

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**

contro: "ORISSIS"

N° Gen. Rep. **364/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21/01/2016

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Maria Paola Cupello**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE  
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Pazzaglia**

Codice fiscale: PZZRRT70T14C744M

Partita IVA:

Studio in: Via Resistenza Fraz. Moiano 11 - 06062 Città  
delle Pieve

Telefono: 0578-294063

Fax: 0578-294063

Email: st.tecnoprogetti@gmail.com

Pec: roberto.pazzaglia@geopec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Alberghi e pensioni [D2]

**Dati Catastali:** Società "OMISSIS", foglio 57, particella 31, 32, 174, 175 graffate, indirizzo Viale Cappuccini n. 7, comune Città della Pieve, categoria D/2, rendita € 37.762,00, Società L "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 745, qualità Seminativi Arborato, classe 3, superficie catastale 1.909 mq, reddito dominicale: € 7.89 €, reddito agrario: € 8.38 €, Società "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1075, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 2.650 mq, reddito dominicale: € 13.69 €, reddito agrario: € 13.00 €, Società L "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1076, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale: € 3.31 €, reddito agrario: € 3.14 €, Società L "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1078, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 255 mq, reddito dominicale: € 3.03 €, reddito agrario: € 1.71 €, Società L "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1079, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 505 mq, reddito dominicale: € 2.61 €, reddito agrario: € 2.48 €, Società L "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1081, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 4.760 mq, reddito dominicale: € 19.67 €, reddito agrario: € 20.90 €, sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1074, qualità Area, superficie catastale 104

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

#### 6. Misure Penali

**Beni:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

## **8. Prezzo**

**Bene:** Viale dei Cappuccini n. 7 - Citta' Della Pieve (Perugia) - 06062

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 0,00

**Prezzo da occupato:** € 2.061.250,00

Beni in **Citta' Della Pieve (Perugia)**  
Località/Frazione  
Viale dei Cappuccini n. 7

**Lotto: 001**

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

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?  
Sì

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Alberghi e pensioni [D2] sito in , Viale dei Cappuccini n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di "ORISSIS"

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02429070549

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Società I "ORISSIS", foglio 57, particella 31, 32, 174, 175  
graffate, indirizzo Viale Cappuccini n. 7, comune Città della Pieve, categoria D/2,  
rendita € 37.762,00

Derivante da: Variazione del 11/06/2002 n. 186406.1/2002 in atti dal 20/05/2003  
(protocollo n. 181724) rettifica DV 186406/02 (CIRC.305/T)

Confini: L'intero complesso confina a Sud con Viale Cappuccini, a Sud-Ovest con  
terreno di proprietà della Società Belvedere Edilizia srl, ad Ovest con terreno relativo a  
fabbricato di proprietà Baffoni Valeria, Bonucci Andrea, Bonucci Luisa e Bonucci  
Marco, a Nord e Nord-Est con terreno di proprietà della società Immobiliago srl ed a  
Nord-Est ed Est con strada comunale via Belvedere oltre confini con terreni stessa  
proprietà.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società I "ORISSIS", sezione censuaria Città della Pieve,  
foglio 57, particella 745, qualità Seminativi Arborato, classe 3, superficie catastale 1.909  
mq, reddito dominicale: € 7.89 €, reddito agrario: € 8.38 €

Derivante da: Scrittura privata del 21.12.1999 n. 1991.1/2000 in atti dal 22.03.2000

Confini: Il terreno confina con Immobiliago srl, con proprietà Andreoli Anna.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società "ORISSIS", sezione censuaria Città della Pieve,  
foglio 57, particella 1075, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale  
2.650 mq, reddito dominicale: € 13.69 €, reddito agrario: € 13.00 €

Derivante da: Frazionamento del 25.09.2001 n. 4276.1/2001 in atti dal 25.09.2001 (prot.  
n. 269750)

Confini: Il terreno confina con Viale Cappuccini, via Belvedere, Immobiliago srl e

residua proprietà Le Logge del Perugino.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1076, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 640 mq, reddito dominicale: € 3.31 €, reddito agrario: € 3.14 €

Derivante da: Frazionamento del 25.09.2001 n. 4276.1/2001 in atti dal 25.09.2001 (prot. n. 269750)

Confini: Il terreno confina con Viale Cappuccini, via Belvedere e residua proprietà Le Logge del Perugino.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1078, qualità Vigneto, classe 1, superficie catastale 255 mq, reddito dominicale: € 3.03 €, reddito agrario: € 1.71 €

Derivante da: Frazionamento del 25.09.2001 n. 4276.1/2001 in atti dal 25.09.2001 (prot. n. 269750)

Confini: Il terreno confina con Viale Cappuccini e residua proprietà Le Logge del Perugino.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1079, qualità Seminativo Arborato, classe 2, superficie catastale 505 mq, reddito dominicale: € 2.61 €, reddito agrario: € 2.48 €

Derivante da: Frazionamento del 25.09.2001 n. 4276.1/2001 in atti dal 25.09.2001 (prot. n. 269750)

Confini: Il terreno confina con Viale Cappuccini, con Belvedere Edilizia Srl e residua proprietà Le Logge del Perugino

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Società "OMISSIS", sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1081, qualità Seminativo Arborato, classe 3, superficie catastale 4.760 mq, reddito dominicale: € 19.67 €, reddito agrario: € 20.90 €

Derivante da: Frazionamento del 25.09.2001 n. 4276.1/2001 in atti dal 25.09.2001 (prot. n. 269750)

Confini: Il terreno confina con Immobiliago srl e restante proprietà Le Logge del Perugino.

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: sezione censuaria Città della Pieve, foglio 57, particella 1074, qualità Area, superficie catastale 104

Derivante da: Variazione d'ufficio del 31/08/2015 n. 9604.1/2015 in atti dal 31/08/2015 (protocollo n. PG0188696) Bonifica delle incoerenze A16

Confini: Confina su tutti i lati con stessa proprietà Le Logge del Perugino

Note: Particella catastalmente priva di intestati ma appartenente alla proprietà Le Logge del Perugino Srl in quanto derivata dalle particelle dell'originario acquisto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale: La regolarità catastale vi è per la complessità dell'edificio ad eccezione di alcune lievi differenze tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate regolarizzabili con variazione catastale. Si precisa che tali opere rientrano nella tipologia di opere in edilizia libera di cui all'art. 118 comma 1 lett. e) della L.R. 1/2015 per cui non è necessaria alcuna autorizzazione ma bisogna procedere all'aggiornamento catastale ad opere terminate. Inoltre necessita di**

definizione la particella 1074 in quanto risulta ancora area priva di intestati.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto n. 001 è costituito da complesso edilizio ricettivo con destinazione turistico alberghiera denominato "Le logge del Perugino", costituito da albergo ricavato da una residenza storica ristrutturata, e relativi terreni destinati a verde privato, parcheggi pubblici e privati ed in parte a bosco, oltre a piccola porzione di terreno ricadente in fascia di rispetto stradale, il tutto sito nel Comune di Città della Pieve in Viale Cappuccini n. 7. I beni si trovano nei pressi del centro storico di Città della Pieve, a circa 300 m da questo, e quindi vicini a tutti i servizi che la cittadina può offrire. Il complesso è posto lungo il viale interno che dal centro stesso conduce alla zona residenziale posta ad est dei beni in oggetto. I beni del lotto si trovano ad una quota sul livello del mare di circa 500 m in zona collinare, in una realtà con notevoli valenze storico artistiche ed abbastanza ricercata per l'ubicazione, la storia, la cultura e le tradizioni locali. I beni sono facilmente raggiungibili e ben collegati alle direttrici principali in quanto vicini all'autostrada del sole sia da Fabriano che da Chiusi-Chianciano Terme e alla Strada Regionale 71 che da Orvieto va ad Arezzo e poi a Cesena e che lambisce il centro storico.

**Caratteristiche zona:** centrale di pregio

**Area urbanistica:** Area per attività produttive turistiche ed in parte area per verde privato a traffico locale con parcheggi privati e pubblici.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Centro storico di Città della Pieve.

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

## 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da Società BELLARIVA BLU SRL, con contratto di locazione stipulato in data 06/12/2011 per l'importo di euro 6.250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Terni il 09/12/2011 ai nn.9297 serie IT

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 05/12/2023

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 05/12/2016

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

Note: Il contratto ha una durata di sei anni con scadenza il 05/12/2017 ed è rinnovabile per ugual periodo. Tali dati sono desunti dal contratto di affitto di ramo di azienda.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

#### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

- Costituzione di diritti reali a titolo gratuito a favore di , Immobiliago Srl contro "Orlissis" ; Derivante da: Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

Rogito: Notaio Cinelli Alessandro in data 13/05/2005 ai nn.

97476/13601 Iscritto/trascritto a Perugia in data 28/05/2005 ai nn. 18263/10624;

Costituzione di servitù di passo con qualunque mezzo consentito sulle part.lla

738, 745, 746 e 1138 al fine di giungere alla part.lla 1142. Inoltre è concesso il

diritto, e non la servitù, di attingimento dell'acqua per usi irrigui dal laghetto

insistente sulla part-lla 1139 con conseguente diritto di passo.

- Convenzione edilizia a favore di , Comune di Città della Pieve contro "

"ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Atto tra vivi - Convenzione edilizia  
 Rogito: Notaio Duranti Filippo in data 01/06/2001 ai nn. 40715/iscritto/trascritto a  
 Perugia in data 15/06/2001 ai nn. 13242/9052;  
 Convenzione edilizia per l'esecuzione di piano attuativo per realizzazione di  
 centro turistico alberghiero  
 Nessuna.

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

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*  
 Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*  
 Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA  
 SPA contro l' "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Concessione a  
 garanzia di mutuo; Importo ipoteca: L. 3674000000; Importo capitale: L.  
 1837000000; Rogito: Notaio Duranti Filippo in data 14/11/2001 ai nn. 41367;  
 Iscritto/trascritto a Perugia in data 15/11/2001 ai nn. 25487/4978 - Ipoteca  
 volontaria attiva; A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA contro  
 l' "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Concessione a garanzia di  
 mutuo; Importo ipoteca: € 500000; Importo capitale: € 250000; Rogito: Notaio  
 Duranti Filippo in data 19/09/2002 ai nn. 42694; Iscritto/trascritto a Perugia in  
 data 20/09/2002 ai nn. 23535/5049 - Ipoteca legale attiva; A favore di,  
 DUOMO GPA SRL contro l' "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Ipoteca  
 legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS 46/99; Importo ipoteca: €  
 134551,54; Importo capitale: € 67275,77; Rogito: DUOMO GPA SRL in data  
 21/02/2013 ai nn. 1028; Iscritto/trascritto a Perugia in data 04/03/2013 ai nn.  
 5169/620 - Ipoteca giudiziale attiva; A favore di, Crediumbria Banca di Credito  
 Cooperativo Società Cooperativa contro "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 210000; Importo capitale:  
 € 109956,74; Rogito: Tribunale Civile di Terni in data 06/05/2014 ai nn. 735/2014;  
 Iscritto/trascritto a Perugia in data 23/06/2014 ai nn. 13187/1674 - Ipoteca  
 legale attiva; A favore di, DUOMO GPA SRL contro l' "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73 e D.LGS  
 46/99; Importo ipoteca: € 81461,14; Importo capitale: € 40730,57; Rogito:  
 DUOMO GPA SRL in data 24/06/2014 ai nn. 1360/2014; Iscritto/trascritto a  
 Perugia in data 03/07/2014 ai nn. 13962/1791 - Ipoteca giudiziale attiva; A  
 favore di, Banca Popolare di Spoleto Spa contro l' "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Importo ipoteca: € 13707,64; Importo  
 capitale: € 28804,24; Rogito: Giudice del tribunale in data 20/02/2014 ai nn.  
 724; Iscritto/trascritto a Perugia in data 18/09/2014 ai nn. 19450/2533 - Ipoteca  
 legale attiva; A favore di, Equitalia centro spa contro "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Ruolo (art. 77 del DPR n. 602 del 1973); Importo  
 ipoteca: € 154213,94; Importo capitale: € 77106,97; Rogito: Equitalia centro spa  
 in data 07/11/2014 ai nn. 1096/8014; Iscritto/trascritto a Perugia in data  
 10/11/2014 ai nn. 23249/3157

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di, IMPRE 2002 SRL contro "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare Rogito: UNEP Tribunale di  
 Orvieto in data 27/12/2010 ai nn. 805/iscritto/trascritto a Perugia in data  
 15/02/2011 ai nn. 3902/2584; Procedimento unificato da precedente  
 procedura 87/2010 - Pignoramento a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI  
 SIENA SPA contro "ORTISSIS"  
 ; Derivante da: Verbale di  
 pignoramento immobiliare Rogito: Ufficiale giudiziario in data 09/12/2014 ai nn.

4014Iscritto/trascritto a Perugia in data 02/01/2015 ai nn. 5/5; Nessuna. - Pignoramento a favore di , Crediumbria Banca di Credito Cooperativo Società Cooperativa contro I "OPUSSIS" ; Derivante da: Verbale di pignoramento immobiliare Rogito: UG Terni in data 01/06/2015 ai nn. 1712-2015Iscritto/trascritto a Terni in data 21/07/2015 ai nn. 15455/11533;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.- Costituzione di Vincolo a favore di , Regione dell'Umbria contro "OPUSSIS" ; Derivante da: Atto tra vivi - Costituzione di vincolo Rogito: Notaio Duranti Filippo in data 14/11/2001 ai nn. 41367Iscritto/trascritto a Perugia in data 16/11/2001 ai nn. 25590/17309;Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Spese di gestione condominiale:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute** alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:**

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** edificio di classe E

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**AvverENZE ulteriori:** Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Andreoli Giulio e Spanò Martegiani Francesca dal al 10/06/1983 (ante ventennio)- In forza di atto di compravendita

Note: Dati riferiti alla sola particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Andreoli Giulio e Martegiani Francesca dal al 23/12/1988 (ante ventennio)- In forza di atto di compravendita

Note: Dati riferiti a tutti i beni esclusa la particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Barzanti Mario dal 10/06/1983 al 16/12/1993- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Carlo Filippetti in data 10/06/1983 ai nn. 3369 - registrato a: Perugia in data ai nn. - trascritto a: Perugia in data 29/06/1983 ai nn. 11921/8723

Note: Dati riferiti alla sola particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Comune di Città della Pieve e Provincia di Perugia dal 23/12/1988 al 31/03/2000- In forza di atto di compravendita

A rogito: Segretario Comunale di Città della Pieve in data 23/12/1988 ai nn. 1397 - registrato a: Perugia in data ai nn. - trascritto a: Perugia in data 23/02/1989 ai nn. 4755/3083

Note: L'atto fu reso esecutivo dal Comitato Regionale di Controllo il 11.01.1989 con il n. 2162. Dati riferiti a tutti i beni esclusa la particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Faltoni Fernanda, Barzanti Daniela, Barzanti Stefania e Barzanti

Monica dal 16/12/1993 al 21/12/1999- In forza di Eredità accettata con atto giudiziario  
A rogito: Collaboratore di Cancelleria della Pretura in Orvieto in data 16/12/1993 ai nn.  
169/93 - registrato a: Perugia in data ai nn. - trascritto a: Perugia in data 28/12/1993 ai nn.  
22942/16549

Note: Dati riferiti alla sola particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Banca Trasimeno Orvietano - Credito Cooperativo - Società  
Cooperativa a Responsabilità Limitata dal 21/12/1999 al 14/10/2004- In forza di atto di  
compravendita

A rogito: Notaio Alessandro Cinelli in data 21/12/1999 ai nn. 66461 - registrato a: Perugia in  
data ai nn. - trascritto a: Perugia in data 12/01/2000 ai nn. 516/372

Note: Dati riferiti alla sola particella 745.

**Titolare/Proprietario:** Società I "OTCISIS" dal 31/03/2000 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i)- In forza di atto di compravendita

A rogito: Segretario Comunale Gianfranco Bartolotti in data 31/03/2000 ai nn. 1637 -  
registrato a: Perugia in data 18/04/2000 ai nn. 2232 - trascritto a: Perugia in data  
18/04/2000 ai nn. 8668/5867

Note: Dati riferiti a tutti i beni esclusa la particella 745. ATTUALE PROPRIETARIO.

**Titolare/Proprietario:** Società "OTCISIS" dal 14/10/2004 ad oggi (attuale/i  
proprietario/i)- In forza di atto di compravendita

A rogito: Notaio Paolo Biavati in data 14/10/2004 ai nn. 314277/35676 - registrato a:  
Perugia in data ai nn. - trascritto a: Perugia in data 21/10/2004 ai nn. 32844/20395

Note: Dati riferiti alla sola particella 745. ATTUALE PROPRIETARIO

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Prot. n. 1140 del 12.06.2001 - P.E. n. 50/2001 e successive varianti.

Intestazione: Società I "OTCISIS"

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento, recupero e modifica destinazione d'uso di

Oggetto: variante

Presentazione in data 10/02/2001 al n. di prot. 1140

Rilascio in data 12/06/2001 al n. di prot. 1140

Abitabilità/agibilità in data 09/07/2002 al n. di prot. 5026-6017

Numero pratica: Prot. n. 1198 del 24.04.2002 - P.E. n. 45/2002

Intestazione: Società I "OTCISIS"

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Variante in corso d'opera al progetto di ampliamento, recupero e modifica di  
destinazione d'uso di

Oggetto: variante

Presentazione in data 13/02/2002 al n. di prot. 1198

Rilascio in data 24/04/2002 al n. di prot. 1198

Abitabilità/agibilità in data 09/07/2002 al n. di prot. 5026-6017

Numero pratica: prot. n. 858 del 20.02.2013 P.E. n. 13/2012

Intestazione: Soc. BELLARIVA BLU SRL

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di una struttura accessoria al ristorante e ampliamento dell'area  
benessere nell'immobile denominato "Le Logge del Perugino"

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 19/01/2012 al n. di prot. 858

Rilascio in data 20/02/2013 al n. di prot. 858

**7.1 Conformità edilizia:****Alberghi e pensioni [D2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia; note: Si precisa che alcune camere del complesso alberghiero presentano delle differenze nella posizione dei tramezzi interni, opere che non necessitano di alcuna autorizzazione in quanto opere rientranti in edilizia libera in base all'art. 118 comma 1 lett. e) della L.R. 1/2015 per le quali è necessario aggiornamento delle planimetrie catastali come anche riportato sulle note relative alla conformità catastale.

**7.2 Conformità urbanistica:****Alberghi e pensioni [D2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	n. 23 del 11.02.2004
Zona omogenea:	Zona DT- Aree per attività produttive turistiche
Norme tecniche di attuazione:	Zona DT disciplinata dall'art. 18ter delle norme tecniche di attuazione
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	Convenzione edilizia per piano attuativo
Estremi delle convenzioni:	Stipulata fra il Comune di Città della Pieve e la Società L "ORLISSE" in data 01.06.2001, repertorio 40715, raccolta 10618, trascritto a Perugia il 15.06.2001 al registro particolare 905
Obblighi derivanti:	Realizzazione a cura e spese della società "ORLISSE" di: - Area da destinare a verde pubblico - Parcheggi pubblici da realizzare in due separate localizzazioni - Impianti di pubblica illuminazione nelle aree pubbliche - Cedere gratuitamente al Comune di Città della Pieve le aree su cui verranno realizzate le sopra citate opere, nonché le opere stesse e predisporre il relativo frazionamento catastale - Oneri ed adempimenti relativi all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Rapporto di copertura:	0.50
Altezza massima ammessa:	9.00
Volume massimo ammesso:	4160 mc da piano attuativo originario
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se sì, quanto:	1327.35 mc
Altro:	Distanza minima dai confini 5 m. Distanza minima tra fabbricati 10 m.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: Si precisa che il complesso in oggetto riguarda per la maggior parte la zona di PRG denominata DT, così come già sopra specificato, ma ci sono anche porzioni di terreno ricadenti in altre zone, ovvero: - Parte della part.IIa 1081 ricade in zona Vpr ovvero Aree a verde privato disciplinata dall'art. 23 delle NTA del PRG - Parte della part.IIa 1081 ricade in zona Vr ovvero Zone di rispetto disciplinata dall'art. 25 delle NTA del PRG - Parte delle part.IIe 1081 e 745 ricadono in Aree stradali e pedonali disciplinata dall'art. 29 delle NTA del PRG - Parte della part.IIa 745 ricade in zona E2p ovvero Zone di particolare valore paesaggistico destinate ad usi agricoli disciplinata dall'art. 33 delle NTA del PRG. Il tutto viene dedotto da certificato di destinazione urbanistica prof. n. 3586 del 20.03.2015 rilasciato dal Comune di Città della Pieve e già depositato da Banca Monte dei Paschi di Siena in data 08.04.2015.

Descrizione: **Alberghi e pensioni [D2]** di cui al punto **A**

Come già indicato, il bene in oggetto è costituito da complesso edilizio ricettivo con destinazione turistico alberghiera denominato "Le logge del Perugino", costituito da albergo ricavato da una residenza storica di Città della Pieve risalente al XVIII secolo ed in seguito ristrutturata e destinata appunto ad albergo. Il bene è stato ristrutturato e destinato ad albergo in seguito a convenzione edilizia per piano attuativo stipulata fra il Comune di Città della Pieve e la Società "OMISSIS" in data 01.06.2001, repertorio 40715, raccolta 10618, trascritto a Perugia il 15.06.2001 al registro particolare 9052 ed a quello generale 13242, rogante Notaio Filippo Duranti. In seguito è stata rilasciata concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori prof. 1140 del 12.06.2001, Pratica Edilizia n. 50/2001 e successiva variante in corso d'opera prof. 1198 del 24.04.2002, Pratica Edilizia n. 45/2002. La struttura si articola su 5 livelli di cui 2 seminterrati e 3 fuori terra, ovvero il piano terra, primo e secondo/sottotetto. Al piano terra sono situate le parti "comuni" ovvero l'atrio, la reception, il bar, la sala della prima colazione, il soggiorno, la sala tv e i servizi igienici. Al piano primo ed al piano secondo si trovano le camere ognuna con il relativo servizio igienico, per un totale di 14 camere. Al piano secondo seminterrato si trovano altre 8 camere con relativi servizi igienici, di cui due camere per disabili e una camera anallergica. A tale piano è inoltre presente l'area estetica costituita da una reception, due cabine, una cabina abbronzatura, un bagno turco con spogliatoi e servizio igienico. Al piano primo seminterrato è presente la cucina con relativi magazzini, depositi, spogliatoio e servizio igienico per il personale, una cantina ed il locale centrale termica, inoltre a tale piano è presente la sala banchetti, due sale ristoranti, servizi igienici ed un terrazzo. Tutti i piani sono collegati fra di loro sia da scale che da ascensore. Per quanto riguarda le finiture interne sono presenti pavimenti in moquette e marmo e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Per quanto riguarda le finiture esterne invece l'edificio risulta intonacato e tinteggiato con elementi decorativi in rilievo. L'albergo al momento risulta essere a 4 stelle e dispone dei servizi come sopra richiamati. Si precisa che

l'attività necessita di rinnovo del CPI al momento scaduto in quanto quello attuale aveva validità fino al 31.03.2014.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1000/1000 di "ORISSIS"

- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 02429070549

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **1.431,26**

E' posto al piano: Piano secondo seminterrato, piano primo seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo

L'edificio è stato costruito nel: XVIII secolo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2002

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 7 di interno; ha un'altezza interna di circa: 2.75m piano 2°semint., 2.70m piano 1°semint., 2.80m piano terra, 2.95m piano 1° e 2.87m piano 2°

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 2

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: L'immobile allo stato attuale risulta essere in buone condizioni di manutenzione ed al momento in funzione e gestito dalla società che lo ha in affitto.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b> - Note: Trattasi di terrazza esterna.
Copertura	tipologia: <b>a padiglione</b> materiale: <b>Non visibile</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>non visibile</b> materiale: <b>non verificabile</b> condizioni: <b>non visibile</b>
Scale	tipologia: <b>interne ed esterne a rampe</b> materiale: <b>c.a. e muratura</b> ubicazione: <b>interna ed esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>solaio in laterocemento - salvo altro</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>buone</b>
----------	---

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>non visibile</b> rivestimento: <b>intonaco tinteggiato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>pietra e cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>moquette e marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucine e bagni</b> materiale: <b>piastrelle di gress e travertino</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interne ed esterne a rampe</b> rivestimento: <b>marmo e cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Antincendio	tipologia: <b>presidi vari ed idrico antincendio</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b> - Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto antincendio è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017. CPI rilasciato in data 01/07/2011 con validità fino al 31/03/2014 - necessità di rinnovo.
Ascensore	tipologia: <b>oleopneumatico</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Condizionamento	tipologia: <b>centralizzato</b> alimentazione: <b>elettrico</b> rete di distribuzione: <b>tubazioni</b> diffusori: <b>convettori</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>allegata all'agibilità</b> - Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto di condizionamento è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>buone</b>

conformità: **allegata all'agibilità**

- Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017

Fognatura

tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **allegata all'agibilità**

- Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-sanitario è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017

Gas

alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubazioni metalliche** condizioni: **buone** conformità: **allegata all'agibilità**

- Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto a gas è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **allegata all'agibilità**

- Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017

Termico

tipologia: **centralizzato** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubazioni** diffusori: **termosifoni e termoconvettori** condizioni: **buone** conformità: **allegata all'agibilità**

- Note: La dichiarazione di conformità dell'impianto termico è stata allegata alla richiesta di agibilità rilasciata il 09.07.2002 ai prot. nn. 5026-6017

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la superficie commerciale del complesso alberghiero per procedere alla stima. In particolare la superficie commerciale complessiva è così composta:  
 - 1.333,70 mq Superfici Principali calcolate al 100 % - 75,85 mq Superfici dei terrazzi calcolate al 35 % per i primi 25 mq e al 10 % per i restanti metri quadri - 9,08 mq Superfici locali accessori piscina calcolate al 20 % - 12,63 mq Superfici locali tecnici piscina calcolate al 15 %

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Fabbricato principale - Albergo	sup reale lorda	1.431,26	1,00	1.431,26
		<b>1.431,26</b>		<b>1.431,26</b>

**Accessori:**

- A.1 Piscina eposto al piano terra/seminterrato composto da piscina, locale cisterne  
relativi locali diacqua, due spogliatoi e due servizi igienici, una centrale idrica, una vasca  
servizio di compenso ed una sala filtri e sala pompe - Sviluppa una superficie  
complessiva di 129.60 mq - Destinazione urbanistica: D/2  
Valore a corpo: € 0  
Note: La superficie è riferita a soli locali a servizio della piscina. Il valore è  
compreso in quello complessivo del lotto stimato.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Stima sintetica comparativa con immobili simili in vendita nel comprensorio limitrofo e dati di valori medi desunti presso agenzie immobiliari di zona. Essendo una destinazione d'uso particolare non vi è mercato ricorrente per immobili uguali in zona, ma assimilabili anche alle strutture ricettive di vario genere quali quelle agrituristiche più frequenti in zona. La determinazione del valore ha tenuto conto di immobili aventi superfici e destinazioni paragonabili tenendo conto che trattasi di immobile ex villa storica ubicata a ridosso del centro storico di Città della Pieve in contesto ambientale di pregio sia per panoramicità per servizi offerti e quanto altro come riportato nella stima e negli allegati.

**8.2 Fonti di informazione:**

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare  
Agenzia immobiliari di zona e immobili assimilabili posti in vendita nei comuni vicini quali Corciano, Sarteano, Pienza e Città della Pieve.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Alberghi e pensioni [D2] con annesso Piscina e relativi locali di servizio**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Fabbricato principale - Albergo	1.431,26	€ 1.700,00	€ 2.433.142,00

Valore Corpo	€ 0,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

**Riassunto:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-----------------------------	--------------------------------	-------------------------

			<b>ponderale</b>	<b>quota</b>
A	Alberghi e pensioni [D2] con annesso Piscina e relativi locali di servizio	1.431,26	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
aggiornamenti catastali e rinnovo Certificato di prevenzione incendi	€ -8.142,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 2.425.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 2.061.250,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 0,00

**Allegati**

Allegato A1 - Verbali di sopralluogo Allegato A2 - Documentazione fotografica Allegato A3 - Planimetria stato di fatto dei beni Allegato A4 - Copie titoli abilitativi edilizi rilasciati dal comune Allegato A5 - Planimetrie e visure catastali ad oggi in visura Allegato A6 - Visure ipotecarie Allegato A7 - Copia atto di provenienza del bene Allegato A8 - Contratto di affitto di ramo di azienda Allegato A9 - Visura camerale della società proprietaria Allegato A10 - Attestato di certificazione energetica

Data generazione:  
30-11-2015

L'Esperto alla stima  
**Geom. Roberto Pazzaglia**



**INTEGRAZIONE ALLA**  
**RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE N.364/2014**  
**G.E. Dott.ssa Giubilei Natalia**

CONTRO

- Società LE LOGGE DEL PERUGINO SRL con sede in  
Castiglione del Lago (PG), Via Vittorio Emanuele n.  
59, P.IVA: 02429070549

PROMOSSA DA:

- BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in  
Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, P.IVA:  
00884060526; oltre Crediumbria scrl e Impre 2002  
srl;

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI PERIZIA**

Con la presente relazione il sottoscritto Geom.  
Pazzaglia Roberto nato a Città della Pieve il  
14.12.1970 e residente in Città della Pieve Fraz.  
Moiano Voc. Popoltaio n°2, libero professionista  
iscritto nel Collegio dei Geometri della provincia  
di Perugia con il n° 3995 e con studio tecnico in  
Moiano di Città della Pieve Via della Resistenza n°  
11, in data 01.04.2015 ha prestato giuramento in



qualità di C.T.U. per rispondere ai quesiti posti e successivamente in data 22.01.2016 ha ricevuto verbale dell'udienza del 21.01.2016 nella quale il giudice chiede al CTU di rispondere sui quesiti posti dal custode quali:

- 1) specificare il significato del termine graffato relativo alle particelle di cui al foglio 57 n. 174, 31, 32 e 175;
- 2) i passaggi delle particelle 16, 33, 34, 36 e 589 del catasto terreni;
- 3) stimare l'importo corretto per l'occupazione.

**QUESITO 1)**

Nelle particelle indicate come graffate il segno di graffa catastalmente viene usato per collegare aree adiacenti sulle quali esistono identici diritti di proprietà e con tale segno vanno a costituire un'unica particella, con un'unica superficie totale, nella quale si possono distinguere diverse porzioni, come ad esempio piazzali, corti, cortili ecc.. Pertanto le particelle graffate costituiscono un'unica entità particella.

**QUESITO 2)**

Le particelle 16, 33, 34, 36 e 589 sono quelle citate nell'atto originario di provenienza del bene e sono riferite alle particelle dei terreni al



momento dell'acquisto da parte della Soc. Le Logge del Perugino Srl. Ad oggi risultano come segue:

- particella 16: rimasta invariata in quanto ad oggi ancora esistente al catasto terreni;

- particella 33: è stata oggetto di frazionamento e ha originato le attuali particelle 1075 e 1076 al catasto terreni;

- particella 34: è stata oggetto di frazionamento e fusione e ha originato l'attuale particella 1078 al catasto terreni e la restante superficie è stata inglobata nella particella 31 (fabbricato);

- particella 36: è stata oggetto di frazionamento e fusione e ha originato le attuali particelle 1074 e 1079 al catasto terreni e la restante superficie è stata inglobata nella particella 31 (fabbricato);

- particella 589: è stata oggetto di frazionamento e fusione e ha originato l'attuale particella 1081 al catasto terreni e la restante superficie è stata inglobata nella particella 31 (fabbricato).

**QUESITO 3)**

Per quanto riguarda l'occupazione della struttura alberghiera, che di fatto costituisce un unicum tra fabbricati della struttura ricettiva e terreni limitrofi destinati a verde e parcheggi, si prendono come riferimento le quotazioni immobiliari



dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati per il secondo semestre 2015 per il Comune di Città della Pieve, zona centrale/centro storico, ove per destinazioni commerciali indica un canone mensile compreso tra un minimo di 5 €/mq ed un massimo di 6,30 €/mq al mese. Considerando che tale valore è da considerarsi medio di riferimento per strutture commerciali in genere e che per una struttura alberghiera non sono stati reperiti in zona valori diversi da quelli sopra indicati, tenuto conto della stagionalità con cui si trova ad operare la struttura in Città della Pieve in quanto piccolo centro turistico che non permette un'attrazione ricettiva con continuità durante l'anno, si ritiene sufficientemente congrua l'applicazione del valore minimo di cui sopra pari a 5 €/mq mese con riduzione del 20% per la discontinuità dell'attività come di seguito calcolato. Per quanto riguarda la superficie si considera quella commerciale già calcolata per i fabbricati della struttura alberghiera la cui superficie, come da relazione di CTU, è pari a 1.431,26 mq.

Per quanto sopra il valore della locazione risulta essere pari a:



$1.431,26 \text{ mq} \times 5 \text{ €/mq} \times \text{mese} = 7.156,30 \text{ €} \times \text{mese}$

Riduzione del 20 % del valore mensile di cui sopra:

$20\% \text{ di } 7.156,30 \text{ €} = 1.431,26 \text{ €}$

$\text{€ } 7.156,30 - 1.431,26 = \text{€ } 5.725,04 \text{ mese}$

Con quanto sopra si chiude la presente integrazione  
alla relazione di CTU.

Città della Pieve, 21 marzo 2016

Il C.T.U.  
  


ESEC.364/14

Allegato A3

*Planimetrie stato di fatto dei beni*

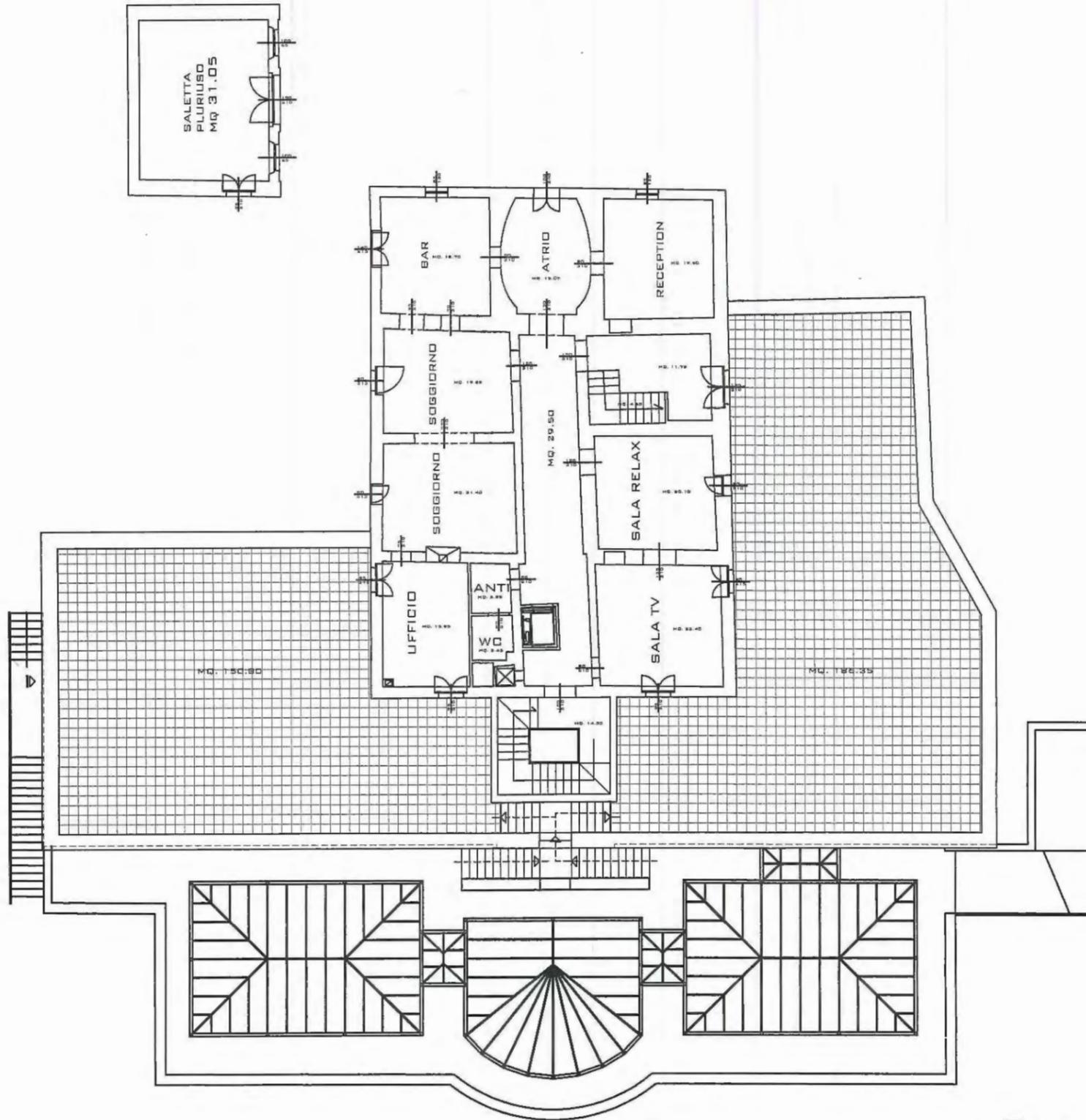
Il CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto



ALLEGATO A3  
GEOMETRA  
Prov. PERUGIA  
n. 3995  
CITTA' DELLA PACE

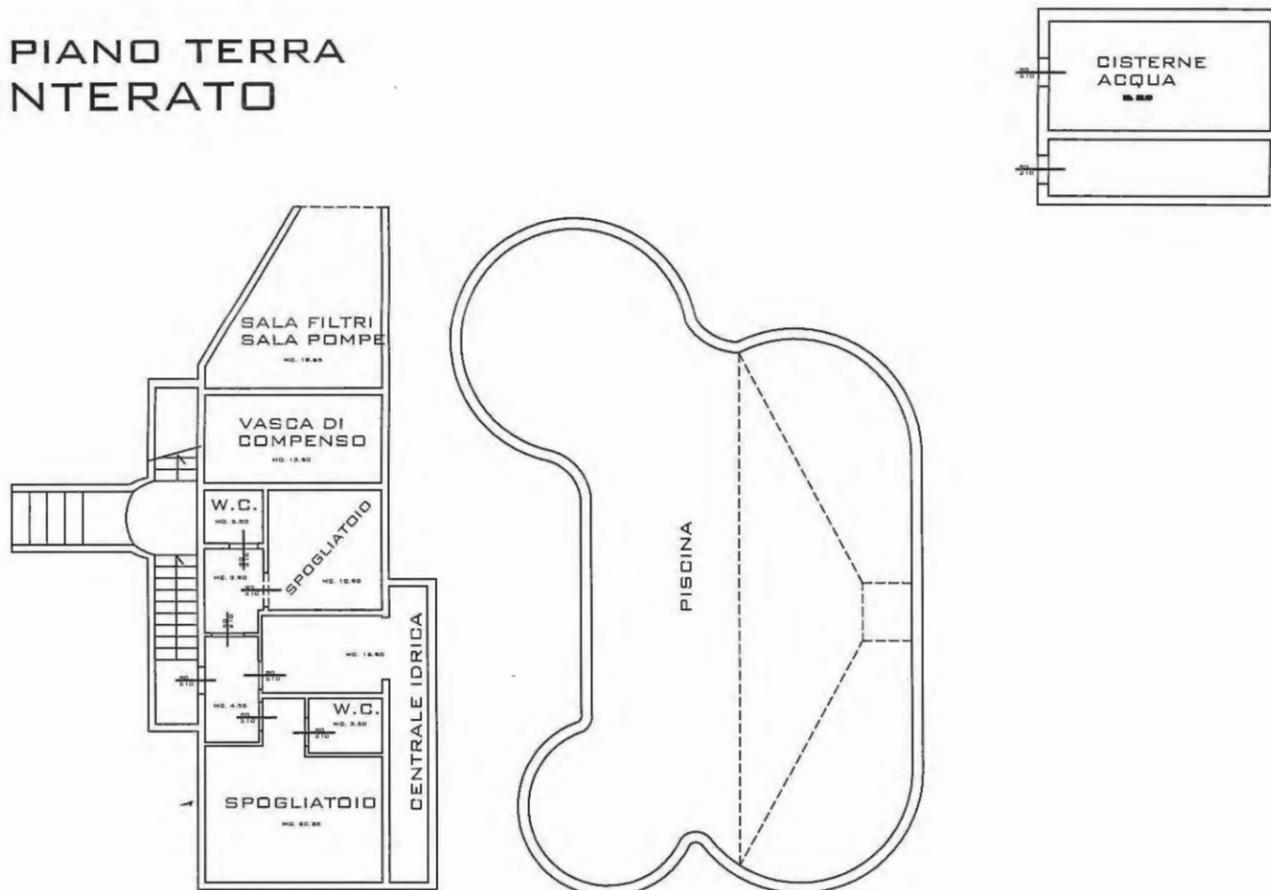


PIANTA PIANO TERRA



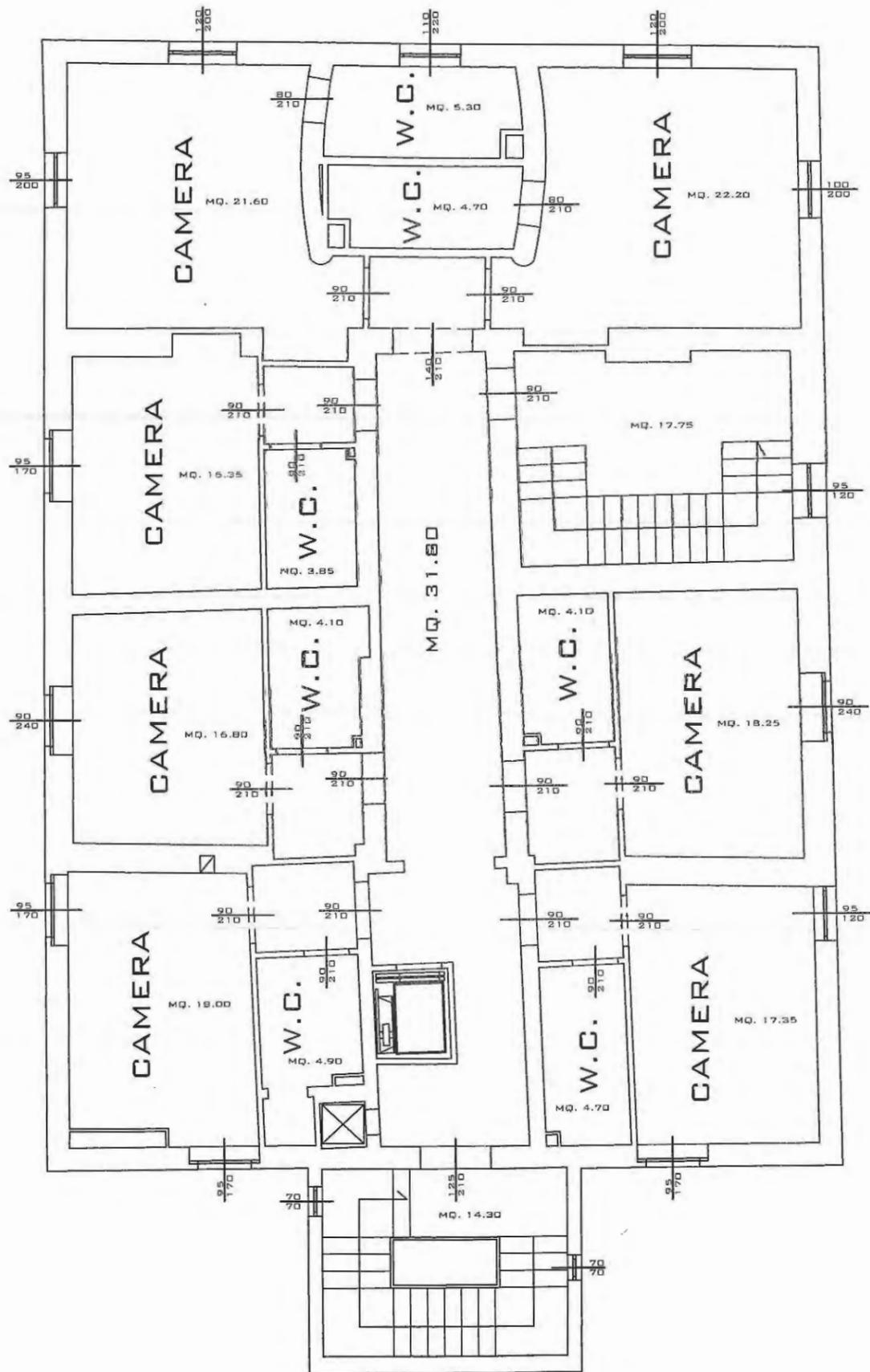
SCALA 1:200

PIANTA PIANO TERRA  
E SEMINTERATO



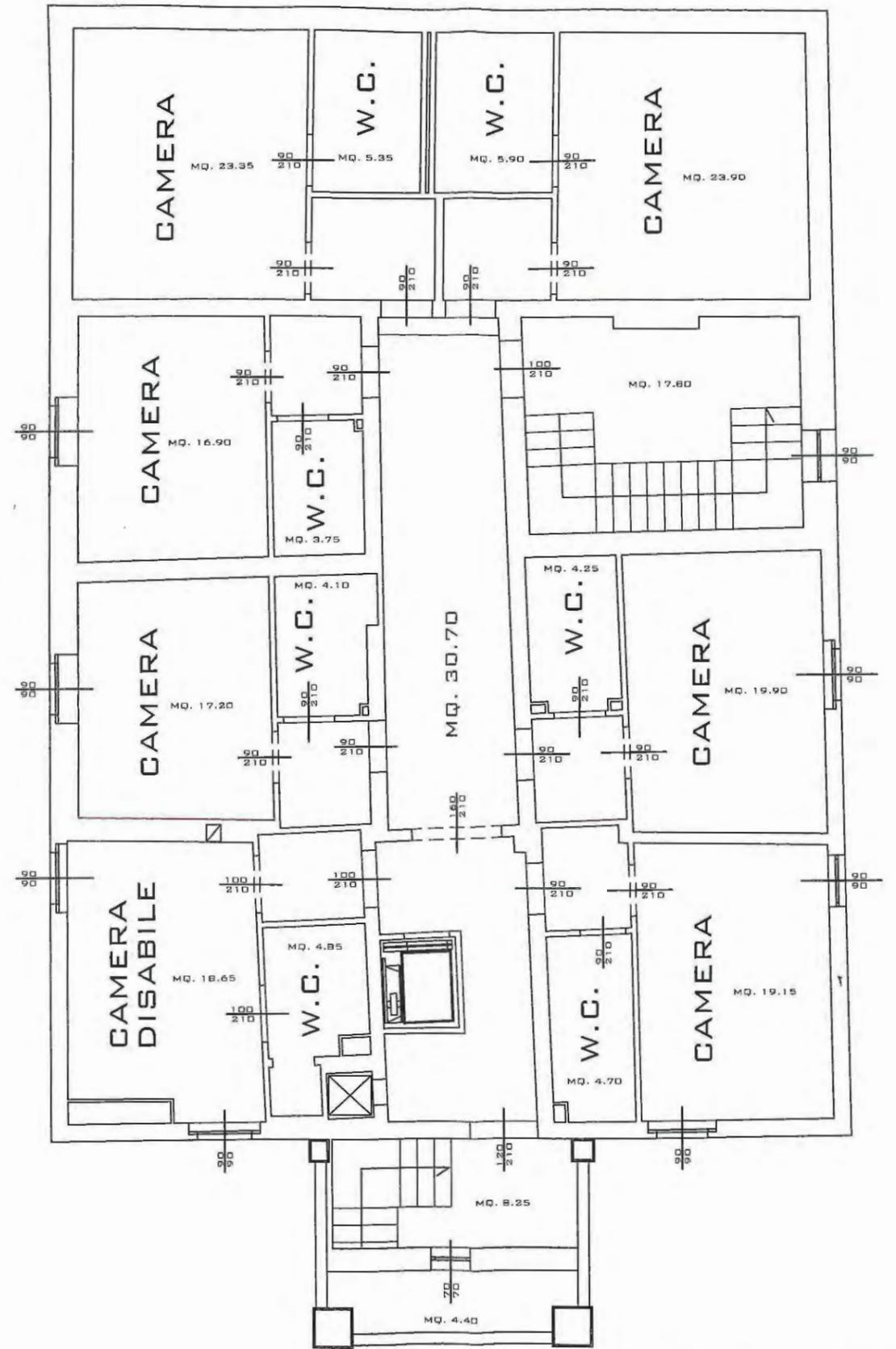
SCALA 1:200

# PIANTA PIANO PRIMO



SCALA 1:100

# PIANTA PIANO SECONDO



SCALA 1:100

ESEC.364/14

Allegato A2

*Documentazione Fotografica*

II CTU  
Geom. Pazzaglia Roberto



GEOMETRI  
PERÙ PERUGIA  
N. 3985  
CITTÀ DELLA PACE

## FOTO ESTERNI















FOTO INTERNI

