

TRIBUNALE DI ORVIETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 06/08

UNICREDIT BANCA c/o XX

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il G.E. del Tribunale di Orvieto dott. Federico Bonato nell'udienza del 09.05.2008 , nominava il sottoscritto geom. Stefano Materazzini, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n. 06/08 tra la UNICREDIT BANCA c/tro XX.

Successivamente, nell'udienza del 09.06.2008 , al sottoscritto che prestava Giuramento di rito, il G.I. del Tribunale di Orvieto poneva i seguenti quesiti:

1)- *descriva, previo esame della documentazione in atti e dello stato dei luoghi, l'immobile pignorato (comune , località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, accertando la completezza della documentazione prodotta e la corrispondenza delle risultanze della documentazione con lo stato dei luoghi;*

2)- *accerti la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, riportando l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile ed, a parte, della trascrizione delle domande giudiziali;*

3)- *se l'immobile non risulta accatastato, proceda all'accatastamento, ovvero esegua le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

4)- *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

5)- *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative ed, in caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia vigente, descriva la tipologia degli abusi riscontrati, dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile, ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n° 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;*

6)- dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, ed allegando, in tal caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

7)- indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

8)- indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici e l'assegnazione dell'abilitazione al coniuge;

9)- determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;

10)- prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini dell'INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31.12.1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;

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

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

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

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

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

A seguito dei quesiti posti dopo aver definito tutte le verifiche e i sopralluoghi necessari, acquisita la documentazione ipocatastale e urbanistica, effettuato il sopralluogo all'immobile in data 01.10.2008 alla presenza del sig. XX , il sottoscritto espone quanto segue:

-Quesito n. 1

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

L'immobile si sviluppa in:

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

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

-Comune di S. Venanzo: Ditta intestata XX nato a Marsciano il 24.03.1943

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

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

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

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

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

Catasto Terreni

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

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

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

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

DESCRIZIONE GENERALE

a)- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI

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

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

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

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

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

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

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

b)- CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

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

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

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

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

-Quesito n. 2

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

Ditta XX nato a Marsciano il 24.03.1943

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

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

e al C.T.

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

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

Elenco delle Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti sugli immobili:

-Trascrizione a favore:

Atto di acquisto degli immobili , oggi oggetto di Pignoramento immobiliare,

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 4312 del 06.07.1988

-Trascrizioni contro :

-Atto Esecutivo (Verbale di Pignoramento Immobili)

Agenzia del Territorio di Terni

Nota del 26.02.2008 n. 1402

-Iscrizioni contro

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

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

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

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

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 1581 del 05.08.1999

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 1641 del 21.09.2000

-Ipoteca Volontaria a seguito di Concessione di Mutuo

Agenzia del Territorio di Terni

Nota n. 813 del 20.02.2002

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

-Quesito n. 3

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

-Quesito n. 4

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

-Quesito n. 5

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

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

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

-Quesito n. 6

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

-Quesito n. 7

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

Quesito n. 8

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

Quesito n. 9

Determinazione del valore dell'immobile.

Premesse alla valutazione

Procedimento di stima adottato

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

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

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

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

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

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

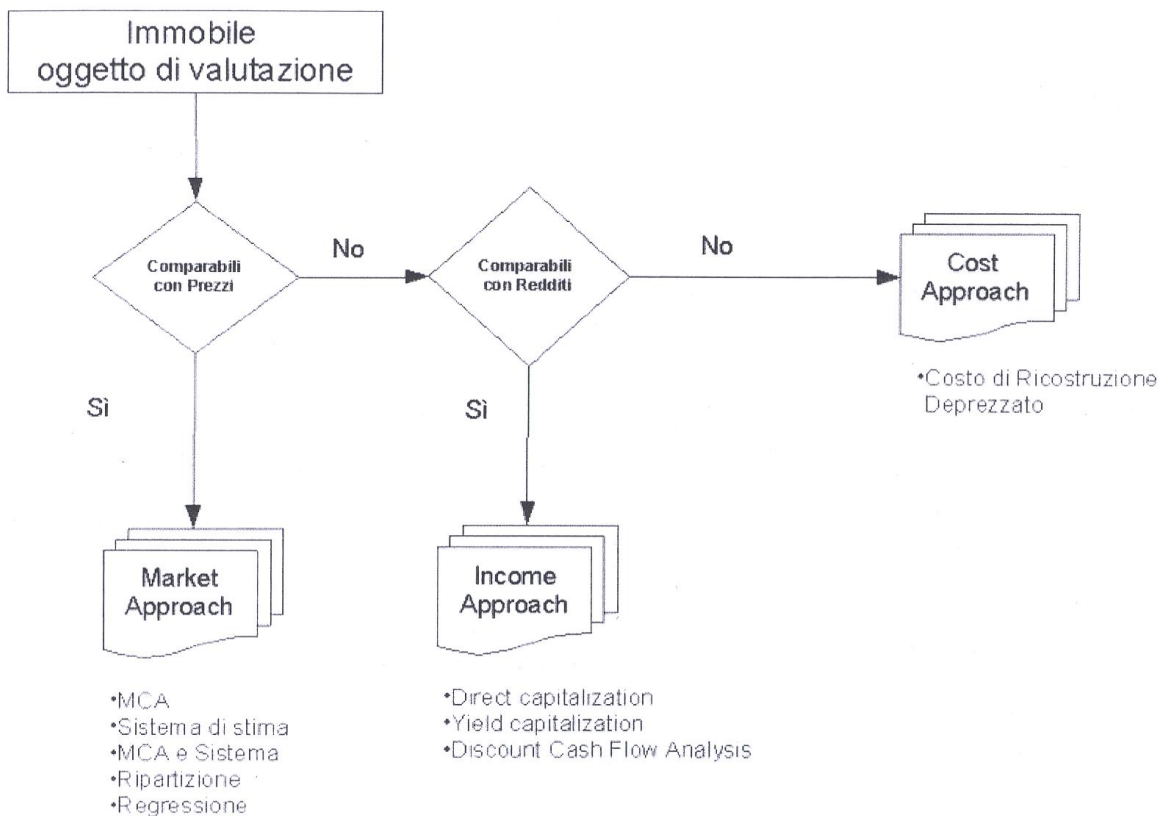
Gli Standard di Valutazione definirebbero per l'immobile in oggetto una valutazione per Redditi Incom Approach.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Criteria di Stima

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

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

b) Costo di riproduzione o costruzione

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

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

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

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

c) Deprezzamento per vetustà.

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

d) Profitto

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

VALORE

Fabbricato

mc. 4.220 x €/mc. 250,00=

€. 1.055.000,00 +

Area

€. 1.055.000 x 10% x mq. 3.565,00=

€. 376.107,00 +

Sommano parziale

€. 1.431.107,00

Deprezzamento per vetustà

€. 1.431.107,00 x - 8%=

€. 114.488,56 -

Valore di costruzione

€. 1.316.618,44 +

Profitto

€. 1.316.618,44 x 8% =

€. 105.329,47 +

VALORE TOTALE IMMOBILE

€. 1.421.947,91

In cifra tonda

€. 1.420.000,00

Diconsi Euro Unmilonequattrocentoventimila,00

Orvieto li, 8 ottobre 2008

IL C.T.U

geom.Stefano MATERAZZINI

-Quesito n. 10

RELAZIONE CATASTALE PER LA VENDITA

Lotto Unico

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

L'immobile si sviluppa:

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

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

Catasto Fabbricati

-Comune di S. Venanzo: Ditta intestata XX nato a Marsciano il 24.03.1943

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

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

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

Catasto Terreni

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

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

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

VALORE LOTTO	€. 1.420.000,00
---------------------	------------------------

Euro Unmilionequattrocentoventi//00
--

MOD. AN (CEU)

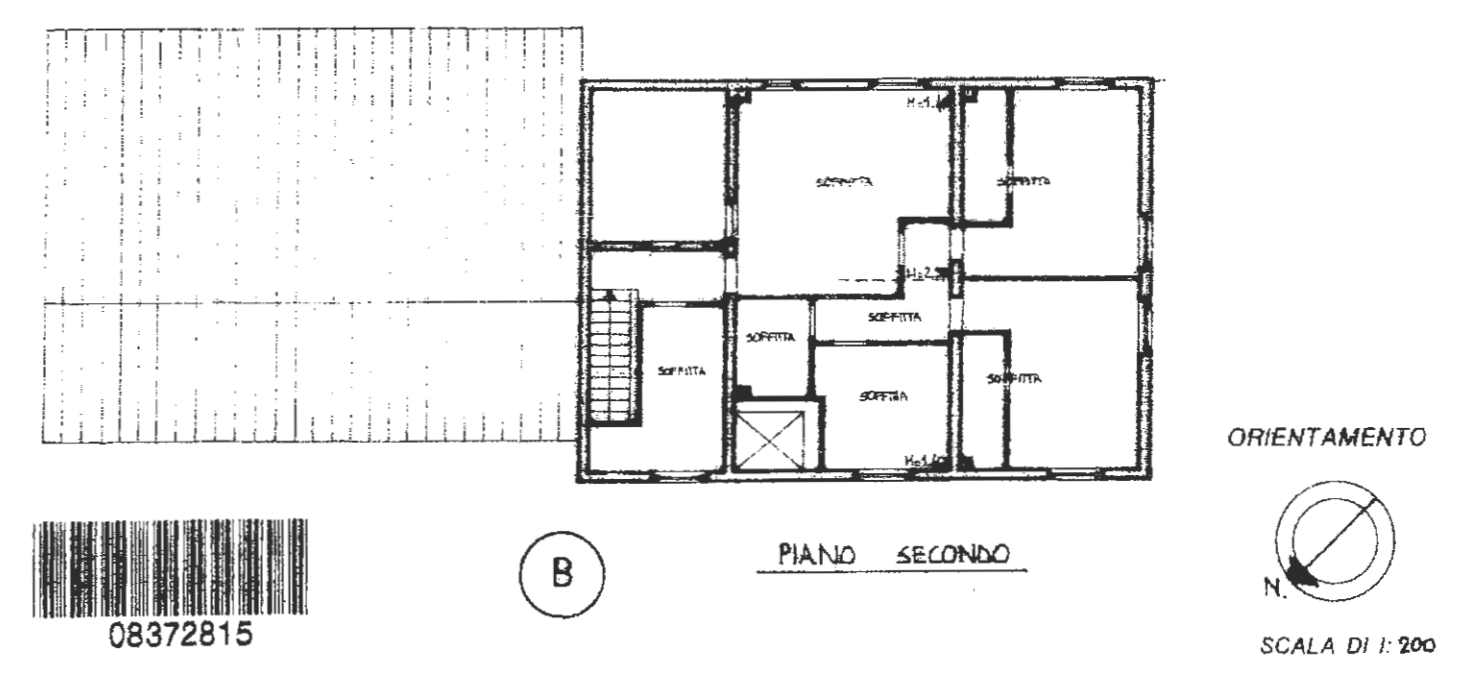
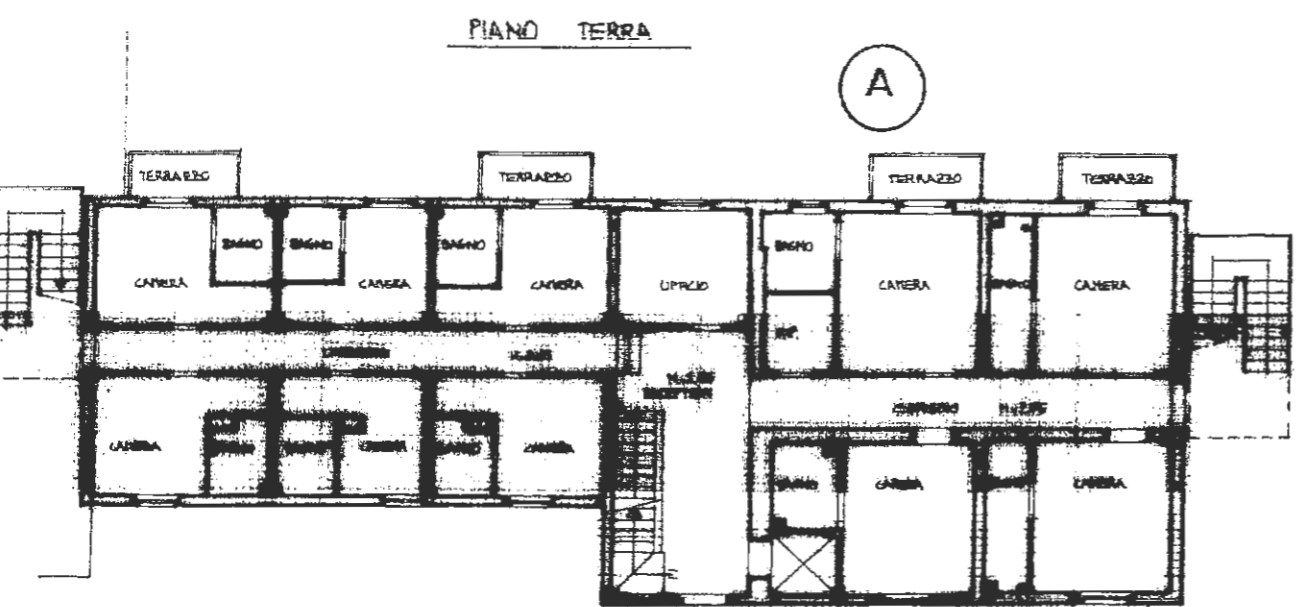
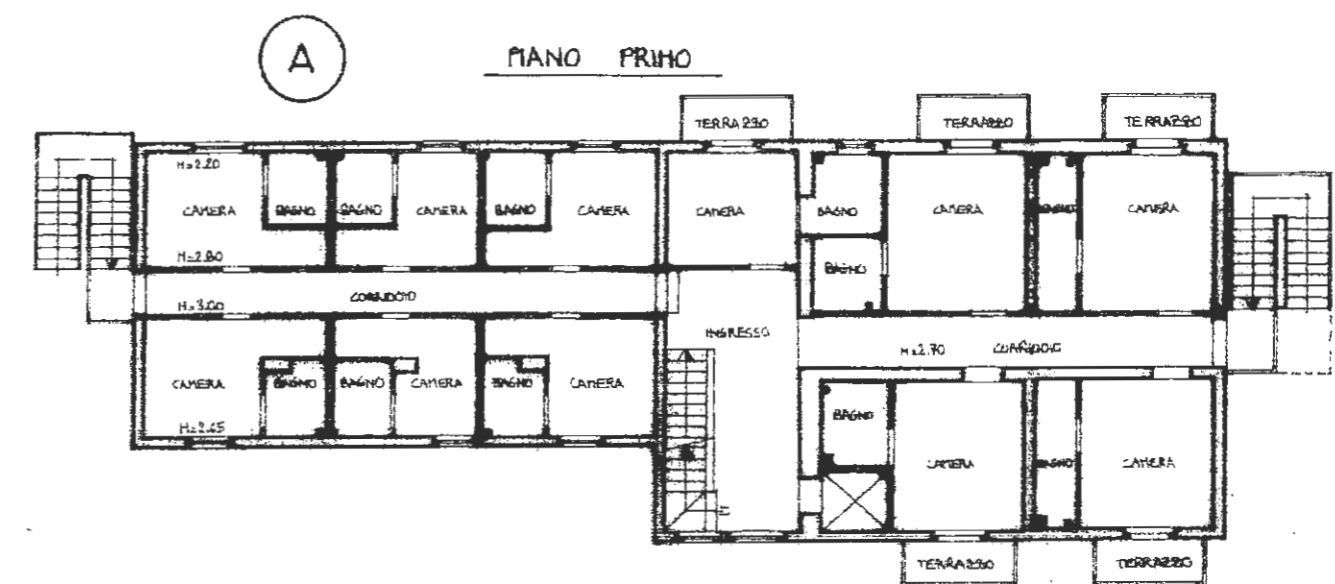
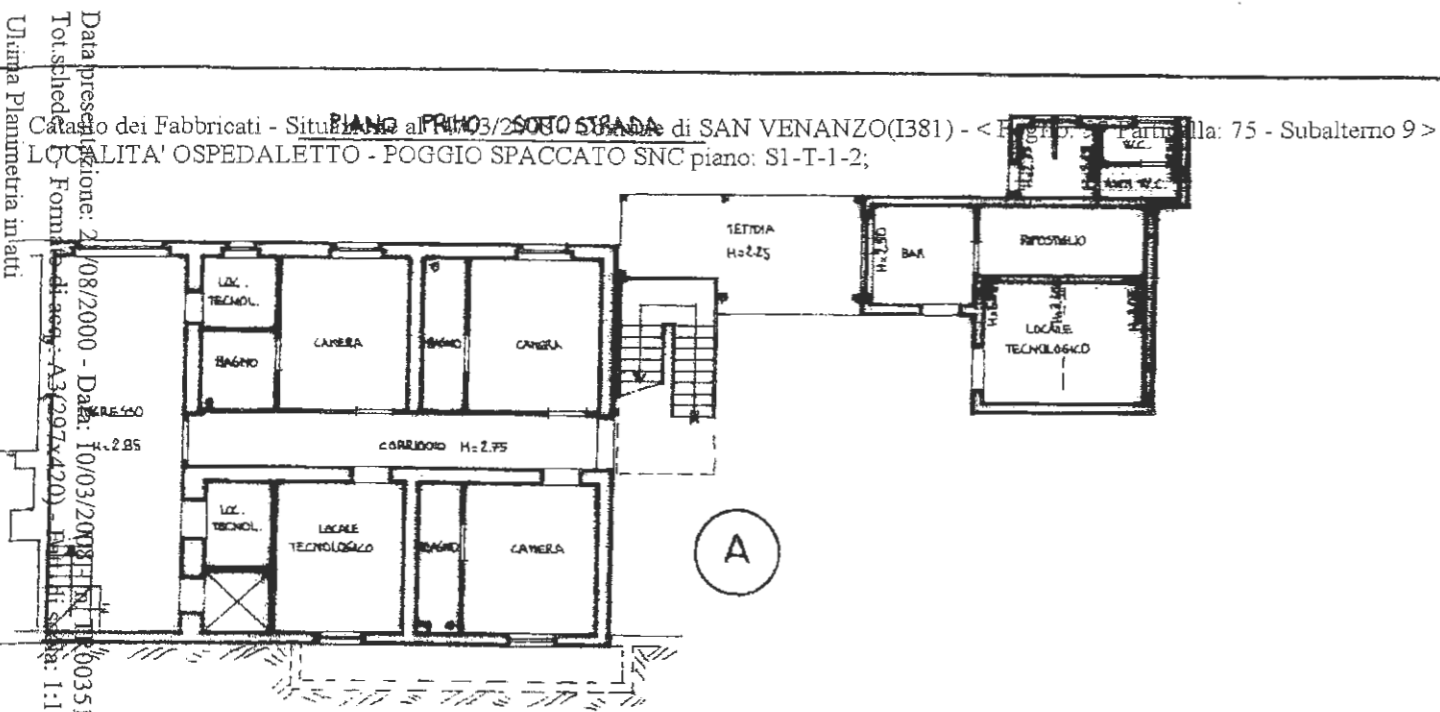
LIRE
880



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

Planimetria di u.i.u. in Comune di SAN VENANZO via FRAS. OSPEDALETTO VIC. COLLE SPACCATO civ.

MODULARIO
F. rig. rend. 488



08372815

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

Data presentazione: 21/08/2000 - Data: 10/03/2008 - n. TR0035145 - Richiesta n. 9129 - Richiedente TRIPPETTA
Tot schede: 1
Form. di agg.: A3/207x270
Ulantra Planimetria inatti







TRIBUNALE DI TERNI (ex Orvieto)

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 06/2008

UNICREDIT BANCA

c/tro



Relazione Tecnica

sulle condizioni dell'immobile

Allerona li, 10.12.2014

Il CTU

Geom. Stefano MATERAZZINI

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	Incaricato Albo N. 687
Geometra MATERAZZINI STEFANO	

E.I. N. 6/2008

UNICREDIT BANCA C/TRO [REDACTED]

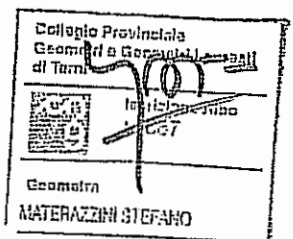
Su incarico del GIUDICE G.E del Tribunale di Terni dott. N. Giubilei in data 19.11.2014 , a seguito di Istanza del custode giudiziario Avv. Tatiana Galanello, il sottoscritto geom. Stefano MATERAZZINI iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n. 687 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Terni, procede di seguito alla stesura di una relazione tesa ad accertare i danni causati dalle infiltrazioni di acqua nell'immobile oggetto di esecuzione costituito da un complesso ricettivo/alberghiero in S. Venanzo frazione Ospedaletto loc. Colle Spaccato.

In particolare il quesito posto dal giudice :

"INCARICA IL CTU DI VERIFICARE L'ENTITA' E LA GRAVITA' DEI DANNI DELLE INFILTRAZIONI, ANCHE DAL PUNTO DI VISTA DELLA SICUREZZA DELL'IMMOBILE E DELL'INCOLUMITA' DI TERZI NONCHE' DI QUANTIFICARE GLI EVENTUALI COSTI DI ELEIMINAZIONE DEL VIZIO E DI RIPRISTINO"

Pertanto a seguito di quanto sopra, in data 01.12.2014 unitamente al custode giudiziario avv. Tatiana Galanello , il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo in sito.

Studio Tecnico MATERAZZINI , via dello Scalo Mercè, 44 Allerona Scalo (TR)



Alla presenza del sig. [REDACTED]

[REDACTED] è stato eseguita una ricognizione nelle zone dell'immobile oggetto delle infiltrazioni di acqua lamentate.

1.0) Zona oggetto di infiltrazioni

Le infiltrazioni di acqua lamentate sono visibili in una porzione del fabbricato, al piano seminterrato, sul lato nord dello stesso, nei locali utilizzati a dispensa e celle frigorifere a servizio della attività di ristorazione.

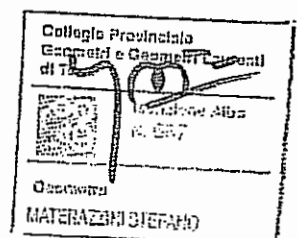
In particolare (come evidenziato dalla documentazione fotografica) le stesse sono ampiamente visibili sul soffitto e sulle pareti nella parte alta delle stesse.

Inoltre minime tracce di umidità da infiltrazione sono visibili anche in due piccole zone del locale ristorante ma in minor consistenza.

1.1) Cause delle infiltrazioni di acqua

Le cause delle infiltrazioni dell'acqua sono evidenti e ed evidenziabili dal solaio di copertura piana sovrastante i locali detti. Infatti lo stesso solaio, parte pavimentato e parte in cemento ,data la vecchia epoca di realizzazione, presenta zone non più idonee a livello impermeabilizzante che causano tali infiltrazioni.

Studio Tecnico MATERAZZINI , via dello Scalo Merci, 44 Alleroni Scalo (TR)



Inoltre le pareti della zona seminterrata parte controterra e parte con vespaio in pietrame non sono più idonee completamente alla funzione.

Durante le piogge, nel periodo attuale forti, prolungate e insistenti, la impermeabilizzazione della copertura piana, anche per i motivi di vetustà, non è più in grado di sopportare pianamente la funzione e di conseguenza si verificano infiltrazioni più o meno importanti nei locali sottostanti.

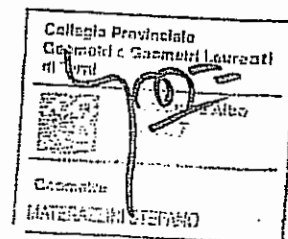
Va anche detto che la situazione attuale delle infiltrazioni è anche causata dalla eccezionalità dalla persistenza e del prolungamento delle piogge del periodo.

Per quanto sopra evidenziato non si riscontrano lesioni alla struttura e situazioni che possano far presupporre problemi di stabilità e sicurezza della porzione in oggetto.

1.2) Riposta al quesito

Premesso quanto sopra il sottoscritto rispondendo al quesito.

- a) Si evidenziano infiltrazioni di umidità su parte del soffitto e delle pareti dei locali dispensa e celle frigorifere, oltre a minime nei locali



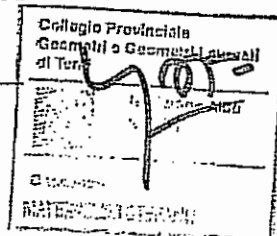
ristorante.

b) L'entità e la gravità delle infiltrazioni è riconducibile, oggi, ad una situazione legata alle piogge persistenti del periodo. In assenza di queste, pur potendosi creare situazioni di umidità, si avrebbero delle condizioni notevolmente migliori. I danni prodotti dalle infiltrazioni non sono tali da giustificare la chiusura dei locali interessati.

c) A livello statico e strutturale nonché della sicurezza, anche per l'incolumità di terzi, non si evidenziano, a causa delle infiltrazioni, situazioni di pericolo che possano presupporre urgenti interventi strutturali e/o sgombero dei locali.

d) Per quanto riguarda i costi di eliminazione del vizio e/o ripristino questi possono essere di due tipologie:

-La prima, DI MANUTENZIONE STRORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE, mediante il rifacimento completo di tutta la zona di copertura piana dell'intero piano seminterrato per una superficie di mq. 450,00 circa con la intera rimozione del pavimento la nuova impermeabilizzazione e coibentazione e posa



di nuovo pavimento con le moderne tecniche edilizie
Tale situazione solo ed in quanto la copertura
risulta di vecchia epoca di costruzione e presenta
distacchi e ammaloramenti della pavimentazione.

Allo stato non è ipotizzabile un costo se non dopo
aver studiato la copertura, anche strutturalmente,
e verificata la tipologia di intervento migliore
che può essere di diverse soluzioni.

-La seconda, un intervento minimo, DI MANUTENZIONE
ORDINARIA, per consentire l'esercizio della
attività ,localizzato solo alla porzione della
copertura che causa gli inconvenienti lamentati ai
locali sottostanti onde eliminare il vizio e di
conseguenza l'umidità e le infiltrazioni. Questo
intervento , può valutarsi per un importo di
€.2.000,00 duemila.

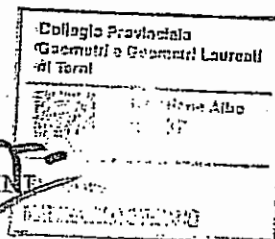
Tanto il sottoscritto doveva in adempiamnto
all'incarico ricevuto.

Si rimane a disposizione per ogni e qualsiasi
chiarimento in merito alla presente.

Allerona li, 10 Dicembre 2014

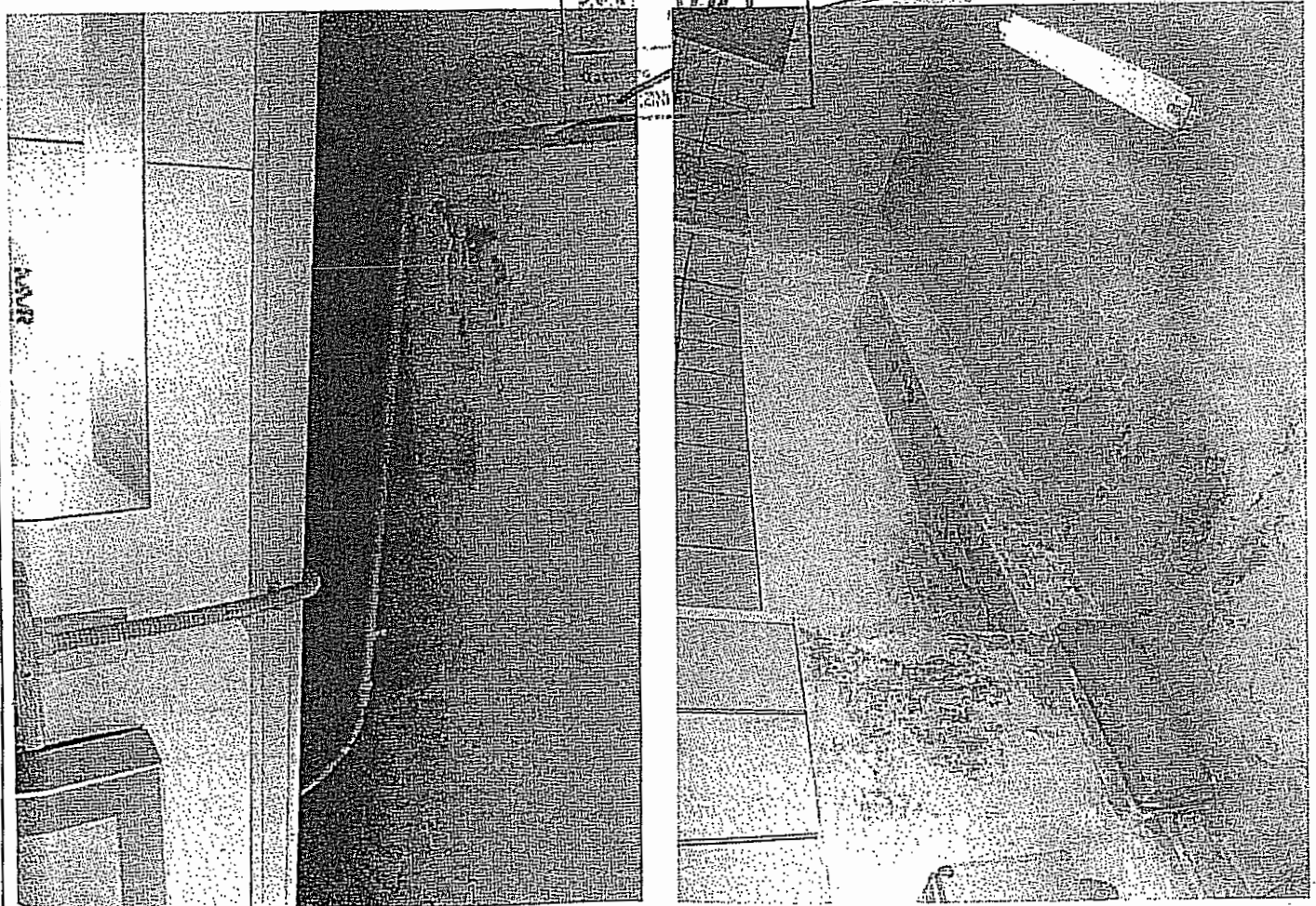
IL CTU

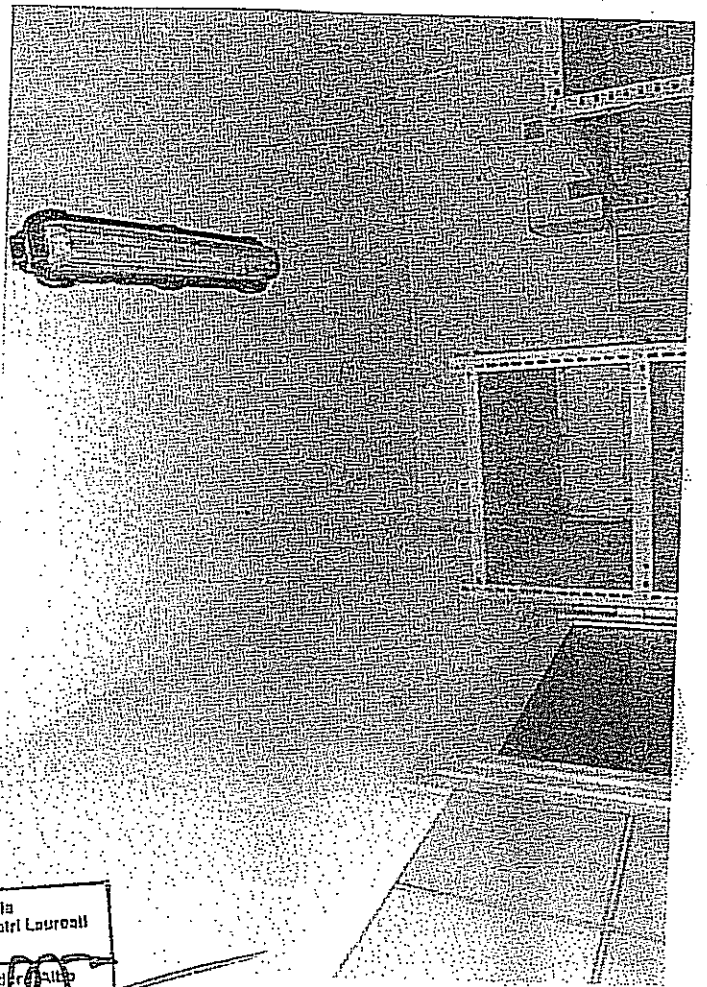
Stefano MATERAZZINI



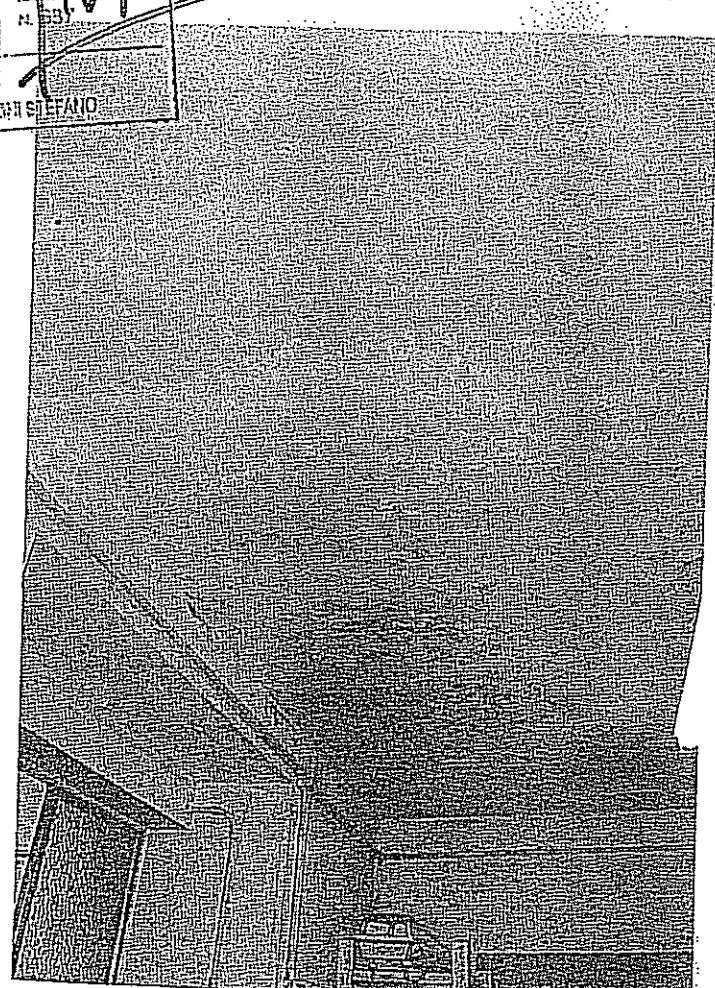
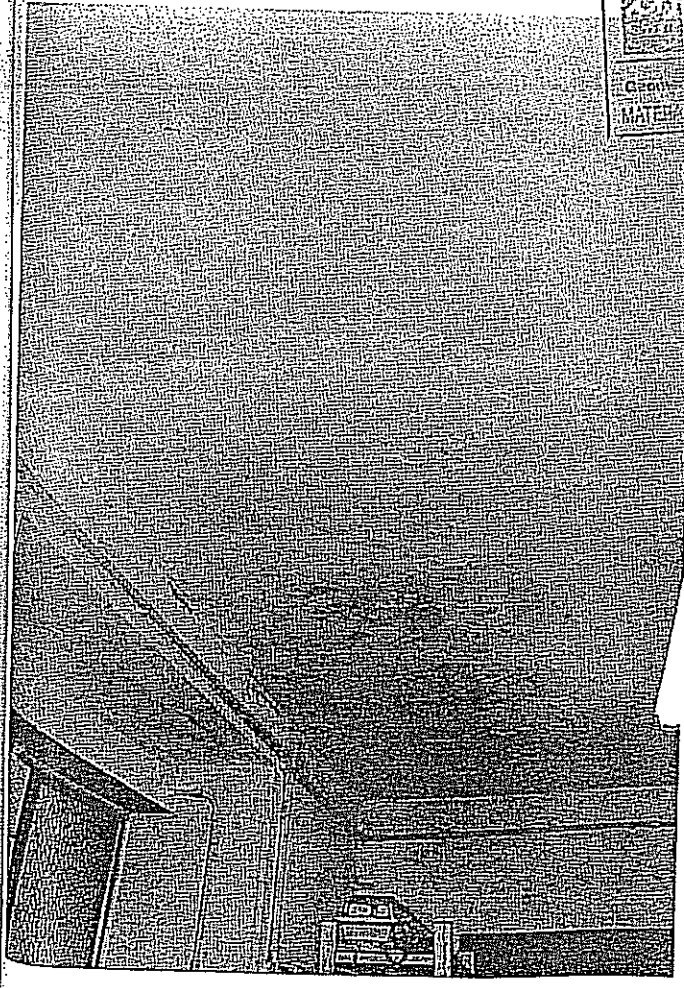


Collegio Provinciale
Giuseppe Garibaldi
MILANO
Via ...
...





Collegio Provinciale
Geometri & Geometri Laureati
di Terni
Lavoro di
N. 53
Cognome
MATERAZZI STEFANO

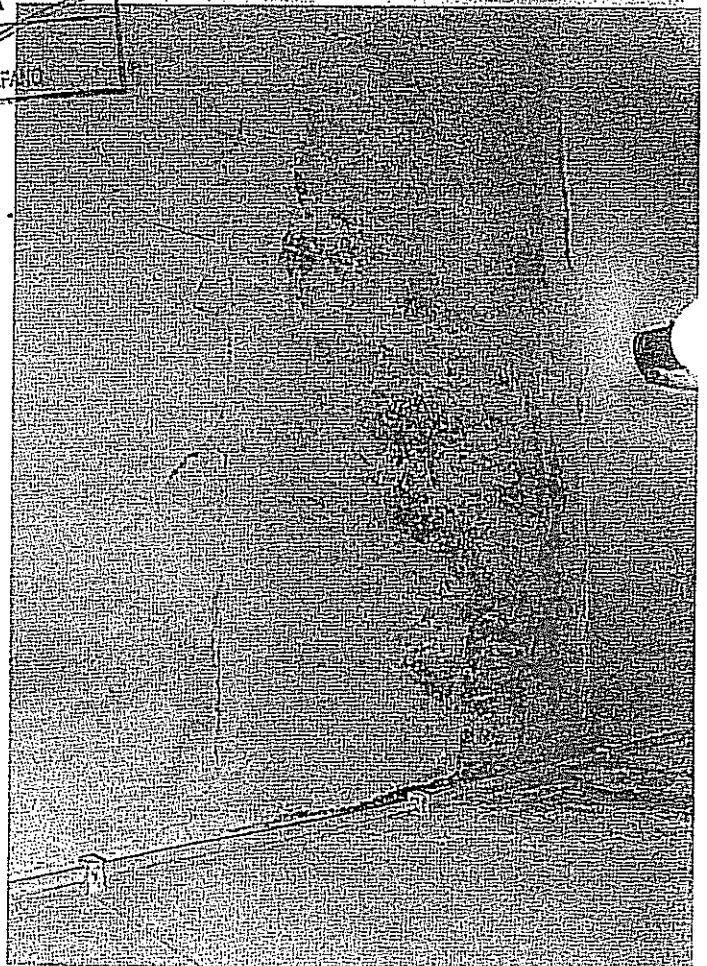
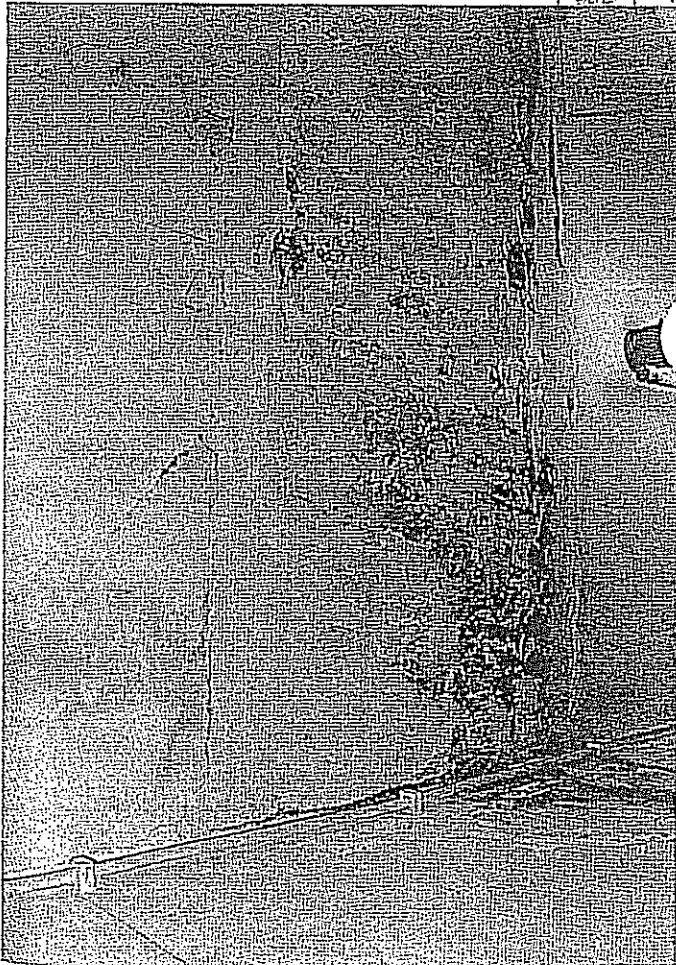




Collegio Provinciale
Geometri e Geometri
di Terzo

[Handwritten signature]

MEP/10



Catello Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terzi

Luigi...
N. 517

Geometra
MATERAZZINI STEFANO

