

TRIBUNALE DI PERUGIA

UFFICIO ESECUZIONI

ARCH. VERONICA BENEDETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N. 18/2022

Esecuzione **N. 18/2022**

Immobiliare:
Nei confronti di:
Promossa da:

Giudice **Dott.sa Sara Fioroni**

dell'Esecuzione:
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.)

Arch. Veronica Benedetti

Udienza 21/02/23



- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| I.PREMESSA | 2 |
| II.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA | 2 |
| III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE..... | 7 |
| IV. PROVENIENZA..... | 8 |
| V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE..... | 11 |
| VI.INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI..... | 12 |
| VII.COERENZE..... | 13 |
| VIII.DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI..... | 13 |
| IX.DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCONTRATE..... | 15 |
| X.OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI..... | 18 |
| XI.ONERI CONDOMINIALI..... | 18 |
| XII.STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI..... | 18 |
| XIII.VALUTAZIONE..... | 20 |
| XIV.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... | 29 |



I. PREMESSA

rappresentata dall' Avv. Giancarlo Catavello, elettivamente domiciliato in Milano Via San Calimero n.7, con atto di pignoramento immobiliare, **(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)** del 07 Gennaio 2022, notificato in data 22/12/2022 (notifica perfezionata per compiuta giacenza il 7/01/2022 ai sensi dell'art.140 c.p.c.), alla Società (depositato in data 04/08/2020 e non ritirato), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia con nota n.29 del 15/02/2022, al Registro generale n.4092 e Registro particolare n.2892, a favore di con sede in Milano (MI), C.F. , pignorava alla società **:(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)** il seguente compendio immobiliare:

Complesso edilizio ubicato alla Via degli Archi n.10, adibito ad albergo composto di più corpi di fabbrica su cinque livelli ed annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, il tutto confinate con beni Censi, o aventi causa; beni Blucani, o aventi causa; vie pubbliche per più lati; beni Santevecchi; area scoperta di cui al successivo punto C.

Detti beni risultano censiti catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bettona al foglio 16:

- A) Complesso edilizio adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Archi, 8-10, piani S1,S2, T, 1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 e 1295 (graffate), categoria D/2, rendita €.23.682,00.
- B) Fabbricato su tre livelli adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Santa Caterina, 2, piani T,1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 255 sub.3, categoria D/2, rendita €.11.473,00.
- C) Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi di cui al punto A), sup.catastale Mq.456; censita catastalmente al NCEU, Comune di Bettona:
 - - p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
 - p.la 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
 - p.la 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
 - p.la 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita;

Con ordinanza del 02.05.2022 ricevuta a mezzo Pec **(allegato 1)** per l'esecuzione



immobiliare n. 18/2022 e accettazione dell'incarico in data 06.05.2022 (**allegato 2**) la S.V. Ill.ma ha nominato quale **Esperto stimatore** (art.173 bis cpc) il sottoscritto Arch.Veronica Benedetti con studio in Perugia, Piazzale Giotto, 8, ed Iscritto all'Albo degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Perugia al n.912, nella causa promossa da _____ (parte procedente) nella quale si richiede al Tribunale di Perugia che venga eseguito il pignoramento immobiliare nei confronti di _____.

II. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Accettato l'incarico, lo scrivente CTU fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/05/2022 presso il proprio studio professionale sito in Perugia Piazzale Giotto,8 (**allegato 3**) ed inviava in data 09/05/2022, comunicazione avente come oggetto: "Es.Imm.re 18-2022 – Fissazione sopralluogo" per il giorno 31/05/2022 alla società esecutata _____ alla c.a. del Legale rappresentante Sig. Luciano Bazzoli a mezzo raccomandata A.R n. **618608699595** (**allegato 4**) e a mezzo Pec al legale di parte procedente, _____ e per conoscenza al custode nominato Istituto Vendite Giudiziarie-IVG (**allegato 4**).

La scrivente procedeva ad effettuare la verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co.2, come indicato al punto 2 dell'ordinanza.

Successivamente in data 30-05-2022 procedeva effettuando richiesta di:

1. Estratto di mappa – Prot. T319515/2022 ;(**allegato 5**) .
2. Richiesta planimetrie catastali – Prot.n. T339784 ; (**allegato 6**)

Il giorno 31-05-2022 alle ore 10.00, mi presentavo presso il compendio pignorato con l'incaricato dell' IVG _____ e alla presenza del Legale Rappresentante _____ e del Sig. _____ legale rappresentante di _____ che attualmente ha in gestione la struttura ricettiva ed il ristorante, iniziando ad effettuare il sopralluogo delle seguenti porzioni immobiliari:



- Centro Benessere;
- Ristorante (ad esclusione delle cucine);
- Hall e reception;
- Camere 205-203-201;
- Locale caldaia;
- Piscina e veranda..(**allegato 7 e rilievo fotografico 31-05-2022**)

Concludevo il primo sopralluogo alle ore 12.00, rinviando le operazioni per il secondo sopralluogo al 14-06-2022 alle ore 10.00.

In data 13-06-2022 si effettuava integrazione alla richiesta di planimetrie catastali estraendo:

1. Richiesta planimetrie catastali – Prot. n. T478697 ; (**allegato 8**)

In data 14-06-2022, si procedeva con il secondo sopralluogo, visionando le seguenti porzioni immobiliari:

- Camere 111, 301, 302, 214, 212, 215, 117, 115;
- Cucine;

(rilievo fotografico 14-06-2022)

In data 27-06-2022 procedevo con il terzo sopralluogo, visionando le seguenti porzioni immobiliari:

- Camere
114,110,112,103,104,101,209,210,208,207,206,211,205,203,202,204,201;

In data 27-06-2022 si procedeva con il quarto sopralluogo, visionando le seguenti porzioni immobiliari:

- Camere 212,214,216,219,215,118,117,116,115,303,302,301,220,223,221,218;
- Sala spazio ricreativo piano terra;
- Cucine – verifiche;
- Locale boliler piano terra;
- Ristorante – verifiche aperture;
- Locale tecnico sotto piscina;
- Sala fitness con wc e sauna;



- Spogliatoio dietro reception;
- Sala Tv;
- Sala fumatori;
- Ufficio;

(allegato 9 e rilievo fotografico 27-06-2022)

Successivamente, si prendeva visione delle documentazioni e delle informazioni raccolte durante i sopralluoghi e con Ispezione telematica n. T386317 del 10/10/2022 si estraeva: **(allegato 10)**

- *Titolo telematico*- Registro generale 26802, Registro Particolare 18372, Data di presentazione 22/11/2013.

Atto di copravendita con il quale _____ acquistava il compendio immobiliare da _____. Dalla lettura del titolo, all'art.8 – SITUAZIONE URBANISTICA-sono stati individuati gli estremi degli atti autorizzativi che hanno interessato gli immobili.

In data 20-10-2022 si depositata richiesta di proroga delle operazioni peritali, poiché ancora in corso la fase di accesso agli atti presso il Comune di Bettona.

(allegato 11) Veniva concessa dal G.E. La proroga di novanta giorni per la consegna dell'elaborato peritale, in data 19/01/2023. **(allegato 12)**

Si provvedeva così ad effettuare richiesta di Accesso agli atti, dei seguenti documenti:**(allegato 13)**

- CE N.50 del 11-12-2002 prot.6682;
- DIA del 12/08/2003;
- Autorizzazione n.4 del 22/03/2013;
- C.E. n.75 del 16/10/1997 (prat.ed.n.100 del 1997);
- Variante n.01 del 02/07/199 prot.2438;
- DIA Cambio d'uso del 13/04/2005.

Solo in data 29/12/2022 riuscivo ad esaminare i documenti richiesti rinvenendo ulteriori pratiche depositate dalla _____ (soc.che gestisce la struttura ricettiva) da visionare ed in particolare:



- Prat.73 del 2022 – Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona per sostituzione generatore ed adeguamento impianti;
- Prat.74 del 2022 - Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona per sostituzione generatore ed adeguamento impianti;.

In data 05-12-2022 inviavo una mail di sollecito all'ufficio accesso atti del Comune di Bettona chiedendo di poter visionare quanto richiesto (**allegato 14**); non avendo avuto alcun riscontro, in data 22/12/2022, inviamo un secondo sollecito (**allegato 15**). Riuscivo così a fissare un appuntamento per l'esame dei documenti per il giorno 29/12/2022 presso gli uffici comunali di Bettona, riuscendo così, finalmente, ad esaminare le pratiche richieste ed a consultare anche le pratiche depositate dalla società che attualmente gestisce la struttura estraendo copia di quanto rinvenuto.

In data 16/01/2022, è stato necessario depositare nuova richiesta di proroga per poter ultimare le operazioni di comparazione e verifica delle pratiche edilizie acquisite che il G.E. concedeva fino al 9.02.2023. (**allegato 16**)

Infine, prima della conclusione dell'elaborato peritale, si procedeva effettuando:

ISPEZIONE IPOTECARIA del 04/10/2022 e del 08/02/2023, per aggiornare la Certificazione Notarile. (**Allegato 17**);

- Visure telematiche relative alle particelle oggetto di pignoramento per individuazione dei confinanti (**Allegato 18**);
- Visure telematica per soggetto La Rocca srl; (**Allegato 19**);

III. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata nel Fascicolo della **Certificazione Ipotecaria storica ventennale** ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302/03.08.1998, risultava composta da:

1. Certificato notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della



Legge n.302/1998, redatto dal notaio Giorgio Castiglioni in data 16/03/2022.
(cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale)

Il sottoscritto C.T.U. nel verificarne la completezza, constatava che la documentazione Ipocatastale depositata in atti era conforme ai sensi dell'art. 567 c.p.c. come modificato dalla Legge n. 302 03.08.1998 (cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale), quindi non si rendeva necessario integrare la documentazione depositata.

IV. PROVENIENZA

Le quote relative ai diritti di piena proprietà sui beni immobili del suddetto pignoramento, siti in Comune di Bettona pervenivano alla società , in forza di atto di acquisto a Rogito Notaio Boccieri Stefano del 19/11/2013 Rep.28769/12654, trascritto a Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part.18372, Reg.Gen.26802 del 22/11/2013, che acquistava dalla società , il compendio pignorato.

Alla Società la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16, mappale 1193 e al NCT, Comune di Bettona, Foglio 16, mappale 1192, era pervenuta in forza di atti di compravendita a rogito Notaio Pettinacci Paolo Maria del 23/06/2004 Rep.209683/34469, trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art. Reg. Part. 15254, Reg. Gen.24323 del 23/07/2004, dal sig.Ciacci Aldo, nato a Tivoli (Rm) il 03/04/1927, titolare della piena proprietà.

Al sig , la piena proprietà era pervenuta per successione in morte della signora Tombolesi Letizia, nata a Roma il 15/08/1935, titolare della piena proprietà, e deceduta in data 13/08/2002, Den.n.15 vol.362/3, trascritta a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part.20149, Reg. Gen. 34095 del 26/11/2008, erede per legge il coniuge, e successiva denuncia modificativa Den. n. 37 Vol. 395/4, trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art. Reg. Part. 20150, Reg. Gen. 34096 del 26/11/2008, a seguito di



testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Eugenio Tarsia Rep.39944/13786 del 11/03/2004 Reg. a Roma 5 il 16/03/2004 n. 2147 serie IT.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio Pettinacci Paolo Maria del 23/06/2004 Rep.209583/34469, trascritto a Perugia – Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part.18896, Reg.Gen.27498 del 03/12/2013 in favore del signor [REDACTED], e contro la signora Tombolesi Letizia, nata a Roma il 15/08/1935 e deceduta il 13/08/2002.

Alla signora [REDACTED], la piena proprietà era pervenuta da ultimo per atto divisionale a stralcio a rogito Notaio Adriano Crispolti del 13/03/1386 Rep. 5290/1001, trascritto a Perugia - Serv.di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part.4051, Reg.Gen.5663 del 28/03/1986 condividenti:

[REDACTED], nato a Roma il 17/09/1939, in regime di comunione legale dei beni con Vivarelli Franca, nata a Roma il 28/11/1941, [REDACTED], nata a Roma il 27/05/1938, .in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nato a Tivoli il 03/08/1934.

Ai signori [REDACTED], l'immobile era pervenuto per atto di acquisto a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri del 07/10/1968, trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art. Reg. Part. 10456, Reg. Gen. 14631 del 14/11/1968, dalla signora

[REDACTED] nata a Foligno il 09/04/1899, titolare della piena proprietà e successivo atto di rettifica trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art.Reg.Part.6710, Reg.Gen.8901 del 03/05/1984.

Alla Società [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16, mappale 1191 e 1194, era pervenuta in forza di atti di acquisto a rogito Notaio Pettinacci Paolo Maria del 29/07/2002 Rep.189788/30712, trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art. Reg. Part. 15129, Reg.Gen.21714 del 28/08/2002, dalla signora

[REDACTED] nata a Roma (Rm) il 15/08/1935, titolare della piena proprietà.

Alla signora [REDACTED], la piena proprietà era pervenuta da ultimo per atto



trascritto a Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia, all'art. Reg. Part. 2135, Reg. Gen. 3100 del 12/02/1999, dal Signor | _____ , nato a Milano (Mi) il 27/11/1938, titolare piena proprietà.

(cfr. Fasc. Cert. Ipocatastale)

V. VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE

Le volture relative agli immobili censiti al N.C.E.U Comune di Bettona al foglio 16:

- A) Complesso edilizio adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Archi, 8-10, piani S1,S2, T, 1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 e 1295 (graffate), categoria D/2, rendita € 23.682,00.
- B) Fabbricato su tre livelli adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Santa Caterina, 2, piani T,1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 255 sub.3, categoria D/2, rendita €.11.473,00.
- C) Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi di cui al punto A), sup.catastale Mq.456; censita catastalmente al NCEU, Comune di Bettona:
 - - p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
 - p.lla 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
 - p.lla 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
 - p.lla 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita;

Risultano regolarmente aggiornate con:

Atto del 19/11/2013 Pubblico ufficiale _____ Sede BARANO D'ISCHIA (NA) Repertorio, n. 28769 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18372.1/2013 Reparto PI di PERUGIA



in atti dal 22/11/2013 (**Allegato 10**);

VI. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

La presente è rappresentata dall' Avv. Giancarlo Catavello, elettivamente domiciliato in Milano Via San Calimero n. 7, con atto di pignoramento immobiliare del 07 Gennaio 2022, notificato in data 22/12/2022 (notifica perfezionata per compiuta giacenza il 7/01/2022 ai sensi dell'art.140 c.p.c.) alla Società **S.r.l.**, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Serv. di Pubblicità Immobiliare di Perugia con nota n.29 del 15/02/2022, al Registro generale n.4092 e Registro particolare n.2892, a favore di _____ con sede in Milano (MI), c.f.00348170101, pignorava alla società _____ il seguente compendio immobiliare:

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su Complesso edilizio ubicato alla Via degli Archi n.10, adibito ad albergo composto di più corpi di fabbrica su cinque livelli ed annessa area scoperta di pertinenza esclusiva, il tutto confinate con beni Censi, o aventi causa; beni Blucani, o aventi causa; vie pubbliche per più lati; beni Santevecchi; area scoperta di cui al successivo punto C; il compendio pignorato risulta censito catastalmente al: N.C.E.U. del Comune di Bettona al foglio 16:

- A) Complesso edilizio adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Archi, 8-10, piani S1,S2, T, 1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 e 1295 (graffate), categoria D/2, rendita €23.682,00.
- B) Fabbricato su tre livelli adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Santa Caterina, 2, piani T,1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 255 sub.3, categoria D/2, rendita €11.473,00.
- C) Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi di cui al punto A), sup.catastale Mq.456; censita catastalmente al NCEU, Comune di Bettona:
 - p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
 - p.lla 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
 - p.lla 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
 - p.lla 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita; ,



VII. COERENZE

Gli immobili oggetto di pignoramento, risultano confinare come segue:

- A) Complesso edilizio adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Archi, 8-10, piani S1,S2, T, 1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 e 1295 (graffate), categoria D/2, rendita €.23.682,00. Confina con via dei Molini, via degli Archi, p.lla 257 sub.1 proprietà Censi Clelia, p.lla 257 sub.2 proprietà Spadoni Luciana, salvo altri. **(allegato 20)**
- B) Fabbricato su tre livelli adibito ad albergo, sito in Comune di Bettona, via Santa Caterina, 2, piani T,1,2; censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lle 255 sub.3, categoria D/2, rendita €.11.473,00. Risulta confinare con via degli Archi e l'Oratorio di Sant'Andrea, salvo altri.
- C) Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi di cui al punto A), sup.catastale Mq. 456; censita catastalmente al NCEU, Comune di Bettona:
- p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
 - p.lla 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
 - p.lla 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
 - p.lla 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita;
- Risulta confinare con La Rocca srl (di cui al punto A); via degli Archi, beni Vivarelli, o aventi causa, beni Tombolesi, via Circonvallazione, salvo altri.

VIII. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

Il compendio immobiliare, costituito da edifici ubicati all'interno delle mura urbane del centro storico di Bettona, che costituiscono il nucleo più antico del paese, risalenti all'epoca medioevale, attualmente ospita il "Relais La Corte di Bettona", hotel di categoria 4 stelle, con Centro benessere e l'annesso ristorante "La Taverna del Giullare" .

Gli edifici che compongono la struttura ricettiva fanno parte di un antico



complesso sorto nel XIV secolo come "ospitale" poi completamente recuperato e restaurato, che si sviluppa all'interno del borgo con terrazze, solarium, belvedere ed il cui ingresso si affaccia sulla piazza principale del paese.

Caratteristica del complesso è che pur avendo subito innumerevoli modifiche nel corso dei secoli, sino ai giorni nostri, è rimasta sostanzialmente inalterata la conformazione originaria della struttura, ancora facilmente individuabile nei suoi tratti distintivi.

I caratteri costruttivi degli edifici che fanno parte della struttura ricettiva, sono quelli tipici che caratterizzano i borghi medioevali, con strutture portanti verticali in muratura di pietra o mattoni legata con malta di calce aerea, strutture orizzontali in legno o in muratura voltata, scale ed altri elementi accessori anch'essi in muratura o in legno, strutture di copertura esclusivamente in legno a falde inclinate.

Il complesso è composto da 39 camere di cui 31 doppie, 2 suite e 6 junior suite (tutte dotate di bagno interno, TV satellitare, sistema di climatizzazione individuale, telefono, cassaforte e Wifi) oltre a ristorante, bar, centro benessere, piscina, area fitness e parcheggio privato.

Possiamo identificare due edifici principali:

1. "**Immobile A**", identificato catastalmente al NCEU Comune di Bettona, Foglio 16, p.lla 255 sub.3, che si sviluppa su tre livelli fuori terra:
Piano Terra: . ampia zona hall-reception, bar, locali accessori e centrale termica con accesso dall'esterno;
Piano Primo: Salotto, Otto camere con servizi igienici, locali accessori e spazi di connettivo;
Piano Secondo: Undici camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;
2. "**Immobile B**", censito catastalmente al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lla 251 sub.6 (graffata alle p.lle 1295, 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307) anch'esso si sviluppa in tre piani fuori terra, oltre due piani interrati che



ospitano rispettivamente:

Piano primo sottostrada: Ristorante (con 3 sale da pranzo), bar, locali di servizio, locali tecnici oltre a corte esterna pavimentata e piscina;

Piano secondo sottostrada: Vani tecnici;

Piano Terra: Centro benessere, 4 camere, salotto comune, locali di servizio, terrazzo.

Piano Primo: Nove camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;

Piano Secondo: Sette camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo, terrazzo;

Gli ambienti comuni, hall, ristorante e centro benessere sono molto curati, con uso di materiali pregiati come marmi, pietre, cotto e parquet.

Nelle camere i pavimenti sono in parquet, gli infissi sono in legno. In generale lo stato di manutenzione è molto buono. E' presente l'impianto antincendio con sprinkler (sistema automatico di estinzione a pioggia) all'interno di ogni camera. L'impianto elettrico e l'impianto di climatizzazione invernale esistente sono stati oggetto di recenti interventi di manutenzione straordinaria e risultano essere a norma.

IX. DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI RISCOstrate

In riferimento al Piano Regolatore Generale vigente, l'area di progetto è classificata come zona MA1 (Macroaree A – ambito del centro storico di Bettona) disciplinata dall'art. 73 delle N.T.A. comunali. Inoltre l'area in oggetto è sottoposta a vincolo archeologico e paesaggistico (D. Lgs. n. 42/2004) essendo ricompresa all'interno del centro storico

Dal punto di vista urbanistico edilizio, possiamo affermare con certezza che gli immobili sono stati edificati ante '67.

Successivamente, le pratiche edilizie che hanno interessato gli immobili, modificandone alcuni aspetti, sono:



1. C.E. n. 75 del 16/10/1997 presentata dalla società . . . , progetto prat.100/97. Approvato nella seduta del 23/04/1999, allegato all'autorizzazione¹ del 02 Luglio 1999 ; Variante al progetto di ristrutturazione e consolidamento edificio da destire a struttura alberghiera.
2. Parere Soprintendenza B.A.A.A.S n.100 prot. 4933/97 (Foglio 16, Part.235,251,252,307.
3. Autorizzazione ai sensi della L.1497/1939 n.26 del 06/05/1999, prot. n. 4933 – con questa pratica vengono autorizzate le opere di “Ristrutturazione e consolidamento edilizio da destinarsi a struttura alberghiera con voltura della C.E. 75 del 16/10/1997(richiesta in origine da Bolatti Leonardo) a favore di Artemis
4. Variante n.01 alla C.E.n.75 del 02/07/1999, prot. 2438;
5. Autorizzazione di Agibilità del 20/07/1999, prot.5182 – Agibilità struttura turistico ricettiva, sita in p.zza Gramsci n.1, foglio.16, p.lla 255/3 Immobile A– Piano terra (ristorante, cucina e servizi); Piano primo hall, ufficio, n.8 camere con bagno; piano secondo n.11 camere con bagno. **(per tutti allegato 21)**
6. C.E.n.50 del 11/02/2002 (pratica non visionata perchè non reperita all'interno dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Bettona)
7. D.I.A. Prot. 5671 del 12/08/2003 – Diversa distribuzione interna struttura alberghiera ;**(allegato 22)**
8. D.I.A. Prot.002899 del 13/04/2005 – Cambio di destinazione d'uso di struttura ricettiva nell'ambito della stessa categoria (Foglio 16, p.la 255). Il cambio d'uso veniva richiesto per gli ambienti del piano terra, dove si chiedeva la trasformazione d'uso degli ambienti prima destinati a zona ristorante e cucina in hall, reception e zona fitness. Ricavando inoltre spazi separati fumatori e non fumatori.**(allegato 22)**
9. Autorizzazione agibilità prot.1968/2003 del 08/02/2005 – Pratica edilizia n.191/2002 e n.128/2003 – Immobile B – piano inferiore nr.03 sale ristorante, locali cucina, locale dispensa, disimpegno, 2 locali wc con antiwc, n.1



locale bar; piano terra n.1. Sala multifunzionale, n.1 sala ricreativa, n.01 corridoio, nr.4 camere con bagno, nr.1 wc ai sensi del DM 236/89, nr.01 ripostiglio; piano primo n.9 camere con bagno, n.01 ripostiglio, nr.01 spogliatoio, nr.01 corridoio; piano secondo 07 camere con bagno, nr.01 corridoio. **(allegato 22)**

10.Prat.n.10/2013 – Autorizzazione n.4 del 22/03/2013 ai sensi artt.167-181 D.Lgs.42/2004 – Realizzazione di opere di pavimentazione esterna e scala di accesso al vano tecnologico interrato **(allegato 23)** - fg.16 p.lla 235;

11.Prat.73/2022 – CILA del 11-04-2022, presentata da _____, relativa a Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona, Immobile A – Fg.16, p.lla 255 sub.3, finalizzata alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente e Interventi sugli impianti esistenti. **(allegato 24)**

12.Prat.74/2022 – CILA del 11-04-2022, presentata da _____, relativa a Interventi di manutenzione straordinaria di porzione del Relais La Corte di Bettona, Immobile A – Fg.16, p.lla 251 sub.6, graffato con p.lle 1295, 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307 finalizzata alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale esistente e Interventi sugli impianti esistenti. **(allegato 25)**

Gli impianti sono dotati di conformità e sono a norma.

L'immobile necessita dell'aggiornamento dell' Attestato di Certificazione energetica, in quanto quello allegato alla compravendita del 19/11/2013, *Nota di Trascrizione - Titolo telematico*, Registro generale 26802, Registro Particolare 18372, risulta scaduto in data 11/06/2022. **(allegato 26)**

X. OCCUPAZIONI E SERVITU' SUI BENI PIGNORATI

Al momento del sopralluogo i beni oggetto di valutazione siti in Comune di Bettona, risultano occupati da _____, in forza di "Contratto di affitto di



azienda" registrato a Perugia il 06 Maggio 2021 al n.10586 **.(allegato 26)**. La società La Rocca srl, concedeva affitto azienda, con efficacia dal 06/05/2021 a Caba srl, l'azienda avente ad oggetto l'attività di "Albergo Relais La corte di Bettona" via Santa Caterina, 2 e l'attività di Ristorante "Taverna del Giullare" via degli Archi, 23.

Il contratto di cui sopra, ha la **durata di anni nove** con scadenza al 06/05/2030, salvo tacito rinnovo di ulteriori anni sei, in mancanza di disdetta da comunicarsi con lettera raccomandata a/r almeno sei mesi prima della data di scadenza originaria.

Il **canone annuale** per l'affitto di azienda è di tipo misto costituito da un canone fisso e da una componente variabile.

La componente fissa ammonta ad Euro 60.000,00 (Euro sessantamila) oltre IVA, da corrispondere in rate mensili anticipate dell'importo di Euro 5.000,00 (Euro cinquemila,00).

La componente variabile del citato canone è costituita dal 6% del fatturato prodotto dalla parte affittuaria nella conduzione di detta azienda.

XI. ONERI CONDOMINIALI

Non esiste condominio e quindi non vi sono oneri condominiali da segnalare.

XII. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Per gli immobili pignorati in danno alla società _____, dopo averne esaminato la consistenza e le caratteristiche, la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente procedura esecutiva, si ritiene opportuno procedere alla vendita del bene in unico Lotto. Benchè in apparenza i due edifici che costituiscono la struttura ricettiva possano sembrare facilmente divisibili (a prescindere da alcune problematiche inerenti la presenza di una unica centrale termica e del vincolo di destinazione per l'immobile A – vd infra), tuttavia vi è una forte integrazione tra di essi dal punto di vista dei servizi offerti cosicchè la



separazione in più lotti renderebbe immediatamente inaccessibili ad uno dei due (lotti) le attuali caratteristiche che qualificano la struttura (servizi, spa, piscina, ristorante) comportando non solo una minore utilizzabilità del compendio dal punto di vista della completezza dell'offerta, con conseguente svilimento delle peculiarità ricettive e (probabilmente) il declassamento dalle attuali 4 stelle, ma creerebbe una potenziale situazione di concorrenza tra le due (diverse) strutture ricettive svalutandone immancabilmente il valore.

Quindi il lotto sarà così composto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà proprietà 1/1, su - censiti catastalmente al:

1. **"Immobile A"** meglio descritto al NCEU Comune di Bettona, Foglio 16, p.lla 255 sub. 3, fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra:

Piano Terra: ampia zona hall-reception, bar, locali accessori e centrale termica con accesso dall'esterno;

Piano Primo: Salotto, Otto camere con servizi igienici, locali accessori e spazi di connettivo;

Piano Secondo: Undici camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;

2. **"Immobile B"** meglio descritto al NCEU, Comune di Bettona, Foglio 16 p.lla 251 sub.6 (graffata alle p.lle 1295, 251 sub.6, 252 sub.6, 253, 307), fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre due piani interrati che ospitano rispettivamente:

Piano primo sottostrada: Ristorante (con 3 sale da pranzo), bar, locali di servizio, locali tecnici oltre a corte esterna pavimentata e piscina;

Piano secondo sottostrada: Vani tecnici;

Piano Terra: Centro benessere, 4 camere, salotto comune, locali di servizio, terrazzo.

Piano Primo: Nove camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo;



Piano Secondo: Sette camere con servizi igienici, locali di servizio e spazi di connettivo, terrazzo;

3. NCEU, Comune di Bettona: p.lla 1191, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 16 mq., senza rendita;
 - p.lla 1192, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 240 mq., senza rendita;
 - p.lla 1193, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 115 mq., senza rendita;
 - p.lla 1194, via Circonvallazione snc, piano T, area urbana, cons. 85 mq., senza rendita. Trattasi di Area scoperta adiacente al complesso edilizio di Via degli Archi avente sup.catastale complessiva, Mq.456.

XIII. VALUTAZIONE

Da ricerche effettuate nei siti delle principali agenzie immobiliari operanti in zona, è emerso che non sono presenti sul mercato molte offerte di immobili con destinazioni e caratteristiche simili al compendio immobiliare oggetto di stima e quando presenti, per quelle di prestigio le trattative sono riservate e non pubblicate.

Trattasi di immobile a destinazione speciale che non può ricondursi tra quelli per cui esiste l'ordinarietà del giudizio ed in particolare di mercato immobiliare. Infatti le stime di un albergo non sono affatto ricorrenti come quelle di immobili ad uso residenziale, uffici, negozi, ecc. Di fatto è una valutazione che non può essere determinata in forma sintetico-comparativa con altre aziende simili, stante che non sono reperibili paragoni, nè tanto meno recenti compravendite, tali per cui si possa fare una casistica ed arrivare al giusto valore di mercato. Per tale motivo, in aderenza alla dottrina estimativa, per la determinazione di tale valore la scrivente si riferirà principalmente alle caratteristiche fisiche e strutturali del fabbricato, alle dotazioni, agli impianti, al periodo di costruzione, all'unicità del bene, alla



posizione di pregio, tenendo anche conto della vicinanza di monumenti, siti di interesse turistico, ed al richiamo che gli stessi manifestano sulla collettività.

Tale posizione, nonostante la crisi immobiliare che stiamo attraversando, rende la struttura immobiliare in oggetto commercialmente interessante.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Considerate le caratteristiche, intrinseche ed estrinseche dell' immobile pignorato, dovendo procedere ad una stima per la ricerca del più probabile valore di mercato e salvo quanto sopra appena precisato, verrà adottato il sistema per comparazione con beni analoghi sul mercato nella stessa area in tempi recenti, prendendo come parametro di riferimento il mq. catastale.

Considerazioni sul calcolo della superficie:

Si considera la superficie commerciale “ a corpo” e non “a misura”, in quanto desunta dalle planimetrie catastali, previa verifica campione di alcune misure sul posto. Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali ed i rilievi effettuati sul posto vengono espresse in termini di superficie commerciale calcolate secondo la norma UNI10750, elaborata da UNITER, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% delle superfici calpestabili delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti, il 100% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali, il 30% delle terrazze, e il 25% dei balconi, e il 50% dei box auto, si ottiene così il dato relativo alla superficie commerciale.

Considerazioni sul valore di stima:

Il valore di stima prende in esame sia le caratteristiche intrinseche, cioè l'ubicazione del fabbricato stesso, il numero di unità abitative per piano, panoramicità, luminosità/esposizione, il grado di efficienza e funzionalità degli impianti, la presenza di box auto, di portineria, sia le caratteristiche estrinseche e cioè la prossimità al centro, salubrità della zona, quindi se sono presenti parchi o aree attrezzate, l'efficienza dei servizi e della viabilità, la presenza di attività economiche.



Procedimento di Valutazione:

Per determinare il valore di mercato dell' immobile, si procede applicando il metodo del market comparison approach (MCA), riscontrando poi che il valore a mq della stima, sia compreso nel range di riferimento indicato dai listini immobiliari di riferimento, secondo la zona, tipologia e stato di manutenzione. Il riferimento, per tali valutazioni è il **Listino dei prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria**, accertati presso la Borsa Immobiliare Umbra (III trimestre 2022). Il Market Comparison Approach, comunemente denominato MCA, è un procedimento di stima pluri-parametrico che mette in relazione l'immobile oggetto di valutazione con altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato , recentemente compravenduti , e/o in offerta, mettendone a confronto la singola caratteristica, tramite i relativi prezzi marginali.

Tale metodo di stima viene certificato dalla NORMA UNI 11612/2015, norma emanata appositamente per definire principi e procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato degli immobili, costituendo una best practice in materia.

Viste le caratteristiche e le condizioni di manutenzione della porzione immobiliare pignorata ubicata in Via degli Archi 8-10 nel centro storico di Bettona, si procederà dunque al calcolo della superficie dell'immobile, secondo il metodo sopra descritto e al suo valore di mercato con il metodo MCA, dopo aver opportunamente scelto come comparabili, degli immobili simili in vendita o recentemente compravenduti, appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Indagini di mercato

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli



immobili simili.

1° COMPARABILE (**allegato 27**)

Hotel in Vendita Montefalco Località Madonna della Stella

<https://www.immobiliare.it/annunci/98808646/>

€ 1.750.000

2° COMPARABILE (**allegato 28**)

Struttura Alberghiera nei dintorni di Terni

[https://www.lionard.com/it/castelletto-medievale-a-solo-1-ora-da-roma.html?
utm_source=its&utm_medium=email&co=its_source_mailingacq](https://www.lionard.com/it/castelletto-medievale-a-solo-1-ora-da-roma.html?utm_source=its&utm_medium=email&co=its_source_mailingacq)

€ 2.500.000,00

3 COMPARABILE (**allegato 29**)

Albergo in Vendita in Lorenzo Maitani 5 a Orvieto

<https://www.casa.it/immobili/43703941/>

€ 2.200.000,00



Calcolo delle superfici commerciali

| Superfici coperte calpestabili | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Totale Superficie |
|--------------------------------|----------|-----------|-----------|-------------------|
| IMMOBILE A | | | | |
| Hall - PT | 1,00 | 13,95 | 5,20 | 72,54 |
| A Hall - PT | 1,00 | 3,90 | 4,19 | 16,34 |
| Hall- PT | 1,00 | 3,53 | 4,28 | 15,11 |
| Hall- PT | 1,00 | 2,95 | 4,28 | 12,63 |
| Locale retro bar- PT | 1,00 | 2,56 | 1,30 | 3,33 |
| Zona servizi igienici- PT | 1,00 | 2,30 | 1,30 | 2,99 |
| Wc- PT | 1,00 | 1,25 | 1,47 | 1,84 |
| Wc- PT | 1,00 | 1,25 | 1,47 | 1,84 |
| Corridoio- PT | 1,00 | 7,60 | 1,20 | 9,12 |
| Vano scala- PT | 1,00 | 4,55 | 2,42 | 11,01 |
| Locale tecnico- PT | 1,00 | 2,00 | 2,05 | 4,10 |
| W.C.H- PT | 1,00 | 1,95 | 2,02 | 3,94 |
| Centrale termica- PT | 1,00 | 2,85 | 4,50 | 12,82 |
| Centrale termica | 1,00 | 1,75 | 2,87 | 5,02 |
| Lavanderia- PT | 1,00 | 4,30 | 2,78 | 11,95 |
| Sala Fitness- PT | 1,00 | 5,65 | 5,02 | 28,36 |
| Ufficio reception- PT | 1,00 | 2,80 | 2,50 | 7,00 |
| Spogliatoio- PT | 1,00 | 3,15 | 2,70 | 8,51 |
| Sauna- PT | 1,00 | 2,08 | 1,47 | 3,06 |
| Anti wc- PT | 1,00 | 1,07 | 0,80 | 0,86 |
| Vano ascensore- PT | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| Sbarco ascensore- PT | 1,00 | 1,00 | 0,80 | 0,80 |
| Connettivo | 1,00 | 3,23 | 1,85 | 5,98 |
| Sala Tv Fumatori-P1 | 1,00 | 14,80 | 4,50 | 66,60 |
| Camera 103 - P1 | 1,00 | 6,15 | 4,11 | 25,28 |
| Camera 103 - P1 | 1,00 | 4,00 | 1,10 | 4,40 |
| Camera 103 Bagno - P1 | 1,00 | 3,20 | 1,73 | 5,54 |
| Camera 104 - P1 | 1,00 | 3,03 | 30,94 | 93,75 |
| Camera 104 - P1 | 1,00 | 3,17 | 2,12 | 6,72 |
| Camera 104 - P1 | 1,00 | 1,60 | 2,12 | 3,39 |
| Camera 101 - P1 | 1,00 | 5,45 | 4,88 | 26,60 |
| Camera 101 - P1 | 1,00 | 2,30 | 3,31 | 7,61 |
| Camera 101 - P1 | 1,00 | 1,90 | 1,70 | 3,23 |
| Locale di servizio - P1 | 1,00 | 10,14 | 3,52 | 35,69 |
| Corridoio - P1 | 1,00 | 1,25 | 2,40 | 3,00 |
| Ufficio - P1 | 1,00 | 2,10 | 2,50 | 5,25 |
| Corridoio - P1 | 1,00 | 20,40 | 1,31 | 26,72 |
| Corridoio -P1 | 1,00 | 4,73 | 1,00 | 4,73 |



| | | | | |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|-------------------|
| Vano ascensore- P1 | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| Vano scala - P1 | 1,00 | 4,55 | 2,42 | 11,01 |
| Camera - P1 | 1,00 | 3,85 | 2,97 | 11,43 |
| A Camera - P1 | 1,00 | 3,55 | 2,22 | 7,88 |
| Camera - P1 | 1,00 | 3,10 | 3,08 | 9,55 |
| Camera - bagno P1 | 1,00 | 1,45 | 1,94 | 2,81 |
| Camera - P1 | 1,00 | 4,52 | 3,16 | 14,28 |
| Camera - bagno P1 | 1,00 | 1,70 | 2,17 | 3,69 |
| Camera - P1 | 1,00 | 3,86 | 3,55 | 13,70 |
| Camera - bagno P1 | 1,00 | 2,74 | 2,40 | 6,58 |
| Camera - P1 | 1,00 | 3,70 | 1,91 | 7,07 |
| Camera 203 - P2 | 1,00 | 6,96 | 3,00 | 20,88 |
| Camera 203 - P2 | 0,50 | 3,40 | 3,27 | 5,56 |
| Camera 203 - Bagno - P2 | 0,50 | 3,27 | 1,87 | 3,06 |
| Camera 202 - Bagno - P2 | 1,00 | 3,48 | 2,65 | 9,22 |
| Camera 202 - P2 | 1,00 | 3,99 | 3,27 | 13,05 |
| Camera 201 - P2 | 1,00 | 5,65 | 5,66 | 31,98 |
| Camera 201 - bagno - P2 | 1,00 | 1,87 | 3,42 | 6,40 |
| Camera 201 Ingresso - P2 | 1,00 | 1,90 | 1,70 | 3,23 |
| Locale di servizio | 1,00 | 1,43 | 5,66 | 8,09 |
| Camera 211 - P2 | 1,00 | 2,40 | 1,50 | 3,60 |
| Camera 211 - P2 | 1,00 | 3,91 | 3,40 | 13,29 |
| Vano ascensore- P2 | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| Corridoio | 1,00 | 1,20 | 5,00 | 6,00 |
| Camera 210 - P2 | 1,00 | 5,70 | 2,42 | 13,79 |
| Camera 210 - P2 | 1,00 | 2,00 | 2,80 | 5,60 |
| Camera 209 - P2 | 1,00 | 5,26 | 2,87 | 15,10 |
| Camera 208 bagno - P2 | 1,00 | 2,40 | 2,00 | 4,80 |
| Camera 208 ingresso - P2 | 1,00 | 3,00 | 1,80 | 5,40 |
| Camera 208 - P2 | 1,00 | 4,12 | 3,43 | 14,13 |
| Camera 207 - P2 | 1,00 | 3,86 | 3,60 | 13,90 |
| Camera 207 bagno - P2 | 1,00 | 2,45 | 2,08 | 5,10 |
| Camera 206 bagno - P2 | 1,00 | 1,70 | 2,06 | 3,50 |
| Camera 206 - P2 | 1,00 | 1,50 | 1,65 | 2,47 |
| Camera 206 - P2 | 1,00 | 3,17 | 3,19 | 10,11 |
| Camera 205 - P2 | 1,00 | 3,47 | 3,22 | 11,17 |
| Camera 205 - ingresso - P2 | 1,00 | 1,79 | 1,53 | 2,74 |
| Camera 205 - P2 | 1,00 | 3,00 | 1,35 | 4,05 |
| Camera 205 - ingresso - P2 | 1,00 | 1,79 | 1,35 | 2,42 |
| Superfici coperte calpestabili | | | | Totale |
| IMMOBILE B | N° parti | Lunghezza | Larghezza | Superficie |
| Vano scala - P2 | 1,00 | 4,55 | 2,42 | 11,01 |



| | | | | |
|--|------|-------|-------|--------|
| P-2 Locale tecnico | 0,50 | 7,20 | 3,00 | 10,80 |
| P-1 Corte esterna pavimentata - piscina | 0,30 | 11,00 | 18,00 | 59,40 |
| P-1 Corte esterna pavimentata - piscina | 0,10 | 5,00 | 18,00 | 9,00 |
| P-1 Ristorante | 1,00 | 6,40 | 8,00 | 51,20 |
| P-1 Ristorante sala 1 | 1,00 | 7,40 | 14,80 | 109,52 |
| P-1 Ristorante | 1,00 | 10,00 | 14,80 | 148,00 |
| P-1 Ristorante | 1,00 | 6,40 | 4,00 | 25,60 |
| P-1 Cucina | 1,00 | 6,40 | 3,00 | 19,20 |
| P-1 Cucina | 1,00 | 4,20 | 9,00 | 37,80 |
| P-1 vano ascensore | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| P-1 wc | 1,00 | 1,40 | 4,00 | 5,60 |
| PT Centro benessere | 1,00 | 10,80 | 10,00 | 108,00 |
| PT Centro benessere | 1,00 | 2,20 | 4,20 | 9,24 |
| PT vano ascensore | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| PT Spazio ricreativo | 1,00 | 4,40 | 4,40 | 19,36 |
| P-1 vano scala | 1,00 | 5,40 | 1,60 | 8,64 |
| PT Camera 110 Disabili | 1,00 | 4,20 | 3,80 | 15,96 |
| PT Camera bagno | 1,00 | 2,00 | 6,00 | 12,00 |
| PT Camera ingresso | 1,00 | 1,80 | 1,20 | 2,16 |
| PT Corridoio | 1,00 | 1,60 | 6,00 | 9,60 |
| PT Corridoio | 1,00 | 1,20 | 3,80 | 4,56 |
| PT Camera 111 | 1,00 | 2,20 | 2,20 | 4,84 |
| PT Camera 111 bagno | 1,00 | 3,00 | 1,80 | 5,40 |
| PT Camera 114 | 1,00 | 3,60 | 4,00 | 14,40 |
| PT Camera 114 bagno | 1,00 | 3,00 | 1,80 | 5,40 |
| PT Camera 112 | 1,00 | 3,60 | 4,10 | 14,76 |
| PT Camera 112 bagno | 1,00 | 3,00 | 2,40 | 7,20 |
| PT Locale boiler | 1,00 | 5,00 | 1,20 | 6,00 |
| PT Locale boiler | 1,00 | 2,20 | 1,80 | 3,96 |
| PT Locale boiler | 1,00 | 2,20 | 2,40 | 5,28 |
| P1 Camera 215 | 1,00 | 4,40 | 4,40 | 19,36 |
| P1 Camera 215 | 1,00 | 2,60 | 2,20 | 5,72 |
| P1 Camera 212 bagno | 1,00 | 3,20 | 2,40 | 7,68 |
| Camera 212 | 1,00 | 6,00 | 3,40 | 20,40 |
| Camera 214 | 1,00 | 3,40 | 4,00 | 13,60 |
| P1 Camera 214 bagno | 1,00 | 3,00 | 1,60 | 4,80 |
| P1 Camera 216 | 1,00 | 5,00 | 4,00 | 20,00 |
| P1 Camera 216 bagno | 1,00 | 1,80 | 3,00 | 5,40 |
| P1 Camera 219 | 1,00 | 3,80 | 6,60 | 25,08 |
| P1 corridoio | 1,00 | 4,00 | 1,20 | 4,80 |



| | | | | |
|---------------------------------------|------|------|---|----------------------|
| P1 corridoio | 1,00 | 4,40 | 2,00 | 8,80 |
| P1 corridoio | 1,00 | 7,40 | 1,40 | 10,36 |
| IP1 vano ascensore | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| P1 sbarco ascensore | 1,00 | 2,10 | 3,00 | 6,30 |
| P1 vano scala | 1,00 | 5,40 | 1,60 | 8,64 |
| P1 vano scala | 1,00 | 5,40 | 1,60 | 8,64 |
| P1 Camera 115 | 1,00 | 3,60 | 4,40 | 15,84 |
| P1 Camera 115 bagno | 1,00 | 3,00 | 1,60 | 4,80 |
| P1 Camera 116 bagno | 1,00 | 3,60 | 1,60 | 5,76 |
| P1 Camera 116 | 1,00 | 3,80 | 3,20 | 12,16 |
| P1 Camera 117 | 1,00 | 3,40 | 4,00 | 13,60 |
| P1 Camera 117 | 1,00 | 2,00 | 1,20 | 2,40 |
| P1 Camera 117 | 1,00 | 2,00 | 3,20 | 6,40 |
| P1 Camera 118 | 1,00 | 3,60 | 4,40 | 15,84 |
| P1 Camera 118 | 1,00 | 3,60 | 4,00 | 14,40 |
| P2 Camera 218 | 1,00 | 5,00 | 3,80 | 19,00 |
| Camera 220 | 1,00 | 4,80 | 4,00 | 19,20 |
| Camera 221 | 1,00 | 3,60 | 4,40 | 15,84 |
| P2 Camera 221 | 1,00 | 2,20 | 3,00 | 6,60 |
| P2 Camera 223 | 1,00 | 3,40 | 4,20 | 14,28 |
| P2 Camera 223 | 1,00 | 1,60 | 1,80 | 2,88 |
| P2 Connettivo | 1,00 | 4,00 | 2,00 | 8,00 |
| P2 vano ascensore | 1,00 | 1,60 | 1,60 | 2,56 |
| P2 sbarco ascensore | 1,00 | 2,10 | 3,00 | 6,30 |
| P2 vano scala | 1,00 | 5,40 | 1,60 | 8,64 |
| P2 vano scala | 1,00 | 5,40 | 1,60 | 8,64 |
| P1terrazzo | 0,30 | 4,40 | 6,00 | 7,92 |
| P2 Camera 303 | 1,00 | 4,40 | 6,20 | 27,28 |
| P2 Camera 302 | 1,00 | 6,20 | 6,00 | 37,20 |
| P2 Camera 302 | 1,00 | 6,20 | 1,80 | 11,16 |
| P2 Camera 301 | 1,00 | 4,40 | 3,80 | 16,72 |
| P2 Locale servizio | 1,00 | 1,20 | 3,00 | 3,60 |
| Superfici coperte calpestabili (100%) | | | Superficie lorda Superficie commerciale | 2 120,15 2 120,15 |
| Superficie utile netta | | | | 2 120,15 |
| Superficie utile lorda | | | | 2 120,15 |
| Superficie commerciale | | | | 2 120,15 |



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: -2,74%

| N° | Descrizione | Comparable 2 | Comparable 6 | Comparable 7 | Subject |
|---------------------------|--|--|---|--|----------------------------|
| 1 | Descrizione comparabile | Hotel in Vendita Montefalco Località Madonna della Stella https://www.immobiliare.it/annunci/98808646/ | Castelletto medioevale https://www.lionard.com/it/castelletto-medievale-a-solo-1-ora-da-roma.html?utm_source=its&utm_medium=email&co=its_source_mailingacq | Albergo in Vendita in Lorenzo Maitani Orvieto https://www.casa.it/immobili/43703941/ | Relais Le Corti di Bettona |
| Dati del contratto | | | | | |
| 2 | Prezzo di vendita | 1.725.000,00 € | 2.500.000,00 € | 2.200.000,00 € | |
| 3 | Data del contratto | 03/10/2022 | 21/06/2022 | 14/04/2022 | 09/10/2022 |
| 4 | Differenziale [in mesi] | 0 | -4 | -6 | |
| 5 | Prezzo marginale | 3.938,75 € | 5.708,33 € | 5.023,33 € | |
| 6 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | -22.833,32 € | -30.139,98 € | |
| Superfici | | | | | |
| 7 | Superficie commerciale [m ²] | 2 000,00 | 2 800,00 | 2 150,00 | 2 120,15 |
| 8 | Differenziale | 120,15 | -679,85 | -29,85 | |
| 9 | Prezzo al m ² Superficie | 862,50 € | 892,86 € | 1.023,26 € | |
| 10 | Prezzo marginale Superficie | 862,50 € | 862,50 € | 862,50 € | |
| 11 | Prezzo della caratteristica Superficie | 103.629,37 € | -586.370,63 € | -25.745,63 € | |
| Livello di piano | | | | | |
| 12 | Piano | Terra | Terra | Terra | Terzo |
| 13 | Accessori piano | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore | Senza ascensore |
| 14 | Valore numerico piano | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | Differenziale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 16 | Rapporto mercantile | 0,000 | 0,000 | 0,000 | |
| 17 | Rapporto mercantile utente | 1,000 | 1,000 | 1,000 | |
| 18 | Prezzo marginale | 1.725.000,00 € | 2.500.000,00 € | 2.200.000,00 € | |
| 19 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | |
| Generica [Prezzo] | | | | | |
| 20 | Inserire un valore | Scadente | Normale | Buono | Buono |
| 21 | Valore numerico | 0 | 1 | 2 | 2 |
| 22 | Differenziale | 2,00 | 1,00 | 0,00 | |
| 23 | Prezzo marginale | 130.000,00 € | 225.000,00 € | 30.000,00 € | |
| 24 | Prezzo della caratteristica | 260.000,00 € | 225.000,00 € | 0,00 € | |
| Impianti [Prezzo] | | | | | |
| 25 | Nuovo impianto | Normale | | Normale | |
| 26 | Differenziale | -2,00 | 0,00 | -2,00 | |



| | | | | |
|------------------|--|----------------|----------------|----------------|
| 27 | Costo a nuovo | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 28 | Vetustà del servizio (anni) | 15 | 0 | 0 |
| 29 | Vita utile del servizio (anni) | 5 | 0 | 0 |
| 30 | Prezzo marginale | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| 31 | Prezzo della caratteristica | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| Risultati | | | | |
| 32 | Prezzo corretto | 2.088.629,37 € | 2.115.796,05 € | 2.144.114,39 € |
| 33 | Prezzo corretto unitario al m ² | 1.044,31 € | 755,64 € | 997,26 € |
| 34 | Prezzo corretto medio | 2.116.179,94 € | 2.116.179,94 € | 2.116.179,94 € |
| 35 | Scarto % | -1,30% | -0,02% | 1,32% |
| 36 | Scarto assoluto | -27.550,57 € | -383,89 € | 27.934,45 € |

| | |
|---|----------------|
| Divergenza: | 2,66% |
| Valore stimato (Media prezzi corretti): | 2.116.179,94 € |
| Valore stimato (Arrotondato All'euro): | 2.116.180,00 € |

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Architetto VERONICA BENEDETTI, con studio in PERUGIA (PG), Piazzale Giotto,8, iscritto all'Albo Ordine Architetti PPC della Provincia di Perugia al numero 912, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 2.116.180,00 € (diconsi euro duemilionicentosedicimilacentoottanta/00).

Il valore del LOTTO UNICO è di 2.116.180,00 € (diconsi euro duemilionicentosedicimilacentoottanta/00).

XIV. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Il sottoscritto C.T.U fa riferimento a quanto indicato nella Documentazione Ipotecaria prodotta nel fascicolo di causa (cfr.Fasc.Cert.Ipotecaria) ed alle successive verifiche eseguite dallo scrivente, relativamente ai beni oggetto del pignoramento, da cui:

1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:
 - **Costituzione di vincolo di destinazione:** trascritto presso l'Agenzia del



Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia all'art.Reg.12888 Reg.Gen.19109 del 17/08/2000 a favore: REGIONE UMBRIA, con sede in Perugia (PG), C.F:80000130544 CONTRO Artemis srl con sede in Milano, C.F:12634000157, Titolo: Atto a Ministero Notaio Pettinacci Paolo Maria del 11/08/2000 Rep.171918.

Riguarda : l'unità immobiliare distinta in NCEU al foglio 16, p.lla255 sub3, in rettifica alla formalità art.8049 del 25/05/2000.

- **Costituzione di vincolo di destinazione**: trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia all'art.Reg.8049 Reg.Gen.11812 del 25/05/2000 a favore: REGIONE UMBRIA, con sede in Perugia (PG), C.F:80000130544 CONTRO _____ | con sede in Milano, C.F:12634000157, Titolo: Atto a Ministero Notaio Pettinacci Paolo Maria del 11/08/2000 Rep.169837.

Riguarda : l'unità immobiliare distinta in NCEU al foglio 16, p.lla255 sub3, in rettifica alla formalità art. 8049 del 25/05/2000.

Non risultano altri vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.

2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

Trascrizioni pregiudizievoli:

- **Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Perugia in data 15/02/2022 all'articolo Reg.Part.2892 Reg.Gen.4092, a favore : _____ , sede Milano, C.F:00348170101 contro: _____ , con sede in Bettona (Pg), C.F: 03058490545, titolare della piena proprietà (**cfr.Fasc.Cert.Ipocatastale**);

Iscrizioni Contro:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia all'art. Reg. Part. 3425 Reg.Gen.26921 del 26/11/20130 ai numeri 1005/129 per la somma di Euro 5.600.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 2.800.000,00, da restituire in anni 18, a favore : UNICREDIT



SPA, sede Milano, C.F:00348170101 contro: _____, con sede in Bettona (Pg), C.F: 03058490545, titolo: Contratto di Mutuo fondiario del Notaio Boccieri Stefano del 19/11/2013 rep.28770/12655. Grava la piena proprietà di tutte le unità immobiliare oggetto di procedimento esecutivo.

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 02/02/2023 - iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Perugia all'art. Reg. Part. 321 Registro Generale 3127 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4131/8023 del 30/01/2023 Immobili siti in BETTONA (PG)

La presente relazione peritale si compone di:

- n. 31 pagine dattiloscritte;
- Allegati numerati dal n.01 al n.31;
- Documentazione Fotografica 1 sopralluogo 31-05-2022 ;
- Documentazione Fotografica 2 sopralluogo 14-06-2022;
- Documentazione Fotografica 3 sopralluogo 27-06-2022;

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, 08 Febbraio 2023

IL CTU INCARICATO

arch.Veronica Benedetti

