

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con ordinanza del G.E. Dr Carmine PINELLI, lo scrivente veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto ed all'udienza del 28/10/2010, prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto.

Nella stessa udienza venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nelle visure RR.II e catastali ventennali.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, ai sensi dell'ex art. 567 C.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e verifiche preliminari presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto, l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trevi al fine di reperire le planimetrie dell'unità immobiliare e le eventuali autorizzazioni edificatorie dell'immobile.

Successivamente con raccomandata del 16/12/2010, il sottoscritto comunicava alle parti la data per il sopralluogo fissata per il 28/12/2010 alle ore 9,30 (vedasi Allegato "2").

Il giorno ed all'ora stabilita il sottoscritto coadiuvato da un collaboratore, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel comune di [REDACTED].

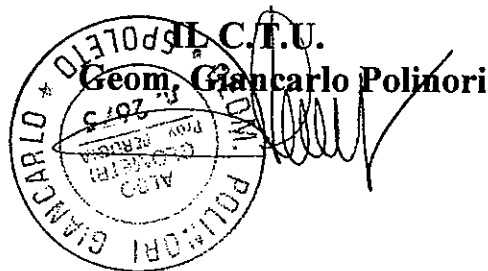
Sul posto era presente la Sig.ra [REDACTED] che consentiva l'accesso all'immobile.

Il complesso immobiliare è costituito da edificio con destinazione turistico-ricettiva e ristorativa, ubicato lungo il vecchio tracciato stradale della [REDACTED].

L'edificio, di notevoli dimensioni, è edificato su tre livelli, di cui il piano terra adibito alla ristorazione, il piano primo e secondo con destinazione ricettiva; i piani hanno accessi autonomi. I locali sono tutti in uso e gestiti dalla ditta proprietaria, così come riferito dalla [REDACTED].

Di conseguenza, vista la documentazione agli atti ed acquisita, la conoscenza dei luoghi, la configurazione e la destinazione dell'immobile, lo scrivente individua i beni oggetto di pignoramento in DUE LOTTI di cui alla Relazione di Stima allegata – fascicolo 1 e fascicolo 2. Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria alle parti (vedasi ricevute Allegato "12 ").

Spoletto lì, 6 giugno 2011



#### Allegati

1. Fascicolo n° 1 LOTTO n° 1
2. Riepilogo fascicolo 1 – Lotto n°1;
3. Fascicolo n° 2 LOTTO n°2
4. Riepilogo fascicolo 2 – Lotto n°2;
5. Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
6. Planimetria catastale (vax) con individuazione degli immobili;
7. Planimetrie dell'immobile acquisite presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, Immobile lotto n° 1 e immobile lotto n°2;
8. Schede fotografiche immobile Lotto n° 1 e n° 2;
9. Visure Catastali attuali;
10. Visure RR.II. attuali;
11. Documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del comune di Trevi;
12. Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti;
13. Parcella prestazioni professionali.

TRIBUNALE  
20 GIU. 2011

A handwritten signature and a checkmark are present below the stamp.

Lotto N.1

**RELAZIONE DI STIMA**

**Descrizione analitica degli immobili**

PORZIONE DI FABBRICATO SITO [REDACTED]

**A) Destinazione turistico-ricettiva e ristorativa**

Porzione di fabbricato urbano ad uso ristorativo (destinazione indicata in planimetria birreria), attualmente in trasformazione con lavori sospesi.

L'edificio è raggiungibile direttamente dal vecchio tracciato della [REDACTED]

Fa parte di un complesso immobiliare con destinazione Turistico-ricettiva e ristorativa, attualmente in uso e gestito dalla ditta proprietaria.

La porzione di fabbricato in questione è realizzato con struttura mista, muratura e c.a, con copertura a terrazzo, disposto su di un unico piano, allo stato attuale non ha più la vecchia destinazione di birreria ma è in corso di trasformazione con lavori però sospesi da tempo, come evidente anche dalle foto, la nuova destinazione prevista è ricettiva con la realizzazione di camere da letto e servizi, con accesso indipendente

La superficie del locale è la seguente:

Piano Terra

Sup. Utile Mq. 135,00 con altezza interna m. 3,00

Sup. lorda Mq. 145,00

Volumetria Mc. 495,00

Attualmente l'accesso avviene da unico ingresso da corte esclusiva recintata facente parte sempre dello stesso complesso della superficie catastale di Mq. 460.

**Individuazione catastale degli immobili**

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati, sono distinti come segue:

Locale al piano terreno a confine con la via pubblica, stessa ditta, corte

**Distinto nel C.E.U. del Comune di Trevi al Fog. 20 P.IIa 362 sub.14 cat. D/2 rendita catastale € 2.154,00.**

Con diritto sulla corte esclusiva contraddistinta con la particella n° 1473 del foglio 20 della superficie di Mq.460

Intestazione catastale:

~~Il/la sottoscritto/a [nome] [cognome] di Trevi~~

### **Stato di possesso degli immobili nel ventennio**

Dall'esame delle certificazioni ipo-catastali e storiche in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto che compone il Lotto n° 1 è in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

**Immobile A) distinto al N.C.E.U. del TREVÌ al Fog. 20 - P.IIa 362 sub 14**

**Con diritto sulla corte esclusiva contraddistinta con la particella n° 1473 del foglio 20 della superficie di mq. 460**

Unità immobiliare derivante dalla soppressione/fusione/variazione delle seguenti particelle.

- foglio n.20 particella 362 sub.12
- foglio n.20 particella 362 sub.11
- foglio n.20 particella 362 sub.10
- foglio n.20 particella 362 sub. 9
- foglio n.20 particella 362 sub. 8
- foglio n.20 particella 362 sub. 7
- foglio n.20 particella 362 sub. 6
- foglio n.20 particella 362 sub. 5
- foglio n.20 particella 362 sub. 4
- foglio n.20 particella 362 sub. 3
- foglio n.20 particella 362 sub. 2
- foglio n.20 particella 362 sub. 1 (bene comune non censibile)

Fino al 06/04/2000 intestato a:

-  
-  
-

Fino al 13/05/2004 intestato a:

-

Fino al 08/08/2008 intestato a:

- [REDACTED]

Fino al 02/02/2009 e a tutt'oggi intestato a.

- [REDACTED]

a seguito atto di compravendita del [REDACTED] del 04/12/2004, rep. 214274 trascrizione n. 3188.1/2005 del 24/10/2005.

### **Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull' immobile**

Sul bene oggetto di pignoramento e formante il Lotto n°1, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

✓ TRASCRIZIONE Reg. Part. 889 - Reg. Gen. 1219 del 10/03/2004

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 02/03/2004 contro [REDACTED] ed a favore di [REDACTED]

ISCRIZIONE Reg. Part. n. 117 - Reg. Gen. 892 del 20/03/1998

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di lire 600.000.000 per un totale di lire 1.200.000.000 della durata di anni 10 a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED] (ipoteca non ancora cancellata)

ISCRIZIONE Reg. Part. n. 547 - Reg. Gen. 2645 del 04/06/2003

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia n.1542/2001 del 10/12/2001, per capitale di € 24.440,34 per un totale di € 50.000,00 a favore della [REDACTED]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n. 1 - Reg. Gen. 8 del 03/01/2005

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di € 500.000,00 per un totale di € 1.000.000,00 della durata di anni 15 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro immobiliare [REDACTED]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n.1362 - Reg.Gen 5812 del 27/11/2009

Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99 per richiesta Esattoriale in data 20/11/2009 della [REDACTED], capitale € 45.530,88 per un totale di € 91.061,76 a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n.54 – Reg.Gen 422 del 27/01/2011

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Spoleto del 27/12/2010, per capitale di € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00 a favore della [REDACTED]

[REDACTED] sede [REDACTED] per questo non ho trovato il certif. di Ap. del Territorio.

Stima dell' immobile formante il Lotto n°1

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, servizi, etc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la [REDACTED] dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, etc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione. Va comunque precisato che l'edificio è in corso di trasformazione con modifiche alla distribuzione interna per la trasformazione da Birreria a locali ricettivi, camere e servizi.

Anche con la variazione d'uso in atto comunque la tipologia immobiliare, destinazione d'uso e categoria catastale dell'immobile rimarrà invariata.

Il valore finale sarà comunque decurtato di una percentuale relativa al mancato completamento delle opere e del fatto che comunque l'immobile non può essere utilizzato.

Di conseguenza l'immobile sarà valutato in base alla sua superficie lorda, attribuendo una superficie convenzionale alla corte esclusiva circostante.

Quindi adottando il valore di €/mq. 1.700,00, il più probabile valore di mercato della quota di proprietà del bene pignorato sarà:

**LOTTO n°1 – Piena proprietà per la quota di 1/1, su:**

Porzione di fabbricato urbano ad uso ristorativo (destinazione indicata in planimetria birreria), attualmente in trasformazione con lavori sospesi.

L'edificio è raggiungibile direttamente dal vecchio tracciato della [REDACTED]

Fa parte di un complesso immobiliare con destinazione Turistico-ricettiva e ristorativa, attualmente in uso e gestito dalla ditta proprietaria.

La porzione di fabbricato in questione è realizzato con struttura mista, muratura e c.a, con copertura a terrazzo, disposto su di un unico piano, allo stato attuale non ha più la vecchia

destinazione di birreria ma è in corso di trasformazione con lavori però sospesi da tempo, come evidente anche dalle foto, la nuova destinazione prevista è ricettiva con la realizzazione di camere da letto e servizi, con accesso indipendente

La superficie del locale è la seguente:

Piano Terra

Sup. Utile Mq. 135,00 con altezza interna m. 3,00

Sup. lorda Mq. 145,00

Volumetria Mc. 495,00

Superficie corte esclusiva Mq.460,00

Attualmente l'accesso avviene da unico ingresso da corte esclusiva recintata facente parte sempre dello stesso complesso.

LOCALE.....Mq. 145,00 x € 1.700,00 = .....€ 246.500,00

Corte Esclusiva.....Mq. 460,00 x 10% x € 1.700,00=..... € 78.200,00

VALORE TOTALE ..... € 324.700,00

Decremento del valore per opere non completate ed inutilizzo temporaneo della porzione immobiliare

Valore Totale.....€ 324.700,00 - 20%.....Valore finale ..... € 259.760,00

Dal valore del compendio si detraggono ulteriormente:

- la somma forfettaria di € 4.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;
- la somma di € 7.792,80 pari al 3% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti.

per cui si avrà il valore definitivo del **LOTTO n°1** (fabbricato e corte) pari ad € 247.967,20

arrotondato prudenzialmente in difetto ad **€ 247.967,00**

**(diconsi euro duecento quarantasettemil novecento sessantasette virgola zero centesimi)**

### **Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche**

Dalle indagini effettuate, è risultato:

- che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie rilasciate dal catasto urbano di ██████████ in quanto in corso lavori di trasformazione allo stato attuale sospesi;

- che negli anni sono state rilasciate, per la porzione dell'immobile di al lotto n°1 e per la parte restante, le seguenti autorizzazioni / concessioni da parte del [redacted]  
Concessione in [redacted] per trasformazione urbanistica edilizia;  
Concessione in [redacted] per cambiamento di destinazione d'uso e accertamento di conformità art.19 Legge 47/69;  
Concessione edilizia [redacted] con accertamento di conformità con permesso a costruire n° [redacted];

Dichiarazione di agibilità ai sensi della L.425/94 del 14/09/2004;

Sanatoria per la realizzazione di recinzione pratica [redacted]

---

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto li, 6 giugno 2011

IL C.T.U.  
**Geom. Giancarlo Polinori**





Lotto N.2

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

PORZIONE DI FABBRICATO SITO [REDACTED]

**B) Destinazione turistico-ricettiva e ristorativa**

Fabbricato urbano ad uso albergo con annesso ristorante.

L'edificio è raggiungibile direttamente dal vecchio tracciato della ~~Strada Provinciale n° 9~~ [REDACTED]

Fa parte di un complesso immobiliare con destinazione Turistico-ricettiva e ristorativa, attualmente in uso e gestito dalla ditta proprietaria.

La porzione di fabbricato in questione è realizzato con struttura in c.a e muratura, con copertura a tetto, disposto su di vari livelli con al piano terra spazi destinati al servizio ristorazione con cucina, servizi igienici, centrale termica e magazzini. Al piano primo e secondo locali ad uso ricettivo con n° 11 camere tutte con servizio interno e spazi accessori.

**B1- Spazio ristorativo**

Trattasi di porzione di fabbricato posto tutto al piano terreno, con accesso diretto da via [REDACTED] con due lati, più precisamente il lato nord-est e sud-est, contro terra. Al piano superiore c'è la corte/giardino di pertinenza dell'albergo.

La porzione di fabbricato è costituita da due ampi locali utilizzati per la ristorazione, da un'ampia cucina, due blocchi di servizi igienici di cui uno non funzionante e ripostigli. Il locale della centrale termica è accessibile esternamente dal giardino soprastante.

Ci sono anche accessi di servizio che collegano i livelli superiori ed un montacarichi non in uso.

**-Finiture Interne**

- .pareti intonacate e tinteggiate;
- .pavimentazioni in cotto;
- .rivestimenti murari in ceramica;
- .infissi parte in metallo e parte in legno;
- .soffitti intonacati e tinteggiati;
- .impianto elettrico interamente sottotraccia ed a norma;

.impianto di riscaldamento con termoconvettori alimentati a gas;

.impianto idrico sanitario a norma con scarichi in pubblica fognatura;

I locali sono tutti in uso ed utilizzati, sono rispettate le fondamentali regole per la prevenzione incendio, con uscite di sicurezza munite dei rispettivi dispositivi, presidi con estintori, porte REI.

#### **-Finiture esterne**

.pareti intonacate e tinteggiate;

.infissi in legno e metallo;

.tettoie di protezione ingressi in legno con manto in coppi;

.pavimentazioni esterne in porfido, mattonelle di cemento e di altro genere.

Le superfici utili dei locali sono le seguenti:

n°	Destinazione		Mq.	Superficie
1	Sala Ristorante/pizzeria		Mq.	98,05
2	Sala Ristorante		Mq.	88,83
3	Cucina		Mq.	58,06
4	Blocco bagni e scalinata		Mq.	25,60
5	Blocco bagni e disimpegno		Mq.	11,60
6	Ripostiglio/montacarichi		Mq.	4,00
7	Centrale termica	Mq.14,40x 40% (rid.sup.conv)	Mq.	5,76
8	Fondo	Mq.8,00x 40% (rid.sup.conv)	Mq.	3,20
<b>Superficie utile totale</b>			<b>Mq.</b>	<b>295,10</b>

Superficie lorda del piano Mq. 419,00

Altezza del piano variabile da m.2,84 a m.3,00

#### **B2- Albergo**

Trattasi di porzione di fabbricato posto tutto al piano primo e secondo, con accesso diretto da via ~~Vignola~~ attraverso la corte/giardino di pertinenza dell'albergo.

Al piano primo troviamo la reception e la hall dell'albergo, disimpegni, ripostigli e servizio igienico del piano, n° 6 camere tutte provviste di servizio igienico interno. Due delle camere hanno anche accesso diretto, attraverso scalinata esterna, direttamente dalla via pubblica.

Al piano secondo, a cui si accede da scalinata esterna posta sul lato sud dell'edificio, troviamo altre n° 5 camere da letto con i rispettivi servizi, sempre interni.

#### **-Finiture Interne**

.pareti intonacate e tinteggiate;

.pavimentazioni in monocottura;

.rivestimenti murari in ceramica;

- .infissi in legno;
  - .soffitti intonacati e tinteggiati;
  - .impianto elettrico interamente sottotraccia ed a norma;
  - .impianto di riscaldamento con termoconvettori alimentati a gas;
  - .impianto idrico sanitario a norma con scarichi in pubblica fognatura;
- I locali sono tutti in uso ed utilizzati.

**-Finiture esterne**

- .pareti intonacate e tinteggiate;
- .infissi in legno e metallo con persiane esterne in legno;
- .manto di copertura in coppi;
- .pavimentazioni esterne in porfido, mattonelle in cotto e di altro genere;
- .giardino con sistemazione a prato, alterazioni di varie essenze ed attrezzature per lo svago di vario genere.

Le superfici utili dei locali sono le seguenti:

Piano primo

n°	Destinazione		Mq.	Superficie
1	Reception		Mq.	11,00
2	Hall		Mq.	23,20
3	Disimpegni e locali di servizio		Mq.	25,87
4	Ripostiglio		Mq.	5,95
5	Camera e servizio		Mq.	23,22
6	Camera e servizio		Mq.	31,56
7	Camera e servizio		Mq.	14,10
8	Camera e servizio		Mq.	14,35
9	Camera e servizio		Mq.	14,96
10	Camera e servizio		Mq.	15,55
11	Balconi-lastrici e scalinate	Mq.31,00x 25% (rid.sup.conv)	Mq.	7,75
<b>Superficie utile totale</b>			<b>Mq.</b>	<b>187,51</b>

Superficie lorda del piano Mq.209,35

Altezza del piano m.2,80

Piano secondo

n°	Destinazione		Mq.	Superficie
1	Disimpegni e locali di servizio		Mq.	12,20
2	Camera e servizio		Mq.	18,00
3	Camera e servizio		Mq.	17,05
4	Camera e servizio		Mq.	17,95
5	Camera e servizio		Mq.	19,20
6	Camera e servizio		Mq.	15,55
7	Balconi-lastrici e scalinate	Mq.9,00x 25% (rid.sup.conv)	Mq.	2,25
<b>Superficie utile totale</b>			<b>Mq.</b>	<b>102,20</b>

Superficie lorda del piano Mq. 127,60

Altezza del piano m.2,80

Superficie corte esclusiva Mq.980,00

### Individuazione catastale degli immobili

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati, sono distinti come segue:

Locale al piano terreno a confine con la via pubblica, stessa ditta, corte comune

Distinto nel C.E.U. del [REDACTED]

Con diritto sulla corte esclusiva contraddistinta con la particella [REDACTED]  
superficie di Mq. 980,00

Intestazione catastale:

**Stato di possesso degli immobili nel ventennio**

Dall'esame delle certificazioni ipo-catastali e storiche in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto che compone il Lotto n° 2 è in piena proprietà alla ditta eseguita come segue:

**Immobile A)** distinto al N.C.E.U. del [REDACTED]

Con diritto sulla corte esclusiva contraddistinta con la particella [REDACTED]

Unità immobiliare derivante dalla soppressione/fusione/variazione delle seguenti particelle.

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (bene comune non censibile)

Fino al 06/04/2000 intestato a:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Fino al 13/05/2004 intestato a:

- [REDACTED]

Fino al 08/08/2008 intestato a:

- [REDACTED]

Fino al 02/02/2009 e a tutt'oggi intestato a.

- [REDACTED]

a seguito atto di compravendita del [REDACTED]  
[REDACTED]

**Ipotecche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull' immobile**

Sul bene oggetto di pignoramento e formante il Lotto n°1, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

✓ TRASCRIZIONE Reg. Part. 889 - Reg. Gen. 1219 del 10/03/2004

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del [redacted] contro [redacted]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n. 117 - Reg. Gen. 892 del 20/03/1998

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di lire 600.000.000 per un totale di lire 1.200.000.000 della durata di anni 10 a favore del <sup>ora</sup> [redacted] e contro [redacted] e [redacted] (ipoteca non ancora cancellata)

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n. 547 - Reg. Gen. 2645 del 04/06/2003

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia n. 1542/2004 del [redacted], per capitale di € 24.440,34 per un totale di € 50.000,00 a favore della [redacted]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n. 1 - Reg. Gen. 8 del 03/01/2005

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di € 500.000,00 per un totale di € 1.000.000,00 della durata di anni 15 a favore della [redacted]

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n.1362 - Reg. Gen. 5812 del 27/11/2009

Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99 per richiesta Esattoriale in data 20/11/2009 della [redacted], capitale € 45.530,88 per un totale di € 91.061,76 a favore della [redacted] con sede in [redacted] contro [redacted].

✓ ISCRIZIONE Reg. Part. n.54 - Reg. Gen. 422 del 27/01/2011

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Spoleto [redacted], per capitale di € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00 a favore della [redacted]

*per questo non ho trovato il certif. di Af. del Territorio*



## Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche

Dalle indagini effettuate, è risultato:

- che lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie rilasciate dal catasto urbano di Perugia, in quanto in corso lavori di trasformazione allo stato attuale sospesi;
- che negli anni sono state rilasciate, per la porzione dell'immobile di al lotto n°1 e per la parte restante, le seguenti autorizzazioni / concessioni da parte del [REDACTED]  
Concessione in sanatoria n° [REDACTED] 5 per trasformazione urbanistica edilizia;  
Concessione in sanatoria n° [REDACTED] per cambiamento di destinazione d'uso e accertamento di conformità art.13 Legge 47/85;  
Concessione edilizia n° [REDACTED] con accertamento di conformità con permesso a costruire n° [REDACTED];

Dichiarazione di agibilità ai sensi della L.425/94 del 14/09/2004;

Sanatoria per la realizzazione di recinzione pratica n° 175/2006.

---

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

Spoletto li, 6 giugno 2011

IL C.T.U.  
**Geom. Giancarlo Polinori**



A circular professional stamp for Geom. Giancarlo Polinori. The outer ring contains the text "SPOLETO" at the top and "GIANCARLO POLINORI" at the bottom, separated by two stars. The inner circle contains the text "ALBO PROFESSIONISTI" at the top, "PROV. PERUGIA" in the middle, and "n. 26/5" at the bottom.



ref 17

**Allegato n° 1**  
**Riepilogo FASCICOLO 1 – LOTTO n°1**

R.G.E. n° 98/09

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**Piena proprietà per la quota di 1/1, su:**

Porzione di fabbricato urbano ad uso ristorativo (destinazione indicata in planimetria birreria), attualmente in trasformazione con lavori sospesi.

L'edificio è raggiungibile direttamente dal vecchio tracciato della ~~Strada Provinciale n° 2 direzione~~ [REDACTED]

Fa parte di un complesso immobiliare con destinazione Turistico-ricettiva e ristorativa, attualmente in uso e gestito dalla ditta proprietaria.

La porzione di fabbricato in questione è realizzato con struttura mista, muratura e c.a, con copertura a terrazzo, disposto su di un unico piano, allo stato attuale non ha più la vecchia destinazione di birreria ma è in corso di trasformazione con lavori però sospesi da tempo, come evidente anche dalle foto, la nuova destinazione prevista è ricettiva con la realizzazione di camere da letto e servizi, con accesso indipendente

La superficie del locale è la seguente:

Piano Terra

Sup. Utile Mq. 135,00 con altezza interna m. 3,00

Sup. lorda Mq. 145,00

Volumetria Mc. 495,00

Attualmente l'accesso avviene da unico ingresso da corte esclusiva recintata facente parte sempre dello stesso complesso.

**Individuazione Catastale:**

Immobile A) distinto al N.C.E.U. del [REDACTED]

Con diritto sulla corte esclusiva contraddistinta con la [REDACTED] superficie di Mq.460,00

LOTTO n° 1 = € 247.967,00

(diconsieuroduecentoquarantasettemilanovecentosessantasettevirgolazerocentesi mi)

**Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

TRASCRIZIONE Reg. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~ del ~~██████████/██████████/██████████~~

Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto del 02/03/2004 contro ~~██████████~~ ed a favore di ~~██████████~~ (Qualità di ~~██████████~~).

ISCRIZIONE Reg. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di lire 600.000.000 per un totale di lire 1.200.000.000 della durata di anni 10 a favore del ~~██████████~~ e contro ~~██████████~~ (ipoteca non ancora cancellata)

ISCRIZIONE Reg. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Perugia n.1542/2001 del 10/12/2001, per capitale di € 24.440,34 per un totale di € 50.000,00 a favore della ~~██████████~~

ISCRIZIONE Reg. Part. n. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento di € 500.000,00 per un totale di € 1.000.000,00 della durata di anni 15 a favore della ~~██████████~~

ISCRIZIONE Reg. Part. n. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~

Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 e DLgs 46/99 per richiesta Esattoriale in data 20/11/2009 della EQUITALIA Perugia S.p.a, capitale € 45.530,88 per un totale di € 91.061,76 a favore della ~~██████████~~ con sede in ~~██████████~~

ISCRIZIONE Reg. Part. n. ~~██████████~~ - Reg. Gen. ~~██████████~~

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Spoleto del 27/12/2010, per capitale di € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00 a favore della ~~██████████~~

*I see questo non  
ha trovato il sito dell'UF  
del Tribunale.*

**Stato di possesso dell'immobile nel ventennio**

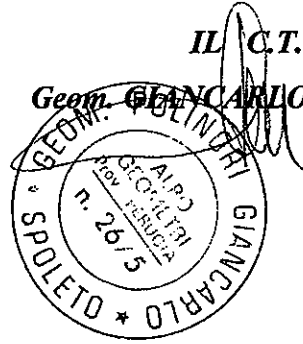
<p align="center"><b>CATASTO EDILIZIO URBANO</b></p> <p align="center">[REDACTED]</p>	<p align="center"><b>CONSERVATORIA RR.II</b></p> <p align="center">[REDACTED]</p>
<p><u>Fino al 27/02/2001 intestata a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p><u>Dal 25/04/1987 in proprietà a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>1/2</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>per 1/3</p> <p>A seguito di successione in morte di [REDACTED] io</p>
<p><u>Dal 27/02/2001 e Fino al 04/12/2004 intestata a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p><u>Dal 27/02/2001 in proprietà a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
<p><u>Dal 04/12/2004 ad oggi intestata a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>A seguito atto di Divisione del [REDACTED] in [REDACTED]</p> <p>Trascrizione n. 681 del 07/03/2001</p> <p><u>Dal 04/12/2004 ad oggi in proprietà a:</u></p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>A seguito atto del [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] per conferimento in società, rep. [REDACTED]</p> <p>Trascrizione n. [REDACTED]</p>

In base alle risultanze dei documenti, l'immobile risulta in piena proprietà alla Ditta esecutata

Spoletto lì, 6 giugno 2011

IL C.T.U.

Geom. ~~GIANCARLO~~ POLINORI



**Allegato n° 2**  
**Riepilogo FASCICOLO 2 – LOTTO n°2**

R.G.E. n° 98/09

*pag 21*

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

**Piena proprietà per la quota di 1/1, su:**

**B) Destinazione turistico-ricettiva e ristorativa**

Fabbricato urbano ad uso albergo con annesso ristorante.

L'edificio è raggiungibile direttamente dal vecchio tracciato della [REDACTED]

Fa parte di un complesso immobiliare con destinazione Turistico-ricettiva e ristorativa, attualmente in uso e gestito dalla ditta proprietaria.

La porzione di fabbricato in questione è realizzato con struttura in c.a e muratura, con copertura a tetto, disposto su di vari livelli con al piano terra spazi destinati al servizio ristorazione con cucina, servizi igienici, centrale termica e magazzini. Al piano primo e secondo locali ad uso ricettivo con n° 11 camere tutte con servizio interno e spazi accessori.

**B1- Spazio ristorativo**

Trattasi di porzione di fabbricato posto tutto al piano terreno, con accesso diretto da [REDACTED] e con due lati, più precisamente il lato nord-est e sud-est, contro terra. Al piano superiore c'è la corte/giardino di pertinenza dell'albergo.

La porzione di fabbricato è costituita da due ampi locali utilizzati per la ristorazione, da un'ampia cucina, due blocchi di servizi igienici di cui uno non funzionante e ripostigli. Il locale della centrale termica è accessibile esternamente dal giardino soprastante.

Ci sono anche accessi di servizio che collegano i livelli superiori ed un montacarichi non in uso.

**B2- Albergo**

Trattasi di porzione di fabbricato posto tutto al piano primo e secondo, con accesso diretto da via Vigna delle Noci attraverso la corte/giardino di pertinenza dell'albergo.



6- ISCRIZIONE Reg. Part. [redacted] - Reg. Gen. [redacted]


Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Spoleto del 27/12/2010, per capitale di € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00 a favore della [redacted]

**Stato di possesso dell'immobile nel ventennio**

CATASTO EDILIZIO URBANO [redacted]	CONSERVATORIA RR.II [redacted]
<u>Fino al 27/02/2001 intestata a:</u> - [redacted] nata [redacted] il [redacted] [redacted] - [redacted] nata [redacted] il [redacted] [redacted] - [redacted] nata [redacted] il [redacted] [redacted]	<u>Dal 25/04/1987 in proprietà a:</u> [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] A seguito di successione in morte di [redacted] [redacted]
<u>Dal 27/02/2001 e Fino al 04/12/2004 intestata a:</u> - [redacted] nata [redacted] il [redacted] [redacted]	<u>Dal 27/02/2001 in proprietà a:</u> - [redacted] nato [redacted] il [redacted] [redacted]
<u>Dal 04/12/2004 ad oggi intestata a:</u> - [redacted] nata [redacted] il [redacted] [redacted]	A seguito atto di Divisione del Nucleo [redacted] [redacted] [redacted] del [redacted] 27/02/2001, [redacted] [redacted] del [redacted] 04/12/2004.
	<u>Dal 04/12/2004 ad oggi in proprietà a:</u> - [redacted] nato [redacted] il [redacted] [redacted] A seguito atto del [redacted] [redacted] [redacted] Trascrizione n. [redacted]

In base alle risultanze dei documenti, l'immobile risulta in piena proprietà alla Ditta eseguita

Spoletto li, 6 giugno 2011

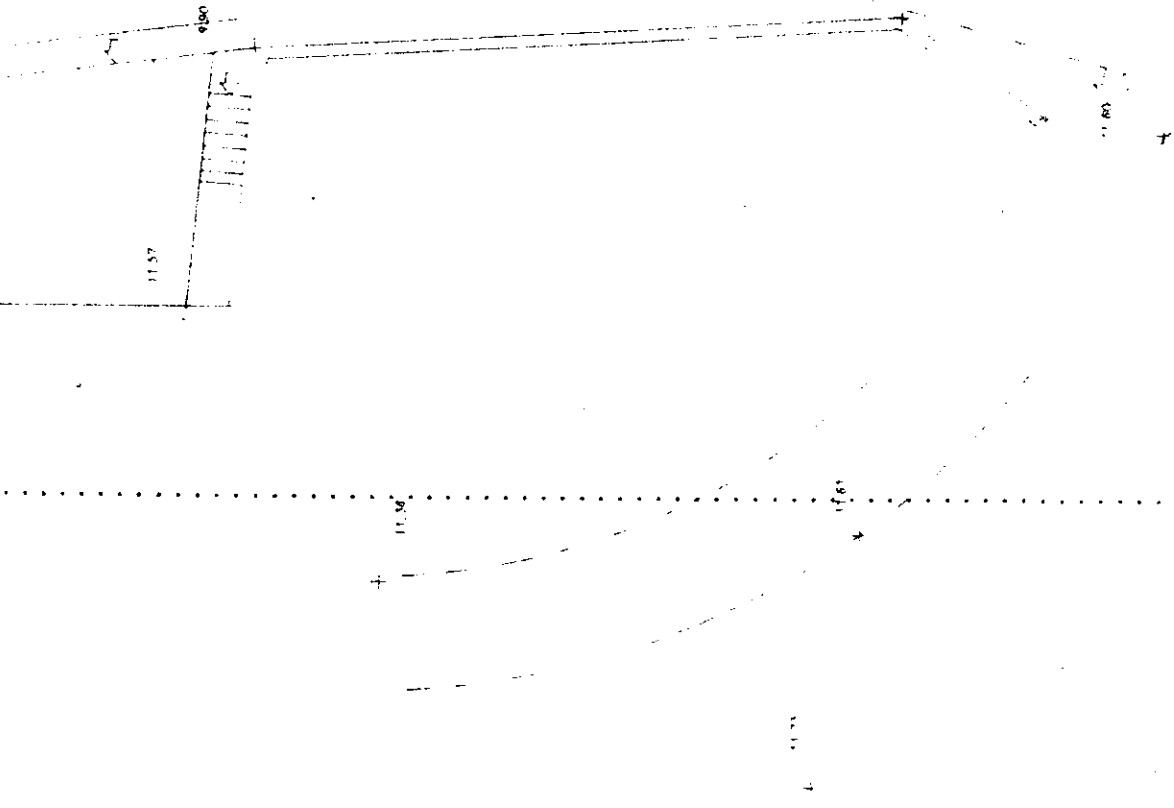
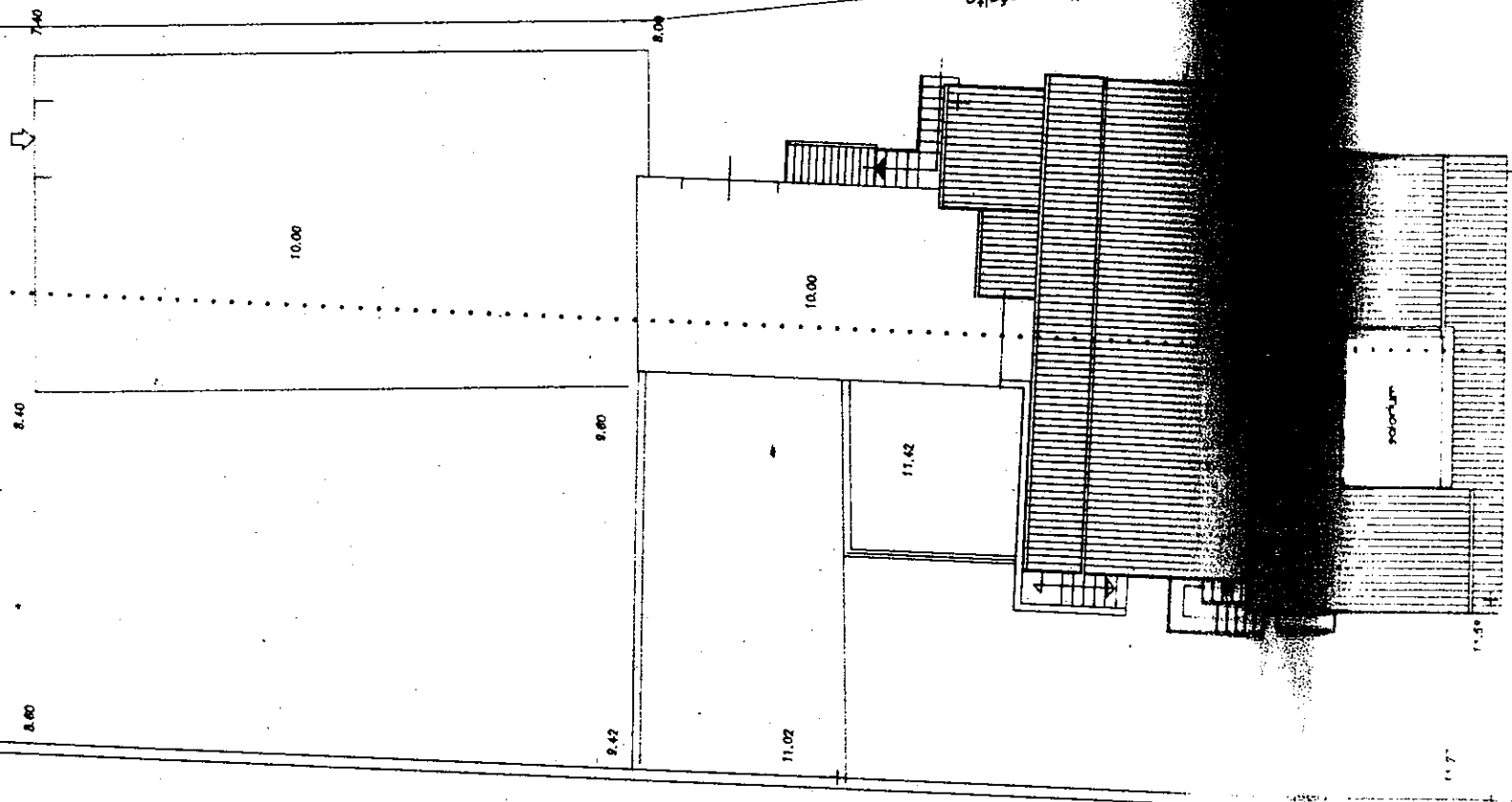
IL C.T.U.  
Geom. ~~GIANCARLO POLINORI~~  
  



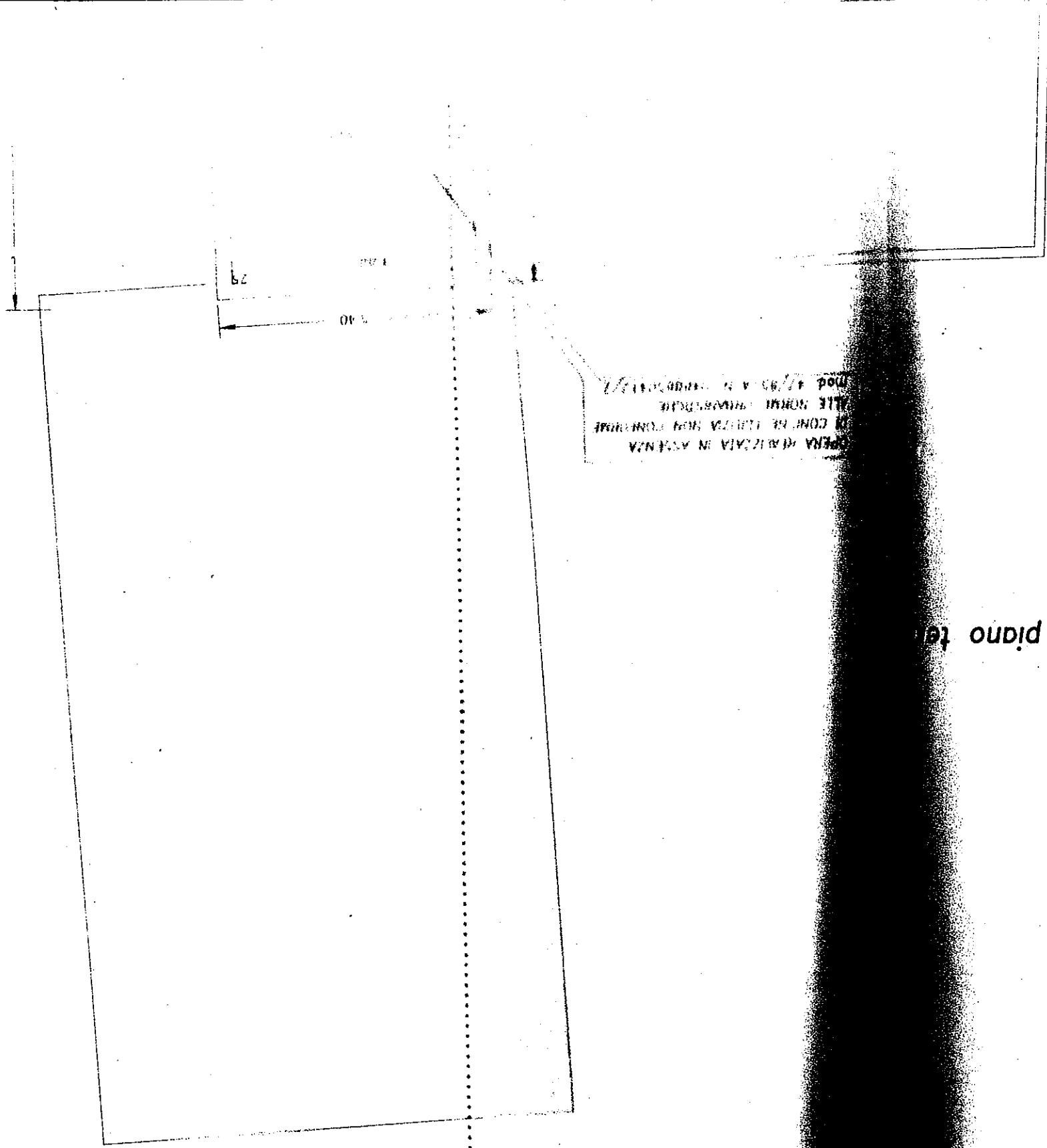

piani

N O C I

limite asfalto

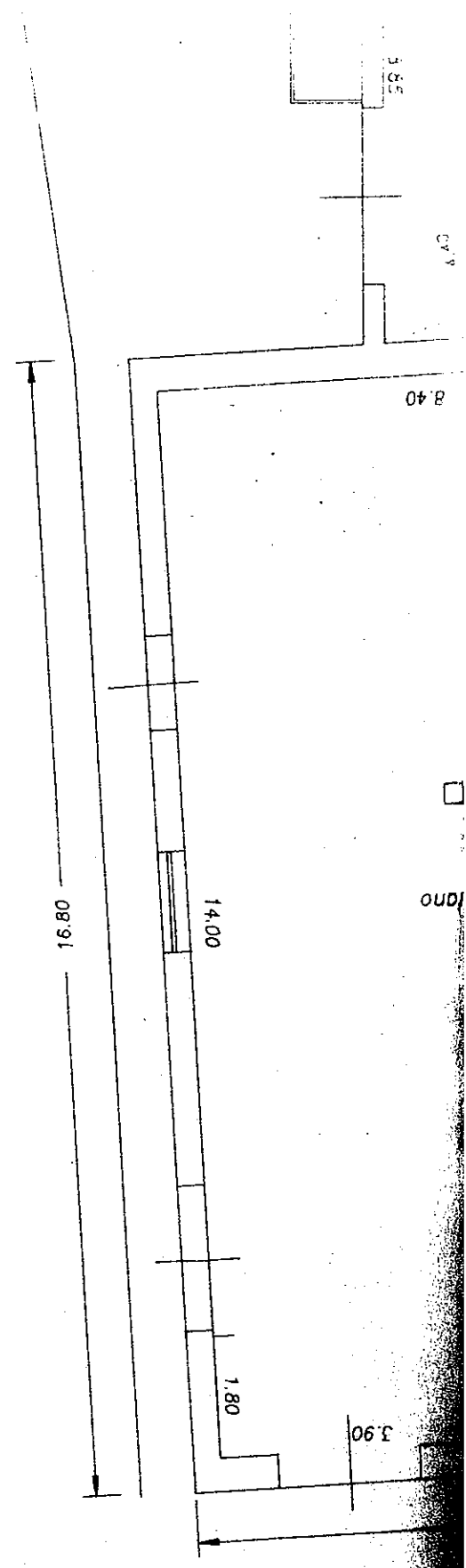






OPERA DI RICOSTRUZIONE IN ACCIAIA  
 IN CONFORMITÀ CON LE NORME  
 ALLE NORME ANTISISMICHE  
 Mod. 4/79 A. N. 100/100/100

piano terra

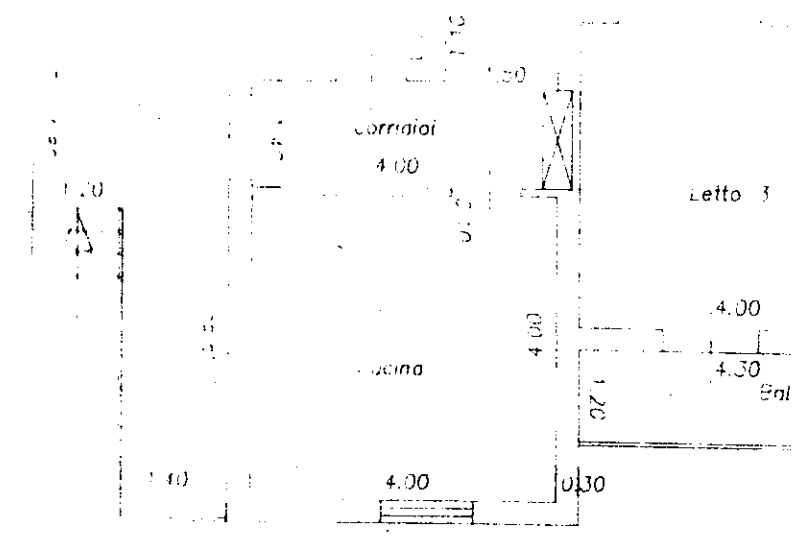
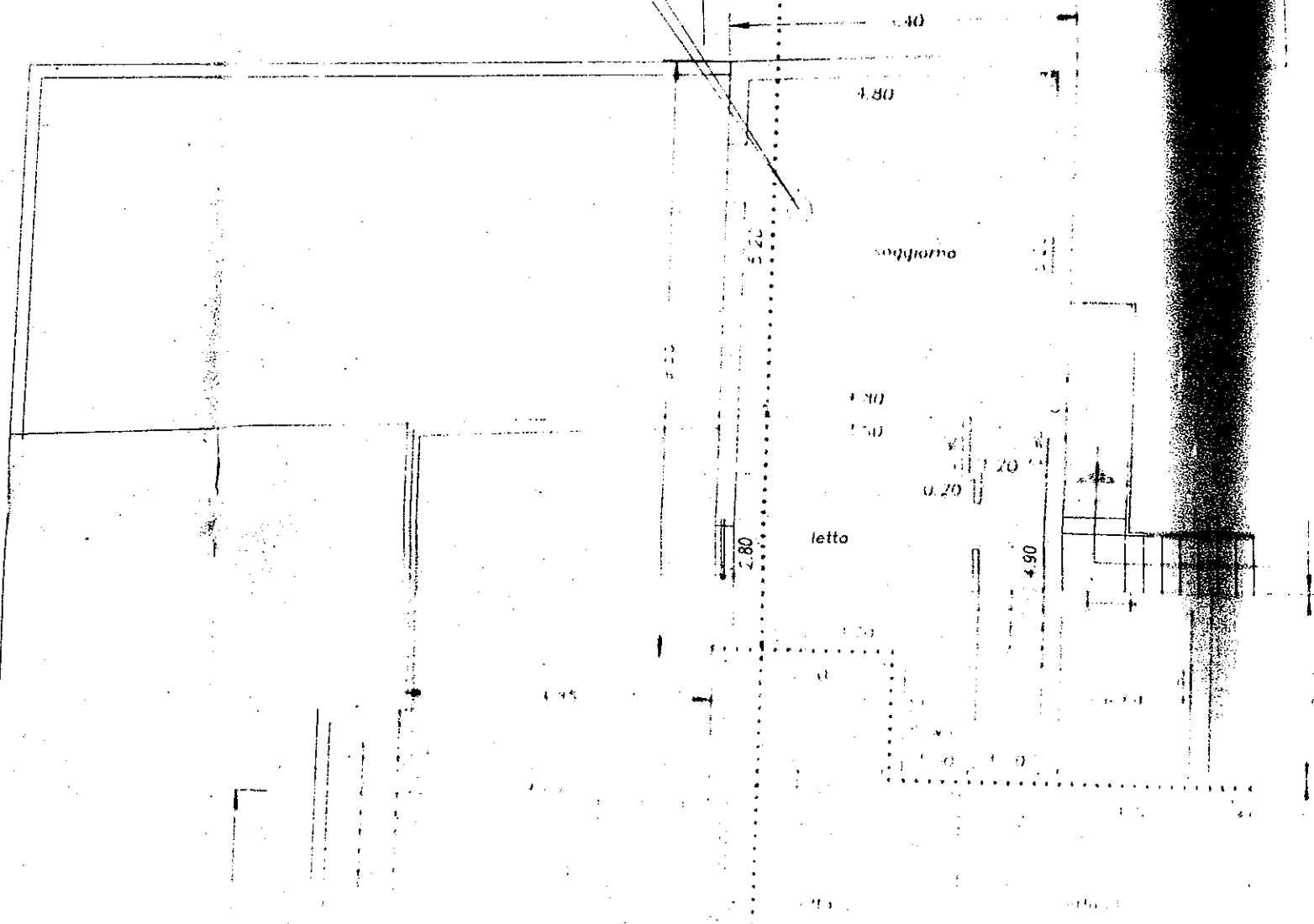


piano

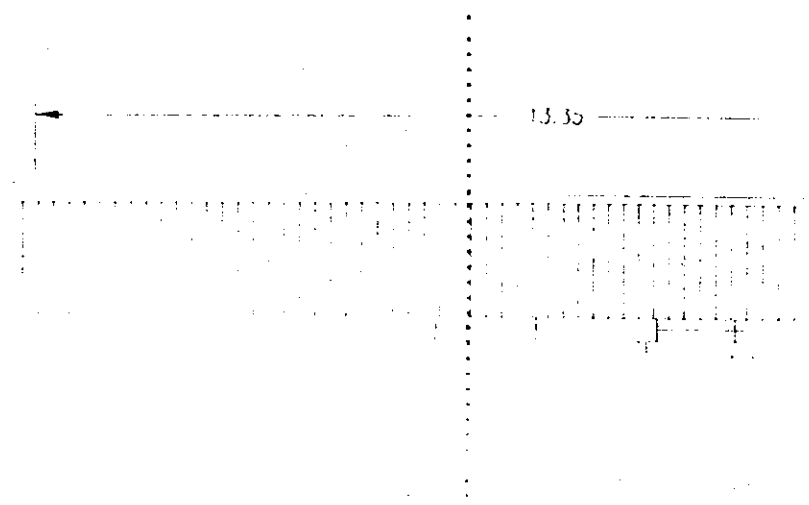


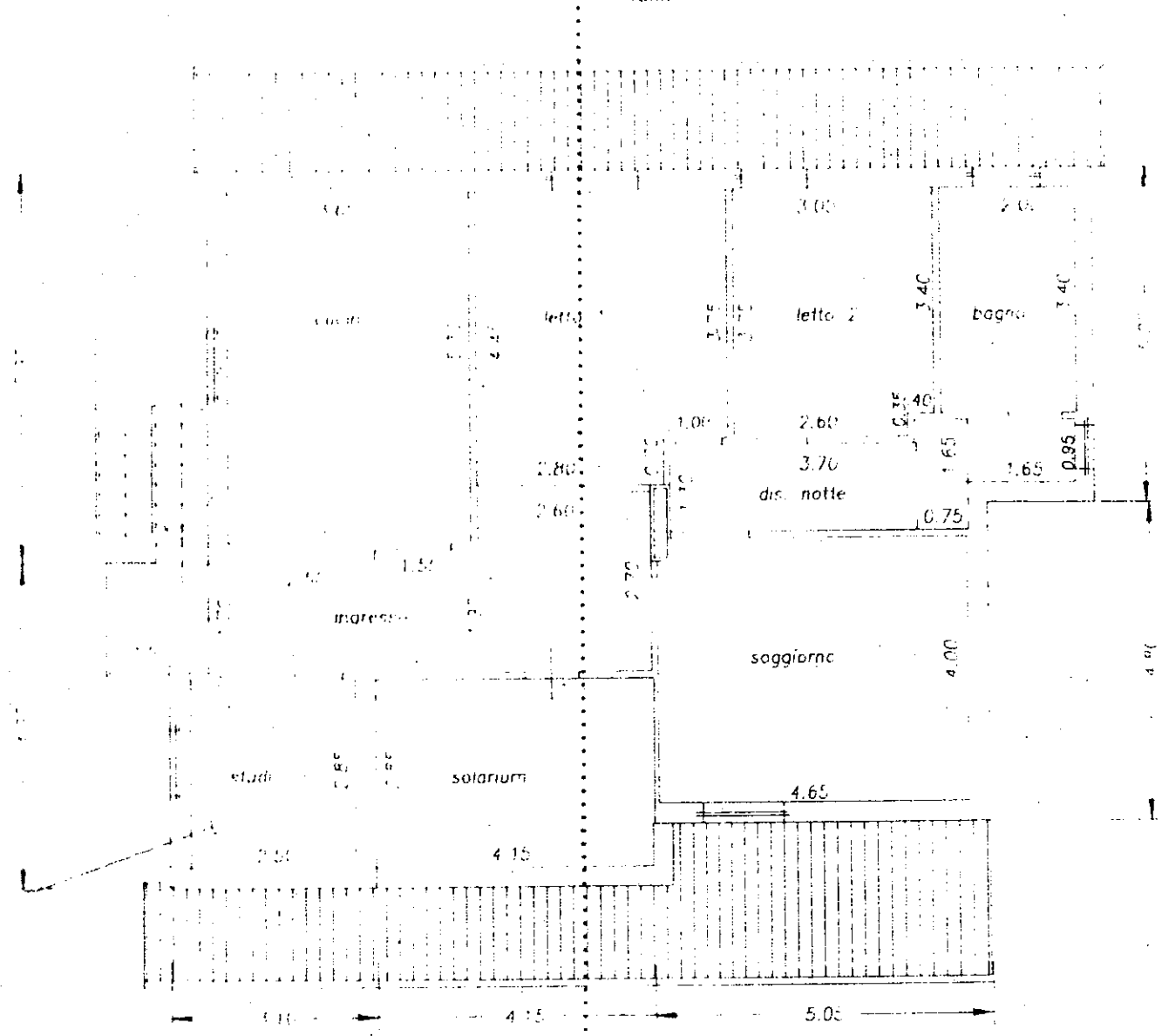
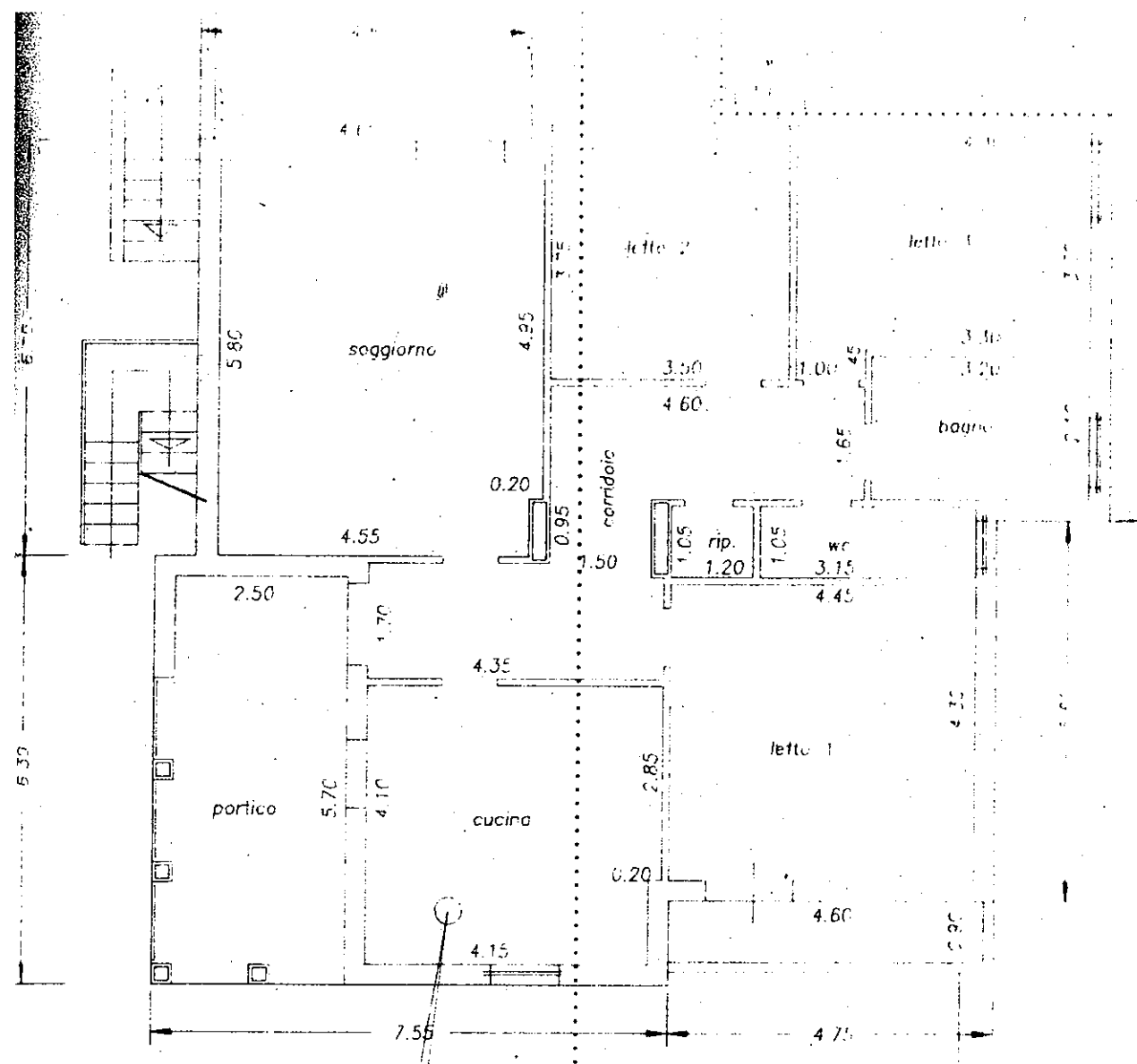
piano terreno

OPERA REALIZZATA IN ASSENZA  
DI CONC.NE EDILIZIA NON CONFORME  
ALLE NORME URBANISTICHE  
mod. 47/85-A N. 0488650412/2



PIANO TERRA progetto approvato (lic 19 pr

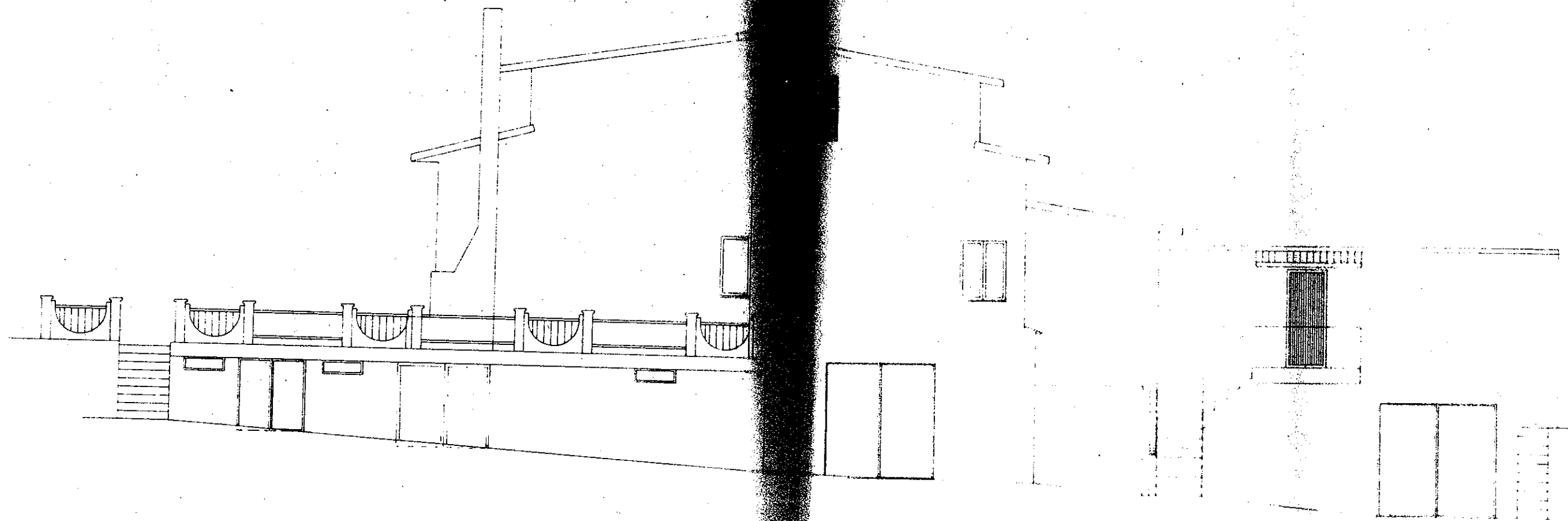




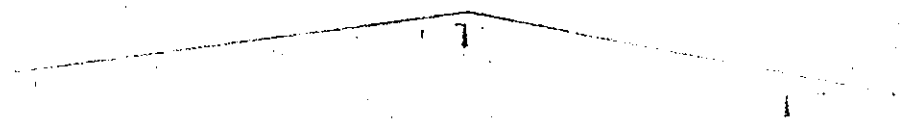
\*

OPERA REALIZZATA IN DIFFORMITA'  
 DI LICENZA EDILIZIA, CONFORME  
 ALLE NORME URBANISTICHE  
 mod. 47/85-A N. 0488650412/1

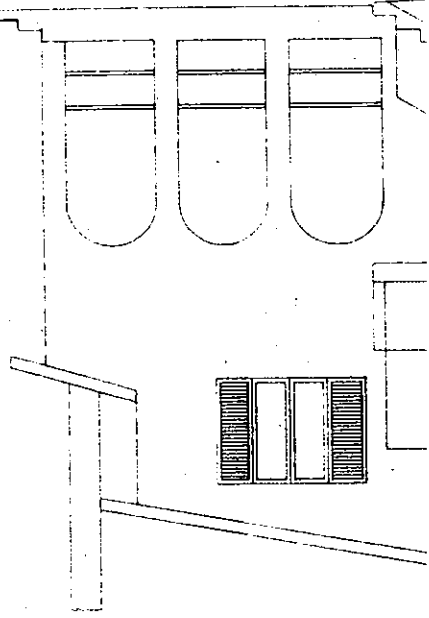
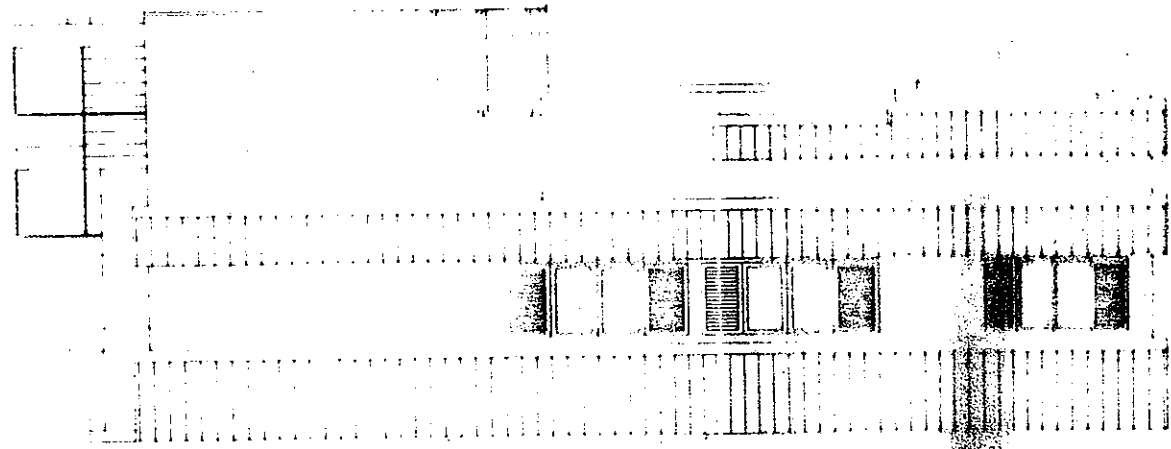
piano primo



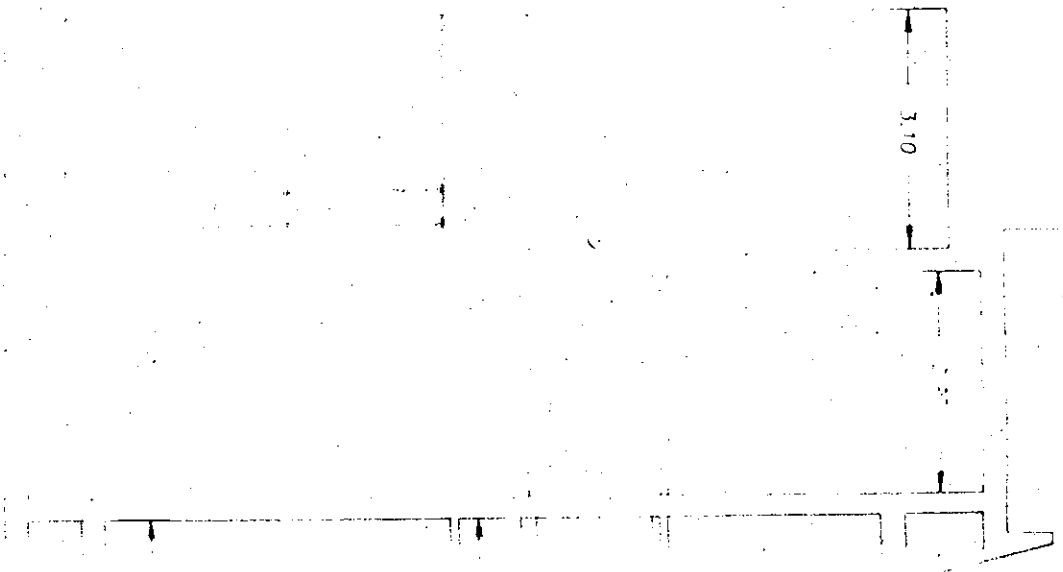
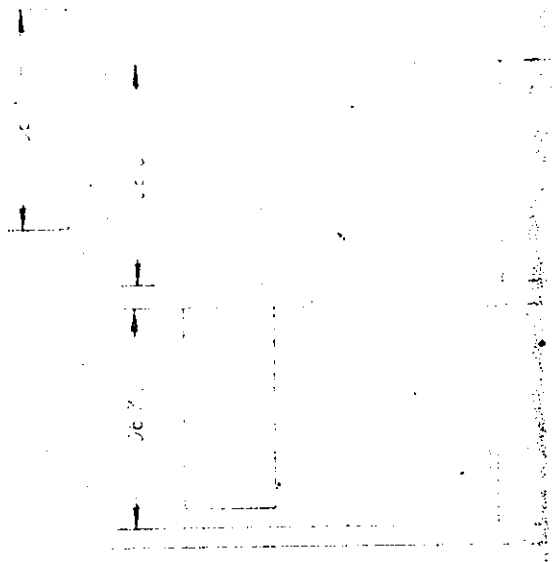
*lato nord*



lato ovest



sezione

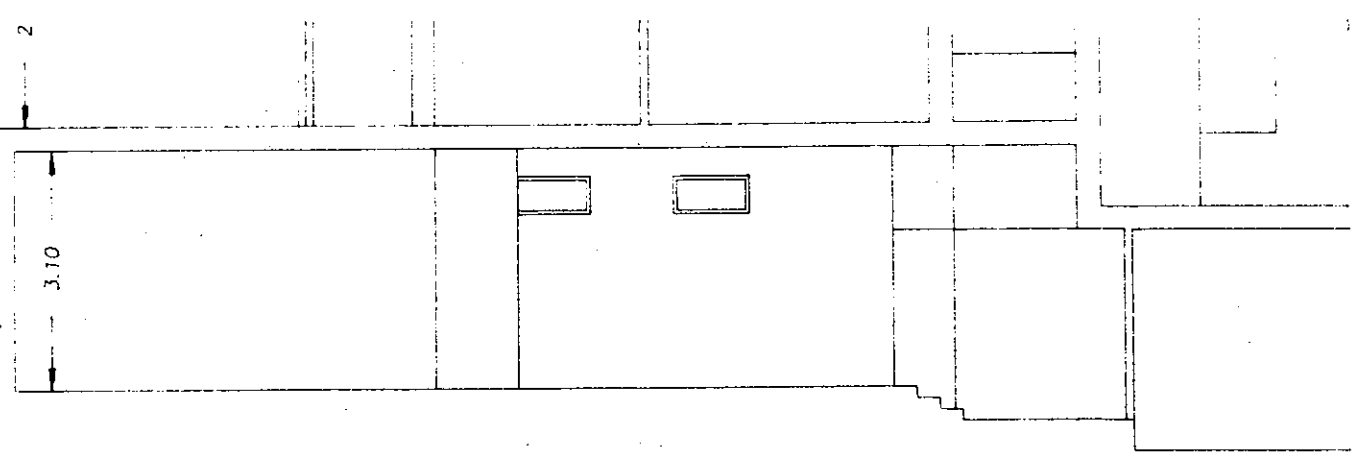


3.10

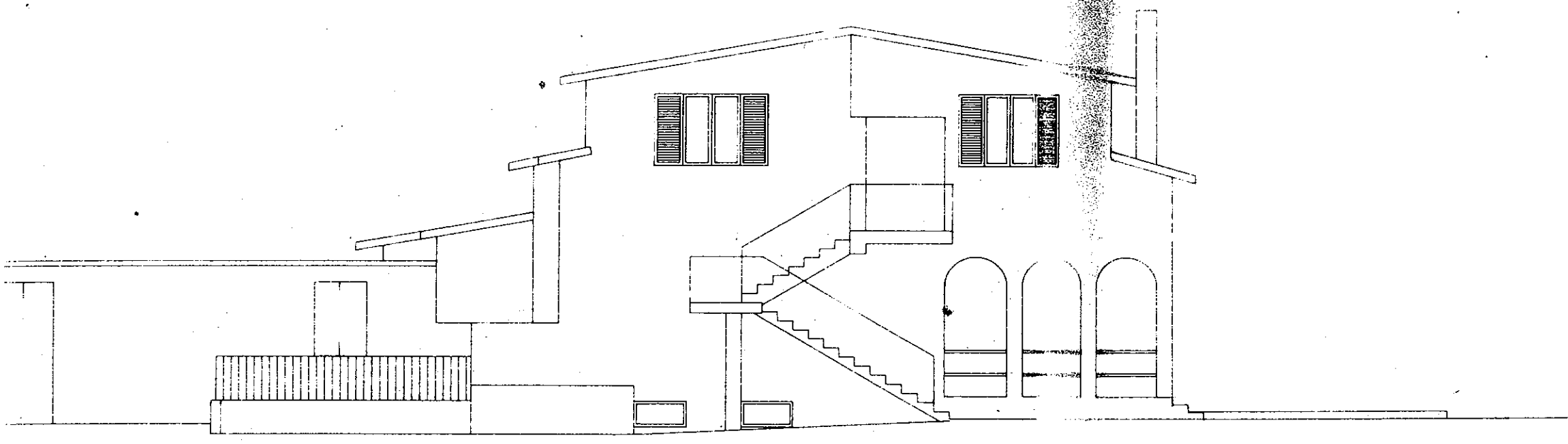


2

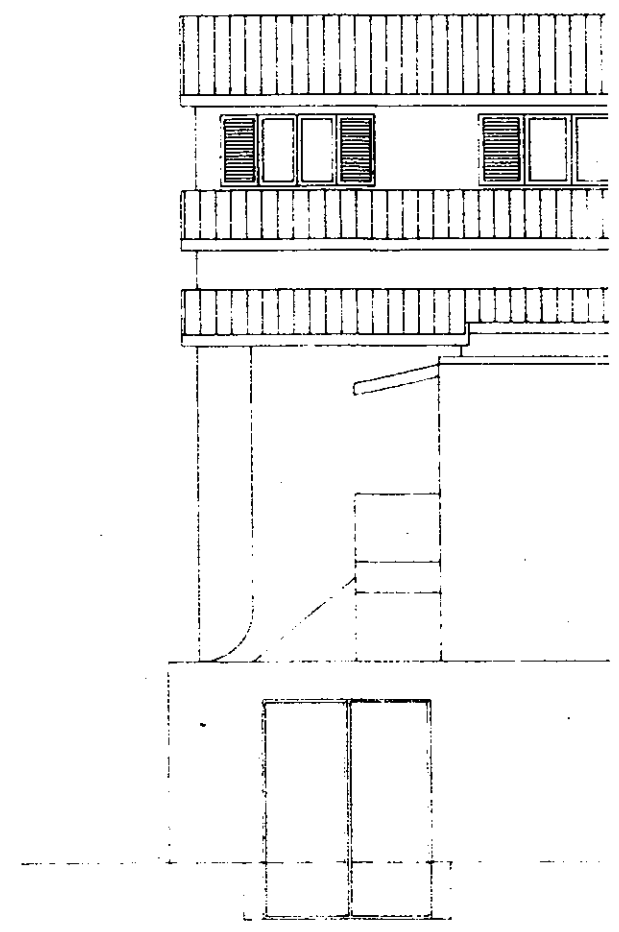
3.10



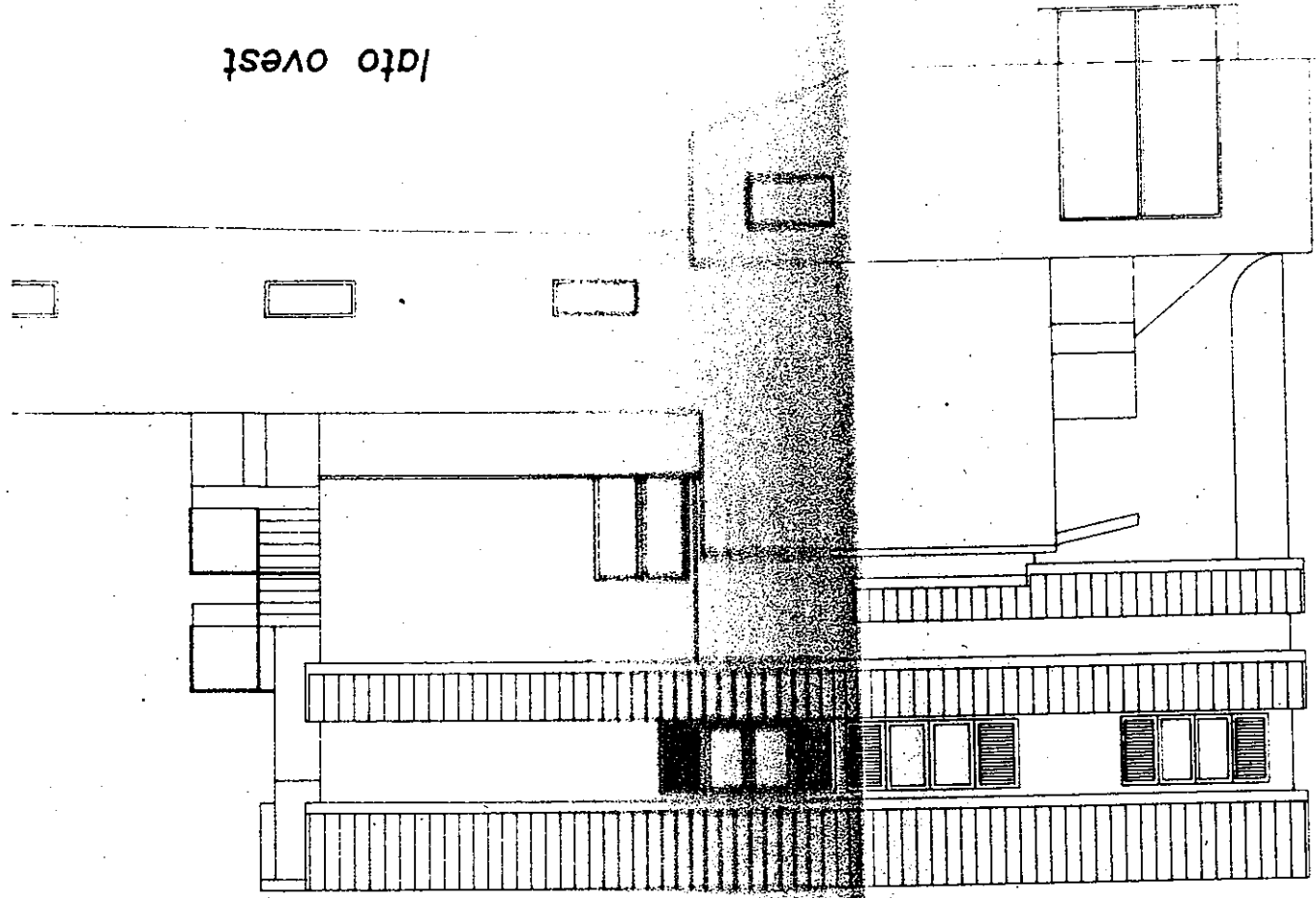
sezione



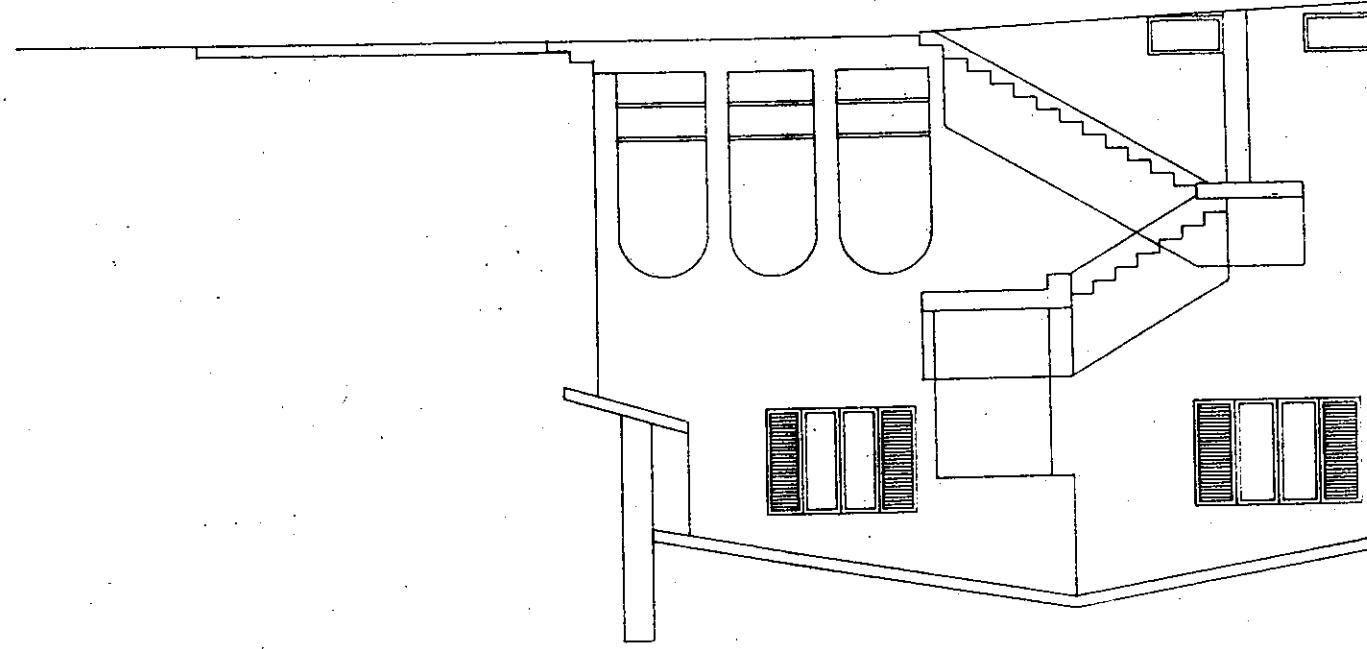
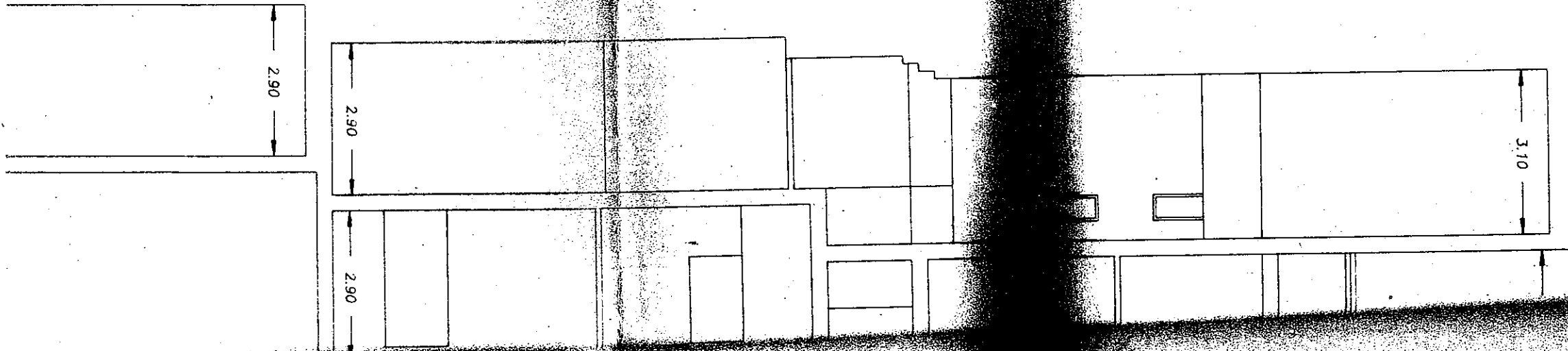
lato sud

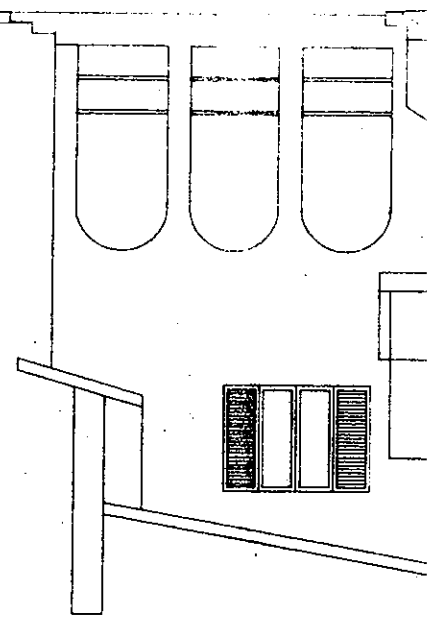
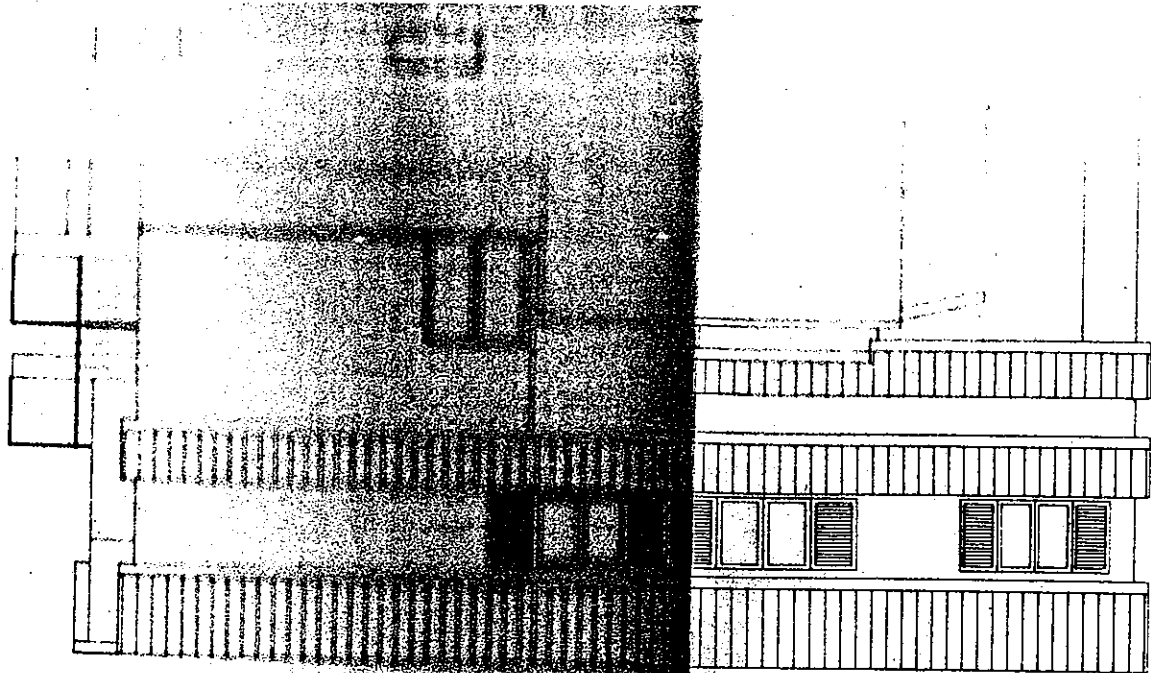


lato ovest

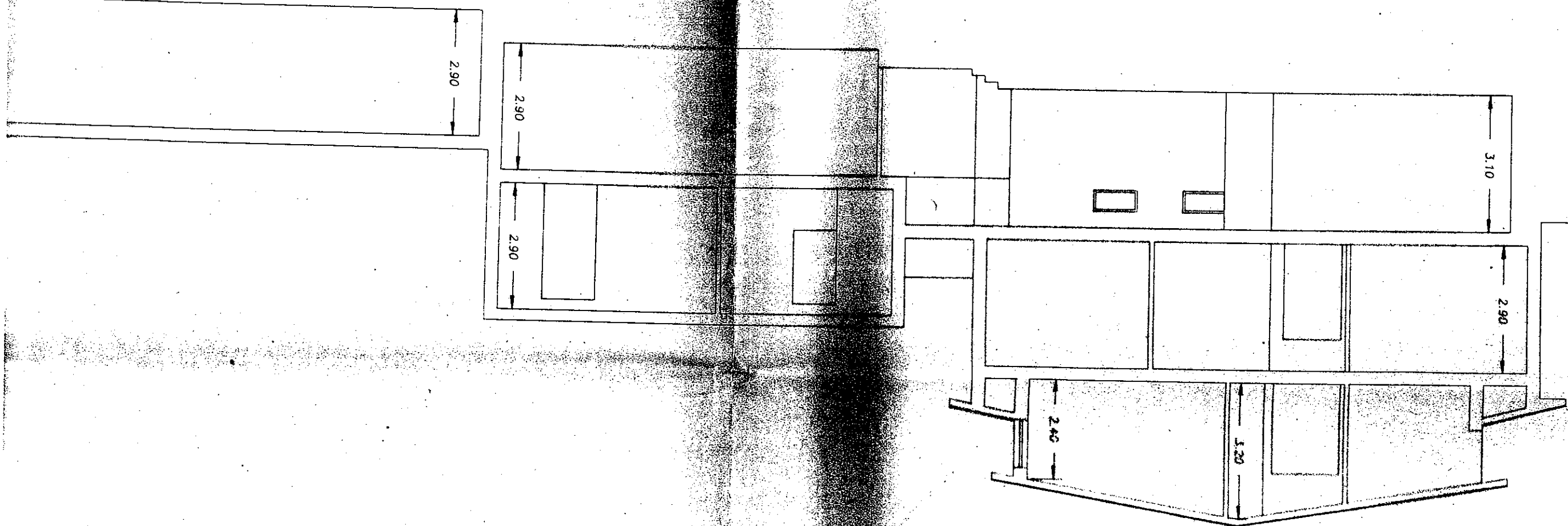


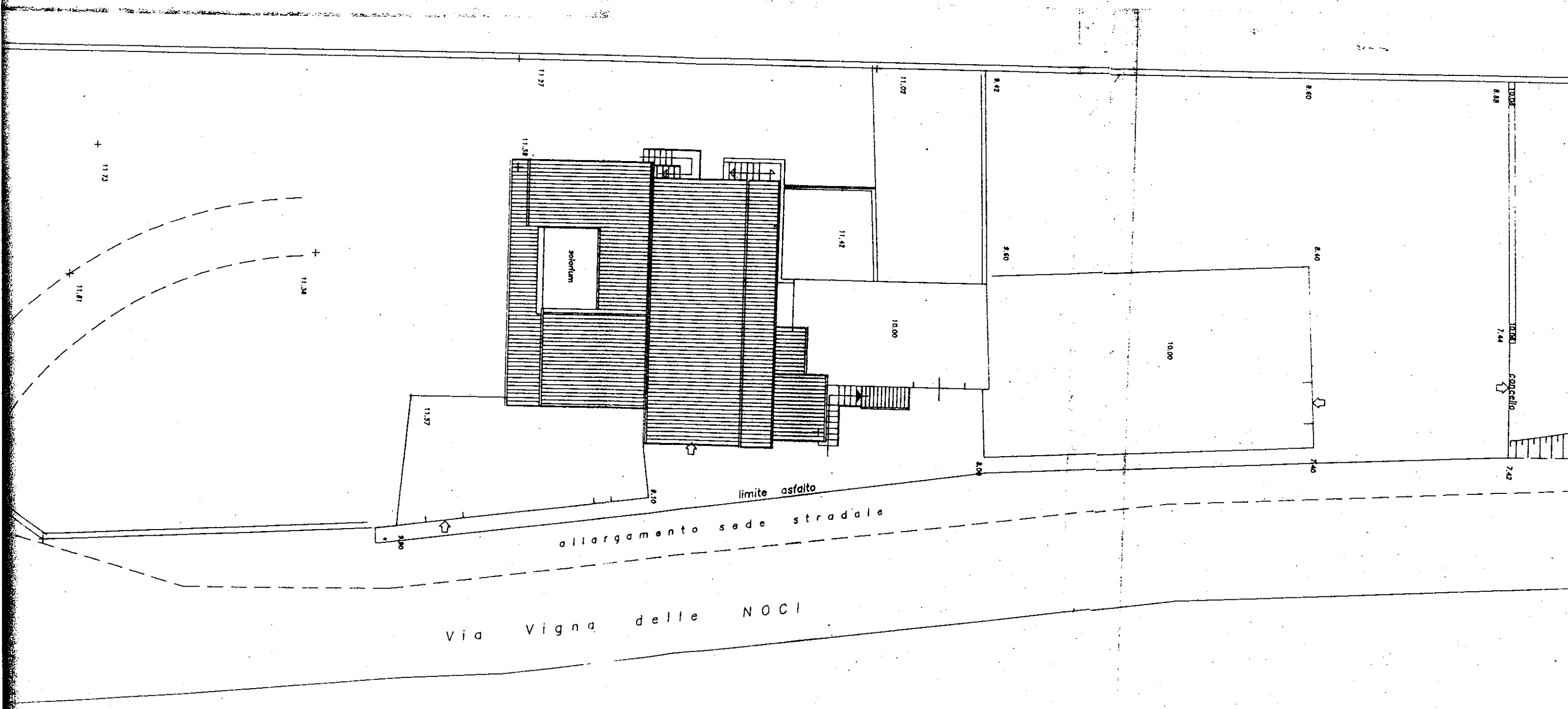
sezione





sezione

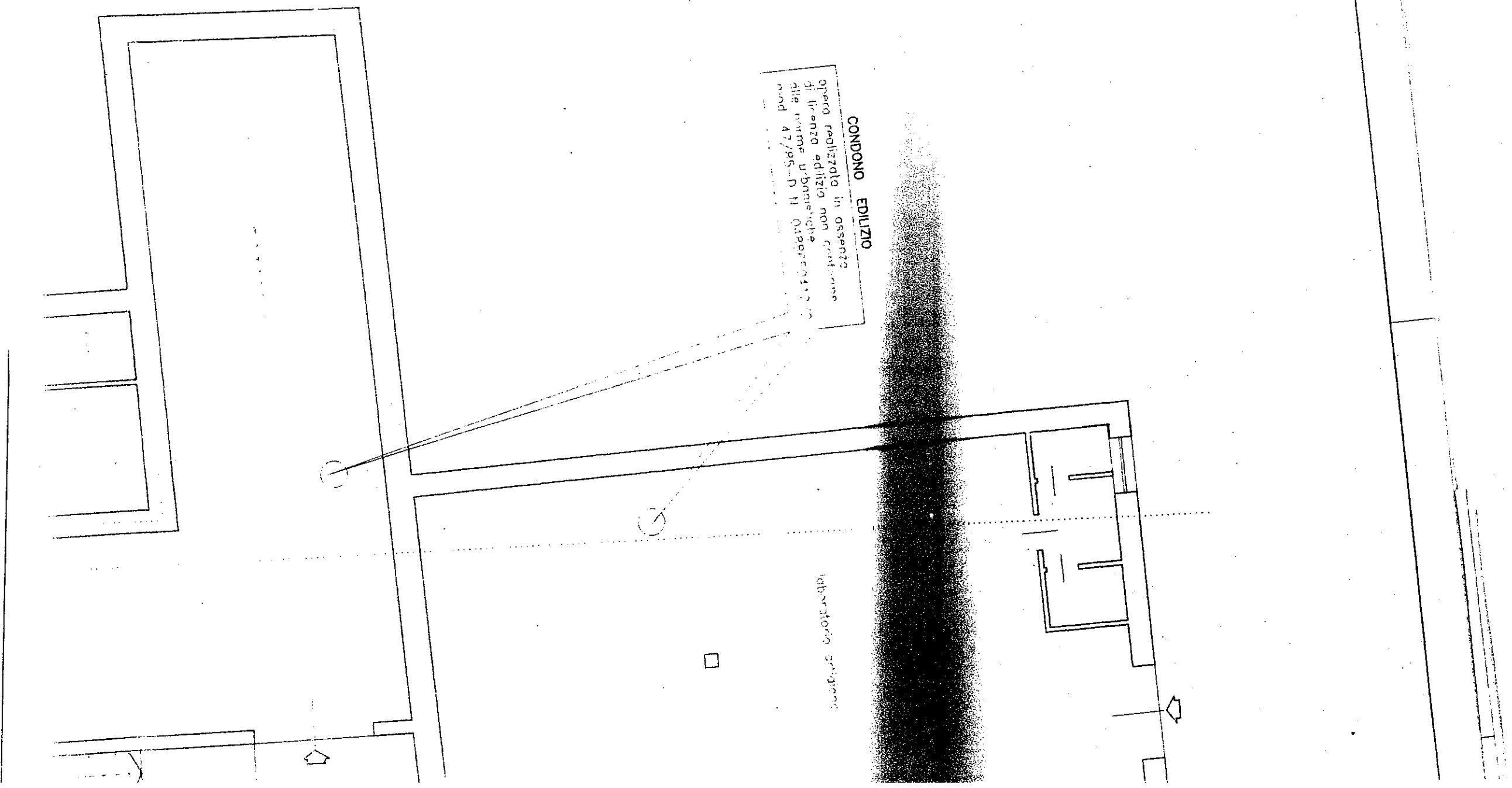




piano seminterrato  
STATO PRECEDENTE

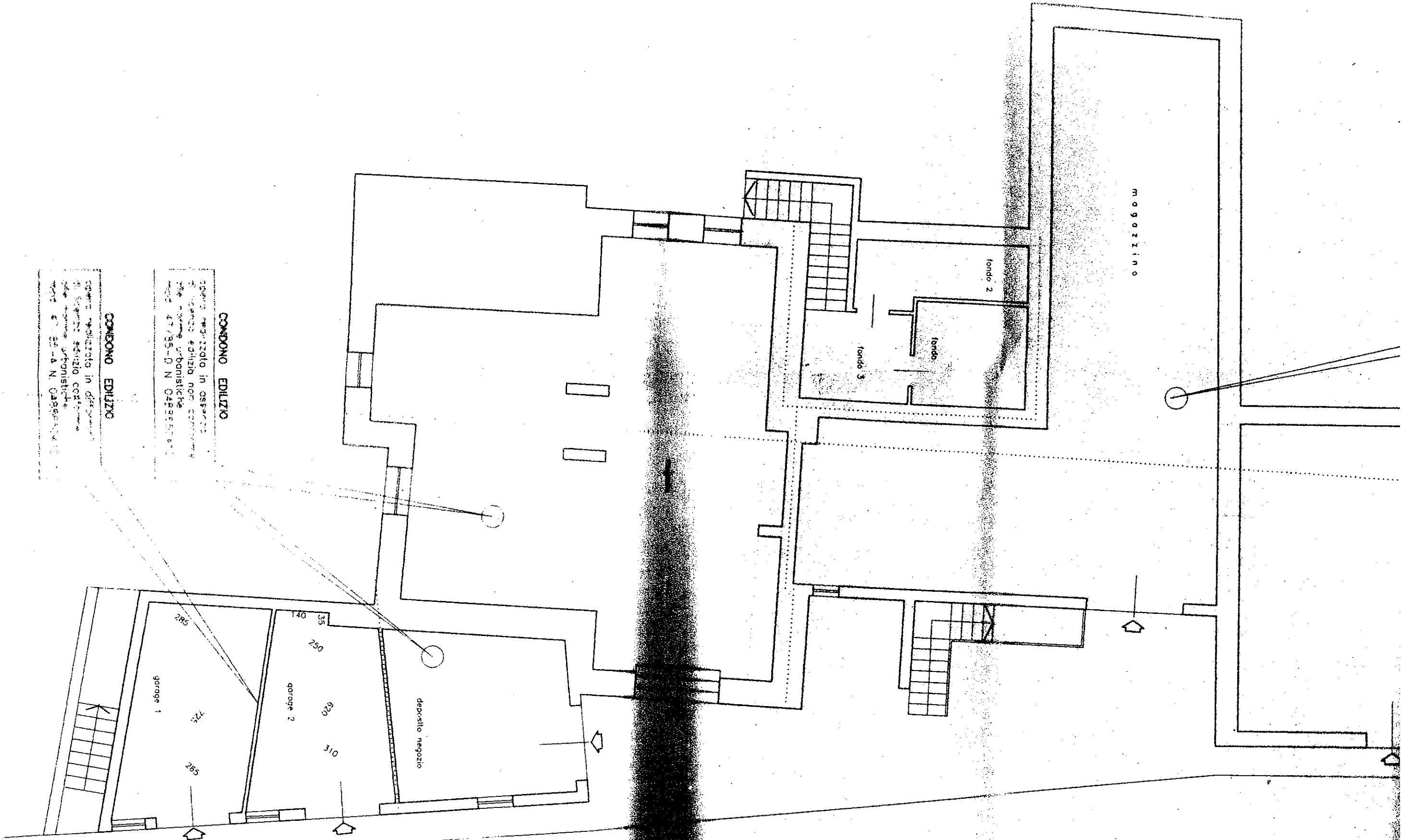
CONDONO EDILIZIO  
opera realizzata in assenza  
di licenza edilizia non conforme  
alle norme urbanistiche  
mod. 47/85-D. N. 049920413/00

laboratorio artigiano



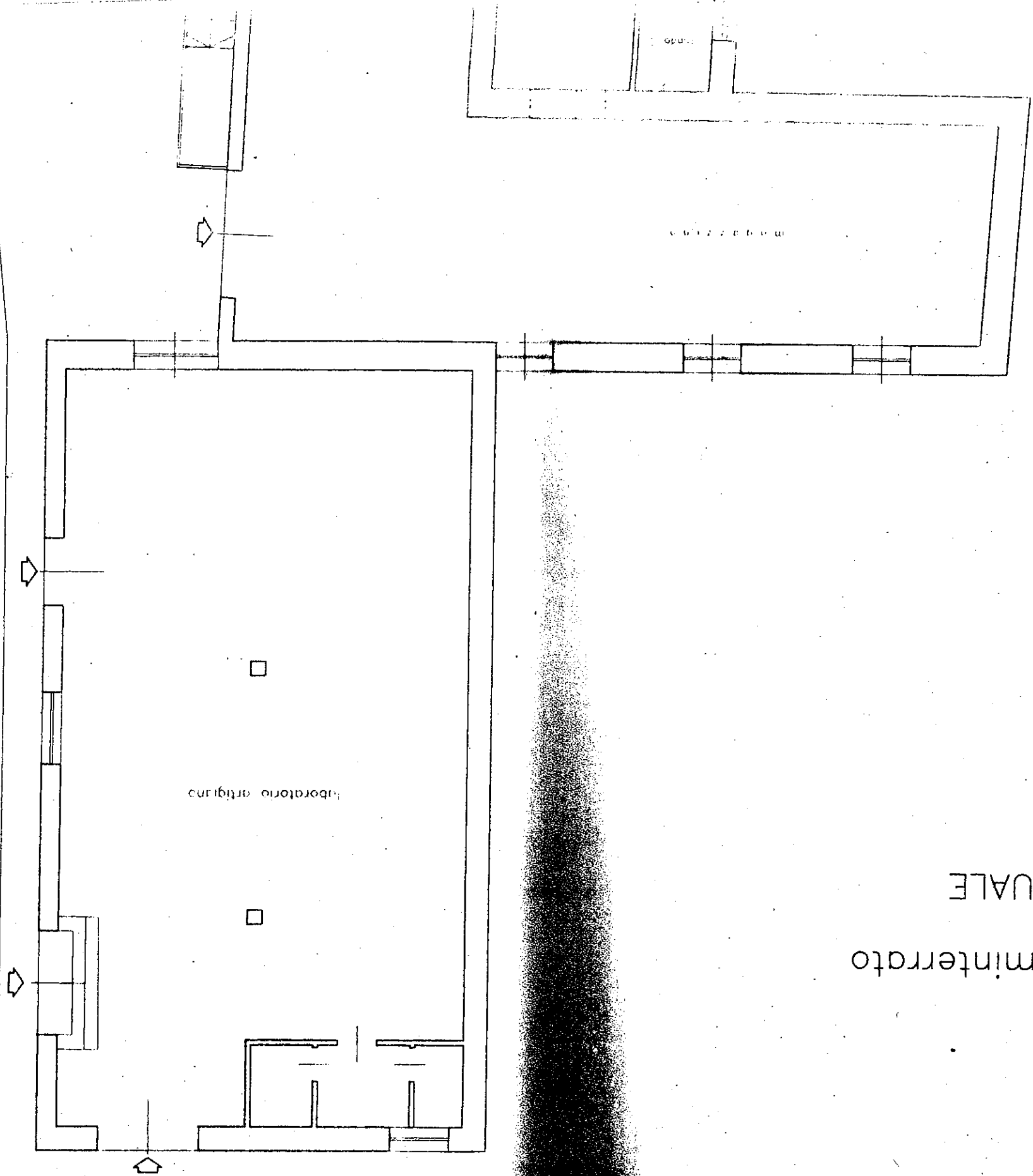
CONDOMINIO EDILIZIO  
opera realizzata in esecuzione  
di progetto edilizio approvato  
dalla commissione urbanistica  
n. 47/95-D N. 04885/95

CONDOMINIO EDILIZIO  
opera realizzata in esecuzione  
di progetto edilizio approvato  
dalla commissione urbanistica  
n. 47/95-D N. 04885/95



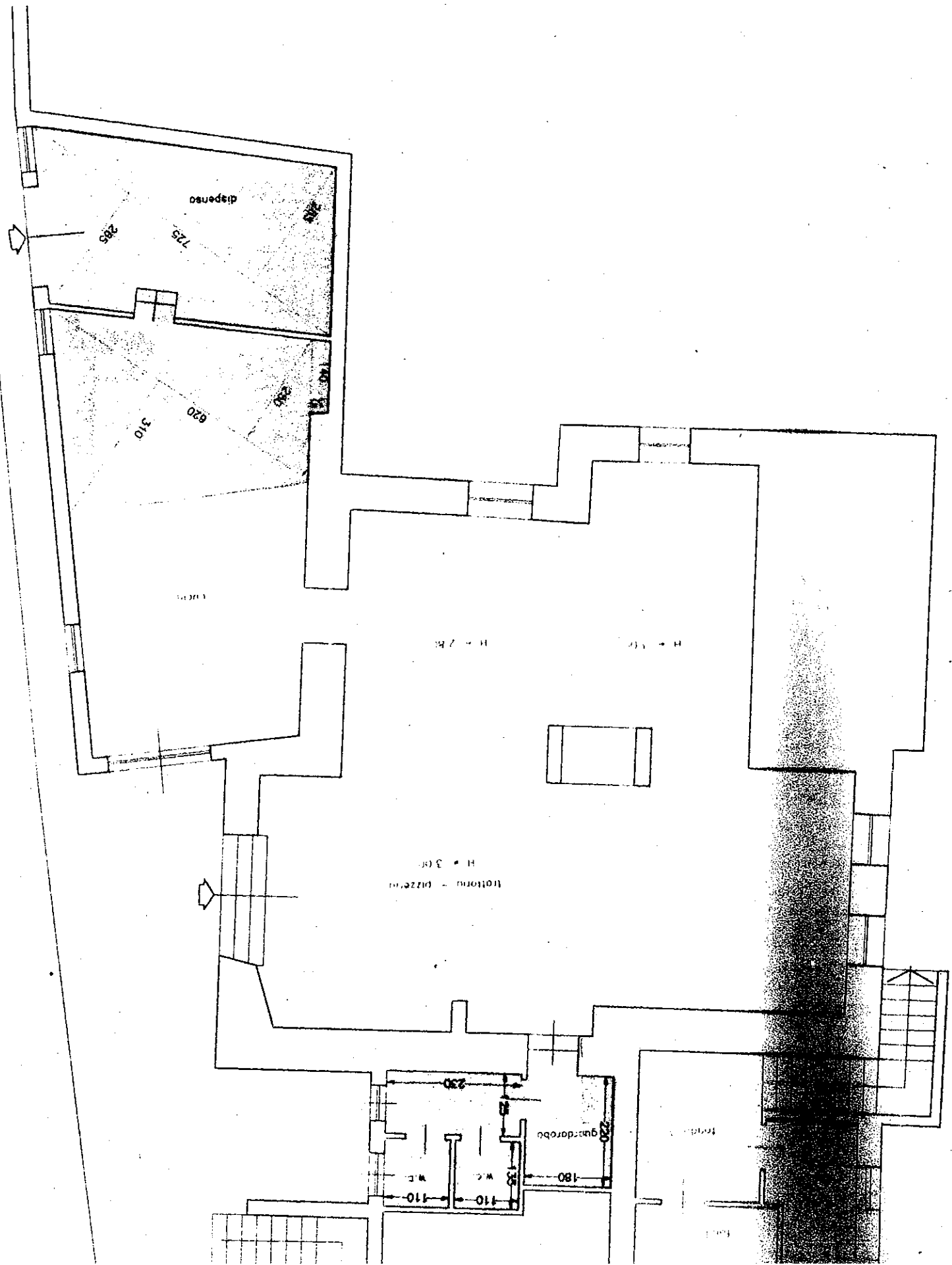
Vigna delle Noci



piano seminterrato  
STATO ATTUALE



N.OCI

Via Vigna dell



-  superficie con variazione destinazione d'uso
-  aperture di porte e/o finestre su muratura portante già esistenti tamponate con mattoni forati