



TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

236/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTRUM ITALY S.P.A. (PER YODA SPV SRL)

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA ELENA STRAMACCIONI

CUSTODE:
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE PERUGIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. DIONISIO MARINI

CF:MRNDNS72M03C309O
con studio in PERUGIA (PG) Via Sicilia, 41
telefono: 0755001227
email: d.marini@stiletecnico.it
PEC: dionisio.marini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PERUGIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 236/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **CASTELLO DI BISCINA** a GUBBIO strada vicinale Castello di Biscina snc, frazione Biscina, della superficie commerciale di **2.901,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Borgo medievale denominato "Castello di Biscina", circondato da un parco privato, si compone di un edificio principale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, terreni e edifici diruti. L'immobile principale, oggetto di ristrutturazione mai conclusa per la realizzazione di un hotel, è allo stato grezzo, privo di agibilità, e i vari piani sono suddivisi in trentaquattro camere oltre auditorium, sala conferenze e servizi. Il compendio immobiliare comprende, altresì, i terreni circostanti, alcuni fabbricati completamente diruti e i diritti pro-quota sulla corte in comune con l'edificio ecclesiastico.

La Chiesa presente all'interno del borgo, perlopiù crollata, non è ricompresa nella proprietà in vendita ed è presente una servitù di passaggio per accedervi.

Sul trasferimento di proprietà dei beni, lo Stato, o gli altri enti legittimati dalla legge, possono esercitare il diritto di prelazione di cui agli articoli 59 e seguenti D.Lgs. 42/2004 entro due mesi dalla notifica alla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. dell'Umbria.

Identificazione catastale:

- foglio 502 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1003421, categoria F/4, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA n. SNC, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1976, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 21 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 1, superficie 9240, reddito agrario 3,82 € reddito dominicale 6,68 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO di classe 3, superficie 330, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 660, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe FABB PROMIS, superficie 1370
- foglio 502 particella 11 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 430, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 640
- foglio 502 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 52
- foglio 502 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 730, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 1,51 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.901,76 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.683.020,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.515.000,00
Data della valutazione:	05/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI, stipulata il 30/03/1996 a firma di MINISTERO BENI CULTURALI E AMBIENTALI , trascritta il 20/12/1996 a Perugia ai nn. 23550/16421, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Catasto Urbano - Gubbio - Foglio 502, particelle 21-11-12-13-16

COSTITUZIONE VINCOLI LEGALI, stipulata il 19/12/2001 a firma di MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI ai nn. 19201 di repertorio, trascritta il 17/03/2003 a Perugia ai nn. 8064/5417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Catasto Urbano - Gubbio - Foglio 502, particella 11

Servitù di passaggio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si tratta di una servitù di fatto, non trascritta, abitualmente esercitata e necessaria per l'accesso ad un fondo intercluso (Chiesa).

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/05/2005 a firma di Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia ai nn. 102075/28083 di repertorio, iscritta il 01/06/2005 a Perugia ai nn. 18835/4280, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €3.000.000,00.

Importo capitale: €1.500.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/12/2022 a firma di UNEP CORTE D'APPELLO DI PERUGIA ai nn. 4668 di repertorio, trascritta il 05/01/2023 a Perugia ai nn. 362/264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in società (dal 14/09/2005), con atto stipulato il 14/09/2005 a firma di Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia ai nn. 103474 di repertorio, trascritto il 12/10/2005 a Perugia ai nn. 33945/19413.

La sezione D del presente atto riporta testualmente: "L'efficacia del conferimento in oggetto, e quindi dell'intero atto costitutivo, rimane sospensivamente condizionata al mancato esercizio da parte dello stato (o degli altri enti legittimati dalla legge) del diritto di prelazione menzionato in premessa e di cui agli articoli 59 e seguenti d.lgs. 42/2004 entro due mesi dalla notifica alla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. dell'Umbria, notifica per la quale i conferenti hanno conferito mandato al notaio rogante, ove, nel termine suddetto, fosse esercitato il diritto di prelazione, il conferimento in natura ed il presente atto costitutivo si intenderanno di diritto risolti e le relative obbligazioni come mai poste in essere. Nel caso in cui, per effetto del mancato esercizio del diritto di prelazione nel termine suindicato, venga a verificarsi l'evento dedotto in condizione sospensiva, si produrrà piena efficacia del conferimento e dell'atto costitutivo in oggetto, con trasferimento della proprietà alla società. L'immobile di cui al quadro b) viene trasferito coi diritti sulla corte comune particella 12." A margine della nota risulta l'annotazione di cancellazione della condizione sospensiva (per avveramento) presentata il 04/01/2006 ai nn. 257/20, in virtù di atto del Notaio Giuseppe Brunelli del 06/12/2005 repertorio ai nn. 104590/29029.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101988/25892 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10333/7292.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Gubbio - Foglio 502: particella 11 sub 5 (ex subb. 1,2,3); particella 16 sub1 e sub 2; particella 21

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101988/25892 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10333/7292.

Il titolo è riferito solamente a NCEU - Gubbio - Foglio 502: particella 11 sub 5 (ex subb. 1,2,3); particella 16 sub1 e sub 2; particella 21

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101988/25892 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10333/7292. Il titolo è riferito solamente a NCEU - Gubbio - Foglio 502: particella 11 sub 5 (ex subb. 1,2,3); particella 16 sub1 e sub 2; particella 21

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101987/25891 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10332/7291. Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Gubbio - Foglio 502, particelle: 7, 8, 10, 11, 11 sub 2, 13, 24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101987/25891 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10332/7291. Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Gubbio - Foglio 502, particelle: 7, 8, 10, 11, 11 sub 2, 13, 24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/1987 fino al 14/09/2005), con atto stipulato il 22/04/1987 a firma di Notaio Franco Filippo Marchetti in Gualdo Tadino ai nn. 101987/25891 di repertorio, trascritto il 20/05/1987 a Perugia ai nn. 10332/7291. Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Gubbio - Foglio 502, particelle: 7, 8, 10, 11, 11 sub 2, 13, 24

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **184/U**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria per il ripristino di edificio danneggiato dal sisma del 29/04/1984, presentata il 18/12/1985, rilasciata il 25/09/1987 con il n. 25247 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Gubbio - Foglio 502, particella 11

Concessione Edilizia N. **319**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Proroga Aut. Ed. 184/U, ripristino strutturale e Cambio di Destinazione d'Uso, presentata il 23/07/1990 con il n. 20485 di protocollo, rilasciata il 24/11/1990 con il n. 31115 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Catasto Terreni - Gubbio - Foglio 502, particella 11

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del 24/10/2007, l'immobile ricade in zona "area di particolare valore storico-paesaggistico - Spazio Rurale". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo VII, Capo II, art. 151 NTA. Il titolo è riferito solamente al parte

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del 24/10/2007, l'immobile ricade in zona "area agricola - Spazio Rurale". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo VII, Capo II, art. 153 NTA. Il titolo è riferito solamente al parte

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del 24/10/2007, l'immobile ricade in zona "area boscata - Sistema Naturalistico Ambientale". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo VII, Capo II, art. 55 NTA. Il titolo è riferito solamente al parte

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del

24/10/2007, l'immobile ricade in zona "Beni culturali di interesse artistico e storico (art. 2 D.Lgs. 42/2004) e ss.mm. - Territorio". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo VII, Capo III, art. 181 NTA. Il titolo è riferito solamente al edificato di cui al foglio 502, particelle 11-12-13-16

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del 24/10/2007, l'immobile ricade in zona "aree di elevatissimo interesse naturalistico ambientale" (Sito di interesse comunitario SIC) "Boschi e pascoli di Fratticiola Selvatica" - Sistema Naturalistico Ambientale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II, Capo III, artt. 49, 50, 51 NTA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.197 del 24/10/2007, l'immobile ricade in zona "terreni vincolati per scopi idrogeologici - Norme Generali". Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo VIII, Capo IV, art. 211 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: complesso edilizio in parte diruto e in parte in corso di costruzione, privo di agibilità e privo di titoli edilizi in corso di validità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuovo progetto e opere di ristrutturazione edilizia e urbanistica

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..

Gli oneri e i costi di regolarizzazione sono stati valutati, stimati e ricompresi nel valore di stima

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN GUBBIO STRADA VICINALE CASTELLO DI BISCINA SNC, FRAZIONE BISCINA

CASTELLO DI BISCINA

DI CUI AL PUNTO A

CASTELLO DI BISCINA a GUBBIO strada vicinale Castello di Biscina snc, frazione Biscina, della superficie commerciale di **2.901,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Borgo medievale denominato "Castello di Biscina", circondato da un parco privato, si compone di un edificio principale di quattro piani fuori terra ed uno interrato, terreni e edifici diruti. L'immobile principale, oggetto di ristrutturazione mai conclusa per la realizzazione di un hotel, è allo stato grezzo, privo di agibilità, e i vari piani sono suddivisi in trentaquattro camere oltre auditorium, sala conferenze e servizi. Il compendio immobiliare comprende, altresì, i terreni circostanti, alcuni fabbricati completamente diruti e i diritti pro-quota sulla corte in comune con l'edificio ecclesiastico.

La Chiesa presente all'interno del borgo, perlopiù crollata, non è ricompresa nella proprietà in vendita ed è presente una servitù di passaggio per accedervi.

Sul trasferimento di proprietà dei beni, lo Stato, o gli altri enti legittimati dalla legge, possono esercitare il diritto di prelazione di cui agli articoli 59 e seguenti D.Lgs. 42/2004 entro due mesi dalla notifica alla Soprintendenza ai B.A.A.A.S. dell'Umbria.

Identificazione catastale:

- foglio 502 particella 11 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 1003421, categoria F/4, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA n. SNC, piano: T-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1976, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 151,84 Euro, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 21 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: FRAZIONE BISCINA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO ARB di classe 1, superficie 9240, reddito agrario 3,82 € reddito dominicale 6,68 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO di classe 3, superficie 330, reddito agrario 0,09 € reddito dominicale 0,34 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 660, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe FABB PROMIS, superficie 1370
- foglio 502 particella 11 sub. 2 (catasto terreni), qualita/classe PORZ RUR FP, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 430, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 502 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 640
- foglio 502 particella 21 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 52
- foglio 502 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO di classe 4, superficie 730, reddito agrario 2,64 € reddito dominicale 1,51 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	eccellente	
luminosità:	eccellente	
panoramicità:	ottimo	
impianti tecnici:	pessimo	
stato di manutenzione generale:	scarso	
servizi:	pessimo	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso immobiliare si compone di un edificio principale (corpo A); di un agglomerato edilizio diruto edificato in aderenza alla Chiesa (corpo B); di due annessi, anch'essi diruti, situati sul lato ovest della proprietà (Corpo C); dei terreni circostanti ricoperti da alberi e da una folta vegetazione arbustiva, in stato di abbandono.

Il “Castello di Biscina” è raggiungibile tramite una strada vicinale sterrata che si dirama dalla viabilità pubblica della frazione di Biscina. L'ingresso alla proprietà è delimitato da un cancello in ferro da cui parte il viale sterrato, carrabile, che conduce alla corte dei fabbricati. La corte interna del Castello è pavimentata con lastre pietre ed è condivisa con il sagrato di una Chiesa in stato di abbandono e

con la copertura in parte crollata.

Corpo A: si tratta di un edificio imponente, a forma di lettera “C”, realizzato intorno al XII secolo. Si erge sulla collina che domina il fiume Chiascio a monte dell’invaso artificiale di Valfabbrica. Planimetricamente irregolare è caratterizzato dalla torre maestra merlata, ruotata e sporgente rispetto alle costruzioni che l’affiancano. L’altezza fuori terra massima è di 16,30 metri e si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è realizzata in muratura di pietra.

L’edificio subì gravi danni a seguito dell’evento sismico del 29 aprile 1984, pertanto, fu oggetto di una ristrutturazione importante che riguardò le strutture portanti e il cambio di destinazione d’uso per la realizzazione di una struttura alberghiera. L’ultimo titolo edilizio assentito risale all’anno 1990 e prevedeva che i lavori fossero terminati entro il 25/09/1991. Il 30/12/1990 furono terminate le opere strutturali ma non furono mai terminati i lavori necessari al cambio di destinazione d’uso, pertanto, oggi l’immobile è un fabbricato in corso di definizione e privo di abitabilità.

Attualmente l’edificio è allo stato grezzo, privo di finiture e infissi e senza impianti di alcun tipo. Le strutture in muratura portante appaiono ben consolidate e integrate con setti e travi in cemento armato; i solai sono stati oggetto di rifacimento e sono perlopiù in latero-cemento anche se non mancano alcuni locali con volte in muratura e solai in legno e pianelle; le rampe di scale e i vani ascensori sono stati anch’essi realizzati in cemento armato; la copertura dell’edificio è stata quasi del tutto ricostruita adottando sia carpenteria metallica e sia solai inclinati in latero-cemento. Tutte le strutture sono prive di intonaci e rivestimenti.

La distribuzione interna dei vari piani non è definita poiché al momento dell’interruzione dei lavori di ristrutturazione non erano ancora stati realizzati i tramezzi divisorii dei vani, comunque, a titolo informativo, il progetto di ristrutturazione prevedeva:

- al piano interrato: Auditorium e lavanderia;
- al piano terra: una sala conferenze, una sala biliardo, la sala per gli ospiti, la hall e la portineria;
- al Piano primo: 12 camere con bagno e due sale;
- al piano secondo: 16 camere con bagno e l’accesso alla torre panoramica;
- al piano terzo: 6 camere con bagno.

Corpo B: si tratta di un agglomerato edilizio distinto catastalmente in due corpi di fabbrica aderenti tra loro e adiacenti alla Chiesa. I fabbricati sono in gran parte crollati e invasi dalla folta vegetazione. Sono in parte visibili le strutture portanti del primo piano e parte dei maschi murari che raggiungono il secondo piano, dove si intravede la quota di imposta delle falde della copertura. Lo stato di dissesto è tale che la ristrutturazione di tali edifici non può prescindere da una previa demolizione dell’esistente.

Corpo C: si tratta di due annessi agricoli di cui uno in gran parte crollato ma le cui strutture sono ancora visibili tra la vegetazione, mentre l’altro è completamente diruto e non vi sono elementi strutturali che consentano di individuarne l’originaria consistenza. Anche in questo caso, come per il corpo B, la ristrutturazione di tali edifici non può prescindere da una previa demolizione dell’esistente.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corpo A: Piano interrato	290,00	x	60 %	=	174,00
Corpo A: Piano terra	673,00	x	100 %	=	673,00
Corpo A: Piano primo	673,00	x	100 %	=	673,00

Corpo A: Piano secondo	623,00	x	100 %	=	623,00
Corpo A: Piano terzo	390,00	x	100 %	=	390,00
Corpo B: Fabbricato diruto di due piani - particella 13	314,00	x	12 %	=	37,68
Corpo B: Fabbricato diruto di due piani - particella 16	624,00	x	12 %	=	74,88
Corpo C: Fabbricati diruti - particella 10	85,00	x	12 %	=	10,20
Terreno di pertinenza	12.300,00	x	2 %	=	246,00
Totale:	15.972,00				2.901,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Christie's International Real Estate

Descrizione: Rocca Miravalle del XVII secolo - da ristrutturare - 21 camere

Indirizzo: Comune di Firenze

Superfici principali e secondarie: 3630

Superfici accessorie: 1000

Prezzo richiesto: 2.500.000,00 pari a 539,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 2.125.000,00 pari a 458,96 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Christie's International Real Estate

Descrizione: Rocca dei Monaci del XVII secolo - da ristrutturare - 25+ camere

Indirizzo: Comune di Cesena - Forlì Cesena

Superfici principali e secondarie: 1800

Superfici accessorie: 1000

Prezzo richiesto: 1.500.000,00 pari a 535,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.275.000,00 pari a 455,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Casaitalia International Real Estate - Luxury Real Estate

Descrizione: Borgo da ristrutturare - 16 camere

Indirizzo: Comune di Assisi - Perugia

Superfici principali e secondarie: 1067

Superfici accessorie: 1000

Prezzo richiesto: 995.000,00 pari a 481,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 845.750,00 pari a 409,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Casaitalia International Real Estate - Luxury Real Estate

Descrizione: Residenza Storica con parco in antico monastero benedettino ristrutturata - 9 camere

Indirizzo: Comune di Assisi - Perugia

Superfici principali e secondarie: 1192

Superfici accessorie: 600

Prezzo richiesto: 1.600.000,00 pari a 892,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 1.360.000,00 pari a 758,93 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2023

Fonte di informazione: Casaitalia International Real Estate - Luxury Real Estate

Descrizione: Castello ristrutturato del XII secolo e grande villa da ristrutturare con vista lago Trasimeno - 18 camere

Indirizzo: Comune di Passignano sul Trasimeno - Perugia

Superfici principali e secondarie: 3500

Superfici accessorie: 1000

Prezzo richiesto: 3.900.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 3.315.000,00 pari a 736,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla determinazione del valore venale dei beni appena descritti, si perviene adottando il metodo della comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di

immobili consimili per ubicazione e tipologia. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile nell'ambito urbano è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

Nel ricercare immobili consimili sono stati presi in esame castelli dell'Italia centrale, aventi caratteristiche costruttive consimili con destinazione d'uso di progetto turistico-ricettiva. Sul mercato sono stati reperiti perlopiù annunci immobiliari di vendita per immobili da ristrutturare come quelli del nostro caso.

Altra componente che ha inciso sul prezzo di stima dell'immobile è, senza dubbio, l'assenza di titoli edilizi in corso di validità in presenza di lavori di ristrutturazione non terminati. Il prezzo di stima tiene conto di tale circostanza avendo, l'esperto estimatore, considerato i costi per tale incombenza.

Per quanto riguarda gli immobili diruti, Corpi B e C del compendio immobiliare, sono state valutate le loro potenzialità edificatorie espresse in metri quadrati di Superficie Utile Coperta. Per il calcolo della superficie commerciale si è utilizzato un indice del 12% applicato alla SUC.

Per i terreni di pertinenza, vista la tipologia del bene, fortemente caratterizzato dalla posizione collinare dominante messa in risalto dalla vegetazione circostante, si è ritenuto utile valutarli come corte pertinenziale, ornamentale, dell'intero complesso immobiliare poiché un loro utilizzo agricolo comporterebbe una riduzione del valore e dell'appetibilità commerciale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro al metro quadrato relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, si stima un valore medio unitario per un complesso edilizio consimile a quello in oggetto pari a 580,00 euro al metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.901,76 x 580,00 = **1.683.020,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.683.020,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.683.020,80**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di Perugia, conservatoria dei registri immobiliari di Perugia, ufficio tecnico di Comune di Gubbio, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: banca dati delle quotazioni immobiliari della camera di commercio dell'Umbria

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CASTELLO DI BISCINA	2.901,76	0,00	1.683.020,80	1.683.020,80
				1.683.020,80 €	1.683.020,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.683.020,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 168.302,08**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.515.000,00**

data 05/09/2023

il tecnico incaricato
ING. DIONISIO MARINI