TERRA (p. T) (cfr. All. 4.1/3.) : S.U.C. mq. 950,00 + mq. 103,00:
 - locali *ubicati sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception ed ad una quota inferiore alla stessa -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-*:
ingresso (alla sala reception con pavimento inclinato e dotato di rampa laterale esterna per soggetti diversamente abili), vano per Quadro Elettrico, vano ascensore, due corridoi (uno con gradini ed uno con rampa per soggetti diversamente abili) che collegano, dalla reception, la saletta della telefonia, la sala bar e il bar, la sala ristorante, w.c. del personale, la cucina (composta da tre locali: preparazione-cottura-lavaggio) con annessa dispensa e ripostiglio, w.c. per soggetti diversamente abili, due servizi igienici (w.c.) separati per donne e uomini disimpegnati da un unico antibagno;
 - e,
 - locali *ubicati sulla parte sx rispetto all'asse longitudinale della reception -ovvero, sulla parte sx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-*:
scala a giorno di collegamento col piano primo, passaggio (utilizzabile anche dai soggetti diversamente abili) di collegamento e accesso alla sala unica ad uso hall-biliardo posta ad una quota leggermente superiore alla stessa, corridoio di disimpegno per ufficio, una camera del personale, n. 7 camere con bagno, n. 2 camere con bagno per soggetti diversamente abili, un magazzino con annesso fondo (utilizzato quale lavanderia -della S.U.C. di mq. 103,00- entrambi con accesso anche dall'esterno ovvero: dal n. civ. 51 il magazzino, e dalla corte interna la lavanderia), ripostiglio sottoscala, vano scala di collegamento col piano primo posto in fondo al corridoio predetto e compreso tra il magazzino, il fondo (lavanderia) ed una camera;

mentre, esternamente sempre al PIANO TERRA (p. T): portico S.U.C. mq. 98,70.

- su area di corte (particella n. 725): portico con copertura in struttura lignea sostenuta da cinque pilastri in muratura e due in metallo a protezione anche di un'area sottostante la parte sostenuta dai pilastri in muratura e delimitata su due fronti da una balaustra con sovrastanti fioriere, la cui Superficie Utile Coperta (S.U.C.) è pari a mq. 98,70 rispetto a mq. 86,40 (autorizzati e pari alle dimensioni di ml. 14,40 x 6,00, mentre nei conteggi urbanistici la superficie è stata erroneamente indicata in mq. 34,03) *con il Permesso di Costruire prot. n. 6907 del 16.09.2008 sopra citato (cfr.: § 5: punto XVI.- P.E. n. 160/2008);*
- e,
- su area di corte scoperta corrispondente all' particella n. 725 : Superficie catastale di pertinenza scoperta (corte) di mq. 3 849,00, e *particella n. 729 di mq. 12 non pignorata):*
 - un piccola piscina di forma irregolare, assimilabile al profilo di una "campana", con solarium circostante, realizzati senza titolo abilitativo edilizio;
- e,
- rimanenti aree (comprendenti anche la particella n. 729 della superficie catastale di mq. 12, anch'essa non pignorata e quindi non compresa ai fini della valutazione) variamente pavimentate per l'area compresa tra il fabbricato e la pubblica via e, per l'area retrostante il fabbricato dedicata a giochi e svaghi in genere e, aree a verde con vegetazione varia ornamentale (floreale, siepi, alberi);
- *area di pertinenza (particella n. 732 non pignorata) destinata a parcheggio privato ad esclusivo uso dell'albergo e sulla quale insiste un box con sportelli scorrevoli contenente le attrezzature tecniche (pompe e filtri) della piscina suddetta, e dove, in posizione frontale, è collocata una postazione antincendio);*
- ☞ PIANO PRIMO (p. 1) (cfr. All. 4.2/3.) : S.U.C. mq. 781,80 + mq. 67,55 terrazzi e balconi:
 - locali *soprastanti a quelli ubicati al p. T. sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-*: vano scala di collegamento col piano secondo, vano ascensore, corridoio posto ad una quota inferiore rispetto a quella del pianerottolo d'arrivo della scala a giorno di cui sopra e da questo vi si accede attraverso cinque gradini, disimpegnando: n. 6 camere singole con bagno, n. 6 camere doppie con bagno e n. 1 camera doppia + due letti aggiuntivi con bagno;
 - locali *soprastanti a quelli ubicati sulla parte sx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T - ovvero, sulla parte sx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53- (cfr. All. 3.2.)*, ai quali si accede dal corridoio centrale, disimpegnato dai suddetti due corpi scala, e che a sua volta distribuisce: un ripostiglio, due vani adibiti a spogliatoio del personale con vano di servizio igienico, n. 15 camere con bagno e n. 1 camera con bagno del personale;
- ☞ PIANO SECONDO (p. 2) (cfr. All. 4.3/3.) : S.U.C. mq. 322,45 + mq. 98,05 terrazzi e balconi:
 - locali *soprastanti a quelli ubicati al p. 1° sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53-*: vano scala, vano ascensore e, ad una quota inferiore (due gradini) rispetto a quella del pianerottolo d'arrivo della scala, i seguenti vani sottotetto, in parte controsoffittati, aventi una destinazione d'uso privata (già abitativa): ingresso, corridoio, n. 3 camere (private) ciascuna con bagno, soffitta, ufficio privato, sala polivalente con due servizi igienici (w.c.) dotati di antibagno, ripostiglio, ed inoltre altro ripostiglio e piccolo vano in cui è collocata una scala a chiocciola per il collegamento dell'unico vano per ciascun dei piani 3°, 4° e 5° (torretta), terrazza praticabile (antistante la soffitta e la sala polivalente di cui sopra, raggiungibile da una scala di sicurezza antincendio esterna in struttura metallica a tre rampe con partenza dal p. T, due a forma di L fino al p. 1°+ una lineare fino al p. 2°);
- ☞ PIANO TERZO (p. 3) (cfr. All. 4.3/3.): S.U.C. mq .16,00;
 - vano indicato quale ripostiglio non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto e privo parzialmente del solaio di calpestio;
- ☞ PIANO QUARTO (p. 4) (cfr. All. 4.3/3.): S.U.C. mq. 16,00;
 - vano indicato quale ripostiglio non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto per la quale è stata realizzata la sola "asola" nel solaio di calpestio;
- ☞ PIANO QUINTO (p. 5) (cfr. All. 4.3/3.): S.U.C. mq . 16,00 (compreso parapetto in muratura);

vano indicato quale terrazza (copertura) non accessibile e non raggiungibile e quindi non utilizzabile in quanto non è stata realizzata la citata scala a chiocciola per il collegamento dal piano secondo al piano quinto;

- ☛ Quanto sopra posto su area di sedime tra coperta e scoperta della superficie complessiva catastale di are 21 e centiare 55 (mq. 2.155).

1. Quota e tipologia del diritto

- ☛ 1/1 di piena proprietà spettanti alla società “ ... omissis ...”, con sede in “ ... omissis ...”, Cod. Fiscale: “ ... omissis ...”;

Note:

- *la suddetta società uninominale “ ... omissis ...” è posta in liquidazione dal 1° ottobre 2014 il cui amministratore unico, oggi liquidatore, risulta lo stesso Sig. “ ... omissis ...”.*

Caratteristiche costruttive generali e delle finiture.

L'edificio è realizzato con struttura portante prevalentemente in muratura di tufo intonacata e tinteggiata esternamente, ad eccezione dei pilastri a mattoni che definiscono le aperture per l'accesso all'esterno della sala unica ad uso hall-biliardo costituita dal solo piano Terra, e della parete esterna al piano secondo prospiciente la terrazza praticabile del fronte interno del fabbricato che affaccia sull'area interna lato piscina; condizioni sufficienti, comunque in alcune zone da restaurare ivi compresa la tinteggiatura.

I solai di calpestio e di copertura sono in travi di ferro e/o travetti di cemento tipo “varese” e tavelloni; condizioni : sufficienti.

Il manto di copertura dei tetti a falde inclinate è in tegole laterizie dei tipi “portoghese” e “alla romana”; condizioni: scadenti, comunque da rifare (magari provvedendo anche con una adeguata impermeabilizzazione, in quanto alcune zone sono interessate da infiltrazioni di acqua piovana).

La pavimentazione delle aree esterne è costituita da diverse tipologie di materiali:

- piastrelle in gres per l'area di pertinenza posta in fronte la pubblica via Santa Lucia nella zona compresa tra il magazzino fino alla scala d'accesso al p. S1 ubicata a fianco dell'ingresso vero e proprio dell'albergo al civ. 53; condizioni: scadenti (da rifare);
- cotto per la maggior parte dell'area sottostante il portico e per il “solarium” della piscina; condizioni: sufficienti;
- porfido a “schiacce” irregolari, per la restante superficie sottostante il portico compresa tra i pilastri in metallo e quelli in muratura e per le limitrofe superfici destinate a zona giochi svago e percorsi vari; condizioni sufficienti.

Le pareti interne sono prevalentemente intonate e tinteggiate, ad eccezione di quelle del magazzino che sono in parte allo stato rustico, e di quelle dei locali della cucina e suoi accessori, dei servizi igienico sanitari in genere ove si riscontrano rivestimenti in ceramica smaltata e/o piastrelle di gres ceramico marmorizzato con varie colorazioni; condizioni: scarse, comunque da rifare in quelle zone interessate da umidità.

Per quanto riguarda i soffitti (costituiti dagli intradossi dei predetti solai di calpestio e di copertura) questi, in buona parte, sono controsoffittati in cartongesso, mentre in alcuni locali (hall-sala biliardo e sala ristorante al p. terra) i travetti di cemento tipo “varese” sono a vista ed evidenziati con pitturazione di colore diverso di quella intonacata; condizioni: sufficienti per i solai; da rifare completamente i controsoffitti in cui si evidenziano, tra gli altri deterioramenti, anche infiltrazioni di acqua piovana proveniente dalle coperture.

Le altezze utili interne dei vani sono variabili e, per la loro individuazione si rimanda a quanto rappresentato nelle schede planimetriche catastali allegate (cfr. All. 4.1/3.- 4.2/3. - 4.3/3.).

Le pavimentazioni interne si presentano con varie tipologie:

- in cemento (per magazzino e lavanderia); condizioni: pessime (da rifare);
- marmette di graniglia, piastrelle di gres ceramico smaltato, cotto, moquette, parquet, (per tutti gli altri vani) e marmo, esclusi i pianerottoli, per le scale; condizioni: scarse, ad eccezione di quelli con moquette da rifare.

Gli infissi interni (porte camere e servizi igienici) sono a battente in legno tamburato di mogano lucidato al naturale; condizioni sufficienti.

Gli infissi esterni (finestre e porte finestre) sono in legno lucidato al naturale e vetro-camera, alcuni dei quali (insistenti sulla parte sx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53) sono muniti di serrande avvolgibili in legno e/o pvc; condizioni: sufficienti per gli infissi; scadenti per le serrande avvolgibili (da rifare).

L'infisso di accesso al magazzino è costituito da una serranda metallica e verniciata, mentre gli infissi di porte e finestre della “lavanderia” (denominato “fondo” nell'atto di provenienza) sono in ferro verniciato e vetro;

condizioni: pessime (da rifare).

La dotazione impiantistica presenta:

- impianto elettrico;
- impianto termico (riscaldamento) ad elementi radianti in ghisa e/o alluminio, ventilconvettori;
- impianto idricosanitario servito dal gruppo termico;
- impianto gas per alimentazione gruppo termico.

condizioni: per detti impianti si fa riferimento alle dichiarazioni di conformità elencate ed indicate in atti nel Permesso e nel Certificato di Agibilità in precedenza citati e comunque da verificare, visto il distacco delle utenze dal febbraio 2013.

Note:

- *Complessivamente, l'attività alberghiera dismessa sin dal gennaio 2013, veniva svolta e operava nel fabbricato oggetto della presente stima con una disponibilità di n. 25 posti letto dal 10.11.2010 (collocati nelle camere al p. 1° soprastanti i locali della cucina, sala ristorante e servizi al p. T ubicati sulla parte dx rispetto all'asse longitudinale della reception al p. T -ovvero, sulla parte dx rispetto alla porta d'ingresso al civ. n. 53) a fronte dei n. 64 autorizzati, per i quali però occorre il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (che a tutt'oggi non risulta rilasciato) e nonostante il rilascio delle Agibilità sopra elencate.*

8. DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile in oggetto è di unica proprietà per cui non vi sono dotazioni condominiali.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Nella ricerca del valore attuale commerciale si è adottato il criterio della stima sintetica comparativa, in base ad elementi di raffronto costruttivi e di manutenzione (esclusi quelli con eventuali transazioni, difficilmente reperibili sul mercato per la destinazione specifica), con fabbricati in cui trovasi l'immobile in oggetto che presentino simili caratteristiche intrinseche, assumendo come parametro economico unitario, il più probabile valore al metro quadrato di Superficie Utile Coperta di ogni piano (S.U.C.) ragguagliata, tenendo conto dell'ubicazione e vicinanza ad infrastrutture principali, della destinazione d'uso, delle epoche di costruzione e di ristrutturazione, dello stato di manutenzione e conservazione, del grado di finiture degli interni e degli esterni, di tutti quei fattori intrinseci ed estrinseci del bene, degli attuali valori medi di mercato e, in considerazione della particolare congiuntura economia nazionale riguardante da qualche anno anche il mercato immobiliare.

9.2 Fonti di informazione

Agenzie immobiliari del luogo, operatori locali del settore, esperienza personale.

9.3 Calcolo delle superfici

segue tabella

superfici del fabbricato ad uso albergo-ristorante con annessa area di sedime e pertinenza costituenti il Lotto UNICO		parametro	superficie reale / potenziale	coefficiente	superficie equivalente o raggugiata
piano	destinazione	Sup.Ut.Cop./scop.	mq.	%	mq.
S1	(scala di accesso al p. S1)	sup. scoperta	3,90	33%	1,29
	vano tecnico, C.T. e cantina	S.U.C.	42,85	40%	17,14
T	vani e accessori al p. T	S.U.C.	950,00	100%	950,00
	magazzino e lavanderia (fondo) al p.T	S.U.C.	103,00	40%	41,20
	portico al p. T	S.U.C.	98,70	40%	39,48
	area scoperta di pertinenza (particella n. 725) compresa la piscina	sup. catastale	[sup. part. n. 725 - S.U.C. p.T] [2 155 - (1 053,00 + 98,70)] 1 003,30	10%	100,33
1°	vani e accessori al p. 1°	S.U.C.	781,80	100%	781,80
	terrazzi e balconi al p.1°	sup. scoperta	67,55	33%	22,29
2°	vani e accessori al p. 2°	S.U.C.	322,45	100%	322,45
	terrazzi e balconi al p.2°	sup. scoperta	98,05	33%	32,36
3°	vano accessorio al p. 3°	S.U.C.	16,00	30%	4,80
4°	vano accessorio al p. 4°	S.U.C.	16,00	30%	4,80
5°	terrazza di copertura al p. 5°	sup. scoperta compreso paratetto in muratura	16,00	33%	5,28
sommano le superfici			3 416,60		2 323,22

Fabbricato destinato ad albergo-ristorante con annessa area di sedime e di pertinenza.

Identificato al Catasto Fabbricati:

intestazione:

→ “ ... OMISSIS ...” con sede in Città della Pieve (PG); Codice Fiscale/ Partita IVA: “ ... omissis ...”; proprietà per 1/1;

Note:

- *la suddetta società uninomiale “ ... omissis ...” è posta in liquidazione dal 1° ottobre 2014 il cui amministratore unico, oggi liquidatore, risulta lo stesso Sig. “ ... omissis ...”;*

identificativo catastale: (cfr. All. 3.)

→ *Via Santa Lucia, piano: S1-T-1-2-3-4-5, foglio 45, particella 158, subalterno 11, categoria D/2, classe -, consistenza -, rendita € 27.402,00;*

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 726, 728, salvo altri.

e,

Identificato al Catasto Terreni:

intestazione:

→ Area di enti urbani e promiscui, Partita 1;

identificativo catastale: (cfr. All. 1. e All. 1.a.) :

→ *foglio 45, particella 725, qualità ENTE URBANO, superficie are 21 ca 55 (m² 2155), R.D. -, R.A. -;*

Confini: Via Santa Lucia, Via Luigi Einaudi, proprietà del Fg. 45 particelle n. 732, 727, 728, 729, 726, salvo altri.

9.4 Condizioni generali dell'immobile

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti, privo comunque dei requisiti igienico sanitari e tali che non può considerarsi adatto all'uso per cui è destinato, preposto e “vincolato”;

Note:

- *a quanto sopra, va aggiunto il fatto che l'attività alberghiera è dismessa sin dal gennaio 2013 con tutte le utenze distaccate, determinando allo stato attuale una situazione di pressoché totale abbandono del compendio immobiliare pignorato destinato ad albergo, ivi comprese le attrezzature e gli arredi anche se non facenti parte della presente valutazione. Quelle poche rimaste a servizio del ristorante e della cucina, della reception e delle camere e relativi servizi igienici al p.T e 1°, e della sala polivalente e locali annessi*

al p. 2°, sono praticamente inutilizzabili.

- Per la riutilizzazione dell'immobile pignorato si dovrà procedere a lavori di manutenzione e adeguamento complessivi.

9.5 Valutazione corpi

In base ai quanto sopra e secondo anche i parametri medi di zona per destinazione principale, applicando il valore unitario, individuato e ritenuto congruo in € 550,00 al metro quadrato (€mq), alla Superficie Utile Coperta (S.U.C.) ragguagliata di ogni piano, del bene immobiliare in oggetto nelle condizioni sopradescritte, si avrà:

L O T T O	superfici del fabbricato destinato ad albergo-rsitorante con annessa area di sedime e pertinenza		Superficie Utile Coperta (S.U.C.)	coefficiente	Superficie Utile Coperta ragguagliata o equivalente	valore di stima unitario	valore di stima intero		
	piano	destinazione	mq.		%	mq.	€mq	€	
U N I C O	S1	(scala di accesso al p. S1)	3,90	33%	1,29	550,00	707,85		
		vano tecnico, C.T. e cantina	42,85	40%	17,14		9 427,00		
	T	vani e accessori al p. T	950,00	100%	950,00		522 500,00		
		magazzino e lavanderia (fondo) al p.T	103,00	40%	41,20		22 660,00		
		portico al p. T	98,70	40%	39,48		21 714,00		
		area scoperta di pertinenza (particella n. 725) compresa la piscina	1 003,30	10%	100,33		55 181,50		
	1°	vani e accessori al p. 1°	781,80	100%	781,80		429 990,00		
		terrazzi e balconi al p.1°	67,55	33%	22,29		12 260,33		
	2°	vani e accessori al p. 2°	322,45	100%	322,45		12 260,33		
		terrazzi e balconi al p.2°	98,05	33%	32,36		17 796,08		
	3°	vano accessorio al p. 3°	16,00	30%	4,80		2 640,00		
	4°	vano accessorio al p. 4°	16,00	30%	4,80		2 640,00		
	5°	terrazza di copertura al p. 5°	16,00	33%	5,28		2 904,00		
	sommamo i valori di stima							1 112 681,08	

Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 15% quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti (come da disposizioni del G.E.): € 166 902,16
- Oneri per la regolarizzazione (sanatoria) edilizia e ambientale -cfr. § 5.1- € 23 630,00
- Oneri per la regolarizzazione catastale -cfr. § 5.1- € 4 000,00
- Arrotondamento in aumento € 51,09
- Giudizio di comoda divisibilità:
L'unità immobiliare in oggetto non risulta comodamente divisibile.

Prezzo base d'asta del lotto

- **totale valore immobili** per la quota eseguita pari ad 1/1 della piena proprietà al netto degli adeguamenti e correzioni nello stato di fatto in cui si trova: € **918 200,00**

10. Regime fiscale

Dalle informazioni assunte (13.08.2015) presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, il trasferimento del bene immobiliare in oggetto, essendo un fabbricato strumentale per natura e secondo le disposizioni della Circolare N. 2/E del 2014 dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Normativa, è soggetto a imposta di registro (fissa, attualmente vigente dei € 200,00, ipotecaria (3%) e catastale (1%) salvo che l'eventuale acquirente in sede di aggiudicazione opti per la detrazione dell'iva, nel qual caso il trasferimento dell'immobile è soggetto a I.V.A. (nell'aliquota di legge) -cfr. ex art. 10, comma 1, n. 8-ter, DPR n. 633 del 1972-

Allegati :

- All. 1.**.....(C.T) Estratto di mappa dal Foglio 45 del Comune di Città della Pieve (particella n. 725).
- All. 1.a**(C.T) Visura storica per immobile del Foglio 45 particella n. 725.
- All. 2.**.....(C.F) Visura Elenco Immobili (suddivisione in subalterni) del Foglio 45 particella n. 158 del Comune di Città della Pieve.
- All. 3.**(C.F) Visura per soggetto del Foglio 45 particella n. 158 sub. 11.
- All. 3.1.**(C.F) Visura storica per immobile del Foglio 45 particella n. 158 sub. 11.
- All. 3.1.a.**(C.F) Visura storica per immobile del Foglio 45 particella n. 158 sub. 10.
- All. 4.1/3.**.....(C.F) Scheda planimetrica N. 1 dell'u.i. cat. D/2 Foglio 45 particella n. 158 sub. 11.
- All. 4.2/3.**.....(C.F) Scheda planimetrica N. 2 dell'u.i. cat. D/2 Foglio 45 particella n. 158 sub. 11.
- All. 4.3/3.**.....(C.F) Scheda planimetrica N. 3 dell'u.i. cat. D/2 Foglio 45 particella n. 158 sub. 11.
- All. 5.1.a. e 5.1.b.**.....Stralci strumento urbanistico vigente: cartografico PRG e normativo N.T.A.
- All. 5.2.a e 5.2.b.**.....Stralci strumento urbanistico adottato: cartografico PRG/S e normativo N.T.A.
- All. 6.0.**copia ATTO DI COMPRAVENDITA del 02.07.1999 rep. n. 64149/9702 a rogito Avv. Alessandro Cinelli Notaio in Chiusi.
- All. 6.1.a. -6.1.b. -6.1.c. -6.1.d.**...-**VI**- D.I.A. prot. 6705 del 02.07.1999 - Pratica Edilizia n. 179/1999.
- All. 6.2.**.....-**VIII**- C.E. prot. n. 3391 del 14.07.2000 - Pratica Edilizia n. 123/2000.
- All. 6.3.**-**IX**- PERMESSO DI AGIBILITÀ (PARZIALE) prot. n. 6063 dell'11.08.2000.
- All. 6.3.a.**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE di Città della Pieve N. 121 del 21.11.2000: *approvazione Piano Attuativo di iniziativa privata*
- All. 6.3.b.**CONVENZIONE URBANISTICA: *atto a rogito Andrea Positano de Vincentis notaio in Città della Pieve il 13 luglio 2001 rep. n. 931/338 trascritto a Perugia il 31 luglio 1995 ai nn. 1725/11755.*
- All. 6.4.**.....-**X**- C.E. prot. n. 9268 del 21.09.2002 - Pratica Edilizia n. 371/2001.
- All. 6.5.**.....-**XI**- P. di C. prot. n. 1373 del 22.04.2004 - Pratica Edilizia n. 23/2004.
- All. 6.6.a. -6.6.b. -6.6.c.**.....-**XII**- D.I.A. prot. 2337 del 19.02.2004 - Pratica Edilizia n. 45/2004.
- All. 6.7.a. -6.7.b. -6.7.c.**.....-**XIII**- D.I.A. prot. 10165 del 28.07.2004 - Pratica Edilizia n. 229/2004.
- All. 6.8.**-**XIV**- CERTIFICATO DI AGIBILITÀ (PARZIALE) N. 57/2005 prot. n.14994 del 24.01.2006.
- All. 6.9.a. -6.9.b. -6.9.c. -6.9.d.** -**XV**- D.I.A. prot. 13004 del 31.10.2007 - Pratica Edilizia n. 306/2007.
- All. 6.10.a. -6.10.b. -6.10.b1.**-**XVI**- D.I.A. prot. 10165 del 28.07.2004 - Pratica Edilizia n. 229/2004.
- All. 7.**.....copia atto di provenienza (ATTO DI CESSIONE DI RAMO DI AZIENDA del 14.06.2007 rep. n. 33405/13959 a rogito Dr. Alfredo Caiazza Notaio in Perugia).
- All. 8. 1-2-3-4-5 di 5.**.....Repertorio fotografico.
- All. 9.**.....“Verbale di primo accesso ad immobile “del Custode Giudiziario, dott. Fausto Sciamanna, del 26.05.2015.

Orvieto, 18 agosto 2015

il tecnico incaricato
CLAUDIO CRUCIANI
 .GEOMETRA.