

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

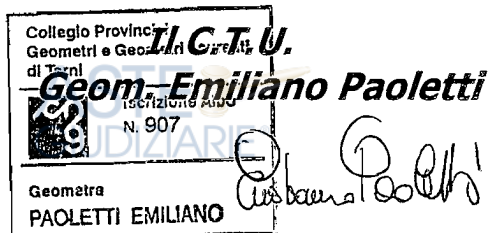
TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

*Esecuzione immobiliare n. 24/2009,
G.E. Dott. **Federico BONATO**, nei confronti di
promossa da*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Luogo e data

Orvieto li 20 SET. 2010



TRIBUNALE DI ORVIETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 24/2009

G.E. Dott. Federico BONATO

Nei confronti di

promossa da

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto **Geom. Emiliano PAOLETTI**, nato a ORVIETO (TR) il 18/04/1973, residente in PORANO (TR), località Poggio Amante n. 6, con studio in ORVIETO (TR), via Garibaldi n. 9, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di ORVIETO al n. **28** dal **19/12/2001** e iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di TERNI al n. **907** dal **25/03/1997**, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice **Dott. Federico BONATO**, espone quanto appresso relativamente alla Esecuzione Immobiliare n. **24/2009**.

.....

OGGETTO DELLA CONSULENZA

Con ordinanza, pronunciata fuori dall'Udienza dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione **Dott. Federico BONATO** in data **25/03/2010**, il sottoscritto veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione suddetta, con invito a presenziare all'Udienza del **10/05/2010**, per il giuramento di rito, il conferimento dell'incarico e la formulazione dei quesiti.

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

scopo di far conoscere al Giudice la verità”, prendeva atto dei seguenti quesiti:

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

comma 6 della Legge n. 47/85 ed indichi il presumibile costo della sanatoria;

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

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

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

9. *determini il valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;*

10. *prepari la relazione catastale per la vendita riproducendola in un foglio a parte rispetto al corpo della relazione affinché possa essere autonomamente utilizzata per i successivi atti della procedura, determinando, ai fini INVIM, il valore iniziale ed il valore finale al 31/12/1992 e predisponendo la denuncia relativa ai detti fini;*

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

Sempre all'udienza del 10/05/2010 Il Giudice dell'Esecuzione disponeva che il C.T.U.:

- *"depositi una copia scritta della relazione, redatta sulla base dello schema da ritirare in cancelleria, destinata ad essere inserita nel fascicolo d'ufficio, altra copia scritta della sola relazione da allegare all'istanza di liquidazione del compenso nonché copia della relazione e del modello dell'ordinanza di vendita redatta con il programma WORD (o altro programma di scrittura compatibile).*
- *allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia ed atti in sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali ulteriori documenti ritenuti necessari.*
- *proceda alla redazione, sulla base dello schema fornito dalla cancelleria, di un modello dell'ordinanza di vendita contenente la compiuta descrizione dell'immobile pignorato.*
- *segnali tempestivamente ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata.*

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

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

Veniva assegnato un termine di **gg 90** per il deposito della Consulenza Tecnica e rinviata la procedura all'Udienza del **11 Ottobre 2010**.

Il giorno successivo **11/05/2010** il sottoscritto provvedeva al ritiro dal Fascicolo della documentazione necessaria allo svolgimento della Consulenza Tecnica e precisamente:

1. **Certificato Notarile degli immobili pignorati ai sensi dell'art. 567 del C.P.C., redatta dal Notaio Dott. Luigi DE SANTIS di Cosenza.**
2. **Copia dell'atto di pignoramento immobiliare.**
3. **Copia dell'incarico di Consulente Tecnico al sottoscritto del 10/05/2010.**

OPERAZIONI PERITALI

Preliminarmente il sottoscritto prendeva visione della documentazione in atti e procedeva alla esecuzione, per via telematica dal proprio studio, delle visure catastali e degli estratti di mappa catastale in scala 1:2.000 degli

immobili di proprietà della
della esecuzione.

, oggetto

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

In data **14 Giugno 2010** il sottoscritto ha estratto copia delle planimetrie del Catasto Fabbricati relative agli immobili in oggetto, presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di TERNI.

Venuto in possesso della suddetta documentazione catastale, il sottoscritto fissava per il giorno **25 Giugno 2010 (Venerdì)** alle ore **09:30**, la data per il sopralluogo negli immobili in Comune di **SAN VENANZO (TR)**, località Felcete, vocaboli San Fedele, San Fedele I, San Fedele II, Cipollato, dandone comunicazione, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (inviata in data 09 Giugno 2010), al sig. amministratore della

[REDACTED], all'Avv. **Francesco VENTURI**
(Curatore Fallimento **[REDACTED]**) e all'Avv. **[REDACTED]**, che assiste la

Come fissato, il giorno **25 Giugno 2010** il sottoscritto si recava sopralluogo negli immobili oggetto di esecuzione, insieme ai colleghi di Studio **Geom. Remo Ranchino e Geom. Federico Innamorati**. Si è presa visione dello stato dei luoghi e sono stati eseguiti rilievi sia fotografici che architettonici.

Non era presente nessuno in rappresentanza della società esecutata.

Il giorno **07/07/2010** il sottoscritto si recava presso l'**Ufficio Urbanistica** del Comune di **SAN VENANZO (TR)** per estrarre copia delle Autorizzazioni Edilizie, degli elaborati progettuali e delle norme tecniche e tavole del Piano Regolatore Generale.

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

oo

1° QUESITO

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto dell’esecuzione sono terreni agricoli e fabbricati facenti parte di una più grande azienda agrituristica, posta in agro del Comune di SAN VENANZO (TR), località Felcete, vocaboli San Fedele I, San Fedele II, Cipollaro.

Si trovano a circa 6 Chilometri di distanza, in linea d’aria verso SUD, dal centro di San Venanzo e a circa 4,5 Chilometri, sempre verso SUD, dalla frazione di Ripalvella (Comune di San Venanzo).

Sono raggiungibili percorrendo la Strada Provinciale che collega il centro di San Venanzo alla frazione di Ripalvella. Prima di arrivare a Ripalvella si diparte una Strada Comunale (sulla destra) che conduce negli immobili in questione.

Percorrendo detta strada comunale si arriva direttamente a due corpi, mentre per accedere al terzo, bisogna prendere una diramazione sulla sinistra.

Gli immobili sono costituiti da tre diversi corpi posizionati nel senso EST – OVEST lungo il percorso del torrente “Faena di Montecastello”.

Il corpo verso OVEST è costituito da un appezzamento di terreno agricolo, il corpo al centro è costituito da un appezzamento di terreno agricolo con fabbricati a destinazione agrituristica-ricettiva e il corpo verso EST è costituito anch'esso da un appezzamento di terreno agricolo.

DESCRIZIONE TERRENI

La zona è a vocazione prevalentemente boschiva e pascoliva, con qualche appezzamento di seminativo. Un tempo vi erano diversi fabbricati colonici, che sono stati abbandonati nel corso degli anni, per essere recuperati in parte come agriturismi all'interno di aziende agrituristiche attrezzate.

I terreni sono coltivati per la maggior parte a bosco ceduo e a pascolo cespugliato o arborato e semplice. Le restanti qualità sono seminativo di collina e incolto produttivo. La zona è collinare con una quota sopra il livello del mare da un minimo di **metri 300** ad un massimo di **metri 531**.

L'esposizione dei campi è in parte verso SUD ed in parte verso NORD.

La superficie dei terreni è distribuita nelle varie colture come segue:

PASCOLO SEMPLICE –	Ha 9,2234
PASCOLO ARBORATO –	Ha 21,5747
BOSCO CEDUO –	Ha 51,3470
INCOLTO PRODUTTIVO –	<u>Ha 10,7494</u>
Per un totale di	<u>Ha 92,8945</u>

La superficie occupata dai fabbricati e dalle rispettive aree di corte è pari a:

FABBRICATI CON AREE DI CORTE-

Ha 0,9046

SUPERFICIE OCCUPATA DAI CAMPI

DA TENNIS

Ha 0,1149

TOTALE SUPERFICIE TRA COPERTO E

SCOPERTO (terreni + fabbricati con corte +

Campi da tennis)

Ha 93,9140

CONFINI TERRENI

I terreni con i fabbricati, considerando i tre corpi in blocco, confinano nell'insieme con:

stessa ditta

strada vicinale S. Fedele, proprietà

proprietà

torrente Faena di Montecastello, proprietà Società

proprietà

strada vicinale Passo dei Romani -

Podere Fortunato, proprietà

proprietà

salvo altri.

DATI CATASTALI ATTUALI TERRENI

COMUNE DI SAN VENANZO (TR) - CATASTO TERRENI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' E CLASSE	SUPERFICIE (HA)	R.D. (€)	R.A. (€)
146	11	Seminativo 4°	0,2240	4,05	4,05
146	13	Seminativo 4°	1,4860	26,86	26,86
146	14	Bosco ceduo 3°	1,6500	11,08	4,26
146	16	Pascolo 2°	0,3900	2,82	1,21
146	17	Bosco ceduo 2°	3,4110	31,71	8,81
146	19	Bosco ceduo 3°	6,9070	46,37	17,84
146	20	Incolto prod. U	0,1520	0,24	0,08
146	21	Pascolo cesp.to	0,2090	0,54	0,11
146	22	Seminativo 4°	0,5170	9,35	9,35
146	23	Incolto prod. U	0,9170	1,42	0,47
146	24	Pascolo cesp.to	0,1970	0,51	0,10
146	25	Seminativo 4°	2,4850	44,92	44,92
146	26	Pascolo 1°	1,1330	11,70	4,68
146	37	Bosco ceduo 4°	0,2490	1,16	0,39
146	38	Pascolo arborato	1,1840	15,29	7,34

146	39	Pascolo 1°	1,8490	19,10	7,64
146	40	Pascolo arborato	0,0670	0,87	0,42
146	41	Seminativo 4°	0,7020	12,69	12,69
146	107	Seminativo 3°	1,2084	31,20	31,20
146	110	Pascolo 1°	4,8311	49,90	19,96
147	24	Incolto prod. U	0,7460	1,16	0,39
147	25	Bosco ceduo 3°	3,1490	21,14	8,13
147	26	Bosco ceduo 4°	14,7900	68,75	22,92
147	27	Bosco ceduo 4°	2,9340	13,64	4,55
148	17	Seminativo Pascolo cesp.to	0,4000 28,6650	10,33 74,02	10,33 14,80
150	6	Bosco ceduo 3°	5,8640	39,37	15,14
151	17	Seminativo Pascolo 1°	3,9949 2,5831	72,21 26,68	72,21 10,67
		TOTALI	92,8945	649,08	361,52

Le qualità indicate nelle visure catastali, per alcune particelle, non corrispondono alla reale qualità. Nella valutazione che seguirà nella perizia verranno prese in considerazione le effettive qualità, ricavate in parte dalle fotografie satellitari e in parte dal sopralluogo sul posto.

oo

DESCRIZIONE FABBRICATI

I fabbricati sono ubicati tutti vicini a formare un piccolo borgo con complessivi 9 corpi di fabbrica. Nella descrizione seguirò l'indicazione usata nella planimetria allegata (Allegato 2 – Tavole 4, 5, 6, e successive.....) e precisamente con le lettere C, D, E, E1, E2, E4, C.T., H e I.

FABBRICATO C

E' composto da un **magazzino** al piano seminterrato, **due abitazioni** al piano terreno e **due abitazioni** al piano primo per complessive n. 5 unità immobiliari. Si sviluppa quindi su tre piani: seminterrato, terra e primo. Esiste una scala esterna che permette di accedere al piano primo.

La struttura portante verticale è in muratura di pietrame (tranne al piano seminterrato che è in cemento armato), i solai sono con struttura in legno con pannelle di laterizio, solaio di copertura anche con struttura in legno e pannelle di laterizio. Manto di copertura in coppi di laterizio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimenti in piastrelle di cotto. Infissi in metallo per il piano seminterrato e in legno per i rimanenti piani. All'esterno la muratura è in parte a faccia-vista in pietra naturale chiara e in parte intonacata e tinteggiata. Impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario. Nell'anno 2003 sono iniziati lavori di ristrutturazione che descriverò più avanti, consistenti nella demolizione di alcune tramezzature interne e di alcuni pavimenti e nello smantellamento degli impianti tecnologici.

DATI CATASTALI FABBRICATO C

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	59/1	C/2 di 4°	Mq 82	127,05	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano S1
146	59/2	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	59/3	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	59/4	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano I
146	59/5	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano I

SUPERFICIE FABBRICATO C

Foglio 146 p.lla **59/1 – Magazzino piano seminterrato**

Superficie utile mq 82,20 – Superficie lorda mq 110,16 – Superficie commerciale mq 110,16

Foglio 146 p.lla **59/2 – Abitazione piano terra**

Superficie utile mq 59,54 (di cui mq 11,34 terrazza e mq 48,20 locali)

Superficie lorda mq 77,64 (di cui mq 13,44 terrazza e mq 64,20 locali)

Superficie commerciale mq 110,16

Foglio 146 p.lla 59/3 – Abitazione piano terra

Superficie utile mq 90,90 (di cui mq 43,08 terrazza e mq 47,82 locali)

Superficie lorda mq 111,62 (di cui mq 43,78 terrazza e mq 67,84 locali)

Superficie commerciale mq 78,78

Foglio 146 p.lla 59/4 – Abitazione piano primo

Superficie utile mq 60,19 (di cui mq 22,79 terrazza e mq 37,40 locali)

Superficie lorda mq 76,36 (di cui mq 25,52 terrazza e mq 50,84 locali)

Superficie commerciale mq 57,22

Foglio 146 p.lla 59/5 – Abitazione piano primo

Superficie utile mq 37,67 – Superficie lorda mq 50,84 – Superficie commerciale mq 50,84

oo

FABBRICATO D

E' composto da un piccolo magazzino – lavanderia al piano terra, tre mini appartamenti sempre al piano terreno e sei mini appartamenti al piano primo per complessive n. 10 unità immobiliari.

Si accede dal piano terra al piano primo percorrendo marciapiedi e scale esterne. Si sviluppa quindi su due piani: terra e primo.

La struttura portante verticale è in muratura di pietrame, i solai sono con struttura in legno con pannelle di laterizio, solaio di copertura anche con struttura in legno e pannelle di laterizio. Il manto di copertura è con coppi e sottocoppi di laterizio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimenti in

piastrelle di cotto. Infissi interni ed esterni in legno. All'esterno la muratura è in parte a faccia-vista in pietra naturale chiara e in parte intonacate e tinteggiate. Impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario. Nell'anno 2003 sono iniziati lavori di ristrutturazione che descriverò più avanti, consistenti nella demolizione di alcune tramezzature interne e di alcuni pavimenti e nello smantellamento degli impianti tecnologici. E' stato rimosso inoltre anche l'intonaco in alcune pareti interne.

DATI CATASTALI FABBRICATO D

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	61/1	C/2 di 5°	Mq 20	37,18	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	61/2	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	61/3	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	61/4	A/2 di 2°	Vani 3,5	207,87	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	61/5	A/2 di 2°	Vani 1,5	89,09	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
146	61/6	A/2 di 2°	Vani 1,5	89,09	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
146	61/7	A/2 di 2°	Vani 2,5	148,48	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
146	61/8	A/2 di 2°	Vani 1,5	89,09	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
146	61/9	A/2 di 2°	Vani 1,5	89,09	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
146	61/10	A/2 di 2°	Vani 1,5	89,09	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1

SUPERFICIE FABBRICATO D

Foglio 146 p.lla **61/1 – Magazzino – lavanderia piano terra**

Superficie utile mq 19,83 – Superficie lorda mq 36,60 – Superficie commerciale mq 36,60

Foglio 146 p.lla 61/2 – Mini Abitazione piano terra

Superficie utile mq 37,25 – Superficie lorda mq 57,72 – Superficie commerciale mq 57,72

Foglio 146 p.lla 61/3 – Mini Abitazione piano terra

Superficie utile mq 40,96 – Superficie lorda mq 62,81 – Superficie commerciale mq 62,81

Foglio 146 p.lla 61/4 – Abitazione piano terra

Superficie utile mq 73,03 – Superficie lorda mq 101,58 – Superficie commerciale mq 101,58

Foglio 146 p.lla 61/5 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 17,14 – Superficie lorda mq 24,08 – Superficie commerciale mq 24,08

Foglio 146 p.lla 61/6 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 17,14 – Superficie lorda mq 24,08 – Superficie commerciale mq 24,08

Foglio 146 p.lla 61/7 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 41,67 – Superficie lorda mq 61,56 – Superficie commerciale mq 61,56

Foglio 146 p.lla 61/8 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 17,46 – Superficie lorda mq 29,60 – Superficie commerciale mq 29,60

Foglio 146 p.lla 61/9 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 20,09 – Superficie lorda mq 29,60 – Superficie commerciale mq 29,60

Foglio 146 p.lla 61/10 – Mini Abitazione piano primo

Superficie utile mq 17,46 – Superficie lorda mq 29,60 – Superficie commerciale mq 29,60

oo

FABBRICATO E

Il fabbricato è costituito da un ristorante – bar, con i relativi locali accessori e di servizio, al piano terra e dagli alloggi del personale dipendente al piano primo.

Si accede dal piano terra al piano primo attraverso due scale esterne che conducono a due terrazze e da queste all'interno degli alloggi.

Si sviluppa quindi su due piani: terra e primo.

La struttura portante verticale è in muratura di pietrame, i solai sono con struttura in legno con pianelle di laterizio, solaio di copertura anche con struttura in legno e pianelle di laterizio. Il manto di copertura è in coppi e sottocoppi di laterizio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di maiolica nei servizi igienici e nelle cucine.

La pavimentazione è in parte in piastrelle di gres ed in parte in piastrelle di cotto. Infissi esterni ed interni in legno. All'esterno la muratura è in parte a faccia-vista in pietra naturale chiara e in parte intonacata e tinteggiata.

Al piano terra esiste un portico interamente con struttura in legno.

Impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario.

DATI CATASTALI FABBRICATO E

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	60/1	C/1 di 5°	Mq 440	4.317,58	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T-1

SUPERFICIE FABBRICATO E

Foglio 146 p.lla 60/1 – Ristorante - bar

Superficie utile mq 802,07 (di cui mq 152,03 portico piano terra, mq 103,29 terrazze piano primo e mq 546,75 locali piano terra e piano primo) –

Superficie lorda mq 945,83 (di cui mq 152,03 portico piano terra, mq 120,04 terrazze piano primo e mq 673,76 locali piano terra e piano primo) –

Superficie commerciale mq 749,37

oo

FABBRICATO E1

E' composto da un **magazzino** al piano terra e **una abitazione** al piano primo per complessive n. 2 unità immobiliari. Si sviluppa quindi su due piani: terra e primo.

Esiste una scala esterna che permette di accedere dal piano terra al piano primo.

La struttura portante verticale è in muratura di pietrame, i solai sono con struttura in legno con pannelle di laterizio, solaio di copertura anche con struttura in legno e pannelle di laterizio. Manto di copertura in coppi di laterizio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate. Pavimentazione in piastrelle di cotto. Infissi esterni e interni in legno. All'esterno la muratura è

in gran parte intonacata e tinteggiata; la restante parte è a faccia vista con pietra naturale chiara. Impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario.

DATI CATASTALI FABBRICATO E1

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	57/3	C/2 di 5°	Mq 90	167,33	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T
146	57/4	A/2 di 2°	Vani 5,5	326,66	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano 1
			TOTALI	493,99	

SUPERFICIE FABBRICATO E1

Foglio 146 p.lla 57/3 – Magazzino piano terra

Superficie utile mq 90,08 – Superficie lorda mq 110,82 – Superficie commerciale mq 110,82

Foglio 146 p.lla 57/4 – Abitazione piano primo

Superficie utile mq 89,60 (di cui mq 8,19 terrazza arrivo scale, mq 3,78 balcone e mq 77,63 locali) –

Superficie lorda mq 110,82 (di cui mq 8,19 terrazza arrivo scale, mq 3,78 balconi e mq 98,85 locali) –

Superficie commerciale mq 114,62

oo

FABBRICATO E2

Il fabbricato è' costituito da un **laboratorio**, con i relativi locali accessori , al piano terra e al piano primo.

Si accede dal piano terra al piano primo attraverso due scale esterne .

Si sviluppa quindi su due piani: terra e primo.

La struttura portante verticale è in muratura di pietrame, i solai sono con struttura in legno con pannelle di laterizio, solaio di copertura anche con struttura in legno e pannelle di laterizio. Manto di copertura anch'esso in coppi e sottocoppi di laterizio. Le pareti interne intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle di maiolica nei servizi igienici. Pavimentazioni in piastrelle di cotto. Infissi esterni ed interni in legno. All'esterno la muratura è in parte a faccia-vista in pietra naturale chiara e in parte intonacata e tinteggiata.

Al piano terra esiste una tettoia in legno a sbalzo.

Impianto elettrico, di riscaldamento e idrico-sanitario.

Anche in questo edificio sono iniziati nell'anno 2003, lavori consistenti nella demolizione di alcune pareti interne di tramezzatura.

DATI CATASTALI FABBRICATO E2

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	58/1	C/3 di 2°	Mq 129	366,43	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T-1

SUPERFICIE FABBRICATO E2

Foglio 146 p.lla **58/1 – Laboratorio**

Superficie utile mq 118,26 (di cui mq 34,00 terrazza piano primo e mq 84,26 locali) –

Superficie lorda mq 152,30 (di cui mq 34,00 terrazza piano primo e mq 118,30 locali) –

Superficie commerciale mq 160,80

oo

FABBRICATO H

Il fabbricato è stato costruito per ospitare un **centro benessere con palestra, sauna, sala massaggi e locali annessi**.

La sua realizzazione si è interrotta e quindi allo stato attuale è in piedi soltanto la struttura portante con la soprastante terrazza di copertura.

Mancano tutte le rifiniture (tinteggiatura, impianti, infissi, pavimenti).

Si sviluppa su tre piani e precisamente: interrato, seminterrato e terra (terrazza). Si accede dal piano interrato al piano seminterrato con due scale interne; dal piano seminterrato alla terrazza sempre mediante due corpi scala.

La struttura portante verticale è in cemento armato per quanto riguarda il piano interrato, in muratura di pietrame per quanto riguarda il piano superiore seminterrato. I solai sono in latero-cemento con travetti in c.a. e pignatte di laterizio. Le pareti interne in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate faccia vista in pietra naturale.

All'esterno la muratura è per la maggior parte a faccia vista in pietra naturale chiara e per una piccola parte intonacata (senza tinteggiatura).

Non sono presenti impianti. Sono soltanto impostati con tubazioni e allacci.

Nell'anno 2003 sono iniziati lavori di demolizione di alcune tramezzature interne ai piani interrato e seminterrato.

DATI CATASTALI FABBRICATO H

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	106	In corso di costruzione			Loc. Felcete podere S. Fedele, piano S2-S1 -T

SUPERFICIE FABBRICATO H

Foglio **146** p.lla **106 – In corso di costruzione**

Superficie utile mq 772,68 (di cui mq 362,68 terrazza piano terra e mq 410,17 locali piano seminterrato e interrato) –

Superficie lorda mq 940,94 (di cui mq 421,44 terrazza piano terra e mq 519,50 locali piano seminterrato e interrato) –

Superficie commerciale mq 577,26

oo

FABBRICATO I

Il fabbricato è' destinato a CHIESA ad uso privato.

Si sviluppa su un solo piano.

La struttura portante verticale è in muratura di pietra.

Il solaio di copertura è con struttura in legno e elementi di laterizio. Manto di copertura in coppi di laterizio.

Le pareti interne intonacate e tinteggiate. Le pareti esterne intonacate e tinteggiate. Sulla facciata principale di ingresso quattro colonne rivestite con pietra naturale chiara.

Pavimentazione interna in piastrelle di cotto. Infissi in legno.

E' presente solo l'impianto elettrico di illuminazione.

DATI CATASTALI FABBRICATO I

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	109	B/7 u	Mc 118	152,35	Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T

SUPERFICIE FABBRICATO I

Foglio 146 p.lla 109 – Chiesa Privata

Superficie utile mq 29,70 – Superficie lorda mq 37,08 – Superficie commerciale mq 37,08

Pagina 20 di 50

Il BOX QUADRO ELETTRICO è costituito da un solo piano. Struttura portante verticale in muratura, solaio di copertura con pannello in legno.

Pavimento interno in piastrelle di cotto. Porta di ingresso in metallo.

Pareti esterne intonacate e tinteggiate.

All'interno è ubicato il quadro elettrico con tutti gli impianti tecnologici connessi.

DATI CATASTALI QUADRO ELETTRICO

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	103	B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile)			Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T

SUPERFICIE QUADRO ELETTRICO

Foglio 146 p.lla **102** – **Centrale Termica**

Superficie utile mq 7,31 – Superficie lorda mq 9,84 – Superficie commerciale mq 9,84.

oo

AREA DI CORTE

L'area di corte è occupata:

dalla strada di accesso ai fabbricati, dai marciapiedi e scale che girano intorno ai vari corpi, dalla strada che permette di accedere al centro benessere e alla chiesa e per la rimanente parte da prato naturale e alcune essenze arboree.

DATI CATASTALI AREA DI CORTE

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	101	B.C.N.C. (Bene Comune			Loc. Felcete podere S. Fedele,

SUPERFICIE AREA DI CORTE

Foglio 146 p.lla 101 – **Centrale Termica**

Superficie utile mq 7.322,00 – Superficie lorda mq 7.322,00 – Superficie commerciale mq 7.322,00.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

CAMPI DA TENNIS

I campi da tennis si trovano a circa 500 metri di distanza in linea d'aria dai fabbricati, all'interno del bosco che circonda gli stessi.

Si raggiungono percorrendo la strada vicinale di San Fedele che permette di arrivare ai fabbricati, proseguendo nel suo percorso e da questa, attraverso una piccola deviazione.

Sono stati costruiti mediante spianamento del terreno naturale, preparazione del fondo, stesura di materiale sintetico e realizzazione delle recinzioni in paletti di metallo e rete a maglia.

DATI CATASTALI CAMPI DA TENNIC

FOGLIO	P.LLA	CATEGORIA E CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA (€)	INDIRIZZO
146	111				Loc. Felcete podere S. Fedele, piano T

SUPERFICIE CAMPI DA TENNIS

Foglio 146 p.lla 111 – **Campi da tennis**

Superficie utile mq 1.149,00 – Superficie lorda mq 1.149,00 – Superficie commerciale mq 1.149,00.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

CAMPO DA CALCIO

Sulla particella **110** del Foglio **146**, nelle immediate vicinanze dei campi da tennis, insiste un campo da calcio che si trova da più di dieci anni in completo stato di abbandono. Questa situazione a fatto sì che la superficie in terra battuta si sia completamente ricoperta di vegetazione spontanea e le due porte in legno si siano deteriorate e spezzate.

Pertanto, questa struttura non è stata denunciata al Catasto dal sottoscritto, visto lo stato in cui si trova e la sua inagibilità. Anche il valore, a parere del sottoscritto è pressoché nullo, inglobato nell'appezzamento di terreno agricolo sul quale insiste.

oooooooooooooooooooooooooooo

PROVENIENZA:

La proprietà oggetto di esecuzione, è pervenuta alla **Società**
per atto di compravendita del Notaio

del **07/06/2002**, repertorio n. **4022**, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di TERNI in data **03/07/2002** con il numero **6856 di R.G. e 4882 di R.P.**.

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

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

Per quanto riguarda invece la corrispondenza delle risultanze della stessa documentazione con lo stato dei luoghi si rimanda al quesito n. 2, nella cui

risposta il sottoscritto metterà in evidenza le difformità della stessa anche con la documentazione ipo-catastale.

oo

2° QUESITO

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

Nell'atto di pignoramento è riportata, tra le particelle oggetto di esecuzione immobiliare la particella 15 del Foglio 147.

Detta particella individuava un fabbricato rurale con la relativa area di pertinenza, ubicato a circa 150-200 metri in linea d'aria dai fabbricati descritti nel quesito 1.

La particella è stata soppressa con atto di aggiornamento catastale del 1998 insieme ai numeri 16, 17, e 21 (non riportate nell'atto di pignoramento), assumendo il nuovo identificativo 50. Sempre con atto di aggiornamento del 1998, sono state denunciate in Catasto le p.lle 50/1 (Bene Comune Non Censibile), 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10.

Con atti Notai del 06/06/2003 (rep.rio 50459), del 29/04/2004 (rep.rio 51691) e del 16/06/2004 (rep.rio 51902) tutte le particelle sono state vendute dalla Società esecutat

In data 06/12/2004 al n. 2242 di formalità, è stato annotato atto di liberazione con il quale sono stati esclusi dal gravame dell'atto di mutuo rep.rio 97441 del 03/04/1997(dal quale ha avuto origine la presente procedura esecutiva), gli immobili insistenti sulla particella originaria 15 del

foglio 147 e precisamente le p.lle 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10.

Pertanto, a parere del sottoscritto, tutti gli immobili oggi individuati con la particella 50 e precisamente: 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9 e 50/10 e già insistenti sulla particella 15, devono essere esclusi dall'esecuzione perché venduti dalla prima dell'atto di pignoramento e perché liberati dall'atto di mutuo dal quale si è originata la procedura esecutiva.

Rimane il dubbio sulla particella 50/1, che individua l'area di corte comune a tutte le altre unità immobiliari, in quanto non riportata nell'atto di liberazione degli immobili dal gravame dell'atto di mutuo.

Dopo un incontro e un colloquio con il Sig.Giudice, al quale ho esposto il problema, sono stato istruito nella maniera di valutare detta area di corte, limitatamente alla porzione individuata e corrispondente con la originaria particella 15, indicata nell'atto di pignoramento e non liberata dal mutuo.

ooooo ooooooooo ooooooooo

Un'altra discordanza tra gli immobili riportati nell'atto di pignoramento e la documentazione catastale è il fatto che in esso sono riportate le particelle 11, 12 e 42 sub 2 del Foglio 146.

Con atto di aggiornamento del 1997, sono state trattate ed hanno generato le nuove particelle 57, 58, 59, 60 e 61 a seguito della realizzazione su di esse di nuovi fabbricati. Le particelle 11 e 12 hanno mantenuto gli originali identificativi, pur essendo modificate nella loro superficie.

La particella 42 sub 2 è stata invece soppressa e fusa con i nuovi numeri.

Quindi gli identificativi catastali riportati dell'atto di pignoramento non sono aggiornati e fanno riferimento alla situazione degli immobili negli anni 1994, 1995, 1996, prima della realizzazione degli attuali corpi di fabbrica.

Si riporta di seguito l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto dell'esecuzione in ordine cronologico:

All'origine i beni erano di proprietà del sig.

1) Con atto Notai del 06/10/1993 rep.rio n. 81285 l. ha acquistato tutta la proprietà oggetto di esecuzione. **Nota di Trascrizione** n. 6399 (R.P.) del 28/10/1993.

2) Con atto Notai del 16/04/1996 rep.rio n. 91465 l'Istituto ha concesso alla mutuo per Lire 950.000.000 e quindi è stata iscritta Ipoteca Volontaria per Lire 2.850.000.000 sulle particelle Foglio 147 n. 15 e 26 e Foglio 148 n. 17. **Nota di Iscrizione** n. 422 (R.P.) del 22/04/1996.

3) Con atto Notaio del 03/04/1997 rep.rio n. 97441 il (poi trasformatosi in) ha concesso alla mutuo per Lire 2.400.000.000 e quindi è stata iscritta Ipoteca Volontaria per Lire 7.200.000.000 su tutte le particelle oggetto di esecuzione. **Nota di Iscrizione** n. 418 (R.P.) del 12/04/1997.

4) Con atto Notaio el 18/07/1997 rep.rio n. 98660 la società
ha modificato la ragione sociale in Nota di
Trascrizione n. 5577 (R.P.) del 05/08/1997.

5) Con atto Notaio el 22/10/2001 rep.rio n. 47864 la società
a concesso in "locazione ultraventennale" gli immobili oggetto
dell'esecuzione alla Nota di Trascrizione n. 444
(R.P.) del 15/01/2002.

6) Con atto Notaio el 07/06/2002 rep.rio n. 4022 la società
ha venduto gli immobili oggetto dell'esecuzione alla
compresi i fabbricati edificati sul terreno Foglio
147 particella 15 Nota di Trascrizione n. 4882 (R.P.) del 03/07/2002.

7) Con atto Notaio el 06/06/2003 rep.rio n. 50459 la società
ha venduto alla gli immobili censiti al
Foglio 147 p.lle 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/8 e 50/10. Nota di
Trascrizione n. 4864 (R.P.) del 03/07/2003.

8) Con atto Notaio del 29/04/2004 rep.rio n. 51691 la società
ha venduto all l'immobile
censito al Foglio 147 p.la 50/7. Nota di Trascrizione n. 3505 (R.P.) del
11/04/2004.

el **29/04/2004** rep.rio n. 51902 la società

a venduto alla

immobile censito al

Foglio 147 p.lla 50/9. **Nota di Trascrizione n. 5215 (R.P.) del 10/07/2004.**

○○

10) Atto di liberazione con il quale sono stati esclusi dal gravame (Ipoteca a

garanzia di Mutuo descritta al punto 3) gli immobili edificati sulla particella

15 del Foglio 147 (p.lle 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10)

Nota di Annodamento n. 2242 del 06/12/2004.

000

11) Ipoteca Giudiziale per € 3.320.093,00 a favore

di Perugia e contro la

1 tutti gli immobili oggetto

della esecuzione. **Nota di Iscrizione n. 1436 del 20/05/2005.**

000

12) Ipoteca Legale Esattoriale per € 100.598,94 a favore di

e contro la

su tutti gli immobili oggetto

della esecuzione. **Nota di Iscrizione n. 1927 del 29/06/2005.**

000

13) Ipoteca Giudiziale per € 1.460.000,00 a favore della

e contr

su tutti gli

immobili oggetto della esecuzione. **Nota di Iscrizione n. 2630** del

18/05/2005.

000

14) Ipoteca Giudiziale per € 90.000,00 a favore della:

e contro 1

su tutti gli immobili

oggetto della esecuzione, compresi i fabbricati edificati sul Foglio 147
particelle 50/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10. **Nota di**

Iscrizione n. 4154 del 22/12/2005.

15) Risoluzione della Locazione Ultravventennale descritta nel precedente
punto 5 . **Nota di Annotazione** n. 710 del 26/04/2007.

16) Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Orvieto in
data 28/12/2006 in favore della Massa dei Creditori Fallimento

contro la società

1

tutti gli immobili oggetto della esecuzione immobiliare. **Nota di**
Trascrizione n. 335 del 13/01/2007.

17) Domanda Giudiziale avente per oggetto "Revoca atti soggetti a
trascrizione" in favore della Massa dei Creditori

e contro la società

Con detto atto si chiede

l'inefficacia dell'atto Notai

del 07/06/2002 (Rep.rio 4022) tra

la società

e

dell'atto Notaio

del 17/09/2003 (Rep.rio 50775), tra la

e

e dell'atto Notai

del

05/03/2004 (Rep.rio 51451), tra l

aventi ad oggetto tutti gli immobili ed i fabbricati edificati sul Foglio 147
particella 15 (Foglio 147 n. 51/1, 50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8,

50/9, 50/10. **Nota di Trascrizione** n. 4684 del 15/06/2007.

contro la Massa dei Creditori del Fallimento

.....

○○

000

[illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione”;

Durante il primo sopralluogo del **25 Giugno 2010** il sottoscritto ha accertato che la documentazione catastale non era aggiornata in quanto non rappresentava la reale consistenza degli immobili.

Più precisamente:

1. Non era denunciato un corpo scala realizzato in ampliamento al fabbricato E1 (Particella catastale 57).
2. Non era denunciato il fabbricato destinato a centro benessere
3. Non era denunciata la Chiesa ad uso provato
4. Non erano denunciati i due fabbricati destinati a CENTRALE TERMICA e CABINA ELETTRICA (Quadro elettrico).
5. Non era denunciato un piccolo ampliamento nel fabbricato E (Particella catastale 60).
6. Non erano denunciati i campi da tennis
7. Non era aggiornata la distribuzione interna di alcune unità immobiliari per la non corrispondenza tra le planimetrie catastali e la reale posizione di alcune pareti interne

Pertanto il sottoscritto si attivava per presentare presso l'Ufficio Provinciale di Terni dell'Agenzia del Territorio tutte le pratiche di aggiornamento catastale. Vista l'ubicazione degli immobili, in zona pressoché boschiva, con ostacoli naturali e poca o nulla visibilità, la strumentazione topografica in possesso di questo studio (Distanziometro elettronico a stazione totale) non permetteva l'esecuzione delle necessarie rilevazioni.

Pertanto si è resa necessaria la collaborazione del collega **Geometra** con studio in Alleroni Scalo, in possesso di strumentazione satellitare.

In data **06 Luglio 2010** e poi in data **20 Luglio 2010** sono stati effettuati quindi un secondo e un terzo sopralluogo per effettuare le misurazioni topografiche con strumentazione satellitare, necessarie per l'aggiornamento catastale. Sviluppati a tavolino i rilievi, sono state presentate all'Agenzia del Territorio le seguenti pratiche di aggiornamento:

1. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per costituzione particella 12 che individua l'area di corte comune dei fabbricati.
2. Denuncia di variazione della mappa al Catasto Terreni mediante tipo mappale per inserimento del centro benessere, della Chiesa, della Centrale Termica, della Centralina Elettrica, dei campi da tennis e dell'ampliamento sulle particelle 57 e 60.

Con questo atto sono state soppresse le particelle **12, 15 e 18** del Foglio **146** e sono state create i numeri **101, 102, 103, 106, 107 (terreno agricolo), 109, 110 (terreno agricolo), 111.**

3. Denuncia di nuova costruzione al Catasto Fabbricati della Chiesa privata (p.lla **109**).
4. Denuncia di nuova costruzione al Catasto Fabbricati del Centro Benessere (p.lla **106**).
5. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del fabbricato individuato con la particella **57** (soppressa la particella 57/1 e creata la p.lla 57/3).

6. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del fabbricato individuato con la particella **57** (soppressa la particella 57/2 e create le p.lle 57/4, 57/5 (B.C.N.C.)).

7. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del fabbricato individuato con la particella **58** (soppressa la particella 58 e creata la p.lle 58/1).

8. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati del fabbricato individuato con la particella **60** (soppressa la particella 60 e creata la p.lle 60/1).

9. Denuncia di variazione della mappa al Catasto Terreni mediante tipo mappale per correzione della posizione della Chiesa (p.lla 109) (errata nel primo atto).

10. Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati per censimento della Centrale Termica e della Cabina Elettrica (p.lle **102 e 103**). Con questo atto è stata anche variata l'area di corte con nuovo mappale da 12 a **101**.

11. Denuncia di nuova costruzione al Catasto Fabbricati dei campi da tennis (p.lla **111**).

oo

4° QUESITO

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”;

A seguito delle verifiche e ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di SAN VENANZO si è accertato che gli immobili ricadono in parte in zona agricola di interesse secondario (E) e in parte in zona agricola boschiva (E1), nel Vigente Piano Regolatore Generale.

[illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Edilizia n. **136/99** – Pratica edilizia n. 136/99, è stato realizzato il fabbricato identificato con la lettera **H** e adibito a centro benessere.

Tutte le autorizzazioni elencate e descritte sopra sono state rilasciate alla
he ha venduto poi la proprietà alla società eseguita

Con Concessione Edilizia n. **21/2003** del **02/09/2003** – Pratica edilizia n. 21/2003, rilasciata alla _____ è stato autorizzato un

intervento molto complesso che riguarda anche gli immobili insistenti sulla particella 50 del Foglio 147. Il progetto prevedeva la ristrutturazione di alcuni edifici esistenti e la costruzione ex novo di altri edifici, per migliorare e potenziare l'attività esercitata nel complesso ricettivo – agriturismo.

In data **20/10/2003**, mediante comunicazione scritta all'Ufficio Urbanistica del Comune, la società dava inizio ai lavori.

I lavori eseguiti consistono, come già accennato sopra, nella demolizione di alcune pareti divisorie interne e nello smantellamento degli impianti tecnologici, negli edifici **C, D, E2 e H**.

Con successiva comunicazione del **23/03/2006** la

ha comunicato, sempre all'Ufficio Urbanistica del Comune, **che non**

avrebbe proseguito nei lavori di cui alla Concessione Edilizia n. 21/2003

ed ha restituito l'originale di detta autorizzazione. Nella stessa

comunicazione la società dichiarava anche che le opere eseguite consistono

in alcune demolizioni di divisori interni agli edifici C, D, E2 e H.

Per quanto sopra esposto, si evince che le opere, così come si trovano oggi, sono state regolarmente autorizzate dal Comune.

La pratica 21/2003 richiesta dalla società esecutata, è stata archiviata nell'anno 2006.

In conclusione il sottoscritto dichiara che le opere sono conformi alle Concessioni Edilizie rilasciate, ma che per proseguire nei lavori autorizzati nel 2003 o per proporre un nuovo progetto, occorre presentare una nuova domanda presso l'Ufficio Urbanistica del Comune.

oo

6° QUESITO

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

Il sottoscritto ritiene che si possa formare un unico lotto per gli immobili oggetto dell'esecuzione, anche se due appezzamenti di terreno agricolo si trovano leggermente distaccati dal corpo principale.

I 3 corpi infatti si trovano a poca distanza l'uno dall'altro e di fatto possono costituire una unica azienda o società funzionale ad una attività ricettiva – agrituristica.

oo

7° QUESITO

“indichi se l'immobile è libero o occupato, con contratto avente data certa anteriore alla notifica del pignoramento, indicando l'eventuale data di registrazione del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta,

l'eventuale data di rilascio o comunicando l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio";

L'immobile non è occupato a nessun titolo da persone o da società estranee alle Società proprietaria.

oo

8° QUESITO

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

A seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di SAN VENANZO, si è accertato che gli immobili non sono sottoposti ai vincoli descritti nel quesito.

oo

9° QUESITO

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

CRITERIO DI STIMA

Per quanto riguarda i **terreni agricoli** si adotta il criterio di stima SINTETICO COMPARATIVO che consiste nel raggiungere il valore del bene, applicando all'unità di superficie (ha) un valore unitario, desunto dal mercato di beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dalle varie pubblicazioni in materia, dall'ispezione degli studi dell'Agenzia del Territorio e di altri enti.

Detto criterio viene adottato anche per i **fabbricati agibili**, cioè per i fabbricati che non sono stati oggetto dei lavori iniziati dalla

e che quindi possono essere utilizzati nello stato in cui si trovano attualmente.

Per i **fabbricati inagibili**, nei quali sono stati eseguiti i lavori interni più volte citati, si adotta invece il criterio di stima A VALORE DI TRASFORMAZIONE. Con questo metodo si ottiene il valore dalla differenza tra il valore del bene a trasformazione avvenuta (utilizzando sempre il criterio di stima sintetico – comparativo, immaginando l'immobile utilizzabile a trasformazione avvenuta) e le spese necessarie per renderlo agibile. Le spese necessarie per renderlo agibile vengono ottenute mediante COMPUTO METRICO ESTIMATIVO analitico delle opere da eseguire. Tra le spese devono essere considerate anche gli onorari da pagare ad eventuali professionisti per la progettazione, direzione dei lavori, pratiche sulla sicurezza, ecc..

Il Computo metrico estimativo delle opere necessarie per rendere agibili le unità immobiliari, è stato eseguito dal sottoscritto in separata sede e comprende anche le spese tecniche per un eventuale Progettista e Direttore dei Lavori.

STIMA TERRENI

Foglio, p.lla, Qualità effettiva, superficie, valore unitario, valore

146, 11, Incolto Produttivo, ha 0,2240 a € 1.260 =	€ 448,00
146, 13, Incolto Produttivo, ha 1,4860 a € 1.260 =	€ 1.872,36
146, 14, Bosco Ceduo, ha 1,6500 a € 3.400 =	€ 5.610,00

ASTE GIUDIZIARIE®
146, 107, Incolto Produttivo, ha 1,2084 a € 1.260 =

146, 16, Pascolo Arborato, ha 0,3900 a € 2.930 =

146, 17, Bosco Ceduo, ha 3,4110 a € 3.400 =

146, 110, Pascolo Arborato, ha 4,8311 a € 2.930 =

ASTE GIUDIZIARIE®
146, 19, Bosco Ceduo, ha 6,9070 a € 3.400 =

146, 20, Bosco Ceduo, ha 0,1520 a € 3.400 =

146, 21, Pascolo, ha 0,1045 a € 2.590 =

Pascolo Arborato, ha 0,1045 a € 2.930 =

ASTE GIUDIZIARIE®
146, 22, Pascolo, ha 0,5170 a € 2.590 =

146, 23, Bosco, ha 0,1910 a € 3.400 =

Incolto Produttivo, ha 0,7260 a € 1.260 =

ASTE GIUDIZIARIE®
146, 24, Pascolo Arborato, ha 0,1970 a € 2.930 =

146, 25, Pascolo, ha 0,7960 a € 2.590 =

Pascolo Arborato, ha 1,6890 a € 2.930 =

146, 26, Pascolo, ha 0,9680 a € 2.590 =

ASTE GIUDIZIARIE®
Pascolo Arborato, ha 0,1650 a € 2.930 =

146, 37, Bosco Ceduo, ha 0,2490 a € 3.400 =

146, 38, Pascolo, ha 0,2920 a € 2.590 =

Pascolo Arborato, ha 0,8920 a € 2.930 =

ASTE GIUDIZIARIE®
146, 39, Pascolo, ha 1,8490 a € 2.590 =

146, 40, Pascolo Arborato, ha 0,0670 a € 2.930 =

146, 41, Pascolo, ha 0,7020 a € 2.590 =

ASTE GIUDIZIARIE®
147, 24, Incolto Produttivo, ha 0,7460 a € 1.260 =

147, 25, Bosco Ceduo, ha 3,1490 a € 3.400 =

147, 26, Bosco Ceduo, ha 14,7900 a € 3.400 =

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 1.522,58

€ 1.142,70

€ 11.597,40

€ 14.155,12

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 23.483,80

€ 516,80

€ 270,65

€ 306,18

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 1.339,03

€ 649,40

€ 914,76

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 577,21

€ 2.061,64

€ 4.948,77

€ 2.507,12

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 483,45

€ 846,60

€ 756,28

€ 2.613,56

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 4.788,91

€ 196,31

€ 1.818,18

ASTE GIUDIZIARIE®
€ 939,96

€ 10.706,60

€ 50.286,00

147, 27, Bosco Ceduo, ha 2,9340 a € 3.400 =

€ 9.975,60

148, 17, Bosco, ha 12,0500 a € 3.400 =

€ 40.970,00

Incolto Produttivo, ha 6,3590 a € 1.260 =

€ 8.012,34

Pascolo Cespugliato, ha 10,6560 a € 1.780 =

€ 18.967,68

150, 6, Bosco Ceduo, ha 5,8640 a € 3.400 =

€ 19.937,60

151, 17, Pascolo, ha 3,9949 a € 2.590 =

€ 10.346,79

Pascolo Arborato, ha 2,5831 a € 2.930 =

€ 7.568,48

TOTALE TERRENI**€ 262.972,11****STIMA FABBRICATI**

Foglio, p.lla, destinazione, superficie commerciale, valore unitario,
valore, detrazioni, valore finale.

146, 57/3, Laboratorio, Mq 110,82 a € 520 =

€ 57.626,40

146, 57/4, Abitazione, Mq 114,62 a € 1.100 =

€ 126.082,00

146, 58/1, Laboratorio, Mq 160,80 a € 480 =

€ 77.184,00

146, 59/1, Magazzino, Mq 110,16 a € 450 =

€ 49.572,00

146, 59/2, Abitazione, Mq 67,56 a € 1.100 =

€ 74.316,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 12.190,65 =

€ 62.125,35

146, 59/3, Abitazione, Mq 78,78 a € 1.100 =

€ 86.658,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 12.149,95 =

€ 74.508,05

146, 59/4, Abitazione, Mq 57,22 a € 1.100 =

€ 62.942,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 13.995,30 =

€ 48.946,70

146, 59/5, Abitazione, Mq 50,84 a € 1.100 =

€ 55.924,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 16.079,49 =

146, 60/1, Ristorante-Bar, Mq 749,37 a € 1.250 =

146, 61/1, Magazzino, Mq 36,60 a € 450 =

146, 61/2, Abitazione, Mq 57,72 a € 1.100 =

€ 63.492,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 13.594,35 =

146, 61/3, Abitazione, Mq 62,81 a € 1.100 =

€ 69.091,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 13.061,20 =

146, 61/4, Abitazione, Mq 101,58 a € 1.100 =

€ 111.738,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 14.386,30 =

146, 61/5, Abitazione, Mq 24,08 a € 1.100 =

€ 26.488,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 14.321,72 =

146, 61/6, Abitazione, Mq 24,08 a € 1.100 =

€ 26.488,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 12.576,17 =

146, 61/7, Abitazione, Mq 61,56 a € 1.100 =

€ 67.716,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 24.115,43 =

146, 61/8, Abitazione, Mq 29,60 a € 1.100 =

€ 32.560,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 39.844,51

€ 936.712,50

€ 16.470,00

€ 49.897,65

€ 56.029,80

€ 97.351,70

€ 12.166,28

€ 13.911,83

€ 43.600,57

€ 12.105,91 =

€ 20.454,09

146, 61/9, Abitazione, Mq 29,60 a € 1.100 =

€ 32.560,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 12.105,91 =

€ 20.454,09

146, 61/10, Abitazione, Mq 29,60 a € 1.100 =

€ 32.560,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 12.105,91 =

€ 20.454,09

146, 106, Centro benessere, Mq 577,26 a € 1.200 =

€ 692.712,00 a detrarre importo preventivo per lavori

€ 241.420,27 =

€ 451.291,73

146, 109, Chiesa privata, Mq 37,08 a € 600 =

€ 22.248,00

146, 102, Centrale termica comune, Mq 50,22 a € 400 = € 20.088,00

146, 103, Centralina elettrica comune, Mq 9,84 a € 300 = € 2.952,00

146, 111, Campi Tennis, Mq 1.149,00 a € 17 = € 19.533,00

147, p.lla 50/1/parte

Porzione di area comune ai fabbricati indicati con le particelle

50/2, 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, già

contraddistinta con la particella originaria 15, soppressa e fusa

con la particella 16 e con parte della particella 17, per formare

la particella 50.

Superficie mq 5.200,00 a € 4,00 =

€ 20.800,00

TOTALE FABBRICATI € 2.360.304,34

RIEPOLOGO VALUTAZIONE

TERRENI AGRICOLI

€ 262.972,11

FABBRICATI

€ 2.360.304,34

TOTALE FINALE € 2.623.276,45

Doconsi Euro Duemilioneisecentoventitremiladuecentosettantasei/45

PROSPETTO SINTETITO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

CON DISTINZIONE DELLE CATEGORIE DI LAVORI.

**PREVENTIVO DI SPESA DELLE OPERE DA ESEGUIRE PER
RENDERE AGIBILI LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI
INTERVENTO IN BASE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 21/2003.**

Foglio 146, 59/2, Abitazione	Totale, compresa I.V.A. - € 12.190,65 Di cui € 2.674,71 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 3.274,84 per impianto termico, € 1.337,16 per impianto elettrico, € 1.496,14 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 59/3, Abitazione	Totale, compresa I.V.A. - € 12.149,95 Di cui € 2.712,15 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 3.192,85 per impianto termico, € 1.337,17 per impianto elettrico, € 1.500,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 59/4, Abitazione	Totale, compresa I.V.A. - € 13.995,30 Di cui € 5.113,89 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 2.536,46 per impianto

	termico, € 1.337,17 per impianto elettrico, € 1.600,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 59/5, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 16.079,49 Di cui € 7.248,10 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 2.386,44 per impianto termico, € 1.337,17 per impianto elettrico, € 1.700,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/2, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 13.594,35 Di cui € 4.212,31 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 4.505,60 per impianto idrico-sanitario, € 901,46 per impianto termico, € 1.320,00 per impianto elettrico, € 1.500,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/3, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 13.061,20 Di cui € 4.152,78 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 2.781,61 per impianto termico, € 1.320,00 per impianto elettrico, € 1.400,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/4, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 14.386,30

	Di cui € 2.713,50 per opere edili, € 1.155,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 5.115,66 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.500,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/5, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 14.321,72 Di cui € 6.732,43 per opere edili, € 770,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 1.416,49 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.500,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/6, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 12.576,17 Di cui € 5.101,62 per opere edili, € 770,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 1.301,75 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.500,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/7, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 24.115,43 Di cui € 11.123,08 per opere edili, € 1.925,00 per infissi interni, € 4.505,60 per impianto idrico-sanitario, € 3.311,76 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, €

	1.600,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/8, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 12.105,91 Di cui € 4.458,35 per opere edili, € 770,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 1.574,76 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.400,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/9, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 12.105,91 Di cui € 4.458,35 per opere edili, € 770,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 1.574,76 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.400,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 61/10, Abitazione	Totale, compresa I.V.A.- € 12.105,91 Di cui € 4.458,35 per opere edili, € 770,00 per infissi interni, € 2.252,80 per impianto idrico-sanitario, € 1.574,76 per impianto termico, € 1.650,00 per impianto elettrico, € 1.400,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
Foglio 146, 106, Centro benessere	Totale, compresa I.V.A.- € 241.420,27 Di cui € 95.448,89 per opere edili, €

ASTE GIUDIZIARIE®	27.684,79 per infissi interni, € 6.146,40 per impianto idrico-sanitario, € 74.618,95 per impianto termico, € 19.521,24 per impianto elettrico, € 18.000,00 spese tecniche di progettazione e direzione dei lavori.
---------------------------------	---

DECIMO QUESITO

ASTE GIUDIZIARIE® delle aliquote I.V.A. e/o Imposta di Registro, da applicare nella fase di aggiudicazione dei beni in asta pubblica, nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario sia un privato e nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario sia una società.

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

GENERALITA' FISCALI SOCIETA' ESECUTATE:

con sede in

ASTE GIUDIZIARIE® C.F. e P.IVA

Tanto si è esposto in adempimento dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 (DOCUMENTAZIONE)

- Visure catastali
- Planimetrie catastali Fabbricati (Scala 1:200) e Terreni (Scala 1:4.000, 1:5.000, 1:2.000)
- Fotografia satellitare estratta dal sito internet delle Pagine Gialle
- Copia Concessione Edilizia n. 21/2003 con comunicazione di inizio lavori, e comunicazione dei lavori eseguiti con rinuncia al proseguo degli stessi.
- Stralcio Planimetria Piano Regolatore Generale
- Copia Norme Tecniche di Attuazione Piano Regolatore Generale
- Certificazione dell'Agenzia delle Entrate in merito alle aliquote I.V.A. e/o

ASTE GIUDIZIARIE® Imposta di Registro, da applicare nella fase di aggiudicazione dei beni in asta pubblica.

ALLEGATO 2 – PIANTE

- TAVOLA 1 – Corografia I.G.M. – Scala 1:25.000

- TAVOLA 2 – Planimetria catastale attuale degli immobili – Scala 1:2.000
- TAVOLA 3 – Planimetria catastale originaria della zona dei fabbricati, con riportate in rosso le variazioni avvenute nel 1997 – 1998 (Scala 1:2.000)
- TAVOLA 4 – Pianta di insieme PIANO INTERRATO dei fabbricati – Scala 1:250
- TAVOLA 5 – Pianta di insieme PIANO TERRENO dei fabbricati – Scala 1:250
- TAVOLA 6 – Pianta di insieme PIANO PRIMO dei fabbricati – Scala 1:250
- TAVOLA 7 – Pianta FABBRICATO C - Scala 1:200
- TAVOLA 8 – Pianta FABBRICATO D - Scala 1:200
- TAVOLA 9 – Pianta FABBRICATO E - Scala 1:200
- TAVOLA 10 – Pianta FABBRICATO E1 - Scala 1:200
- TAVOLA 11 – Pianta FABBRICATO E2 - Scala 1:200
- TAVOLA 12 – Pianta FABBRICATO E4 + Centrale Termica - Scala 1:100
- TAVOLA 13 – Pianta FABBRICATO H - Scala 1:200
- TAVOLA 14 – Pianta FABBRICATO I (Chiesa) - Scala 1:100

ALLEGATO 3

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In fede

Orvieto, 20 Settembre 2010

Il C.T.U.

Geom. Emiliano Paoletti

Emiliano Paoletti

