

Quadro Sinottico

TRIBUNALE DI VITERBO

Esec. Immobiliare RGE 106/16

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

<< In Acquapendente (VT), Località Troscetto snc, Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente alla società eseguita su complesso immobiliare costituito da **Campo da Golf 9 buche** di circa ha.8,60, **con progetto approvato per sole 3 buche (con oneri per la sanatoria per le 6 buche realizzate senza titolo abilitativo); Campo pratica** di circa ha. 2,00; **terreni per ampliamento Campo da Golf per ulteriori 9 buche** di circa ha.14,50 **con progetto scaduto (autorizzazione da ripresentare con relativi oneri); terreni edificabili** di circa ha. 5,50 con circa 277 mq. edificabili; **terreni pianeggianti** con estensione totale di circa ha. 23,30. All'interno del complesso **Club House con area di pertinenza** di mq.400,00 da accatastare che si sviluppa su due piani: al piano terra sala accoglienza/reception mq. 69,96; spogliatoi per disabili mq. 20,70; bar/ristorante mq. 55,17; locale servizi mq. 21,30; cucina mq. 21,20; al primo piano: sala soci mq. 55,17; spogliatoi donne mq. 22,86; spogliatoi uomini mq. 20,60; servizi mq. 20,03; la Club House è priva di certificato di agibilità e non presenta difformità urbanistiche. **Fabbricato di pertinenza fatiscente** di circa mq. 90,00 da accatastare e ristrutturare utilizzando i vigenti strumenti urbanistici.

Il complesso ricade in zona F2 aree destinate ad attrezzature sportive.

Beni identificati in Catasto Terreni come da seguente tabella:

FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	DESTINAZIONE	HA	ARE	CA
	126 (ex 36)	Ente Urbano	Club House con terreno di pertinenza	0	18	90
92	87 (ex 68-ex 41-ex 38-ex 34)	Seminativo 3	Campo golf	4	80	78
	75 (ex 59-ex 33)	Seminativo Arborato 3	Campo golf	1	38	72
	35	Pascolo Cespugliato 2	Campo golf	0	06	30
93	202 (ex 200-ex 52)	Seminativo 3	Parte campo golf, gran parte destinata a campo golf, circa 1/5 area edificabile, soggetta a contratto affitto per ha 9 are 05 ca 15	9	12	72
104	34	Bosco Misto	Destinata a campo golf, circa 1/2 area edificabile	0	76	50

	94 (ex 37)	Bosco Ceduo	Destinata a campo golf	0	12	40
	109 (ex 31)	Seminativo 3	Campo golf	0	01	70
	110 (ex 32)	Seminativo 3	Campo golf	0	31	45
	113 (ex 33)	Pascolo Cespugliato 2	Destinata a campo golf	0	00	50
	114 (ex 91- ex 35)	Seminativo 3	Parte campo pratica (2 ha), restante parte destinata a campo golf, circa 1/2 area edificabile, soggetta a contratto affitto per ha 6 are 47 ca 40	6	52	90
Totale terreni				23	32	87

Tutti i beni sopra elencati devono essere accatastati come riportato nella perizia integrativa del 26/05/2022. La particella 202 del foglio 93 per la parte corrispondente a mq. 90.515 e la particella 114 del foglio 104 per la parte corrispondente a mq. 64.740 mq, per un totale di circa ettari 15,50, sono locate da terzi con contratto di affitto di fondo rustico del 02.11.2017 della durata di anni 7 a canone non congruo, come indicato in perizia, detto contratto non risulta opponibile alla procedura. Tutti i terreni risultano non gravati da uso civico. Le p.lle 126-87-75-35 del foglio 92 risultano comprese all'interno del vincolo idrogeologico; una piccola parte della p.lla 75 risulta vincolata dal Vincolo Paesaggistico e dal vincolo del Paesaggio Naturale. La p.lla 202 del foglio 93 risulta compresa all'interno del vincolo idrogeologico, una piccola parte della stessa risulta vincolata dal Vincolo Paesaggistico, dal vincolo di tutela delle Aree Boscate, del Paesaggio Naturale, del Paesaggio Agrario di Valore e della fascia di rispetto delle Coste Marine, Lacustri e dei Corsi d'Acqua. Le p.lle 34-94-109-110-113-114 del foglio 104 risultano comprese all'interno del vincolo idrogeologico; una parte delle p.lle 34-114 e tutta la p.lla 94 risultano vincolate dal Vincolo Paesaggistico, dal vincolo del Paesaggio Naturale, dal vincolo di tutela delle Aree Boscate, del Paesaggio Naturale, del Paesaggio Agrario di Valore e della fascia di rispetto delle Coste Marine, Lacustri e dei Corsi d'Acqua. Tutti i suddetti beni, ad eccezione delle particelle sopra specificate oggetto di contratto d'affitto, sono nella detenzione del curatore della società fallita.

Le particelle 34 e 114 (ex 35) del foglio 104 e le particelle 87 (ex 34) e 126 (ex 36) del foglio 92 sono gravate da servitù di elettrodotto del 14.12.1990, regolarmente trascritta per un totale di mq. 13.427, indennità già percepita dal proprietario del fondo servente.>>.

Stima dei terreni: € 460.000,00

Stima della Club House con terreno di pertinenza: € 330.000,00

Stima del campo da golf e del campo pratica: € 470.000,00

Oneri calcolati per l'accatastamento della Club House: € 1.500,00

Oneri calcolati per la regolarizzazione catastale dei terreni: € 10.000,00

Decurtazione del valore dei terreni soggetti a servitù di elettrodotto pari a € 10.000,00

Oneri per la sanatoria delle 6 buche non approvate pari a euro 21.000,00

Stima del costo del nuovo progetto per la realizzazione di ulteriori nove buche pari a euro 7.500,00

Valore dei beni da porre in vendita al netto degli oneri per l'accatastamento della *Club House*, per la regolarizzazione catastale dei terreni, per la servitù di elettrodotto, per la sanatoria per la regolarizzazione del campo da golf e per il nuovo progetto per l'ampliamento di ulteriori 9 buche del campo da golf: € 1.210.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 1.210.000,00 (euro unmilione duecentodiecimila/00)

Viterbo,

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione

