

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

N° 11/2011 R.G.

\*\*\*\*\*

N° Cron.

Consulenza Tecnica d'Ufficio, per la causa civile n. 11/11 R.G. Es.. promossa da:

UNICREDIT S.p.A., già Unicredit Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma (RM) Via

A. Specchi n° 16, partita IVA 00348170101, e per essa la sua mandataria

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.p.A con sede in Verona, Piazzetta

Monte n° 1, in persona del suo legale rappresentante in carica, rappresentata e

difesa in virtù del mandato generale alle liti a rogito Notaio Marino di Verona,

dall'Avv. Luca Patalini elettivamente domiciliato in Perugia (PG) Piazza Italia n° 9

presso lo studio dell'Avv. Silvia Cutini;

Creditore precedente -

CONTRO

- OMISSIS - nato a - OMISSIS - il - OMISSIS - 3 codice fiscale

- OMISSIS - residente a - OMISSIS - in proprio e

quale fidejussore e socio accomandatario e legale rappresentante della società

- OMISSIS - con sede in - OMISSIS -

- OMISSIS - codice fiscale e partita IVA n° - OMISSIS - ;

Debitore esecutato -

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa DE MARTINO Arianna

Consulenza Tecnica d'Ufficio, eseguita dal Geom. Fabrizio Cardaccia, iscritto al n°

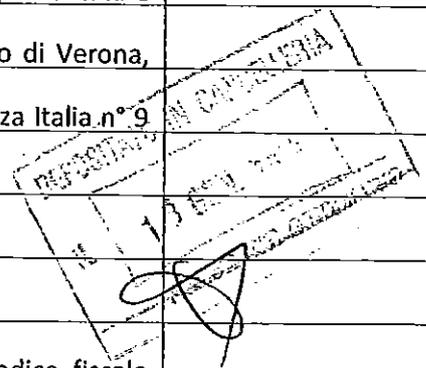
1417 dell'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia.

\*\*\*\*\*

Con decreto cron. 1933 del G.E. Dott.ssa A. DE MARTINO, (all. 1) il sottoscritto

Geom. Fabrizio CARDACCIA con studio professionale in Tavernelle, Via del

Commercio n° 56 veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nel



procedimento esecutivo n° 11/11 R.G. Es.,

Nell'udienza del giorno 26.01.2012, avanti all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Immobiliare Dott.ssa De Martino, il sottoscritto tecnico, prestava il giuramento di

*"bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far*

*conoscere al Giudice la verità"*, ricevendo dalla G.E. l'incarico di rispondere ai

seguenti quesiti:

*Verificare prima di ogni altra attività, la completezza dei documenti di cui all'art.*

*567 c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*successivamente si PROVVEDA:*

1) *All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le  
risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e  
all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non  
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di  
pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per  
l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero  
necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al NCEU  
in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero  
predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea  
planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

2) *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante  
indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via,  
numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si  
trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso  
immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione  
della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati*

*catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*3) A verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*

*4) Ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

*5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali);*

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventenni o elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;

9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL

*(appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)); ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)*

*11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla*

*procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente;*

*12) a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*

*13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

*14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;*

*16) a riferire immediatamente al giudice circa ogni richiesta di sospensione del*

*corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.*

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare concedeva al sottoscritto C.T.U. termini per riferire con la consulenza scritta.

Il sottoscritto C.T.U. iniziava le operazioni peritali tramite comunicazione di 1° sopralluogo (all. 2) inviata mediante lettera raccomandata 053045456923 indirizzata al sig. — OMISSIS — Come comunicato con la medesima, il giorno 16 febbraio 2012 mi recavo presso i beni oggetto di valutazione e alla presenza del sig. — OMISSIS — effettuavo l'accesso presso i locali oggetto di esecuzione. (all. 3)

#### **RISPOSTE AI QUESITI POSTI DALL'ILL.MO SIG. GIUDICE**

*"a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei.*

Lo scrivente ha rilevato la presenza all'interno del fascicolo dell'esecuzione dei seguenti documenti:

atto di pignoramento immobiliare, estratto di mappa, certificati storici Agenzia del Territorio, certificato delle iscrizioni e trascrizioni ventennale. Lo scrivente ha inoltre provveduto a richiedere presso l'Agenzia del Territorio la documentazione aggiornata. Pertanto in forza a quanto sopra rilevato la documentazione consegnata è completa.

Dalla documentazione consegnata ne consegue che i beni immobili eseguiti ed

oggetto di consulenza tecnica sono ubicati in Comune di Bevagna e sono individuabili catastalmente come segue:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna (PG):

- 1) Foglio 39 part. 113 sub. 1 Categoria A/3 consistenza 3 vani;
- 2) Foglio 39 part. graffate 112 sub 12, 113 sub 3, 115 sub 8, 121 sub 6, 114 sub 12 Categoria D/2;
- 3) Foglio 39 part. graffate 112 sub 13, 121 sub 7, Categoria A/2 consistenza 14,5 vani;
- 4) Foglio 39 part. 112 sub 14 , Categoria A/2 consistenza 12,5 vani;
- 5) Foglio 39 part. 111 sub 8 , Categoria C/2 consistenza 43 mq;
- 6) Foglio 39 part. 111 sub 9 , Categoria C/2 consistenza 38 mq;
- 7) Foglio 39 part. 111 sub 11, Categoria A/2 consistenza 6 vani;
- 8) Foglio 39 part. 751 sub 4, Categoria A/3 consistenza 3 vani;
- 9) Foglio 39 part. 111 sub 12, Categoria C/2 consistenza 95 mq;
- 10) Foglio 39 part. graffate 111 sub 13, 112 sub 9, 751 sub 5, 752 sub 9, Categoria D/2;
- 11) Foglio 39 part. graffate 111 sub 14, 112 sub 10, 751 sub 6, Categoria C/2 consistenza 282 mq;

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto continuava le operazioni peritali con i rilievi tecnici eseguiti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Perugia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto e il Comune di Bevagna al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi tecnici utili all'esecuzione della consulenza. I sopralluoghi tecnici venivano terminati con l'esecuzione di una documentazione fotografica sia dell'esterno (ELAB. 02 – FOTO ESTERNO) che dell'interno del bene. (ELAB. 03 –

FOTO INTERNO)

Avendo svolto gli accertamenti necessari per poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto C.T.U. è stato in grado di eseguire la presente **CONSULENZA**

**TECNICA DI UFFICIO**

*1° quesito "All'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al NCEU in relazione alla Legge n° 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione";*

Dalla visura catastale, (all. 4) si desume che gli immobili, così come individuati catastalmente al punto precedente, sono costituiti da:

**Catasto dei Fabbricati del Comune di BEVAGNA**

*Foglio 39 part. 113 sub 1 Categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani, rendita euro 178,18 – Vicolo dell'Anfiteatro piano T-1;*

*Foglio 39 part. 111 sub 8 Categoria C/2 classe 3 consistenza 43 mq., rendita euro 66,62 – Via Dante Alighieri, piano T;*

*Foglio 39 part. 111 sub 9 Categoria C/2 classe 3 consistenza 38 mq., rendita euro 58,88 – Via Giuseppe Garibaldi, piano T;*

*Foglio 39 part. 111 sub 11 Categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, rendita euro 387,34 – Via Dante Alighieri, piano 3;*

Foglio 39 part. 751 sub 4 Categoria A/3 classe 3 consistenza 3 vani, rendita euro

178,18 – Via Dante Alighieri, piano T;

Foglio 39 part. 111 sub 12 Categoria C/2 classe 1 consistenza 95 mq., rendita euro

103,03 – Via Dante Alighieri, piano T;

Foglio 39 part. 111 sub 13 graffata con le partt. 112 sub 9, 751 sub 5 e 751 sub 9

Categoria D/2, rendita euro 15.958,52 – Via Dante Alighieri, piano T-2;

Foglio 39 part. 111 sub 14 graffata con le partt. 112 sub 10, 751 sub 6 Categoria

C/2, rendita euro 305,85 – Via Dante Alighieri, piano T-3;

Foglio 39 part. 112 sub 12 graffata con le partt. 113 sub 3, 114 sub 12 e 115 sub 8

e 121 sub 6, Categoria D/2, rendita euro 12.400,00 – Via Dante Alighieri, piano T;

Foglio 39 part. 112 sub 13 graffata con la part. 121 sub 7, Categoria A/2 classe 3,

Consistenza 14,5 vani, rendita euro 1.123,29 – Via Dante Alighieri, piano 1-2;

Foglio 39 part. 112 sub 14, Categoria A/2 classe 3, Consistenza 12,5 vani, rendita

euro 968,36 – Via Dante Alighieri, piano 2;

con intestati:

— OMISSIS — nato a — OMISSIS — codice fiscale

— OMISSIS —' validato in anagrafe tributaria - proprietà per 1/1;

Dall'esame della mappa del Catasto Urbano (all. 5), delle planimetrie e gli

elaborati planimetrici depositati presso l'Agenzia del Territorio (all. 6), risulta che

le stesse sono state redatte per quanto riguarda i beni censiti sulla particella 111 e

graffati dai Geomm. Silvestri e Lucangeli, mentre per i beni censiti sulle particelle

112, 751, 121 e 113 le planimetrie sono state redatte dal Geom. Angelucci e

depositate con denuncia PG0239974 del 12.10.2006 così come dallo stesso

tecnico è stata redatta la planimetria ed l'elaborato planimetrico della particella

112.

**ERRORI RISCONTRATI**

*Dall'analisi della documentazione catastale si sono riscontrati i seguenti errori:*

▪ *Per quanto riguarda le particelle classificate all'urbano con i numeri 111 e 752 risultano mancanti agli atti dell'Agenzia del Territorio le planimetrie censite con la particelle:*

▪ *111 sub 12;*

▪ *111 sub 13 graffata con la 112 sub 9, 751 sub 5 e 752 sub 9;*

▪ *111 sub 14 graffata con la 112 sub 10 e 751 sub 6.*

*La ricerca presso il tecnico redattore è stata infruttuosa. Il sig. -OMISSIS- ha consegnato delle porzioni di planimetrie (sub 13) ma non complete. A tal fine è stata richiesta al sig. Giudice la possibilità di presentare le planimetrie mancanti ma ad un attento esame dopo aver confrontato le planimetrie dei progetti con le planimetrie depositate al catasto (all. 7), è stato verificato che vi è una sovrapposizione dei subalterni, che alcuni immobili ancora sono censiti come magazzini C/2 mentre nella realtà sono civile abitazione. Per cui a parere del sottoscritto è necessario effettuare l'aggiornamento catastale dell'intero compendio in quanto vi sono indicati classamenti errati, sovrapposizioni di planimetrie e beni immobili di proprietà ma non censiti. Inoltre le planimetrie esistenti non rappresentano fedelmente la realtà, per cui ai sensi di Legge non vi è la conformità richiesta in caso di cessione. Inoltre trattandosi di beni di interesse culturale sottoposti ad un particolare regime di tutela, a fronte dei quali il Legislatore ha previsto varie agevolazioni fiscali sia in materia diretta che indiretta, ai sensi delle norme vigenti va iscritta negli atti catastali la seguente annotazione" Immobile riconosciuto di interesse culturale, ai sensi D.Lgs. n° 42 del 2004, nota di*

trascrizione n° XX del XX.XX.XXXX" come da Circolare 5/2012 della Direzione Generale dell'Agenzia del Territorio.

- Con autorizzazione del sig. Giudice del 29.08.2013 (all. 22) si è proceduto alla verifica delle misure sulla scorta delle planimetrie presenti in Comune e presentate all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio le nuove planimetrie e accatastamenti completi per poter procedere alla eventuale vendita. (all. 23) A seguito dell'approvazione dei nuovi elaborati, i beni oggetto di consulenza risultano così identificati: (all. 24)

#### **Catasto dei Fabbricati del Comune di BEVAGNA**

Foglio 39 part. 111 sub 9 Categoria C/2 classe 3 consistenza 38 mq., rendita euro 58,88 – Via Giuseppe Garibaldi, piano T;

Foglio 39 part. 111 sub 16 graffata con la part. 752 sub 13, Categoria D/2, rendita euro 17.322,00 – Via Dante Alighieri, piano S1,T,1,2 e 3;

Foglio 39 part. 111 sub 18 graffata con la part. 752 sub 14, Categoria F/3, – Via Giacomo Matteotti, piano 2;

Foglio 39 part. 111 sub 20, Categoria A/2 classe 2, Consistenza 4 vani, rendita euro 258,23 – Via Dante Alighieri, piano 2;

Foglio 39 part. 751 sub 8 Categoria C/2 classe 3 consistenza 42 mq., rendita euro 65,07 – Piazza San Francesco, piano 1;

Foglio 39 part. 112 sub 18 graffata con le partt. 751 sub 7, 114 sub 17, 115 sub 11, 121 sub 8 e 113 sub 4 - Categoria D/2, rendita euro 12.580,00 – Via Dante Alighieri, piano T e 1;

Foglio 39 part. 112 sub 20 graffata con le partt. 751 sub 9, 751 sub 10, 121 sub 9 e 113 sub 5 - Categoria D/2, rendita euro 7.808,00 – Via Dante Alighieri, piano 1 e 2;

Foglio 39 part. 111 sub 17 Bene Comune Non Censibile (androne ingresso, scale)

*alle part. 111 sub 16 graffata con la 752 sub 13, part. 111 sub 18 con la 752 sub 14 e part. 752 sub 11 – Via Dante Alighieri, piano T, 1 e 2;*

*Foglio 39 part. 111 sub 19 Bene Comune Non Censibile (ingresso pianerottolo e scale) alle part. 111 sub 16 graffata con la 752 sub 13, part. 111 sub 20 – Via Dante Alighieri, piano T e 1;*

*Foglio 39 part. 112 sub 19 Bene Comune Non Censibile (Accesso scale e portico) alle part. 751 sub 10 e part. 112 sub 20 – Piazza San Francesco, piano 1 e 2;*

*2° quesito "ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*

*Inquadramento generale e caratteristiche di localizzazione dell'immobile*

Il complesso edilizio è costituito da due fabbricati distinti (Palazzo Andreozzi e Palazzo Alberti), raccordati tra loro mediante un cavalcavia (via Dante Alighieri) e un giardino pensile creato sul crollo di una parte dell'ambulacro del teatro romano; si localizzano in Bevagna (PG) nel centro storico del paese nella zona compresa tra Via Alighieri, Vicolo dell'Anfiteatro, Via Crescimbeni, Piazza S. Francesco, Piazza Garibaldi e Corso Matteotti. Al fine di evidenziare le caratteristiche di localizzazione viene allegata una foto aerea con individuato il complesso immobiliare. (all. 8) La zona è pianeggiante e collegata mediante

viabilità comunale alle altre infrastrutture.

"PALAZZO ANDREOZZI"

E' così chiamato uno dei complessi edilizi più interessanti del paese di Bevagna e sorto nella zona di maggiore concentrazione di edifici appartenenti al Municipio romano di Mevania l'attuale Bevagna. L'edificio infatti **comprende importanti resti romani come il tempio pseudoperiptero tetrastilo** in parte ancora ben conservato, rilevanti interventi medioevali e del XV° secolo. Per una maggiore documentazione storica si rinvia alla relazione a firma della dott.ssa Bacoccoli, allegata alla dichiarazione di particolare interesse formulato in data 14.03.2000 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi degli artt. 2 comma 1 lettera a e 6 comma 1 del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n° 490. (all. 9) L'immobile è attualmente di proprietà dei sigg. — omissis — — (soggetto esecutato), Di

———— omissis ————— Esso ha forma di L rovesciata il cui lato corto affaccia su Corso Matteotti — l'antica via Flaminia mentre la facciata più lunga corre lungo Via San Francesco (ora D. Alighieri). E' suddiviso in vari livelli:

1. Seminterrato; vi si trovano 2 locali di modeste dimensioni destinate a ripostiglio ricavati nei sottoscala facenti parte delle proprietà — omissis — omissis e un locale attualmente non accessibile (porta murata all'interno) su proprietà omissis
2. Primo livello; Vi si trovano gli uffici della — omissis — e del sig. omissis oltre alla proprietà dell'esecutato composta da resti di un tempio romano utilizzato come chiesa cristiana nel '600 denominata Madonna della Neve e oggi utilizzata come magazzino, locali utilizzati a servizio dell'attività ricettiva denominata ' — omissis — e locali con

destinazione d'uso ricettivo che partono da questo livello sino all'ultimo. Su

Corso Matteotti vi è l'ingresso principale della residenza e internamente altri

locali e magazzini . Vi sono beni di proprietà - OMISSIS -

3. Secondo livello; Questo piano è suddiviso tra due proprietari, l'abitazione

della sig.ra - OMISSIS - e il piano nobile di Palazzo Andreozzi con destinazione

residenziale e parzialmente utilizzato dalla attività turistico ricettiva

— OMISSIS —

4. Terzo livello; tutta la superficie è di proprietà del sig. - OMISSIS - ed è suddivisa

ad uso residenziale (alloggio custode) e altri locali a servizio dell'attività

— OMISSIS — 'Alcuni di questi locali - identificati

nelle planimetrie con tratto puntinato - non sono agibili in quanto ancora in

corso di costruzione. *Parte di questo livello è di proprietà dei sigg. - OMISSIS -*

*- OMISSIS - che nonostante sia collegato fisicamente alle scale di accesso non*

*sono oggetto della presente di esecuzione. Per detto bene, la nota di voltura*

*dell'atto a rogito notaio Frillici di Foligno in data 12.12.2005 è stato trattato*

*dall'Agenzia del Territorio in data 07.03.2012. (all. 10)*

5. Quarto livello; nel piano si trovano 2 piccoli locali non rifiniti appartenenti al

sig. - OMISSIS - di cui 1 però non è oggetto di valutazione in quanto facente

parte di beni non presenti nel dispositivo di pignoramento.

L'altezza massima dell'edificio si ha nella parte prospiciente Corso Matteotti e

risulta pari a circa 13,20 ml alla gronda. Nel corso degli anni sono stati creati vari

accessi indipendenti mentre il principale è quello che accede da Corso Matteotti

con un ampio portone sul corridoio interno finemente decorato e

successivamente alla scala.

**Tipologia strutturale**

Strutturalmente l'edificio nel suo complesso è caratterizzato da diverse tipologie costruttive, frutto dei vari interventi e dell'evoluzione storica della costruzione.

Tutto l'edificio è stato realizzato con maschi murari in muratura di pietrame non squadrate e laterizio legati con malta a base di calce. Con lo stesso materiale è stato eseguito l'intonaco interno. Esternamente il materiale da costruzione è stato lasciato a vista e presumibilmente in tempi passati era stato intonacato come si può notare dalla presenza di malta lungo il prospetto di Via D. Alighieri.

Orizzontalmente i solai sono prevalentemente in legno con travature principali travetti e pianelle. Nei piano bassi si trovano numerose e nelle sale principali vi sono delle volte in laterizio intonacate. In occasione del sisma che ha colpito l'Umbria nel 1997, il fabbricato ha riportato lesioni diffuse nei maschi murari, nelle volte e solai per cui è stato oggetto di un consistente intervento di ristrutturazione finalizzato alla riparazione dei danni e al miglioramento sismico sotto la supervisione della Soprintendenza. Sono stati effettuati i lavori di risarcitura delle lesioni, la demolizione e successiva ricostruzione dei solai pericolanti della intera copertura con ancoraggio alle murature mediante cordoli in c.a. o in acciaio, il consolidamento dei solai mediante iniezioni di cemento, delle volte lesionate, la sostituzione di architravature con profili in acciaio e perforazioni armate di ancoraggio tra maschi murari. Inoltre sono stati effettuati lavori interni e di finitura stuccando a raso sasso le facciate esterne non intonacate. Anche i pavimenti interni sono stati realizzati in cotto come gli esistenti.

Nella struttura così descritta il bene è pervenuto allo stato attuale.

#### Caratteristiche strutturali del bene

Tipo di fondazione

Muratura su suolo

	Struttura portante	Muratura di pietrame e/o laterizio	
	Solai	Legno – volte di vario genere	
	Copertura	A padiglione sfalsato	
	Manto di copertura	Laterizio di recupero (coppi)	
	Scale	Interne in marmo	
	Pareti esterne	In muratura di pietrame e laterizio	
		stuccate a raso sasso e parti	
		intonacate	
	<b>Caratteristiche interne del bene (B= buono) (N=normale) (S=scarso)</b>		
	Infissi esterni	In legno	B
	Infissi interni	In legno	B
	Tramezzature	In laterizio complete di	
		intonaco e tinteggiate	B
	Pavimentazione	Cotto – parquet –listoni	B
	Rivestimenti	Maioliche nei bagni e	
		cucine	N
	Intonaci	Nuovi in ottime condizioni	
		e tinteggiati e dipinti	B
	Porte d'ingresso	Legno	B
	Impianto elettrico	Nuovo	B
	Impianto idrico	Nuovo sottotraccia	B
	Impianto termico	Nuovo a pavimento e	
		convettori	B
	<b>"PALAZZO ALBERTI"</b>		
	Adiacente al Palazzo Andreozzi, nel cuore della Mevania del 1° secolo dopo Cristo,		

ovvero oggi nel centro storico di Bevagna sorge tra la via Flaminia e la Piazza San Francesco il "Palazzo Alberti" costruito nel medioevo e nel XV° secolo sui resti visibili del teatro romano e quindi sottoposto alla tutela di cui alla Legge 1089 del 1939. Si riportano di seguito cenni delle notizie storiche tratte dalla relazione redatta dal progettista degli interventi di recupero del fabbricato a seguito del sisma che ha colpito l'Umbria nel 1997 in collaborazione con il Dipartimento di Scienze Storiche dell'Antichità presso l'Università di Perugia. (all. 11)

L'immobile è composto da tre corpi di fabbrica distinti: il 1° delimitato dal Vicolo dell'Anfiteatro è la parte di costruzione più remota in quanto costituito dai resti del teatro romano risalente al 1° secolo D.C. e formato da 2 ambulacri paralleli che un tempo sostenevano le gradinate della cavea. Successivamente, nel corso degli anni sono state costruite su vari livelli delle abitazioni. Il 2° corpo è costruito in aderenza alla parte nord dell'ambulacro maggiore e si sviluppa su più piani. Il piano seminterrato si trova allo stesso livello dell'ambulacro maggiore; è coperto con volte a botte e a crociera e i setti portanti – di notevole spessore- sono realizzati con muratura di pietrame e laterizio. Al piano terra accessibile dal giardino pensile e da Piazza S. Francesco si trovano ampi spazi di notevole altezza con solai in legno e pianelle e parti con volte a vela. Esternamente, verso il giardino vi è un porticato con archi del XV° secolo in muratura di pietra e laterizio. Tramite una scala interna si giunge al piano primo attualmente adibito alla residenza del proprietario.

Il 3° corpo di fabbrica è di modeste dimensioni e si sviluppa su 2 piani. Uno adibito a magazzini e seminterrati l'altro – completamente fuori-terra ad abitazione. Tutti e tre i corpi di fabbrica hanno come collegamento il giardino pensile di particolare bellezza che unisce gli elementi architettonici presenti.

**Caratteristiche strutturali del bene**

Tipo di fondazione	Nn	
Struttura portante	Muratura di pietrame e/o laterizio	
Solai	Legno – volte di vario genere	
Copertura	A padiglione sfalsato	
Manto di copertura	Laterizio di recupero (coppi)	
Scale	Interne in marmo	
Pareti esterne	In muratura di pietrame e laterizio stuccate a raso sasso e parti intonacate	

**Caratteristiche interne del bene (B= buono) (N=normale) (S=scarso)**

Infissi esterni	In legno	B
Infissi interni	In legno	B
Tramezzature	In laterizio complete di intonaco e tinteggiate	B
Pavimentazione	Cotto – parquet –listoni	B
Rivestimenti	Maioliche nei bagni e cucine	N
Intonaci	Nuovi in ottime condizioni e tinteggiati e dipinti	B
Porte d'ingresso	Legno	B
Impianto elettrico	Nuovo	B
Impianto idrico	Nuovo sottotraccia	B
Impianto termico	Nuovo a pavimento e convettori	B

**3° quesito – “a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata”**

▪ A seguito del decesso avvenuto in data 31.07.1983 della sig.ra *— omissis —* *— omissis —* è stata aperta la successione n° 9 vol. 429 trascritta all'Ufficio del registro di Foligno in data 09.01.1985 al numero 33. Eredi naturali del *de cuius* erano i sigg. *— omissis —* nato a *— omissis —* figlio, *— omissis —* nato a *— omissis —* figlio e *— omissis —* nato a *— omissis —* nipote. (all. 12)

▪ Con atto di divisione del 11.12.1991 repertorio 60465 a rogito Notaio Luciano CLERICO' di Terni (all. 12.1), trascritto a Spoleto in data 31.12.1991 al numero 4108, i seguenti beni censiti

- ⇒ al foglio 39 con la particella 111 sub 3 graffata con la particella 112 sub 4, 751 sub 2 e 752 sub 6;
- ⇒ al foglio 39 particella 111 sub 4 graffata alla 111 sub 5;
- ⇒ al foglio 39 part. 113 sub 1;
- ⇒ al foglio 39 particella 113 sub 2 graffata alla particella 121 sub 2

venivano assegnati con tutti gli annessi e connessi, servitù attive e passive nello stato in cui si trovano al sig. *— omissis —*. Nell'atto è citato che alcune porzioni dei fabbricati sopra descritti sono inseriti nei beni sottoposti a vincolo da parte dello Stato. I beni divisi sono beni personali.

**4° quesito – “ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con**

*particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata"*

Al momento della visita di sopralluogo, il complesso edilizio è utilizzato secondo la seguente descrizione:

1. Residenza d'epoca con relativi uffici con insegna *— OMISSIS —* e ristorante con insegna *- OMISSIS -* facente capo alla società in accomandita semplice *— OMISSIS —* con sede legale in *OMISSIS* Via *- OMISSIS -* e partita IVA *- OMISSIS -* iscritta alla Camera di Commercio di Perugia con il n° *- OMISSIS -* (all. 13). Per questi beni sono state rilasciate dal Comune di Bevagna le autorizzazioni per l'esercizio di struttura ricettiva di tipologia "RESIDENZA D'EPOCA" n° 2 del 21 febbraio 2008 e n° 3 del 28 aprile 2010 che sostituisce la n° 1 del 11 maggio 1999. Dall'esame delle suddette autorizzazioni si evince che le strutture hanno una potenzialità complessiva di 28 posti letto suddivisi in 9 suite e 5 camere. (all. 25)

2. Abitazione dell'esecutato sig. *- OMISSIS -* (Palazzo Alberti) abitata dalla famiglia *- OMISSIS -*

3. Abitazione abitata dai sigg. *— OMISSIS —* ex custodi in comodato d'uso gratuito.

*5° quesito "ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad esempio domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di*

*assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico-edilizie, difformità catastali).*

#### ISCRIZIONI

Contro la parte esecutata, sui beni immobili in esame, sussistono le seguenti iscrizioni (all. 14)

- ◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo di totale di €. 1.485.000.000 (euro 766.938,50) a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.A. P. IVA 00150270544 iscritta al n°411 del 04.09.1996;
- ◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di €. 450.000.000 (euro 232.405,60) a favore di Mediocredito dell'Umbria S.p.A. P. IVA 00150270544 iscritta al n° 9 del 12.01.1998;
- ◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 2.375.700,00 a favore di Banca dell'Umbria S.p.A. P. IVA 01951700549 iscritta al n°946 del 26.02.2003 con le seguenti annotazioni:
  - ◆ N° formalità 191 del 16.05.2003: *Erogazione parziale*
  - ◆ N° formalità 534 del 11.11.2004: *modifica decorrenza ammortamento*
  - ◆ N° formalità 535 del 11.11.2004: *Erogazione a saldo*
  - ◆ N° formalità 850 del 02.12.2005: *modifica durata*

◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 700.000,00 a favore di Banca dell'Umbria S.p.A. P. IVA 01951700549 iscritta al n°1078 del 08.10.2004 con le seguenti annotazioni:

◆ *N° formalità 849 del 02.12.2005: modifica durata*

◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 520.000,00 a favore di UNICREDIT BANCA S.p.A. P. IVA 01144620992 iscritta al n°1450 del 14.10.2005;

◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 285.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Foligno S.p.A. P. IVA 00152110540 iscritta al n°188 del 02.02.2006;

◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 700.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Lucca Pisa Livorno S.p.A. P. IVA 01460540469 iscritta al n°1535 del 05.12.2006;

◆ Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento per un importo totale di € 500.000,00 a favore di Banca Popolare di Spoleto S.p.A. P. IVA 01959720549 iscritta al n°1425 del 01.12.2008 con le seguenti annotazioni:

◆ *N° formalità 463 del 06.07.2010: sospensione delle rate di pagamento*

◆ Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo per un importo di € 20.000,00 a favore di Coface – Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. P. IVA 09035390153 iscritta al n°476 del 12.05.2010 con le seguenti annotazioni:

#### TRASCRIZIONI

Sui beni immobili in esame, sussistono le seguenti trascrizioni

◆ Atto notarile pubblico di Divisione a rogito notaio Clericò di Terni trascritto al

n° 4108 in data 31.12.1991 presso la Conservatoria dei RR.II. di Spoleto (PG).

◆ Costituzione vincoli legali trascritto al n° 1115 in data 15.04.1997 a favore del Ministero Beni Culturali Ambientali nel quale i beni part. 112,121,113 e 130 del foglio 39 di Bevagna, vengono dichiarati di INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089; **va fatto notare che sussiste un errore in quanto la particella che identifica il giardino pensile al catasto Terreni è la 730 e non la 130.** (all. 15)

◆ Costituzione vincoli legali trascritto al n° 1402 in data 22.04.2003 a favore della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali per l'Umbria nel quale i beni part. 111 sub 8,9,11,12 e 13, la part. 112 sub 7,8,9 e 10, la part. 113 sub 1 e 2, la part. 114 sub 7, la part. 115 sub 5, la part. 121 sub 2,4 e 5, la part. 751 sub 5,6 e 9 del foglio 39 di Bevagna, vengono dichiarati di INTERESSE PARTICOLARMENTE IMPORTANTE ai sensi del Decreto Legislativo n° 490 del 29.10.1999; **da notare che il suddetto decreto è stato emesso dalla Soprintendenza Archeologica;** dalle verifiche presso la Soprintendenza di Perugia è emersa la presenza di un decreto di costituzione di vincolo diretto da parte dei Beni Ambientali Architettonici e Artistici, sui beni censiti con la particella 111 trascritto presso la Conservatoria di Spoleto in data 07.11.2013 al 3207 del reg. Particolare. (all. 26)

◆ Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili trascritto al n° 37 in data 07.01.2011 presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia Circoscrizione di Spoleto a favore di UNICREDIT S.P.A. Partita IVA 00348170101.

Dalle visioni dei documenti presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio del Territorio e il Comune di Bevagna non è stato rilevato la presenza di variazioni notificate da

parte di altri Enti sovraordinati ne nuove iscrizioni, pignoramenti o trascrizioni pregiudizievoli come da visura allegata. (all. 16) e (all. 27).

Nuove iscrizioni sono presenti a carico dell'esecutato ma su beni non presenti nell'atto di pignoramento di cui alla presente esecuzione.

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

- *Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Non vi sono allo stato attuale, per quanto di conoscenza, altre domande giudiziali ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate.

- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni non vi sono atti di asservimento o cessioni di cubatura.

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Per quanto confermato dalla parte debitrice non vi sono convenzioni matrimoniali ne provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale.

- *Esistenza di usufrutto;*

Da quanto rilevato dalla documentazione il bene pignorato non è gravato da usufrutto.

- *Vincolo storico artistico;*

In base all'art. 14 del Codice dei Beni Culturali le Soprintendenze di settore avviano, secondo le rispettive competenze, il procedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 13 dello stesso Codice dei Beni Culturali. La proposta è sottoposta alla Direzione Regionale che, dopo le procedure di rito, emana il relativo Decreto di dichiarazione dell'interesse culturale del bene di

proprietà privata di cui all'art. 10 del predetto Codice, sottoponendo così il bene privato ai "vincoli" di tutela dettati dalla normativa.

*Verifica dell'interesse culturale.*

Tutte le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli Enti o Istituti pubblici, alle persone giuridiche private senza fini di lucro che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni, sono soggette al Codice dei Beni Culturali e non possono essere alienate (art. 54, c.2) fino a conclusione del procedimento di verifica. Lo Stato, le Regioni, gli Enti o Istituti pubblici, le persone giuridiche private senza fini di lucro possono richiedere ai sensi del Codice dei Beni Culturali (art. 12) la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare secondo le procedure previste dal D.D.G. del 06.02.04 come modificato con D.D.G. del 28.02.05 (enti pubblici), dal D.D.G. del 25.01.05 (persone giuridiche private senza fini di lucro), dall'Accordo MiBAC/CEI dell'08.03.05 (Chiesa Cattolica), dal "Protocollo intesa con il Demanio" del 02.03.06. Il D.Lgs. 42/2004 ha introdotto una procedura standardizzata per la raccolta dei dati attraverso un sistema informatico nazionale accessibile al sito che prevede la compilazione di schede da parte dell'Ente richiedente secondo modalità stabilite da intese da sottoscrivere con la Direzione Regionale. Il settore dedicato ai vincoli ed alle alienazioni cura e aggiorna l'Archivio dei provvedimenti di tutela emessi ai sensi del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 (Codice dei Beni Culturali). Il settore cura la redazione e la trasmissione alla Direzione Regionale della pratica istruttoria propedeutica all'avvio del procedimento, come disposto dalla L. 241/90. Tale pratica consiste in una relazione storico-artistica, corredata da documentazione grafica, fotografica e catastale, e in una bozza di decreto di vincolo. Dopo l'esame e la firma del Direttore Regionale, delegato in

materia, il Decreto di vincolo, a cura della Soprintendenza, viene notificato ai proprietari/possessori tramite l'Ufficio Messi del Comune di residenza. Dopo la notifica, il Decreto viene trascritto presso l'ufficio della Conservatoria competente per territorio affinché l'azione di tutela possa essere esercitata, anche in occasione dei passaggi di proprietà. L'ufficio vincoli cura inoltre l'aggiornamento dell'elenco degli immobili sottoposti a vincolo, in osservanza del disposto della legge 241/90. Il settore è preposto anche al rilascio di dichiarazioni di esistenza o inesistenza di vincoli, previo inoltro di istanza in bollo da parte dell'interessato.

*Procedimenti di alienazione.*

L'alienazione degli immobili sottoposti a vincolo è regolata dall'art. 59 del D.Lgs. 42/04 per quanto attiene i beni di proprietà privata e dall'art.56 per i beni di proprietà degli Enti. Per gli atti di alienazione di beni storico artistici di proprietà privata il proprietario è tenuto, entro 30 giorni, a denunciare ogni atto, a titolo oneroso o gratuito, che ne trasmetta in tutto o in parte, la proprietà o la detenzione. La denuncia viene presentata alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici. La denuncia contiene: i dati identificativi dell'alienante e dell'acquirente; i dati identificativi dei beni; l'indicazione del luogo ove si trovano i beni; indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni. Ove mancasse anche uno di questi elementi la denuncia si considera incompleta e imprecisa. La Soprintendenza, a seguito della denuncia pervenuta: verifica i tempi d'inoltro e regolarità degli eventuali pregressi passaggi di proprietà, di cui al disposto di cui all'art.59 e seguenti del D.Lgs. 42/04; trasmette l'atto alla Direzione Regionale unitamente al proprio parere in merito all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, informando contestualmente gli enti territoriali (Regione,

Provincia, Comune) affinché intervengano nel procedimento, qualora interessati.

**Vincoli che verranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura**

- *iscrizioni;*

Non vi sono iscrizioni a carico della parte debitrice se non quelle sopra elencate a favore del creditore che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

Non vi sono pignoramenti ed altre trascrizioni se non quelle sopra elencate a favore del creditore procedente che saranno cancellate dalla procedura esecutiva al momento della vendita dell'immobile.

- *Eventuali difformità urbanistico-edilizie;*

In fase di sopralluogo e verifica del bene, sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto ai grafici allegati alle varie autorizzazioni edilizie. Essi consistono essenzialmente in modesti spostamenti di tramezzature, nella presenza di zone soppalcate non rilevabili dai grafici consegnati dal Comune e altri interventi minori di dettaglio come la chiusura/apertura di alcuni passaggi ecc. che comunque non alterano la consistenza o la stabilità dei fabbricati e sicuramente derivante da errori/dimenticanze nelle stampe dei grafici visto che l'intervento è avvenuto sotto l'alta sorveglianza del Ministero dei Beni Culturali e Archeologici. Si fa presente che 2 pratiche edilizie non sono state ritrovate in archivio e quindi non si è potuto esaminare il relativo contenuto.

- *Eventuali difformità catastali;*

Esistevano difformità catastali riguardanti gli immobili pignorati ma corretti con l'autorizzazione del sig. G.E..

**6° quesito "a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

**a) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);**

**b) eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;**

**c) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;**

**d) eventuali cause in corso**

- E' stato riferito che non esiste condominio.
- Non vi sono spese straordinarie deliberate;
- Non ci sono cause in corso.

**7° quesito "ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore precedente"**

La documentazione prodotta dal creditore precedente è datata 26.05.2011. Il sottoscritto CTU ha verificato che dalla data medesima non sono intervenute variazioni (all. 16 e all. 27) che hanno modificato l'attuale proprietà. I passaggi sono quindi quelli già precedentemente citati al quesito n°3.

**8° quesito "alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti";**

A seguito degli accertamenti svolti presso gli Uffici Urbanistici del Comune di

Bevagna e gli Uffici della Soprintendenza di Perugia, il sottoscritto C.T.U. ha verificato che a nome di **— OMISSIS —** sono state presentate – sui beni oggetto di perizia - le seguenti richieste di concessioni edilizie, condoni, permessi ecc.

Premesso che la costruzione degli immobili è antecedente al 1967 nei registri del Comune di Bevagna sono state trovate numerose pratiche. A seguito del sisma del 26 settembre 1997 e successivi sono state presentate varie pratiche riguardanti i lavori di riparazione dei danni e di miglioramento sismico ai sensi della Legge 30.03.1998 n° 61 e il conseguente completamento degli immobili. La documentazione reperita e verificata è la seguente:

◆ **Richiesta per manutenzione manto di copertura - pratica 194/1996;**

◆ **Attribuzione di classificazione a Residenza d'Epoca. (all. 18.1)**

Con deliberazione della Giunta Regionale n° 3935 del 17 giugno 1997 l'esercizio denominato **— OMISSIS —** viene classificato nella tipologia "residenze d'epoca" con una capacità ricettiva così determinata: 6 camere doppie con bagno, 3 suite con bagno e 9 bagni privati per complessivi 18 posti letto. Il Comune di Bevagna rilascerà poi le relative autorizzazioni all'esercizio. (all. 28)

◆ **Concessione n° 95/1997 del 13.09.1997 pratica 36/1997 (all. 18.1)**

A seguito della istanza presentata in data 12.02.1997 prot. 1439 il Comune di Bevagna concede la realizzazione delle opere di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IN RISTORANTE, su fabbricato sito in Bevagna Via D. Alighieri distinto catastalmente al foglio 39 particella n° 111 (Palazzo Andreozzi).

◆ **Concessione n° 109/1998 del 14.10.1998 - pratica 184/1997 (all. 18.2)**

A seguito della istanza presentata in data 09.07.1997 prot. 6887 il Comune di Bevagna concede la realizzazione delle opere di RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO

DI DESTINAZIONE D'USO DI PORZIONI DI FABBRICATO URBANO, sito in Bevagna

Via D. Alighieri distinto catastalmente al foglio 39 particella n° 111 (Palazzo Andreozzi).

◆ Richiesta per installazione insegne - pratica 211/1997;

◆ Richiesta per installazione struttura mobile in legno - pratica 59/1998;

◆ Richiesta di ristrutturazione di fabbricati per il completamento della residenza d'epoca ' — OMISSIS — - pratica 287/1999;

La presente pratica è completa dei grafici e allegati. All'interno non vi sono atti amministrativi ad eccezione dell'Approvazione da parte della Soprintendenza prot. 30660. (all. 18.2)

◆ Autorizzazione Ambientale n° 42 del 29.11.2001 - pratica 199/2001 (all. 18.1)

◆ Concessione n° 126/2001 del 17.12.2001 pratica 199/2000 (??) (all. 18.2)

A seguito della istanza presentata in data 30.08.2001 prot. 12046 il Comune di Bevagna concede la realizzazione delle opere di INTERVENTO DI RIPARAZIONE DANNI E MIGLIORAMENTO SISMICO EDIFICIO URBANO AI SENSI DELLA L. 30 MARZO 1998 N° 61, su fabbricato sito in Bevagna Via D. Alighieri e vic. Dell'Anfiteatro e distinto catastalmente al foglio 39 particelle n° 112,113,114,115,121 e 730 (Palazzo Alberti).

◆ Piano di recupero - pratica 75/2002; piano di recupero (non trovata)

◆ Piano di recupero - pratica 81/2002; pozzo (non trovata)

◆ Autorizzazione Ambientale n° 42 del 20.08.2002 - pratica 87/2002 (all. 18.3)

◆ Concessione n° 107/2002 del 17.12.2001 pratica 87/2002 (all. 18.4)

A seguito della istanza presentata in data 04.05.2002 prot. 5148 il Comune di Bevagna concede la realizzazione delle opere di INTERVENTO DI RIPARAZIONE DANNI E MIGLIORAMENTO SISMICO EDIFICIO URBANO AI SENSI DELLA L. 30

MARZO 1998 N° 61, su fabbricato sito in Bevagna Corso Matteotti e distinto catastalmente al foglio 39 particelle n° 11/10 (esatto 111/10), 111/13,112/6,112/9,113,114,115,121,715/3 (esatto 751/3),751/5,752/4,752,7, 752/8, 752/9 (Palazzo Andreozzi ma alcune particelle corrispondono al Palazzo Alberti).

◆ **D.I.A. per Variante alla Concessione edilizia 126 del 17.12.2001 prot. 3367 del 25.03.2003 (all. 18.5)**

A seguito delle deliberazioni della Legge Regionale n° 30 del 12.08.1998 e successive modificazioni ed integrazioni e D.G.R. n° 5180/98 era stata emessa al sig. — OMISSIS — per l'esecuzione dei lavori un contributo pari ad euro 1.048.814,52 per l'edificio n° 388 (Palazzo Alberti) come da determinazione n° 219 del 30.11.2004 (all. 18.6);

◆ **Approvazione del "piano attuativo di iniziativa privata per la riqualificazione di palazzo Alberti e dei suoi annessi" con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 18 del 21.05.2004 - pratica 19/2004 (all. 18.7)**

◆ **Permesso di Costruire n° 92 del 15.12.2004 pratica 150/2004 (all. 18.8)**

A seguito della istanza presentata in data 30.07.2004 prot. 9929 il Comune di Bevagna rilascia al sig. - OMISSIS - il permesso di costruire per l'intervento erroneamente indicata sul titolo di *REALIZZAZIONE DI ATTIVITA' RICETTIVA COUNTRY-HOUSES, LA TRASFORMAZIONE E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ANNESSI RURALI E REALIZZAZIONE DI UNA PISCINA*. Il progetto invece prevedeva il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale di alcuni locali individuati al 3° livello e di ambienti nelle piante del 4° livello e copertura; il cambio di destinazione d'uso da non residenziale ad attività di pubblico esercizio tipologia A "ristorazione" di alcuni locali individuati al primo livello; realizzazione

di uno scavo all'interno del giardino in corrispondenza della continuazione dell'ambulacro maggiore e della zona dove si prevede la costruzione dei locali da adibire a servizi al fine di verificare la reale consistenza delle strutture del teatro romano sotto il controllo della Soprintendenza su fabbricato sito in Bevagna Via D. Alighieri, Via D. Alighieri e Vicolo dell'Anfiteatro e distinto catastalmente al foglio 39 particelle n° 111,112,113,114,115,121 e 751 (Palazzo Alberti ma alcune particelle corrispondono al Palazzo Andreozzi).

◆ **Permesso di Costruire n° 64 del 18.09.2004 pratica 151/2004**

Riguarda essenzialmente gli interventi di scavo per la verifica di preesistenze archeologiche all'interno del teatro romano.

◆ **D.I.A. per Variante alla Concessione n° 107/2002 del 17.12.2001 - pratica 04/2005**

Riguarda opere interne in variante al progetto originario autorizzate dalla Soprintendenza con prot. 1164 pervenuto al Comune di Bevagna in data 07.02.2005 prot. 1540

◆ **Piano Attuativo – Pratica 80/2005 (non rintracciato)**

◆ **Permesso di Costruire n° 93 del 07.07.2005 pratica 81/2005 (all. 18.9)**

A seguito della istanza presentata in data 29.03.2005 prot. 3981 il Comune di Bevagna rilascia al sig. *OMISSIS* il permesso di costruire di variante al permesso n° 92 del 15.12.2004 per l'intervento di *RIQUALIFICAZIONE DI PALAZZO ALBERTI E SUOI ANNESSI*. Non si effettuano più lo scavo del giardino e si fanno modifiche interne.

A seguito delle deliberazioni della Legge Regionale n° 30 del 12.08.1998 e successive modificazioni ed integrazioni e D.G.R. n° 5180/98 era stata emessa al sig. — *OMISSIS* — per l'esecuzione dei lavori un contributo pari ad euro

1 299.348,51 per l'edificio n° 386 (Palazzo Andreozzi) comprensivo della quota dell'edificio n° 219 di proprietà della sig.ra — OMISSIS — come da determinazione n° 63 del 04.08.2005 (all. 18.10);

◆ Certificato di AGIBILITA' n° 07/99 del 06.05.1999 (all. 19)

◆ Certificato di AGIBILITA' n° 30 del 10.08.2007 (all. 19.1)

Sono stati fotocopiati i relativi grafici di progetto e i relativi allegati. (ELAB. 04 - GRAFICI)

*9° quesito "ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale";*

La vendita, trattandosi di immobili distinti e con diverse caratteristiche, dovrà essere fatta in **QUATTRO LOTTI** così composti: (all. 20)

1. *Diritti di piena proprietà pari a 1/1* su porzioni di fabbricati situati in Comune di Bevagna (PG) – con accesso da Corso Matteotti e Via D. Alighieri, adibito ad attività turistico ricettiva – Residenze e Dimore storiche denominato — OMISSIS — facente parte di 1 immobile composto da locali segreteria /uffici sale ristorazioni con relative cucine, spazi comuni a giorno, suite con soggiorno, camere da letto e servizi igienici, locali di servizio e spazi di accesso comuni, 1 ballatoio, 4 magazzini, orto e cortile interno oltre accessori e zone sottotetto per impianti, avente la seguente descrizione catastale: Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna Foglio 39 particelle 111 sub 16 graffata con part. 752 sub 13 cat. D/2 rendita euro 17.322,00 piano S1,T,1,2,3 - part. 111 sub 18 graffata con part. 752 sub 14 cat. F/3

piano 2 – part. 111 sub 9 cat. C/2 classe 3 consistenza mq. 38 rendita euro

58,88 piano T – part. 111 sub 20 cat. A/2 classe 2 consistenza vani 4 rendita

euro 258,23 piano 2 con diritti su BCNC part. 111 sub 17 e 111 sub 19, il

tutto confinante con strade comunali, — OMISSIS —

— OMISSIS — stessa proprietà, s.s.a.

2. *Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su porzione di edificio ad uso commerciale di ristorazione, situato in Comune di Bevagna (PG) con accesso da Via D. Alighieri e Vicolo dell'Anfiteatro, ubicato al primo e secondo livello di un fabbricato di maggior consistenza, composto da sala ristorante e saletta annessa, cantina, fondo, ingresso, cucina zona dispensa lavaggio e accessori per il personale oltre a soppalco/locale di deposito e zona magazzino impianti, avente la seguente descrizione catastale: Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna, Foglio 39 particella 112 sub 18 graffata con le part. 751 sub 7, 114 sub 17, 115 sub 11, 121 sub 8 e 113 sub 4 Via D. Alighieri, n° 3 piano T,1 categoria D/2 rendita euro 12.580,00 il tutto confinante con via pubblica, stessa proprietà, parti comuni, s.s.a.*

3. *Diritti di piena proprietà pari a 1/1 su porzioni di fabbricati situati in Comune di Bevagna (PG) – con accesso da Piazza San Francesco, adibito ad attività turistico ricettiva – Residenze e Dimore storiche denominato – OMISSIS — OMISSIS facente parte di 1 immobile composto da locali soggiorno comuni dispensa e ripostiglio oltre a 4 suite complete di camere da letto e servizi igienici, locali di servizio e spazi di accesso comuni, zona porticato e accesso esclusivo a giardino pensile con annesso pozzo oltre accessori e diritti su magazzino con impianti in comune, avente la seguente descrizione catastale: Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna Foglio 39 particella*

112 sub 20 graffata con le part. 121 sub 9, 751 sub 9, 113 sub 5 e 751 sub 10 cat. D/2 rendita euro 7.808,00 piano 1 e 2 con diritti su BCNC part. 112 sub 19, il tutto confinante con strade comunali, stessa proprietà, s.s.a.

4. *Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 su porzione di edificio ad uso civile abitazione situato in Comune di Bevagna (PG) con accesso da Piazza San Francesco n° 2, ubicato al piano secondo, terzo e quarto di un fabbricato di maggior consistenza composto da scala di accesso, 2 locali soggiorno, 1 cucina con dispensa, 2 ripostiglio, locali di sgombero, 3 camere da letto, disimpegni e 4 servizi igienici oltre a loggiato in proprietà esclusiva, avente la seguente descrizione catastale: Catasto dei Fabbricati del Comune di Bevagna – Via D. Alighieri – Piano 2-3-4 Foglio 39 particella 112 sub 14, categoria A/2, classe 3 vani 12,5 rendita 968,36 il tutto confinante con piazza comunale, stessa proprietà, part. 114, s.s.a*

**10° quesito "a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2)]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico etc.) precisando**

*per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)”*

Premessa: Una parte consistente dei 2 fabbricati di proprietà del sig. omissis ed oggetto della presente relazione, sono attualmente adibiti all'attività di Residenza d'epoca e ristorazione. La presenza di zone comuni in ambienti storici finemente decorati e con notevoli altezze interne, le varie camere da letto distribuite sui vari livelli dei fabbricati uniti alla splendida e suggestiva sala ristorante ricavata nei preziosi ambulacri del teatro romano risalente al 1° secolo d.C. potrebbe far ritenere il sottoscritto CTU di formare un unico lotto di vendita. Ad una analisi più approfondita appaiono però varie problematiche che contrastano con la possibilità di immettere sul mercato un unico grande corpo posto su due fabbricati uniti ma staccati con una attività che ha una propria capacità autonoma di produrre reddito (ristorante) e che richiede capacità imprenditoriali diverse dalla singola gestione di appartamenti. Per questi motivi il sottoscritto è ritenuto dividere le varie attività evitando però di vendere piccoli beni (alloggio ex custode o piccolo alloggio con accesso indipendente su via Alighieri) che avrebbero portato a servitù all'interno di un grande complesso facendo così decadere l'appetibilità dell'impianto più grande. A tal fine è stata predisposta una apposita planimetria dove viene indicata la reale consistenza del lotto. (all. 20). Tutti gli ambienti sono stati oggetto di sopralluogo e data la diversità delle finiture e dei materiali viene allegata alla presente perizia una dettagliata documentazione fotografica che meglio rappresenta lo stato dei luoghi. (ELAB. 02 – FOTO ESTERNO) e (ELAB. 03 – FOTO INTERNO)

**CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

A) fini della valutazione e della compravendita di beni immobili con particolari caratteristiche architettoniche edilizie assume rilievo la determinazione della **superficie commerciale vendibile (SCV)**. I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore finale, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:2005. Detta norma prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50
- c) 50 % delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore di cm. 25

per il computo delle superfici scoperte:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte o chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà esclusivo.

Inoltre si è integrato con il sistema Italiano di misurazione che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio esterni all'unità immobiliare;
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio ecc.) e orizzontale (ballatoi, ecc.)

**Vista la complessità delle operazioni di misura dei muri interni ed esterni si riferirà il calcolo alla sola superficie utile calpestabile (SCV\_U), considerando un rapporto medio tra utile e lordo, determinato a campione pari al 72 %.**

**LOTTO N° 1 – RESIDENZA D'EPOCA — OMISSIS —****DESCRIZIONE ANALITICA**

Partendo dal primo livello di Palazzo Andreozzi con accesso da Via D. Alighieri (ingresso convegni) si accede agli uffici della società e nella sala pizzeria con solai in legno e piastrelle e volte intonacate e pavimenti in cotto, infissi in legno dotate di grate in ferro e pareti intonacate e tinteggiate con varie colorazioni. Da qui si accede all'esterno sul giardino/orto e ai locali seminterrati con destinazione a forno e magazzino. Vista la presenza di dislivelli sono presenti tra i vari locali ampie scalinate. Dall'accesso principale di Corso Matteotti si accede ad un maestoso corridoio con volta a botte decorata e pavimento in graniglia. Mediante una scala interna di notevoli dimensioni si accede al pianerottolo del secondo livello. Da qui si accede a destra ad un appartamento dotato di 2 camere con relativi accessori con pavimento in cotto e parquet ampi tendaggi e soffitti a volta finemente decorati. Con accesso di fronte alla scala, si accede ad un ampio locale adibito a zona comune con un vecchio camino e soffitto a cassettoni dipinti. Anche da questo locale vi è un accesso ad una camera da letto con piccolo soggiorno e servizio privato. Alla sinistra del soggiorno si accede ad altri locali con pavimento in parquet o cotto adibiti a zona giorno comuni e a locali accessori/ripostigli e una cucina professionale (foto n° 67). Da questo livello si accede inoltre al cavalcavia che conduce al giardino pensile di Palazzo Alberti (ALTRO LOTTO) e mediante una scalinata all'attuale alloggio del custode. Dal pianerottolo si accede anche ad un camminamento esterno con terrazzo - ma privo di protezione - ben visibile dalla foto n° 32. Riprendendo la scalinata si accede al terzo livello composto da vari mini-appartamenti. Alla destra della scala vi è un ampio locale con pavimento in listoni di parquet composto da un

soggiorno con accesso ad un piccolo soppalco con 2 posti letto e un piccolo wc e una camera da letto con servizi. L'altro appartamento è composto da 2 camere da letto e relativi servizi e zona soggiorno. I solai sono composti da travi in legno tinteggiati di nuova costruzione formanti il solaio di copertura. Dal disimpegno mediante una variata distribuzione interna si accede ad un altro locale giorno (foto n°118) con wc e piccola cameretta. Scendendo alcuni gradini si accede invece ad una altra zona giorno con soppalco adibito a zona letto. Da qui si accede anche a dei locali posti nel sottotetto adibiti a centrale termica (foto n° 110). Sotto vi è stato ricavato un ripostiglio e l'accesso al wc. Sullo stesso livello dalla scala principale si accede ai 2 locali attualmente non rifiniti (foto n° 74) e ai locali di proprietà ma non oggetto di perizia. Proseguendo le scale si arriva ad un piccolo ripostiglio posto al quarto livello adibito a centrale termica come da foto n° 86. Mediamente l'altezza utile interna è di circa ml. 4 variabile da locale a locale.

Rf. Palazzo Andreozzi – alloggio ex custode

Con accesso dall'esterno da Via D. Alighieri – mediante una scala interna rivestita in cotto in comune con l'attività si raggiunge il secondo livello al pianerottolo ove è presente l'accesso al cavalcavia. Da qui mediante un'altra rampa di scale rivestita in cotto si raggiunge l'alloggio denominato "del custode". Tramite portoncino in legno si accede dal pianerottolo al locale soggiorno (foto n° 201) con veduta diretta sull'orto. Alla destra si accede al locale camera da letto (foto n° 202) mentre alla sinistra vi è l'accesso al servizio igienico e in un'altra stanza a giorno con angolo cottura. Il solaio di copertura è in legno con piastrelle di recente ricostruzione e i pavimenti sono in cotto di recupero gli infissi sono in legno come il resto dell'immobile. La superficie complessiva netta è pari a mq. 65,24. L'altezza

utile interna è variabile maggiore di ml. 3.20.

Rf. Palazzo Andreozzi – magazzino ex tempio romano

Questa parte dell'edificio è stato costruito sui resti del tempio romano ed è costituito da un unico spazio della superficie di 36,71 mq. e altezza interna maggiore di 6 ml. L'accesso avviene tramite il portone principale direttamente da Piazza Garibaldi e all'interno dal cortile mediante piccola apertura. E' attualmente adibito ad locale di deposito e non rifinito.

Effettuati tutti i relativi calcoli mediante rilievo diretto e elaboratore grafico, per il lotto n° 1 la superficie equivalente corrisponde al seguente prospetto:

**PALAZZO ANDREOZZI**

LIVELLO	N° ORDINE	SUPERFICIE	VALORE DI	SCV_U
	PLANIMETRIA	UTILE	PONDERAZIONE	
0	1	12.30	0.25	3.07
1	2-11	163,84	1.00	163.84
	13-15	92.94	1.00	92.94
	16-17	8.18	0.25	2.04
	12 e 18	40.75	0.35	14.26
	19	3.72	0.25	0.93
	20-21	27.83	0.25	6.95
	22 *	36.71	1.00	36.71
	ORTO + CORTILE	219.51	0.10	21.95
2	23-31	172.21	1.00	172.21
	32	25.22	0.15	3.78
	33-47	172.08	1.00	172.08
	48	13.42	0.35	4.70

	49	16.39	0.15	2.46
3	50-55	67.78	1.00	67.78
	56	12.69	0.35	4.44
	57-86	331.41	1.00	331.41
	87-92 **	68.47	0.60	41.18
4	93	12.99	0.25	3.25
		<b>Totale</b>		<b>1145.98</b>

Per un totale della superficie utile calpestabile pari a mq. 1278.93 oltre 219.51 mq. di cortile interno e orto.

\*(tempio romano)

\*\* (locali non rifiniti)

## LOTTO N° 2 - RISTORANTE - OMISSIS -

### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Vicino la piccola costruzione posta sopra il pozzo all'interno del giardino pensile (facente parte del lotto n° 3), si accede su un piccolo disimpegno (foto n° 158) con accesso ad un locale adibito a centrale termica (foto n° 157) e tramite una scala si scende nell'ambulacro maggiore del teatro romano adibito a sala ristorante. Scendendo quindi al primo livello si è direttamente dentro la curva sala in laterizio di notevole altezza dotata di pavimento in listoni di legno con al disotto l'impianto di riscaldamento e raffreddamento. (foto n° 160) L'ingresso principale è comunque quello rappresentato con la foto n° 184 dalla via denominata dell'Anfiteatro. Sulla sinistra della sala vi è l'ampia cucina del ristorante suddivisa in zona cottura e in zona deposito e servizi con zona soppalcata adibita a rimessaggio degli addobbi della sala come tavoli e sedie. (foto n° 194) Nell'ambulacro minore sono state ricavate delle salette riservate la zona servizi

igienici una cantinetta (foto n° 179) e un locale disimpegno/bar con accesso direttamente su Via D. Alighieri. Qui i pavimenti sono in cotto di recupero e altezze variabili ma superiori ai ml. 3. Le altezze sono variabili ma comunque tutte sopra i ml. 2,70 fino ai 4,70 ml. della sala ristorante e alcuni saloni interni.

Effettuati tutti i relativi calcoli mediante rilievo diretto e elaboratore grafico, per il lotto n° 1 la superficie equivalente corrisponde al seguente prospetto:

**PALAZZO ALBERTI**

LIVELLO	N° ORDINE	SUPERFICIE	VALORE DI	SCV_U
	PLANIMETRIA	UTILE	PONDERAZIONE	
1	1-6 ***	258.34	1.00	258.34
	7	12.57	0.25	3.14
	8-11	180.90	1.00	180.90
2	23-24	21.97	0.25	5.49
	SOPPALCO	80.00	0.15	12.00
	CUCINA			
			<b>Totale</b>	<b>459.87</b>

Per un totale della superficie utile calpestabile pari a mq. 553.78.

\*\*\*= SUPERFICIE ENTRO AMBULACRI TEATRO ROMANO 1° secolo d.C.

**LOTTO N° 3 – RESIDENZA D'EPOCA** — *omissis* —

**DESCRIZIONE ANALITICA**

Salendo le scalette dall'interno del giardino o quelle con accesso direttamente sulla piazza san Francesco, si giunge ad una bellissima loggia con archi cinquecenteschi. (foto n° 135) Sul piccolo ballatoio della scala proveniente dal giardino, vi è l'ingresso ad una piccola suite composta da zona giorno e camera con servizi (foto n° 144). Dal loggiato si accede a due ampi saloni con travi in legno

e pavimenti in cotto di notevole altezza, adibito a zona relax/soggiorno con accesso ad una cucina con ripostiglio. Dal locale posto ad una quota maggiore si accede ad un disimpegno dotato di una scala semicircolare. Per il suo tramite si scende di nuovo al secondo livello ove si trova una suite composta da soggiorno, due camera da letto servizi e un terrazzo con vista direttamente su Vicolo dell'Anfiteatro. Al terzo livello si accede ad una suite sempre composta da una zona giorno, una camera un ripostiglio e un bagno. Le altezze interne sono variabili da 3.20 ml a 4.00 ml. Salendo mediante una scaletta esterna (foto n° 215) da Via D. Alighieri si giunge al secondo livello con una piccola suite composta da una zona giorno e una camera con servizio. Dalla parte opposta, con accessi indipendenti dalla Piazza S. Francesco vi sono 2 annessi adibiti a magazzino (foto n° 190) e centrale termica che contiene gli impianti del lotto 3 e 4.

Per il lotto n° 3 la superficie risulta essere la seguente:

**PALAZZO ALBERTI**

LIVELLO	N° ORDINE	SUPERFICIE	VALORE DI	SCV_U
	PLANIMETRIA	UTILE	PONDERAZIONE	
2	12	3.89	0.25	0.97
	13-15	38.74	1.00	38.74
2	16	3.08	0.25	0.77
	17-22	86.98	1.00	86.98
3	26	17.10	0.60	10.26
	27-35	130.44	1.00	130.44
	40-41	89.75	1.00	89.75
	42 ****	37.62	0.35	13.17
	Giardino	306.02	0.10	30.60

	43-45	43.99	1.00	43.99
2	25-25.1 (diritti)	41.94	0.60*1/2	12.58
		<b>Totale</b>		<b>458.25</b>

Per un totale della superficie utile calpestabile pari a mq. 451.59 oltre 306.02 mq.

di giardino e 20.97 mq. di magazzino in comune.

\*\*\* = bene comune non censibile (portico comune)

### **LOTTO N° 4 - ALLOGGIO PROPRIETA'**

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO**

Rf. Palazzo Alberti

Con accesso dalla Piazza S.Francesco tramite un maestoso portone in legno si accede al livello terzo delle planimetrie. Da qui mediante una scala curva o ascensore privato e locali disimpegno al medesimo piano, si raggiunge il quarto livello ove insiste l'appartamento residenziale della proprietà. Giunti all'estremità della unica rampa di scale ci si trova in un disimpegno/corridoio. Da qui frontalmente si accede ad un'ampia e luminosa zona giorno con capriate in legno e catene in ferro (foto n°227) e muri dipinti. Per il tramite di un'altra zona a giorno (pranzo) si giunge alla camera da letto con sala da bagno privata e cabina armadio. Lateralmente si ha un locale di sgombero e stileria oltre ad altri servizi igienici e ripostigli. Nella zona verso la Piazza, vi è l'ampia cucina con piccola dispensa. Dalla zona giorno si accede anche al bellissimo loggiato ad archi (foto n°218) con vista sul giardino pensile, sulle abitazioni centro storico di Bevagna e della campagna limitrofa. Con una scala interna si raggiunge il locale sottotetto di altezza 2.30 ml e con destinazione camera da letto e bagno privato. I pavimenti sono in cotto di recupero e listoni in legno opportunamente trattati. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in legno con vetri termici dotate di

ante d'oscuro. Gli impianti sono di nuova costruzione. Le latezze interne sono variabili da ml. 2.70 della camera ai ml. 3.50-4.00 del soggiorno.

Per il lotto n° 4 la superficie risulta essere la seguente:

**PALAZZO ALBERTI**

LIVELLO	N° ORDINE	SUPERFICIE	VALORE DI	SCV_U
	PLANIMETRIA	UTILE	PONDERAZIONE	
3	36-39	56.42	1.00	56.42
4	46-54	200.60	1.00	200.60
	55	36.76	0.35	12.87
5	56-58	30.22	1.00	30.22
2	25-25.1 (diritti)	41.94	0.60*1/2	12.58
<b>Totale</b>				<b>312,69</b>

Per un totale della superficie utile calpestabile pari a mq. 324.00 oltre 20.97 mq. di magazzino in comune.

*11° quesito "accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizioni di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla*

*procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

Per il principio di dipendenza del valore dallo scopo della stima, risulta che atto pregiudiziale per la formulazione del giudizio di valore è il riconoscimento dell'aspetto economico da riguardare. Nel caso in questione è chiaro che l'aspetto economico da determinare è quello del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima e valutazione.

Da ricerche effettuate nei siti delle principali agenzie immobiliari operanti nella zona, effettivamente non sono presenti molte offerte di immobili simili e per quelli di prestigio le trattative sono riservate e non pubblicate. Il sottoscritto ha comunque contattato vari titolari per meglio conoscere l'attuale valore di mercato di immobili simili con tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del caso. Quale parametro tecnico si è ritenuto adottare la superficie commerciale vendibile espressa in mq. come sopra determinata.

E' stata visionata la quotazione di beni immobili indicata dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (generico e di massima) per poi mediare i valori accertati presso gli operatori del settore immobiliare al fine di recepire i giusti valori di mercato e l'andamento di tali valori oltre che dal numero di contrattazioni. Da queste indagini si è accertato il periodo di notevole rallentamento sia nelle compravendite che nelle costruzioni, segno che la stagnazione del mercato immobiliare a livello nazionale si ripercuote anche in piccole realtà come Bevagna.

Ai valori reperiti e riferiti ai parametri tecnici conosciuti, sono stati applicati degli aumenti e delle detrazioni in base alle caratteristiche possedute dai vari edifici o

beni immobili oggetto di stima (stato d'uso, posizione, servitù, di possesso, vincoli ecc.) tenendo conto in particolare di quei fattori che possano influenzare in più o meno il valore.

Il valore di abitazioni signorili nel centro storico di Bevagna pubblicato dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio per il primo semestre del 2013 (all. 21) è quantificato tra un minimo di € 1000 e un massimo di € 1450 per una media di 1225 €/mq/lordo e in stato di conservazione NORMALE in calo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente di quasi 7 punti percentuale.

L'oggetto della stima però non è in questo caso un appartamento o una porzione immobile adibito a civile abitazione. Qui si valutano intere unità immobiliari cielo/terra poste su edifici classificati con vincolo diretto del Ministero "di particolare interesse storico-artistico", poste in buona posizione dal punto di vista immobiliare data la presenza di servizi, negozi, parcheggi e Uffici Pubblici nelle immediate vicinanze, con una distribuzione interna degli spazi che permette una buona flessibilità organizzativa, con una dotazione di impianti efficiente, un buon livello di finiture e con spazi a verde all'interno. Senza parlare poi della presenza delle porzioni "storiche" del fabbricato che di certo non si possono "ricostruire" altrove. Per questi motivi il sottoscritto CTU ha considerato, viste le caratteristiche sopra descritte, dell'unicità di alcune porzioni di immobile, dalle condizioni di regolarità amministrativa, i seguenti valori unitari per mq/utile calpestabile: (rapporto utile/lordo medio= 0.72)

- euro 2.650,00 a mq. per la SCV\_U residenziale legata all'attività di Residenza d'Epoca e Ristorazione;
- euro 3.500,00 a mq. per la SCV\_U ricadente all'interno degli ambulacri del Teatro Romano del 1° secolo d.C. ;

- euro 1.900,00 per la SCV\_U adibita a cucina ristorante e accessori;
- euro 2.200,00 per la SCV\_U di tipo residenziale con ascensore (alloggio proprietario).

*Stato d'uso e manutenzione.* L'appartamento è in buone condizioni d'uso e di manutenzione non presenta visibili segni di dissesto o danni ad impianti;

*Bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi.* Non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile de quo alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi.

#### VALUTAZIONE DEI FABBRICATI

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili, degli adeguamenti e correzioni del caso riferibili ai coefficienti sopra elencati, si può attribuire ai vari lotti in questione il seguente valore:

N° LOTTO	SUP. COMMERCIALE VENDIBILE (SCV_U)	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE arrotondato
1	1.145,98	2.650,00	3.036.850
2	258,34	3.500,00	904.200
2	201.53	1.900,00	382.900
3	458.25	2.650,00	1.214.350
4	312.69	2.200,00	687.900

#### VALORE TOTALE ARROTONDATO DEGLI IMMOBILI STIMATI

**LOTTO 1: € 3.035.000**

(dicomi euro tremilionizerotrentacinquemila/00)

**LOTTO 2: € 1.290.000**

(dicomi euro unmillioneduecentonovantamila/00)

**LOTTO 3: € 1.215.000**

(diconsi euro unmillioneduecentoquindicimila/00)

**LOTTO 4: € 685.000**

(diconsi euro seicentoottantacinquemila/00)

*12° quesito "a valutare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura";*

Il bene oggetto della procedura è interamente di proprietà del debitore, quindi non vi è la necessità di individuare parti divisibili e/o calcolare il valore delle quote indivise.

**CONCLUSIONI**

Il C.T.U. nominato conclude la propria relazione informando l'Ill.mo G.E. che:

- l'oggetto della valutazione risulta essere un complesso edilizio formato da 2 corpi di fabbrica distinti ma collegati tra loro dichiarati con apposito vincolo "di particolare interesse storico" dal Ministero delle Attività Culturali in quanto costruiti su resti del teatro e tempio romano datato 1° secolo dopo Cristo;
- la superficie UTILE sviluppata dagli immobili ammonta a mq. 2650,24 di pavimento e 525.54 mq. di giardino pensile e cortile interno;
- il valore venale attuale degli immobili pignorati risulta essere pari ad € **6.225.000,00** (diconsi euro seimilioniduecentoventicinquemila/00);
- la vendita è subordinata alla trasmissione dell'atto al Ministero dei Beni Culturali per il tramite delle competenti Soprintendenze al fine dell'esercizio dei diritto di prelazione ai sensi del D.Lgs. 42 del 22.01.2004.

- Il valore tiene conto esclusivamente dei valori dell'immobile e non dei macchinari e attrezzature poste all'interno della cucina del ristorante e delle dotazioni minime dovute per legge per la qualificazione di residenza d'epoca. Non tiene conto altresì dell'eventuale valore di avviamento della relativa impresa denominata ~~OMISSIS~~

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver informato l'Ill.mo G.E. in ottemperanza a quanto richiesto dai quesiti postigli rimanendo, in ogni caso, a completa disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

La presente consulenza tecnica è composta da n° 50 pagine dattiloscritte e 11 righe della 51<sup>a</sup> sino qui e completa dei seguenti allegati:

- 1- Nomina
- 2- Richiesta sopralluogo,;
- 3- Verbale 1° sopralluogo;
- 4- Visure catastali;
- 5- Mappa Catasto Urbano
- 6- Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;
- 7- Grafico riepilogativo suddivisione catastale
- 8- Foto aeree;
- 9- Decreto Ministero Beni Culturali;
- 10- Visura immobile;
- 11- Rilievo storico critico Palazzo Alberti
- 12- Atti provenienza;
- 13- Visura camerale;
- 14- Visure Conservatoria RR.II. di Spoleto;
- 15- Estratto di Mappa – Catasto Terreni

16- Esito negativo nuove formalità Conservatoria RR.II. di Spoleto;

17- Grafici esplicativi;

18- Copie atti urbanistici;

19- Copie agibilità;

20- Suddivisione lotti di vendita;

21- Banca dati quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio;

22- Autorizzazione Giudice nuovo accatastamento;

23- Elaborati nuovo accatastamento;

24- Nuove visure catastali;

25- Autorizzazioni comunali "residenza d'epoca";

26- Costituzione vincolo Ministero Beni e Attività Culturali;

27- Esito negativo nuove formalità Conservatoria RR.II. di Spoleto;

28- Comunicazioni alle parti;

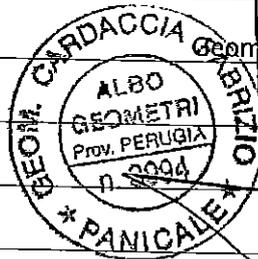
ELAB.02 - Documentazione fotografica dell'esterno;

ELAB.03 - Documentazione fotografica degli interni;

ELAB.04 – Grafici di progetto allegati alle pratiche urbanistiche;

Tavernelle, 30.12.2013

Il C.T.U



Geom. Cardaccia Fabrizio