

RELAZIONE E PERIZIA DI STIMA DEL C.T.U.

TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI

EX-TRIBUNALE DI ORVIETO (TR)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE N.87-2010

G.E. Dott. Federico Bonato/Dott. Baglioni Claudio

CONTRO

- "OMISSIS" con sede in "OMISSIS", C.F.: "OMISSIS";

PROMOSSA DA:

- Società IMPRE 2002 S.R.L. con sede in Montepulciano (SI), Via E. Bernabei n. 3, P.I.: 01078910526;

R E L A Z I O N E

DI CONSULENZA TECNICA

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 26.09.2011 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti elencati per riassunto:

- 1) descrizione del bene pignorato e verifica della documentazione prodotta e della corrispondenza con lo stato dei luoghi;
- 2) accertamento della conformità dei dati riportati nel pignoramento e indicazione di iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile;
- 3) verifica dei dati catastali e dell'avvenuto accatastamento, se eseguito, o in mancanza di questo procedere all'aggiornamento e redigere planimetria dell'immobile;
- 4) utilizzazione e riferimenti allo strumento urbanistico comunale;
- 5) conformità del bene alle autorizzazioni o concessioni edilizie rilasciate ed eventuale sanabilità di opere realizzate in violazione delle predette con indicazione dei costi relativi;
- 6) individuazione dei lotti di vendita;
- 7) indicare la presenza di eventuali contratti e se l'immobile risulta libero o occupato;
- 8) presenza di eventuali vincoli urbanistici e/o insistenza di diritti demaniali (superficiali o di servitù) o usi civici;
- 9) determinazione del valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima usato;
- 10) preparare la relazione catastale per la vendita

(Allegata a parte della presente perizia);

11) nel caso di società effettuare eventuali verifiche ed approfondimenti per determinare se la vendita sia o meno soggetta ad imposta IVA e determinarne l'aliquota;

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

1° QUESITO

Descrizione degli immobili oggetto di esecuzione.

Gli immobili oggetto del pignoramento sono costituiti da terreni con diverse destinazioni. In particolare trattasi di terreni destinati a parcheggi privati, parcheggi pubblici, verde pubblico e bosco-verde privato. Gli immobili sono ubicati nel Comune di "OMISSIS". I beni si trovano nel capoluogo e nei pressi del centro storico della cittadina lungo il viale interno che dal centro storico conduce alla zona residenziale posta ad est del nucleo stesso. L'abitato si trova ad una quota sul livello del mare di circa 500 m, in zona collinare e come noto è una realtà con notevoli valenze storico artistiche ed abbastanza ricercata per l'ubicazione, la storia, la cultura e le tradizioni locali. I luoghi sono facilmente raggiungibili e ben collegati alle direttrici principali in quanto vicini alla autostrada del sole

sia da Fabro che da Chiusi Chianciano Terme e la strada regionale n. 71 che da Orvieto va ad Arezzo e poi a Cesena lambisce il centro storico del capoluogo. Oltre ciò i beni oggetto dell'esecuzione si trovano a circa 300 m dal centro storico di "OMISSIS" e per questo sono vicini a tutti i servizi che la stessa cittadina può offrire.

I beni di cui trattasi fanno parte, di fatto, del complesso edilizio ricettivo con destinazione turistico alberghiera denominato "OMISSIS" che è costituito dall'albergo che si trova su una residenza storica di "OMISSIS" ristrutturata di recente dopo l'acquisizione avvenuta nell'anno 2000 dalla Provincia di Perugia e dal Comune di "OMISSIS". In particolare le particelle oggetto del pignoramento sono poste a margine della proprietà alberghiera anche se le stesse aree non sono poi così marginali in quanto a parte il bosco il resto sono parcheggi pubblici e privati e verde del complesso alberghiero sopra citato.

Tutti i terreni, escluso il bosco, risultano essere delimitati almeno parzialmente da recinzione metallica e muri di ingresso al complesso oltre essere dotati di accessi carrabili.

Gli immobili risultano censiti catastalmente

all'Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territorio nel Catasto Terreni al foglio 57 con le particelle 1075, 1076, 1078, 1079 e 1081. Tutte le particelle citate esclusa la 1081 sono ricomprese nel PRG vigente ed adottato in zona per complessi alberghieri contraddistinta con il simbolo DT*, dove sono ammesse attività alberghiere i cui interventi vengono autorizzati mediante approvazione di piani particolareggiati che prevedono la stipula di una convenzione tra il richiedente ed il Comune. I piani vanno ad individuare gli interventi edilizi specifici e contemporaneamente vengono previsti gli standard da rispettare relativamente all'offerta ricettiva prevista per cui si individuano le aree da rendere pubbliche (verde e parcheggi), le zone a verde privato le strade ecc. La particella 1081 è individuata nel PRG vigente ed adottato come verde privato ovvero area che non permette nuovi interventi edilizi ma al limite la sola conservazione di quelli esistenti ove ve ne siano.

Ad oggi le particelle 1075, 1076 e 1079 sono piazzali in breccia destinati a parcheggi di cui la 1075 privati del complesso alberghiero e la 1076 e 1079 pubblici da cedere al Comune. La particella 1078 è verde da cedere al Comune ma sulla quale

insiste parte del muro di recinzione dell'ingresso al complesso alberghiero. La particella 1081 è un'area a verde con piante di vario genere quali elci, cerri, querce e pini marittimi con vegetazione arbustiva spontanea conseguente la mancanza di pulizia dell'area alberata.

Le situazioni sopra citate fatta esclusione della particella 1081 sono state determinate dal piano particolareggiato presentato circa 13 anni fa per la ristrutturazione del complesso edilizio alberghiero di cui le stesse aree oggi fanno ancora parte. In effetti, per l'intervento di ristrutturazione effettuato sull'intero complesso a partire dal 2001 è stato presentato al Comune di "OMISSIS" un piano particolareggiato oggetto della delibera di Consiglio Comunale n. 144 del 28.12.2000 e approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 30.04.2001, cui è seguito atto pubblico per la stipula della Convenzione Edilizia tra il proprietario richiedente ed il Comune di "OMISSIS" rogito Notaio Duranti di Perugia in data 01.06.2001 rep. 40715/10618 reg. a Perugia il 13.06.2001 e trascritto a Perugia al n. 9052 in data 15.06.2001. In tale atto come già previsto nel piano particolareggiato approvato vengono individuate le

aree oggetto di cessione al Comune quali verde e parcheggi pubblici e sulle quali dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria per renderle cedibili con tale destinazione, sottoscrivendo a garanzia dell'esecuzione delle opere apposita polizza fidejussoria. In particolare all'art. 2 punto 2 si prevede che entro 10 anni dalla stipula si provveda, previa collaudo alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate come pubbliche, predisponendo idoneo frazionamento che le individui. All'art. 4 si cita che le stesse opere dovranno essere realizzate entro 2 anni dalla stipula. All'art. 5 si prevede che a garanzia della corretta realizzazione delle opere si stipuli apposita polizza fidejussoria. Di fatto dagli atti prelevati presso il Comune di "OMISSIS" come da richiesta effettuata in data 18.01.2014 è emerso quanto segue:

1) Il piano presentato ha previsto che la odierna particella 1075 fosse destinata a parcheggio privato ad uso del complesso alberghiero, che le particelle 1076, 1079 e 1074 (quest'ultima non oggetto di pignoramento) fossero destinate a parcheggi pubblici da cedere al Comune di "OMISSIS", che la particella 1078 fosse destinata a verde pubblico ma dai

sopralluoghi effettuati la stessa non risulta, così come è, cedibile al Comune in quanto pur essendoci per la maggior parte verde sovrastante, in parte (anche se residuale) vi è il piazzale di ingresso al complesso, ma in parte si trova il muro di recinzione dove di fianco è posto il cancello principale di accesso al complesso, per cui tale area è verosimile che vada monetizzata al comune e trattenuta dalla proprietà; Per quanto riguarda la particella 1081 si prevedeva che questa rimanesse a verde privato del complesso.

2) Che, come anche riscontrato dai sopralluoghi effettuati, le opere previste dal piano per i parcheggi sono state realizzate anche se a distanza di tempo le stesse possono essere in parte coperte da verde piccoli arbusti ecc. e che non avendole ancora cedute al Comune poi di fatto nell'uso effettivo che la proprietà ancora ne fa sembrano ancora far parte del complesso e non vi sono nette distinzioni tra gli spazi privati e quelli pubblici a far pensare anche che poteva essere ipotizzata una complessiva monetizzazione a favore del Comune lasciando tali superfici nelle disponibilità del complesso come di fatto oggi ancora lo è.

3) Per le opere di urbanizzazione primaria

realizzate il proprietario ha presentato al comune richiesta di collaudo in data 21.06.2003 con prot. 4658 cui è seguita da parte del Comune autorizzazione allo svincolo della Polizza fidejussoria per cui si presume che sia stato effettuato il relativo collaudo ma nel fascicolo esaminato non è stata trovata la copia di questo.

4) Dopo lo svincolo della polizza come previsto dalla convenzione si doveva procedere alla cessione delle aree al Comune di "OMISSIS" e con oneri a carico del proprietario richiedente e senza oneri per il Comune e comunque entro 10 anni dalla stipula della convenzione ma ad oggi ciò non è ancora avvenuto, ma le stesse aree rimangono destinate agli usi previsti dallo stesso piano.

Da quanto sopra emerge che di fatto le particelle 1076, 1078 e 1079 sono gravate da questa pendenza per cui lo loro commerciabilità ai fini della vendita è pressochè nulla anche perchè l'atto di cessione è a titolo gratuito e con costo dell'atto a carico del cedente.

La particella 1075 è un parcheggio privato ad uso del complesso alberghiero e tale destinazione deve conservare sino a modifica del piano particolareggiato che però dovrebbe interessare

tutto il complesso per cui anche in questo caso la commerciabilità del singolo bene è pressochè nulla in quanto la sua destinazione è legata ad altro bene non oggetto del pignoramento.

Per la particella 1081 non vi sono gravami particolari, trattasi di ex seminativo oggi di fatto area a verde con piante di varie essenze quali cerri, querce, lecci, pini e arbusti vari l'area per la presenza in alcune parti di sottobosco fitto non è stato possibile visionarla ma la stessa è accessibile da più parti sia interne alla proprietà sia parti da vie pubbliche e da tali accessi ne è stata presa visione per quanto possibile. La superficie dell'area è di circa mq. 4760 come da visura catastale.

A favore di tale area insiste diritto di attingimento a carico della particella 1139 e con diritto di passaggio sulla particella 738 entrambe del fg. 57 e di proprietà della Soc. IMMOBILAGO srl con sede in Castiglione del Lago.

Oltre ciò a margine della stessa particella sul lato nord il PRG comunale prevede la realizzazione di una strada di collegamento che per convenzione edilizia atto notaio Canape di Città della Pieve rep. N 39 del 19.10.2006 trascritto a Perugia in data

24.10.2006 al n. 21440 era stata prevista a carico della soc. FIM.IMM. Immobiliare srl con sede in Nettuno (RM) ma di fatto non è stato dato corso ai previsti interventi. Comunque tale previsione non avrebbe penalizzato in concreto l'oggetto ma solamente ridotto lievemente la superficie.

I beni di cui sopra anche come citato nel verbale di accesso del 18.01.2014 su dichiarazione di parte effettuata dal sig. "OMISSIS" risultano condotti in locazione unitamente all'intero complesso alberghiero con atto di affitto di ramo d'azienda tra la soc. "OMISSIS" e la Soc. "OMISSIS" di cui è legale rapp.te il sig. "OMISSIS", vedi anche atto allegato atto di affitto di ramo d'azienda.

Per quanto sopra, preso atto di quanto detto e citato risulta che il bene che presenta un valore commerciale rimane la particella 1081 la quale non ha vincoli derivanti dalla convenzione edilizia del 2001 per cui la stessa sarà stimata ai fini della vendita. La stessa particella oggetto di stima per la vendita confina con: Parte proprietaria Soc. "OMISSIS" su più lati, Strada pubblica su più lati, Panarredi snc, soc. Immobilago Srl.

Per quanto attiene le superfici dei beni oggetto di pignoramento si ha quanto segue:

- immobile destinato a parcheggio privato fg. 57
part.lla 1075: mq. 2650
 - immobile destinato a parcheggio pubblico fg. 57
part.lla 1076: mq. 640
 - immobile destinato a verde pubblico fg. 57
part.lla 1078: mq 255
 - immobile destinato a parcheggio pubblico fg. 57
part.lla 1079: mq. 505
 - immobile destinato a verde privato e censito come
seminativo arborato fg. 57 part.lla 1081: mq.4760
- Totale superficie mq.8.810.

- Superfici oggetto di valutazione e determinanti il lotto di cui si può prevedere la vendita fg. 57 particella 1081 mq. 4760.

Si precisa che il valore finale sarà comunque da considerarsi a corpo e non a misura e pertanto la superficie verrà usata solo come parametro indicativo per la determinazione del valore finale e non costituirà vincolo rispetto al valore determinato.

2° QUESITO

Documentazione allegata all'istanza ed elenco iscrizioni e trascrizioni.

All'istanza di vendita è stata allegata la seguente documentazione:

- Certificazione Notarile con elenco trascrizioni ed iscrizioni come da copia esaminata.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione ad eccezione di:

- citato atto di costituzione di servitù sulla particella n.1079 del fg. 57 atto notaio Cinelli rep. 97476 del 13.05.2005 trascritto il 28.05.2005 al n. 10625 ma la stessa servitù è cessata con atto Canape di Città della Pieve rep. 2217 del 22.07.2010 trascritto a Perugia il 29.07.2010 al n. 12499.

Sui beni oggetto della presente relazione gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

1) trascrizione a favore - ATTO TRA VIVI - Compravendita;

Rogante: Bartolotti Gianfranco segretario del Comune di "OMISSIS" in data 31.03.2000 rep. 1637 trascritto a Perugia in data 18.04.2000 al registro particolare n. 5867 ed al registro generale n. 8668 a favore di Società "OMISSIS" e contro il Comune di "OMISSIS" per 27/100 e della Provincia di Perugia per 73/100 per acquisto degli immobili sia oggetto del pignoramento sia gli altri beni del complesso alberghiero;

2) trascrizione contro - ATTO TRA VIVI - Convenzione

Edilizia;

Rogante: Duranti Filippo Notaio in data 01.06.2001
Rep. 40715 trascritto a Perugia in data 15.06.2001
al registro particolare 9052 ed al registro generale
13242 convenzione edilizia a favore di Comune di
"OMISSIS" e contro Società "OMISSIS" per piano
particolareggiato sui beni di cui trattasi e
complesso alberghiero;

**3) trascrizione a favore - ATTO TRA VIVI -
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;**

Rogante: Canape Alberta Notaio in data 20.09.2007
Rep. 433/331 trascritto a Perugia in data 01.10.2007
al registro particolare 17879 ed al registro
generale 32275 costituzione di diritti reali a
titolo oneroso a favore di Società "OMISSIS" e
contro Immobilago Srl per diritto di attingimento a
favore della part. 1081 del fg. 57;

**4) trascrizione a favore - ATTO TRA VIVI -
Costituzione di diritti reali a titolo oneroso;**

Rogante: Canape Alberta Notaio in data 20.09.2007
Rep. 433/331 trascritto a Perugia in data 01.10.2007
al registro particolare 17880 ed al registro
generale 32276 costituzione di diritti reali a
titolo oneroso a favore di Società "OMISSIS" e
contro Immobilago Srl per costituzione diritto di

passaggio a favore della particella 1081 del fg. 57
e a carico della part 738 del fg. 57;

**5) trascrizione contro - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
- Verbale di pignoramento Immobili;**

Rogante: UNEP TRIBUNALE DI ORVIETO in data
27.12.2010 Rep. 805 trascritto a Perugia in data
15.02.2011 al registro particolare 2584 ed al
registro generale 3902 verbale di pignoramento
immobili a favore di Impre 2002 Srl e contro Società
"OMISSIS";

Si precisa che la particella 1081 era stata citata
anche in convenzione edilizia atto notaio Canape
Alberta di Città della Pieve in data 19.10.2006 rep.
39 trascritto a Perugia al n. part. 21440 del
24.10.2006 a favore del Comune di "OMISSIS" e Contro
la Soc. FIN. IMM. Srl con sede in Nettuno per
previsione di realizzazione di strada prevista dal
PRG a bordo particella ma la convenzione non ha mai
avuto seguito.

3° QUESITO

Dati catastali.

Per quanto attiene i dati catastali relativamente ai
beni oggetto di pignoramento si ha quanto segue:

Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territorio,
catasto dei terreni, Comune di "OMISSIS":

- Fg. 57, particella 1075 qualità seminativo arborat classe 2 superficie 26 are 50 ca reddito dominicale € 13,69 reddito agrario € 13,00;
- Fg. 57, particella 1076 qualità seminativo arborato classe 2 superficie 06 are 40 ca reddito dominicale € 3,31 reddito agrario € 3,14;
- Fg. 57, particella 1078 qualità vigneto classe 1 superficie 02 are 55 ca reddito dominicale € 3,03 reddito agrario € 1,71;
- Fg. 57, particella 1079 qualità seminativo arborato classe 2 superficie 05 are 05 ca reddito dominicale € 2,61 reddito agrario € 2,48;
- Fg. 57, particella 1081 qualità seminativo arborato classe 3 superficie 47 are 60 ca reddito dominicale € 19,67 reddito agrario € 20,90;
- **oggetto della stima e formazione del lotto di vendita: Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territorio, catasto dei terreni, Comune di "OMISSIS":**
 - **Fg. 57, particella 1081 qualità seminativo arborato classe 3 superficie 47 are 60 ca reddito dominicale € 19,67 reddito agrario € 20,90;**

4° QUESITO

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

comunale.

Lo strumento urbanistico comunale, "Piano Regolatore Generale", vigente individua l'area ove ricadono i terreni oggetto della presente quale zona DT* per complessi alberghieri (particelle 1075, 1076, 1078 e 1079) e zone Vpr per aree a verde privato (particella 1081), zone regolate rispettivamente dall'art. 18 e dall'art. 23 delle NTA; il nuovo piano regolatore adottato con delibera del cc. N.15 del 28.02.2011 individua le stesse aree per complessi alberghieri DT e per verde privato Vpr. L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.lgs 42/2004 art. 136 in quanto trattasi di area prossima al centro storico.

5° QUESITO

Conformità urbanistica.

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, questi sono stati oggetto di piano particolareggiato per la ristrutturazione dell'edificio presente e la sua trasformazione in albergo. Per tale piano attuativo la società "OMISSIS" ha stipulato con il Comune di "OMISSIS" convenzione di cui all'atto del notaio Filippo Duranti repertorio n. 40715 raccolta n. 10618 registrato a Perugia il 13.06.2001. La

documentazione presentata per il piano attuativo è stata recuperata presso il Comune di "OMISSIS" mediante richiesta di accesso atti del 18.01.2014 dalla cui documentazione si è potuto verificare che le opere sono state dichiarate realizzate così come previsto nel piano attuativo. Non è stato possibile, perché non presente in fascicolo acquisire la documentazione di collaudo. **In particolare comunque per l'area oggetto di stima ai fini della vendita fg. 57 part. 1081 la stessa non ha subito interventi in quanto non previsti nel piano e non ha vincoli posti dallo stesso per cui anche se citata nell'atto di convenzione edilizia sottoscritto con il comune da fatto non ha necessità di rispettare alcuna previsione attuativa e quindi la stessa risulta libera da obblighi di conformità edilizia legati allo stesso piano in particolare perchè di fatto nemmeno necessaria per il raggiungimento di standard minimi.**

6° QUESITO

Formazione dei lotti.

Preso atto di quanto indicato in precedenza per la vendita viene previsto un unico lotto formato dalla sola particella 1081 del fg. 57 escludendo dalla stessa le altre particelle per i motivi di

convenzione edilizia del 2001 con vincolo di cessione gratuita al comune come meglio citati ai precedenti punti.

Pertanto il lotto di vendita sarà così costituito:

1) Lotto Unico: diritti di piena proprietà su area a verde privato costituita da terreno alberato e identificata come segue: Agenzia delle Entrate di Perugia Ufficio Territorio, Catasto dei Terreni Comune di "OMISSIS"

- **Fg. 57, particella 1081 qualità seminativo arborato classe 3 superficie 47 are 60 ca reddito dominicale € 19,67 reddito agrario € 20,90;**

7° QUESITO

Per quanto anche indicato nel verbale allegato del 18.01.2014 il sig. "OMISSIS" in qualità di legale rappresentante della soc. "OMISSIS" ha dichiarato di essere conduttore dell'albergo e dei beni facenti parte dello stesso e di aver sottoscritto contratto il 06.12.2011 presso notaio Fulvio Sbroli di Terni rep. 183652 e racc. 37172. In particolare si allega copia del contratto dove tra l'altro si citano le particelle oggetto del pignoramento unitamente a maggior consistenza, si rimanda comunque all'allegato 6. Si fa rilevare che la data di

sottoscrizione del contratto è successiva al pignoramento per cui salvo diversamente la soc. "OMISSIS" si ritiene doveva astenersi dal sottoscrivere tale atto per le citate particelle. Comunque l'oggetto della stima che viene ricondotto ad un'area verde alberata pressochè incolta (part. 1081) non modifica il suo valore di fatto rispetto a tale conduzione.

8° QUESITO

Sull'immobile oggetto del pignoramento al momento vi sono vincoli riconducibili al D.Lgs 42/04 ed in particolare quelli normati all'art. 136 del decreto per la vicinanza dell'area al centro storico di "OMISSIS" ed oltre ciò insiste comunque il vincolo idrogeologico che non presenta alcuna rilevanza particolare per la stima di cui trattasi. Al momento non si è a conoscenza e non risultano sussistere eventuali diritti di superficie o altro.

9° QUESITO

Per quanto riguarda la stima del più probabile valore di mercato della sola particella oggetto della formazione del lotto di vendita Fg. 57 part. 1081 della superficie di mq. 4760 si può dire che, vi sono aspetti positivi e negativi come sopra ben richiamati e descritti. In particolare quelli

positivi sono la vicinanza al centro storico ed all'area residenziale oltre il diritto di attingimento. Quelli negativi sono la presenza del vincolo paesaggistico ed il fatto che il bene è un verde alberato senza altre specificità che ne possano incrementare il valore.

Per cui si procede alla stima dell'area come un valore pertinenziale che possa essere di supporto a proprietà già in essere nel contesto.

pertanto si procede a redigere una stima con metodo sintetico comparativo e il cui valore viene determinato non in base ad un parametro specifico ma a corpo sulla base dell'esperienza maturata per beni aventi caratteristiche assimilabili a questo quali possa essere un bosco (anche se con vincoli di taglio assai specifici secondo le autorizzazioni che dovranno essere necessariamente richieste ed aumentando il valore trattandosi di area interna ad una zona residenziale.

1) Lotto Unico:

- Fg. 57 part. 1081 sup. mq. 4760 valore a corpo
€ 6.500,00

che in cifra tonda dicono

Euro 6.500,00

(Euroseimilacinquecento/00)

10° QUESITO

Viene allegata a parte la relazione catastale per la vendita.

11° QUESITO

Trattandosi di beni intestati a società di capitali per la vendita in regime ordinario l'atto sarà assoggettato a regime IVA con aliquota del 22%.

Con quanto sopra, avendo espletato il mandato conferitomi chiudo la presente relazione.

"OMISSIS", 23 gennaio 2014

Il C.T.U.

ELENCO ALLEGATI:

- "A1" verbali sopralluoghi;
- "A2" visure catastali e estratti di mappa aggiornati;
- "A3" visure ipotecarie e note di trascrizione;
- "A4" copia della convenzione edilizia relativa ai beni e stralcio e relazione con planimetrie;
- "A5" Documentazione fotografica;
- "A6" contratto di affitto di ramo d'azienda;
- "A7" visura camerale della società proprietà

ESEC.87/10

Allegato A5

documentazione fotografica

II CTU
Geom. Pazzaglia Roberto

A blue circular stamp is partially visible behind the text. The stamp contains the name "PAZZAGLIA ROBERTO" at the top and "CENTRO DELLA PUNTA" at the bottom. A handwritten signature in black ink is written over the stamp and the text "Geom. Pazzaglia Roberto".

INQUADRAMENTO GENERALE







PARCHEGGIO PUBBLICO PARTICELLA 1079



PARCHEGGIO PUBBLICO PRIVATO
PARTICELLE 1075 E 1076







VERDE PRIVATO PARTICELLA 1081





VERDE PUBBLICO PARTICELLA 1078



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

contro: "OMISSIS"

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 "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 "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 "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 "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 "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? Si

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

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.

97476/13601scritto/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 I "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
 I "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 I "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 I "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 I "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 immobili 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 immobili 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 "OFUSSIS" ; 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 "OFUSSIS" ; 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

Avvertenze 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 "OPCISSE" 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 "OPCISSE" 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 "OPCISSE"

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 "OPCISSE"

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 framezzi 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 I "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 I "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 prot. 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 riceffivo 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 "COMISSIS" 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 prot. 1140 del 12.06.2001, Pratica Edilizia n. 50/2001 e successiva variante in corso d'opera prot. 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: c.a. condizioni: buone - Note: Trattasi di terrazza esterna.
Copertura	tipologia: a padiglione materiale: Non visibile condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: non visibile materiale: non verificabile condizioni: non visibile
Scale	tipologia: interne ed esterne a rampe materiale: c.a. e muratura ubicazione: interna ed esterna servoscala: assente condizioni: buone
Solai	tipologia: solaio in laterocemento - salvo altro condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio condizioni: buone
----------	---

Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: non visibile rivestimento: intonaco tinteggiato condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: pietra e cotto condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: moquette e marmo condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno massello condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucine e bagni materiale: piastrelle di gress e travertino condizioni: buone
Scale	posizione: interne ed esterne a rampe rivestimento: marmo e cotto condizioni: buone
Impianti:	
Antincendio	tipologia: presidi vari ed idrico antincendio accessibilità VV.FF.: buona conformità: allegata all'agibilità - 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: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Condizionamento	tipologia: centralizzato alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubazioni diffusori: convettori condizioni: buone conformità: allegata all'agibilità - 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: sottotraccia tensione: 220V-380V condizioni: buone

	<p>conformità: allegata all'agibilità</p> <p>- 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</p>
Fognatura	<p>tipologia: separata rete di smaltimento: tubi in PVC recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: buona condizioni: buone conformità: allegata all'agibilità</p> <p>- 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</p>
Gas	<p>alimentazione: metano rete di distribuzione: tubazioni metalliche condizioni: buone conformità: allegata all'agibilità</p> <p>- 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</p>
Idrico	<p>tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in polipropilene condizioni: buone conformità: allegata all'agibilità</p> <p>- 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</p>
Termico	<p>tipologia: centralizzato alimentazione: metano rete di distribuzione: tubazioni diffusori: termosifoni e termoconvettori condizioni: buone conformità: allegata all'agibilità</p> <p>- 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</p>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

E' stata presa in considerazione la superficie commerciale del complesso alberghiero per procedere alla stima. In particolare al 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
		1.431,26		1.431,26

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>
-----------	-----------------	-----------------------------	--------------------------------	-------------------------

			ponderale	quota
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 insolite 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

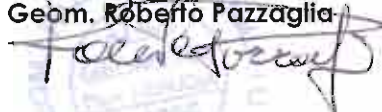

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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



ESEC.364/14

Allegato A2

Documentazione Fotografica

Il CTU
Geom. Pazzaglia Roberto



FOTO ESTERNI















FOTO INTERNI













