

Dott. Arch. Monica Salvatelli

Via Settembrini n. 15 – 06073 CORCIANO (PG)

Tel 075 9660684 Cell. 333 2051146

E-MAIL: monica_salvatelli@libero.it

PEC: monica.salvatelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

PROCEDURA ESECUTIVA 99/2017 + 446/2017 R.G. Es.

GIUDICE RELATORE: Dott.ssa GIULIA MARIA LIGNANI

Promossa da:

[Firma]
(*[Firma]* C/O Avv. Giulia Lignani)
[Firma] S.p.A. mandatario di NEWS SPV s.p.a.
(*[Firma]* C/O Avv. Gian Luca Lattuada)

Contro:

[Firma]
(*[Firma]* di *[Firma]*)

PERITO:

ARCH. MONICA SALVATELLI

PERIZIA DI STIMA

REDATTA SECONDO GLI

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva N. 99/2017 + 446/2017 R.G. Es. Imm. promossa da

mandataria di

DIRITTO: Piena proprieta' pari ad 1/1

PAG. 4-5
PAG. 14-15

N. LOTTI: 2

DATI CATASTALI:

LOTTO 1: COMUNE DI PERUGIA N.C.E.U. e N.C.T.

PAG. 4-5

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
146	78 sub 4	D/10				12'854,00 €

FG.	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
146	714	Seminativo arborato	2	39 are 50 ca	27,54 €	21,42 €

LOTTO 2: COMUNE DI PERUGIA N.C.E.U. e N.C.T.

PAG. 4-5

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
146	62 sub 5 92	D/2				20'720,00 €
146	562	D/6				828,00 €

FG.	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
115	37	seminativo	4	1 ha 83 are 48 ca	33,17 €	28,43 €
115	95	seminativo	5	18 are 08 ca	1,87 €	1,68 €
		Pascolo arborato	1	1 ha 14 are 52 ca	11,83 €	9,46 €
146	563	uliveto	2	4 ha 13 are 26 ca	74,70 €	149,40 €
146	565	uliveto	2	34 are 34 ca	6,21 €	12,41 €

DESCRIZIONE DEI LOTTI E UBICAZIONE:

LOTTO 1: Compendio immobiliare destinato ad agriturismo denominato "La Macina dell'Oscano" sito a Perugia in localita' Cenerente Strada Comunale della Forcella n. 14 con corte esclusiva, fondi, piscina esterna e terreno agricolo;

PAG. 15-21

LOTTO 2: Compendio immobiliare costituito da una country house denominata "Villa Ada" sita a Perugia in localita' Cenerente Strada Comunale della Forcella n. 35, da una piscina all'aperto e da rate di terreno agricolo siti a Perugia in localita' Cenerente;

PAG. 21-29

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: NESSUNA

IRREGOLARITA' URBANISTICHE: NESSUNA

PAG. 13-14

CRITERIO DI STIMA

PAG. 29-32

VALORE DI MERCATO / PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO 1: € € 1'590.912,35 / € 1'511'000,00

PAG. 33-40

LOTTO 2: € 2'588.677,50 / € 2'460.000,00

PAG. 40-53

OCCUPAZIONE E TITOLO:

PAG. 10-11

LOTTO 1: NON IN ESERCIZIO, OCCUPATO DAL PROPRIETARIO

LOTTO 2: NON IN ESERCIZIO

PREMESSA

Io sottoscritta **Dott. Arch. Monica Salvatelli** domiciliata a Corciano in Via Settembrini n. 15, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Perugia al n. 1369 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Perugia al n. 2787, in data 13/03/2019 venivo nominata "esperto valutatore" nella procedura esecutiva N. 99/2017 R.G. ES. **(ALLEGATO 1)** e in data 23/03/2019 accettavo l'incarico e prestavo il giuramento di rito in modalità telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani fissava quale termine per il deposito della perizia il 15/10/2019 e rinviava di conseguenza all'udienza del 20/11/2019 ore 9.05.

La sottoscritta depositava la perizia in data 14/10/2019 e in data 04/11/2019 venivano presentate osservazioni da parte debitrice alle quali rispondevo in data 13/11/2019.

All'udienza del 20/11/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Giulia Maria Lignani disponeva di integrare la perizia degli ulteriori beni pignorati di cui alla procedura N. 446/2017 e fissava quale nuovo termine per il deposito della perizia il giorno **29/02/2019** e fissava di conseguenza l'udienza del 15/04/2020 ore 9.10 **(ALLEGATO 1)**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Io sottoscritta in adempimento all'incarico ricevuto, esaminavo in primis il fascicolo telematico, verificavo la completezza dei documenti relativi all'Esecuzione Immobiliare in oggetto procedevo quindi a contattare l'Avvocato di parte debitrice Dott. ~~_____~~ chiedendo gli estremi del Rappresentante dell' ~~_____~~ per concordare un sopralluogo.

Contattavo quindi telefonicamente il ~~_____~~, Legale Rappresentante dell' ~~_____~~, con il quale concordavo di iniziare le operazioni peritali il giorno **venerdì 03 maggio 2019 alle ore 14.00** presso i beni pignorati siti a Perugia in Località Cenerente Strada della Forcella n. 14, ne dav

comunicazione al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore rispettivamente a mezzo PEC e Raccomandata R/R (**ALLEGATO 2**).

Al fine di integrare la perizia con gli ulteriori beni pignorati, come stabilito all'udienza del 20/11/2019, concordavo con il ~~giudice~~ di procedere al rilievo dell'ulteriore bene pignorato denominato "Villa Ada" il giorno **06 dicembre 2019 alle ore 14.00** ne davo comunicazione al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore a mezzo PEC.

Le operazioni peritali hanno inoltre avuto il seguente calendario:

- 1) in data **02/05/2019, 29/07/2019, 03/09/2019, 13/11/2019 e 25/11/2019** effettuavo ricerche e visure di natura catastale presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** ed ispezioni di natura ipotecaria presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia**;
- 2) in data **03/06/2019** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per la ricerca dei precedenti edilizi dell'agriturismo;
- 3) in data **18/07/2019** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione di una parte dei precedenti edilizi dell'agriturismo;
- 4) in data **23/08/2019** Prot. 190414 presentavo richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia**;
- 5) in data **03/09/2019** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** ritiravo il certificato di destinazione urbanistica dei beni pignorati;
- 6) in data **19/09/2019** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione di ulteriori precedenti edilizi dell'agriturismo;
- 7) in data **02/01/2020** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per la ricerca dei precedenti edilizi della country house;
- 8) in data **05/02/2020** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione di una parte dei precedenti edilizi della country house;

9) in data 19/02/2020 presso l'*Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia* prendevo visione di ulteriori precedenti edilizi degli immobili pignorati della country house.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici ed amministrativi necessari la sottoscritta ritiene di poter riassumere il proprio operato con la seguente

RELAZIONE PERITALE

redatta secondo i criteri stabiliti dagli I.V.S. (International Valuation Standard) al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in oggetto e nel quale espone tutti gli elementi di consistenza e di fatto richiesti dal G. Es. e che si articola nei punti contenuti nel quesito stabilito dalla S.V.I.,

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore di _____ con atto giudiziario del 22/02/2017 Rep. 173/2017 trascritto il 10/03/2017, R.P. 4670 R.G. 6627 e il pignoramento immobiliare eseguito a favore di _____ con atto giudiziario del 18/10/2017 Rep. 5550/2017 trascritto il 29/11/2017, R.P. 21032 R.G. 29870 riguarda i:

diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti ad _____

(P.IVA _____) su:

- **A) COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO "LA MACINA DELL'OSCANO" SITO A PERUGIA IN LOCALITÀ CENERENTE** Strada della Forcella n. 14 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
146	78 sub 4	D/10				12'854,00 €
146	78	Ente urbano		25 are 33 ca		----

- **B) FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA" SITA A PERUGIA IN LOCALITÀ CENERENTE** Strada della Forcella n. 35 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
146	62 sub 5 92	D/2				20'720,00 €
146	62 sub 4	Bene comune non censibile				----
146	62	Ente urbano		5 are 10 ca		----

- **C) PISCINA SITA A PERUGIA IN LOCALITÀ CENERENTE** all'interno di un terreno agricolo di superficie catastale pari a 1010 mq censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CAT.	RENDITA
146	562	D/6				828,00 €
146	562	Ente urbano		10 are 10 ca		----

- **D) RATE DI TERRENO SITE A PERUGIA IN LOCALITÀ CENERENTE** come di seguito censite al Nuovo Catasto Terreni dello stesso Comune:

FG.	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
115	37	seminativo	4	1 ha 83 are 48 ca	33,17 €	28,43 €
115	95	seminativo	5	18 are 08 ca	1,87 €	1,68 €
		Pascolo arborato	1	1 ha 14 are 52 ca	11,83 €	9,46 €
146	563	uliveto	2	4 ha 13 are 26 ca	74,70 €	149,40 €
146	565	uliveto	2	34 are 34 ca	6,21 €	12,41 €
146	714	Seminativo arborato	2	39 are 50 ca	27,54 €	21,42 €

In particolare:

- il pignoramento immobiliare eseguito a favore di _____ con atto giudiziario del 22/02/2017 Rep. 173/2017 trascritto il 10/03/2017, Registro Particolare 4670 Registro Generale 6627 di cui alla **procedura esecutiva n. 99/2017** riguarda i diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti ad _____

(P.iva) sui beni di cui ai punti A), C) e D) sopra descritti;

- il pignoramento immobiliare eseguito a favore di con atto giudiziario del 18/10/2017 Rep. 5550/2017 trascritto il 29/11/2017, Registro Particolare 21032 Registro Generale 29870 di cui alla **procedura esecutiva n. 446/2017** riguarda i diritti di piena proprietà pari ad 1/1

(P.iva) sui beni di cui ai punti A) e B) sopra descritti.

2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

A) IL COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO

"LA MACINA DELL'OSCANO" è sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 14 (Coordinate Geografiche 43.154345, 12.353112; 43°09'15.6"N 12°21'11.2"E), in zona pianeggiante a valle del Castello dell'Oscano ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 78 sub 4.

Confini: Il cespite confina a nord con Strada Vicinale dell'Oscano, a est con Strada Comunale della Forcella, a sud e a ovest con terreni agricoli di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento; l'accesso al complesso immobiliare può avvenire sia da Strada Comunale della Forcella che da Strada Vicinale dell'Oscano.

Caratteristiche di zona: il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/collinare caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali di tipo estensivo (unifamiliari o bifamiliari). Nella zona, che dista circa due chilometri dal centro abitato di Cenerente ed è raggiungibile dalla S.P. 170 Cenerente/Colle Umberto, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Aereoporto Internazionale dell'Umbria a circa 22 km, stazione ferroviaria a circa 11 km, fermata degli autobus a circa 2 km.

Il compendio immobiliare è costituito da un corpo di fabbrica principale con forma planimetrica ad L destinato ad agriturismo, da un piccolo corpo di fabbrica secondario per vani tecnici, da una piscina e dalla corte esclusiva.

L'agriturismo è privo di un'area destinata a parcheggio in quanto quella esistente non è oggetto di pignoramento.

B) IL FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA" è sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 35 (Coordinate Geografiche 43.155055, 12.355871; 43°09'18.2"N 12°21'21.1"E) all'interno di un terreno intercluso di superficie catastale pari a 510 mq situato lungo la strada privata che conduce al Castello dell'Oscano ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 62 sub 5 oltre al bene comune non censibile censito come Particella 62 sub 4.

Confini: La country house è un lotto intercluso e confina solo con beni di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento. L'accesso avviene da Strada della Forcella dove, un portale in pietra con cancello in ferro conduce, attraverso un percorso carrabile all'interno del parco di proprietà del debitore, alla country house in questione e più avanti al Castello dell'Oscano.

Caratteristiche di zona: il contesto in cui si trova il cespite è di tipo collinare/boschivo caratterizzato dalla sporadica presenza di edifici residenziali; nella zona, che dista circa tre chilometri dal centro abitato di Cenerente ed è raggiungibile dalla S.P. 170 Cenerente/Colle Umberto, scarseggiano sia i servizi di tipo commerciale che quelli pubblici, come solitamente accade nelle zone a vocazione agricola.

Principali collegamenti pubblici: Aeroporto Internazionale dell'Umbria a circa 23 km, stazione ferroviaria a circa 12 km, fermata degli autobus a circa 3 km.

La country house è costituita da un corpo di fabbrica principale a base quadrata che si sviluppa per 4 piani oltre al sottotetto, dei quali due parzialmente interrati e da un piccolo corpo secondario destinato a magazzino adiacente al fabbricato principale.

C) LA PISCINA è sita a Perugia in Località Cenerente in zona collinare all'interno di un terreno agricolo di superficie catastale pari a 1010 mq (Coordinate Geografiche 43.155500, 12.358269, 43°09'19.8"N 12°21'29.8"E), è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune al Foglio 146 Particella 562, è accessibile solo passando attraverso beni di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento, in particolare è accessibile da Strada San Lorenzo della Rabatta che si dirama da Strada Comunale della Forcella oppure da un sentiero pedonale dal Castello dell'Oscano; la piscina presenta forma rettangolare e superficie planimetrica pari a circa 82 mq oltre alla scala di immissione.

Confini: Il cespite, del tipo intercluso, ricade all'interno di un'ampia zona agricola collinare/boschiva prevalentemente destinata ad uliveto e confina con le particelle 563 e 565 di proprietà del debitore, anch'esse oggetto del presente pignoramento.

Principali collegamenti pubblici: Aereoporto Internazionale dell'Umbria a circa 24 km, stazione ferroviaria a circa 13 km, fermata degli autobus a circa 4 km.

La piscina è sempre stata a servizio del Castello dell'Oscano (maniero risalente alla metà del IVX secolo) e della country house "Villa Ada" dai quali è raggiungibile attraverso un sentiero pedonale (di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento).

Caratteristiche di zona: il contesto in cui si trova il cespite è di tipo agricolo/boschivo caratterizzato prevalentemente da ulivi con qualche cipresso a delimitazione dei sentieri pedonali.

D) LE RATE DI TERRENO DI TIPO AGRICOLO sono site a Perugia in Località Cenerente, raggiungibili da Strada della Forcella e da Strada San Lorenzo della Rabatta, sono costituite da più particelle **AFFERENTI AL FOGLIO 115 e AL FOGLIO 146** del Nuovo Catasto Terreni per una superficie complessiva pari a 7 ha, 63 are, 68 ca (76368 mq).

La particella catastale 714 del Foglio 146 presenta andamento pianeggiante ed è destinata a seminativo da rimettere in coltura, confina a nord con il Torrente Oscano, a

sud con Strada Vicinale dell'Oscano, a ovest con la proprietà di [redacted] e a est con proprietà del debitore non oggetto del presente pignoramento.

Le particelle catastali 563 e 565 del Foglio 146 presentano giacitura acclive e ricadono all'interno di un'ampia zona agricola destinata prevalentemente ad uliveto, confinano con terreni di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento, all'interno è situata la particella 562 ove insiste la piscina di cui al sopra riportato punto C).

Le particelle catastali 37 e 95 del Foglio 115 presentano giacitura acclive e sono destinate a seminativo da rimettere in coltura, confinano a nord-ovest con il Torrente Oscano, a sud con Strada Comunale della Forcella e con la proprietà di [redacted], ad est con la proprietà di [redacted] e [redacted], a nord con la proprietà di [redacted] e soggetto debitore.

Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'**estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)**, nella **planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 5)** e nella **documentazione fotografica (ALLEGATO 6)**.

3) VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA', EVENTUALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' O ALTRI DIRITTI PARZIALI

IL COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO "LA MACINA DELL'OSCANO" sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 14 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 78 sub 4, **IL FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA"** sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 35 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 62 sub 5 **E LE RATE DI TERRENO** site a Perugia in Località Cenerente, censite al N.C.T. al Foglio 146 Particelle 562, 563, 565, 714, risultano di proprietà dell' [redacted] in ragione di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio [redacted] del 10 luglio

1970 registrato a Perugia il 30 luglio 1970 al n. 3378 vol. 125 trascritto a Perugia il 20/08/1970 R.P. 7216 (**ALLEGATO 8**);

LA PISCINA sita a Perugia in Località Cenerente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune al Foglio 146 Particella 562 risulta di proprietà dell' _____

_____ in quanto da loro realizzata, il terreno su cui ricade la piscina (Foglio 146 Particella 562) risulta di proprietà dell' _____ in ragione di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio _____

_____ in data 10 luglio 1970 registrato a Perugia il 30 luglio 1970 al n. 3378 vol. 125 trascritto a Perugia il 20/08/1970 R.P. 7216 (**ALLEGATO 8**);

LE RATE DI TERRENO site a Perugia in Località Cenerente, censite al N.C.T. al Foglio 115 Particelle 37 e 95 risultano di proprietà dell' _____ P.iva _____

_____ in ragione di 1/1 di piena proprietà in forza di atto di acquisto a rogito Notaio _____ del 5 gennaio 1985 Rep. 185139 trascritto a Perugia il 07/01/1985 R.P. 252 R.G. 336 (**ALLEGATO 8**).

4) STATO DI POSSESSO O DI OCCUPAZIONE DEI BENI

A) IL COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO "LA MACINA DELL'OSCANO" sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 14 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 78 sub 4 al momento del sopralluogo risultava non in esercizio e occupato dal debitore _____

B) IL FABBRICATO DESTINATO AD COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA" sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 35 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 62 sub 5 al momento del sopralluogo risultava non in esercizio.

C) LA PISCINA sita a Perugia in Località Cenerente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune al Foglio 146 Particella 562 al momento del sopralluogo risultava non in esercizio.

D) LE RATE DI TERRENO DI TIPO AGRICOLO/COLLINARE site a Perugia in Località Cenerente al momento del sopralluogo risultavano non coltivate.

5) FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2019 e 25/11/2019 in base ai dati catastali degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che a tutto il giorno **29/07/2019** o **25/11/2019** risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni (**ALLEGATO 7**):

FG. 146 PART.LLA 78 SUB 4

Iscrizioni al 29/07/2019

- R.P. 6623 R.G. 30044 del 12/11/2010 – Rep. 119331/37659 del 10/11/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 1. Annotazione n. 221 del 17/01/2011 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n. 864 del 16/03/2012 (riduzione di somma)
 3. Annotazione n. 865 del 16/03/2012 (erogazione a saldo)

Trascrizioni al 29/07/2019

- R.P. 4670 R.G. 6627 del 10/03/2017 – Rep. 173/2017 del 22/02/2017 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;
- R.P. 21032 R.G. 29870 del 29/11/2017 – Rep. 5550/2017 del 18/10/2017 atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili;

FG. 146 PART.LLA 62 SUB 5

Iscrizioni al 25/11/2019

- R.P. 6623 R.G. 30044 del 12/11/2010 – Rep. 119331/37659 del 10/11/2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
 1. Annotazione n. 221 del 17/01/2011 (erogazione parziale)
 2. Annotazione n. 864 del 16/03/2012 (riduzione di somma)

8) REGOLARITA' URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i competenti uffici del Comune di Perugia e dei documenti allegati alle osservazioni depositate da parte ricorrente il 04/11/2019 per gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti precedenti edilizi (**ALLEGATO 11**):

A) IL COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO "LA MACINA DELL'OSCANO" sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 14 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 78 sub 4 è in possesso del **Certificato di Agibilità n. 48/259 Prot. 15232 del 22/02/21989**, non sono stati reperiti ulteriori precedenti edilizi per il compendio in questione.

B) PER IL FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA" sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 35 censito al N.C.E.U. del Comune di Perugia al Foglio 146 Particella 62 sub 5 risultano i seguenti precedenti edilizi:

- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 5331 del 21/04/1990** per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ristorante;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. 459 del 01/08/1996** per cambio di destinazione da abitazione ad albergo relativamente ai piani terreno, primo e secondo;
- **Certificato di Agibilità n. 363 del 19/09/1997**;
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 210538 del 03/11/2008** per opere interne al complesso alberghiero Villa Oscanò per realizzazione di n. 5 camere in luogo di locali ristorante nell'edificio denominato "Villa Ada" al piano primo sottostrada;
- **Autocertificazione di agibilità presentata il 24/09/2010 Prot. 178548** a seguito della Dia sopra citata;

C) PER LA PISCINA sita a Perugia in Località Cenerente censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune al Foglio 146 Particella 562 era stata richiesta

negli anni 1989-2001 l'autorizzazione alla sua costruzione ma la pratica non è mai stata completata; i documenti depositati da parte debitrice come allegati alle osservazioni, sono la D.I.A. n. 983/A Prot. 46678 del 10/03/2004 per manutenzione straordinaria di una piscina e la D.I.A. n. 482/A Prot. 27861 del 15/02/2005 per manutenzione straordinaria di una piscina e sistemazione esterni. Ad oggi la costruzione di una piscina ricade tra le attività realizzabili in edilizia libera e pertanto non necessita di alcun titolo abilitativo.

Per quanto riguarda la conformità catastale, tutti i beni pignorati risultano regolarmente accatastrati, lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali ad esclusione del secondo piano seminterrato della country house denominata "Villa Ada" che risulta catastalmente destinato a ristorante anziché a sala congressi.

Da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Commercio del Comune di Perugia risulta che l'attività ricettiva di tipo extra alberghiero esercitata dall' [redacted] è cessata, pertanto l'aggiudicatario dovrà richiedere nuova autorizzazione e rispettare tutte le normative vigenti.

9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno proporre la vendita in un due lotti e precisamente:

LOTTO n. 1: Comune di Perugia (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti all' [redacted] su **COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO** denominato "la Macina dell'Oscano" sito in **Strada Comunale della Forcella n. 14 (Fg. 146 Particella 78 sub 4) composto da un fabbricato principale destinato ad agriturismo (non in esercizio), articolato su due piani fuori terra e un piano interrato, da un fabbricato secondario ad uso vani**

tecnici, da una piscina e dalla corte esclusiva oltre a **TERRENO** pianeggiante situato lungo **Strada Vicinale dell'Oscano** (Fg. 146 Particella 714).

LOTTO n. 2: Comune di Perugia (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti ad ... su **FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE** denominato "Villa Ada" sito in **Strada Comunale della Forcella n. 35** (Fg. 146 Particella 62 sub 5) composto da un fabbricato principale destinato a country house (non in esercizio), articolato su quattro piani fuori terra senza ascensore oltre al sottotetto e da un fabbricato secondario destinato a magazzino oltre a **PISCINA** (Fg. 146 Particella 562) di forma rettangolare e superficie di circa 82 mq (non in esercizio) ricadente dentro una particella che presenta 1010 mq di superficie catastale e **RATE DI TERRENO AD USO AGRICOLO** (Fg. 115 Particelle 37 e 95 e Fg. 146 Particelle 562, 563, 565) raggiungibili da **Strada Comunale della Forcella** e da **Strada San Lorenzo della Rabatta** per complessivi 7 ha, 63 are, 68 ca (76368 mq) con giacitura acclive e costituite da seminativi, pascoli arborati e uliveti da rimettere in coltura.

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1: IL COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO DENOMINATO "LA MACINA DELL'OSCANO" è sito a Perugia in Località Cenerente, è compreso tra **Strada Comunale della Forcella** e **Strada Vicinale dell'Oscano** e si compone di un corpo di fabbrica principale articolato in n. 13 appartamenti e un magazzino, da un piccolo corpo di fabbrica secondario per vani tecnici, da una piscina e dalla corte esclusiva, il tutto è censito al N.C.E.U. al Foglio 146 Particella 78 sub 4. Il lotto si compone anche di un terreno agricolo pianeggiante situato dall'altro lato della **Strada Vicinale dell'Oscano** censito al N.C.T. al Foglio 146 particella 714.

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 9) e dagli stralci degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 10**, il cespite ricade in area di particolare interesse agricolo EA1, il fabbricato principale è classificato come edificio di interesse tipologico, una piccola parte della particella 714 sul confine nord è destinata a bosco.

Per quanto riguarda i vincoli tutto il lotto ricade completamente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004, nelle aree di salvaguardia paesaggistica dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 84 del PTCP e nel vincolo idrogeologico; la sola particella 714 ricade interamente nelle aree a potenziale pericolosità idraulica agricola denominata valle dell'Oscano.

Procedo di seguito ad esaminare i vari beni di cui è composto il lotto:

A1) IL FABBRICATO PRINCIPALE risale presumibilmente ai primi dell'800 ed è denominato "La Macina dell'Oscano", si sviluppa su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, presenta struttura portante in pietra faccia vista, i solai sono in ferro e laterizio, la copertura è a due falde inclinate con travi in legno e manto di copertura in laterizio, gli infissi sono in legno e gli impianti sono allacciati alle reti pubbliche.

L'agriturismo non presenta vani destinati al ricevimento né alla ristorazione in quanto questi servizi venivano svolti in modo centralizzato dal Castello dell'Oscano, è privo anche di una zona parcheggio in quanto quello esistente non è oggetto di pignoramento.

Il **piano primo sottostrada** si compone di un ampio vano con struttura portante in pietra e mattoni facciavista, volta a botte e ampie finestrate ad arco lungo i lati lunghi, è destinato a magazzino e vani di servizio.

Il **piano terra** si compone di n. 6 appartamenti ad uso agriturismo con accessi indipendenti dalla corte comune o da disimpegni interni. In particolare gli appartamenti si compongono di soggiorno con angolo cottura, bagno e una o due camere per superfici nette interne di circa 30-40 mq per gli appartamenti con una camera e 65 mq circa per gli appartamenti con due camere.

Il **piano primo** è composto da due ali indipendenti alle quali si accede da due distinti corpi scala dei quali uno è completamente esterno e l'altro è interno; si compone di n. 7 appartamenti ad uso agriturismo. In particolare gli appartamenti si compongono di soggiorno con angolo cottura, bagno e una o due camere per superfici nette interne di circa 35-40 mq per gli appartamenti con una camera e 60-70 mq circa per gli appartamenti con due camere.

Alcuni appartamenti hanno caldaia autonoma per il riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, gli altri sono serviti in modo centralizzato.

Gli appartamenti presentano pavimenti in monocottura o cotto, i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica, due appartamenti al piano primo (indicati nelle planimetrie allegate) erano in fase di ristrutturazione al momento del sopralluogo.

Il piano terra presenta in parte altezza pari a 2,90 ml e in parte pari a 2,80 ml, il piano primo presenta tetto a falde inclinate con altezza variabile da un minimo di 2,67 ml a un massimo di 3,95 ml a seconda dei vani. Gli infissi sono in legno con vetro singolo in parte presentano scuri interni e/o sportelloni esterni sempre in legno.

Le finiture e gli impianti risalgono agli anni '80 e presentano medie condizioni di manutenzione.

A2) IL FABBRICATO SECONDARIO è situato ad ovest del fabbricato principale, a metà del cancello di ingresso al compendio immobiliare per cui una parte è esterna alla recinzione e accessibile dalla Strada Vicinale dell'Oscano, si articola in tre vani tecnici a servizio dell'agriturismo, presenta struttura portante in muratura e copertura piana.

A3) LA PISCINA è a servizio dell'agriturismo ed è situata a sud-ovest del fabbricato principale all'interno della corte esclusiva, presenta forma rettangolare di dimensioni di circa 6,50 ml x 14,00 ml, rivestimento interno in pvc e pavimentazione perimetrale esterna in cotto.

A4) LA CORTE ESCLUSIVA è rappresentata dall'area individuata catastalmente dalla particella catastale 78 del Foglio 146 che presenta superficie catastale pari a 2533 mq al lordo di tutti gli immobili sopra descritti e pertanto pari a circa 1800 mq netti.

A5) IL TERRENO censito al N.C.T. al Foglio 146 Particella 714 è situato lungo Strada Vicinale dell'Oscano e fronteggia il compendio immobiliare; presenta giacitura pianeggiante, è destinato a seminativo da rimettere in coltura e confina a nord con il Torrente Oscano.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici nette dei locali espresse in mq, rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Per il computo delle superfici accessorie e di ornamento, sono stati utilizzati i seguenti rapporti mercantili (o criteri di ponderazione), conformi alla Norma UNI 10750:2005:

- Balconi, Terrazzi e Lastrici solari	25%
- Portici, Patii e Pergolati	35%
- Magazzino/Pluriuso	45%
- Locali Tecnici	15%
- Terrazzi	25%

Per il computo dei vani a destinazione principale, il coefficiente di ponderazione deriva dal rapporto tra la Superficie Esterna Lorda e la Superficie Interna Netta, entrambe determinate graficamente sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

LOTTO 1: COMUNE DI PERUGIA Foglio 146 Part.IIa 78 SUB 4 e 714

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
1° SOTTOSTRADA	MAGAZZINO	97,20	0,45	43,74	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	RIPOSTIGLIO	3,06	0,45	1,38	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	RIPOSTIGLIO	1,87	0,45	0,84	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	4,20	0,45	1,89	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	RIPOSTIGLIO	5,10	0,45	2,30	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	FONDO	21,50	0,45	9,68	MEDIO
SUB TOTALE 1° sottostrada		132,93	SEL:	59,82	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
1° SOTTOSTRADA	AUTOCLAVE	6,75	0,15	1,01	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	FONDO	12,55	0,15	1,88	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	FONDO	14,23	0,15	2,13	MEDIO
SUB TOTALE VANI TECNICI		33,53	SEL:	5,03	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
P.TERRA 1° UNITA'	SOGGIORNO	32,97	1,3785	45,45	MEDIO
P.TERRA 1° UNITA'	BAGNO	3,88	1,3785	5,35	MEDIO
P.TERRA 1° UNITA'	DISIMPEGNO	3,68	1,3785	5,07	MEDIO
P.TERRA 1° UNITA'	CAMERA	13,19	1,3785	18,18	MEDIO
P.TERRA 1° UNITA'	CAMERA	14,70	1,3785	20,26	MEDIO
P.TERRA 2° UNITA'	SOGGIORNO	25,62	1,3785	35,32	MEDIO
P.TERRA 2° UNITA'	BAGNO	4,16	1,3785	5,73	MEDIO
P.TERRA 2° UNITA'	CAMERA	36,08	1,3785	49,74	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	CUCINA	12,36	1,3785	17,04	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	BAGNO	4,31	1,3785	5,94	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	SOGGIORNO	16,96	1,3785	23,38	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	DISIMPEGNO	4,02	1,3785	5,54	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	CAMERA	13,68	1,3785	18,86	MEDIO
P.TERRA 3° UNITA'	CAMERA	14,35	1,3785	19,78	MEDIO
P.TERRA	PORTICO	25,07	0,3500	8,77	MEDIO
P.TERRA	DISIMPEGNO	18,13	1,3785	24,99	MEDIO
P.TERRA	RIPOSTIGLIO	2,26	1,3785	3,12	MEDIO
P.TERRA 4° UNITA'	SOGGIORNO	12,83	1,3785	17,69	MEDIO
P.TERRA 4° UNITA'	BAGNO	4,25	1,3785	5,86	MEDIO
P.TERRA 4° UNITA'	CAMERA	17,39	1,3785	23,97	MEDIO
P.TERRA 5° UNITA'	SOGGIORNO	12,91	1,3785	17,80	MEDIO
P.TERRA 5° UNITA'	BAGNO	4,25	1,3785	5,86	MEDIO
P.TERRA 5° UNITA'	CAMERA	14,40	1,3785	19,85	MEDIO
P.TERRA 6° UNITA'	SOGGIORNO	13,78	1,3785	19,00	MEDIO
P.TERRA 6° UNITA'	BAGNO	5,28	1,3785	7,28	MEDIO
P.TERRA 6° UNITA'	CAMERA	11,70	1,3785	16,13	MEDIO
P.TERRA 6° UNITA'	PLURIUSO	8,79	1,3785	12,12	MEDIO
P.TERRA	PERGOLATO	27,30	0,3500	9,56	MEDIO
SUB TOTALE		378,30	SEL:	467,62	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
P.PRIMO 1° UNITA'	SOGGIORNO	19,72	1,3130	25,89	IN RISTRUT.
P.PRIMO 1° UNITA'	BAGNO	4,86	1,3130	6,38	IN RISTRUT.
P.PRIMO 1° UNITA'	CAMERA	14,07	1,3130	18,47	IN RISTRUT.
P.PRIMO 2° UNITA'	SOGGIORNO	26,56	1,3130	34,87	IN RISTRUT.
P.PRIMO 2° UNITA'	CAMERA	16,25	1,3130	21,34	IN RISTRUT.
P.PRIMO 2° UNITA'	CAMERA	12,24	1,3130	16,07	IN RISTRUT.
P.PRIMO 2° UNITA'	BAGNO	3,99	1,3130	5,24	IN RISTRUT.
P.PRIMO 3° UNITA'	DISIMPEGNO	8,31	1,3130	10,91	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	CAMERA	17,83	1,3130	23,41	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	SOGGIORNO	23,67	1,3130	31,08	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	DISIMPEGNO	1,76	1,3130	2,31	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	TERRAZZO	2,09	0,2500	0,52	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	DISIMPEGNO	1,85	1,3130	2,43	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	CAMERA	15,56	1,3130	20,43	MEDIO
P.PRIMO 3° UNITA'	BAGNO	5,37	1,3130	7,05	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	SOGGIORNO	22,34	1,3130	29,33	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	CAMERA	17,71	1,3130	23,25	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	CAMERA	12,12	1,3130	15,91	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	DISIMPEGNO	1,71	1,3130	2,25	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	BAGNO	3,83	1,3130	5,03	MEDIO
P.PRIMO 4° UNITA'	TERRAZZO	1,53	0,2500	0,38	MEDIO
P.PRIMO	DISIMPEGNO	21,72	1,3130	28,52	MEDIO
P.PRIMO 5° UNITA'	SOGGIORNO	13,61	1,3130	17,87	MEDIO
P.PRIMO 5° UNITA'	CAMERA	17,90	1,3130	23,50	MEDIO
P.PRIMO 5° UNITA'	BAGNO	4,46	1,3130	5,86	MEDIO
P.PRIMO 6° UNITA'	SOGGIORNO	13,45	1,3130	17,66	MEDIO
P.PRIMO 6° UNITA'	BAGNO	4,46	1,3130	5,86	MEDIO
P.PRIMO 6° UNITA'	CAMERA	15,02	1,3130	19,72	MEDIO
P.PRIMO 7° UNITA'	SOGGIORNO	14,16	1,3130	18,59	MEDIO
P.PRIMO 7° UNITA'	BAGNO	5,51	1,3130	7,23	MEDIO
P.PRIMO 7° UNITA'	CAMERA	12,15	1,3130	15,95	MEDIO
P.PRIMO 7° UNITA'	PLURIUSO	9,09	1,3130	11,94	MEDIO
	SUB TOTALE	364,90	SEL:	475,27	

Il tutto è meglio identificabile nell'*estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4), nella planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 5) e nella documentazione fotografica (ALLEGATO 6).*

LOTTO N. 2: Il lotto in questione si compone di:

B1) IL FABBRICATO DESTINATO A COUNTRY HOUSE DENOMINATO "VILLA ADA"

è sito a Perugia in Località Cenerente, in Via della Forcella n. 35 e si compone di un fabbricato principale destinato a country house (non in esercizio) con sale convegni al piano secondo sottostrada (quota della strada) e da un piccolo corpo di fabbrica secondario destinato a magazzino, il tutto è censito al N.C.E.U. al Foglio 146 Particella 62 sub 5 graff. 92.

Come rilevabile dagli stralci degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 10**, l'immobile ricade in zona A ed è classificato come SV-43 insediamenti di interesse storico-ambientale Villa Oscano (art. 24 del Testo Unico delle Norme di Attuazione).

Per quanto riguarda i vincoli tutto l'immobile ricade completamente nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004 e nel vincolo idrogeologico.

La costruzione del fabbricato risale presumibilmente alla fine del '700 ed è denominato "Villa Ada", si sviluppa su quattro piani fuori terra senza ascensore oltre al sottotetto, i primi due piani sono parzialmente interrati; tutti i quattro piani hanno accesso indipendente dall'esterno oltre ad una scala interna che originariamente collegava tutti i piani e che attualmente è stata in parte chiusa con tramezzi; il sottotetto è raggiungibile solo da una scala interna in legno situata al piano primo.

La country house non presenta vani destinati al ricevimento né alla ristorazione né un parcheggio in quanto questi servizi erano svolti in modo centralizzato dal Castello dell'Oscano (bene di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento).

La country house ricade in un lotto intercluso e l'accesso può avvenire solo passando attraverso altre proprietà del debitore non oggetto di pignoramento.

L'edificio presenta struttura portante in pietra facciavista, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e persiane sempre in legno in mediocre stato di manutenzione, la copertura è a padiglione con finestre velux per l'illuminazione/areazione del sottotetto, lo sporto di gronda e la copertura necessitano di interventi di manutenzione straordinaria, gli impianti sono allacciati alle reti pubbliche ma costituiscono un unico contatore con il Castello dell'Oscano (gas, acqua e corrente elettrica da cabina di media tensione che alimenta tutto il complesso di proprietà del debitore), al momento del sopralluogo tutte le utenze erano staccate.

Il **piano secondo sottostrada** presenta accesso dal fronte principale (prospetto sud-ovest) lungo la strada privata che si dirama da Via della Forcella e si compone di tre ampi vani destinati a sale convegni e una zona per i servizi igienici; presenta struttura portante in pietra e mattoni in parte intonacata e in parte a mattoni facciavista, volta a botte in laterizio, pavimenti in cotto. Il piano ha altezza variabile da un minimo di 2,90 ml ad un massimo di 4,45 ml.

Il **piano primo sottostrada** presenta accesso dal fronte laterale nord-ovest salendo alcune scale esterne, si compone di un ingresso e da vari disimpegni che consentono di accedere a n. 5 camere matrimoniali con bagno oltre ad un ripostiglio e alla cantina. Il piano presenta altezza pari a 2,85 ml, pavimenti in marmo, finiture e arredi di alto livello in quanto recentemente rinnovato.

Il **piano terra** presenta accesso dal fronte nord est, salendo quattro gradini si arriva ad un portico e da qui si entra nell'ingresso, dal quale attraverso vari disimpegni si accede a n. 9 camere matrimoniali con bagno. Il piano presenta altezza pari a 3,85 ml, ad esclusione dell'ingresso che presenta altezza pari a 4,00 ml, pavimenti in cotto. Le camere presentano normali condizioni di manutenzione interna.

Il **piano primo** presenta accesso dal fronte nord est, salendo una lunga scalinata in pietra che conduce ad un terrazzo dal quale si entra nell'ingresso, dal quale attraverso vari disimpegni si accede a n. 9 camere matrimoniali con bagno. Il piano presenta altezza pari a 2,85 ml, ad esclusione dell'ingresso che presenta altezza pari a 3,70 ml, pavimenti in cotto. Le camere presentano normali condizioni di manutenzione interna.

Una scala in legno situata al primo piano dell'immobile conduce al **sottotetto** dove troviamo tre minialloggi di circa 35-40 mq ciascuno composti da camera matrimoniale, bagno e zona giorno con angolo cottura con altezza interna variabile che va da un minimo di 1,45 a un massimo di 3,40.

B2) IL FABBRICATO SECONDARIO è situato ad est del fabbricato principale, è destinato a magazzino presenta struttura portante in muratura e copertura piana.

B3) LA CORTE ESCLUSIVA è rappresentata dall'area individuata al catasto terreni al Foglio 146 Particella 62 che presenta superficie catastale pari a 510 mq al lordo degli immobili sopra descritti e pertanto pari a circa 150 mq netti che costituiscono il piazzale antistante il fabbricato destinato a strada privata.

Nella tabella sottostante sono riportate le superfici nette dei locali espresse in mq, rilevate a seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Per il computo delle superfici accessorie e di ornamento, sono stati utilizzati i seguenti rapporti mercantili (o criteri di ponderazione), conformi alla Norma UNI 10750:2005:

- Balconi, Terrazzi e Lastrici solari	25%
- Portici, Patii e Pergolati	35%
- Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali	35%
- Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali	20%
- Locali Tecnici	15%
- Terrazzi	25%

Per il computo dei vani a destinazione principale, il coefficiente di ponderazione deriva dal rapporto tra la Superficie Esterna Lorda e la Superficie Interna Netta, entrambe determinate graficamente sulla base delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

LOTTO 2: COMUNE DI PERUGIA Foglio 146 Part.IIa 62 sub 5

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
2° SOTTOSTRADA	SALA CONVEGNI	57,01	1,2927	73,70	MEDIO
2° SOTTOSTRADA	SALA CONVEGNI	53,08	1,2927	68,62	MEDIO
2° SOTTOSTRADA	SALA CONVEGNI	50,08	1,2927	64,74	MEDIO
2° SOTTOSTRADA	SERVIZI IGIENICI	7,84	1,2927	10,13	MEDIO
SUB TOTALE 2° SOTTOSTRADA		168,01	SEL:	217,19	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
MAGAZZINO	MAGAZZINO	14,64	0,20	2,93	MEDIO
SUB TOTALE 2° SOTTOSTRADA		14,64	SEL:	2,93	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
1° SOTTOSTRADA	INGRESSO	12,87	1,3617	17,52	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	17,59	1,3617	23,95	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	7,04	1,3617	9,59	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	8,06	1,3617	10,97	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	17,33	1,3617	23,60	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	RIPOSTIGLIO	0,96	1,3617	1,31	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	RIPOSTIGLIO	3,31	1,3617	4,51	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CAMERA	16,58	1,3617	22,58	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	BAGNO	4,11	1,3617	5,60	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CAMERA	25,26	1,3617	34,40	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	BAGNO	7,70	1,3617	10,48	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CAMERA	21,32	1,3617	29,03	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	BAGNO	6,78	1,3617	9,23	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CAMERA	21,21	1,3617	28,88	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	BAGNO	6,19	1,3617	8,43	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	BAGNO	6,90	1,3617	9,40	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CAMERA	19,88	1,3617	27,07	OTTIMA
1° SOTTOSTRADA	CANTINA	12,47	0,35	4,36	MEDIO
1° SOTTOSTRADA	CENTRALE TERM.	7,18	0,15	1,08	MEDIO
SUB TOTALE 1° SOTTOSTRADA		222,74	SEL:	281,98	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
PIANO TERRA	INGRESSO/PORTICO	6,64	0,35	2,32	MEDIO
PIANO TERRA	INGRESSO	11,97	1,2836	15,36	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	12,05	1,2836	15,47	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,30	1,2836	4,24	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	12,93	1,2836	16,60	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	2,98	1,2836	3,83	MEDIO
PIANO TERRA	DISIMPEGNO	38,01	1,2836	48,79	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	17,23	1,2836	22,12	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,42	1,2836	4,39	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	13,81	1,2836	17,73	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,63	1,2836	4,66	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	17,37	1,2836	22,30	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	4,11	1,2836	5,28	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	18,00	1,2836	23,10	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,55	1,2836	4,56	MEDIO
PIANO TERRA	TERRAZZO	3,93	0,2500	0,98	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	17,75	1,2836	22,78	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	4,31	1,2836	5,53	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	14,21	1,2836	18,24	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,82	1,2836	4,90	MEDIO
PIANO TERRA	CAMERA	17,41	1,2836	22,35	MEDIO
PIANO TERRA	BAGNO	3,53	1,2836	4,53	MEDIO
SUB TOTALE PIANO TERRA		233,96	SEL:	290,05	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
PIANO PRIMO	INGRESSO/TERRAZZO	9,58	0,2500	2,40	MEDIO
PIANO PRIMO	INGRESSO	11,62	1,3338	15,50	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	11,53	1,3338	15,38	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,08	1,3338	4,11	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	12,08	1,3338	16,11	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	2,82	1,3338	3,76	MEDIO
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	33,60	1,3338	44,82	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	20,79	1,3338	27,73	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	2,80	1,3338	3,73	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	14,46	1,3338	19,29	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,52	1,3338	4,69	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	15,92	1,3338	21,23	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,64	1,3338	4,86	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	16,71	1,3338	22,29	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,08	1,3338	4,11	MEDIO
PIANO PRIMO	DISIMPEGNO	4,90	1,3338	6,54	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	16,55	1,3338	22,07	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,29	1,3338	4,39	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	14,78	1,3338	19,71	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,37	1,3338	4,49	MEDIO
PIANO PRIMO	CAMERA	16,79	1,3338	22,39	MEDIO
PIANO PRIMO	BAGNO	3,28	1,3338	4,37	MEDIO
SUB TOTALE PIANO PRIMO		228,19	SEL:	293,98	

PIANO	AMBIENTE	SUP. NETTA	COEFF.	SUP. COMM.	MANUTEN.
SOTTOTETTO	DISIMPEGNO	14,99	1,3219	19,82	MEDIO
SOTTOTETTO	PRANZO/SOGGIORNO	21,30	1,3219	28,16	MEDIO
SOTTOTETTO	BAGNO	4,88	1,3219	6,45	MEDIO
SOTTOTETTO	CAMERA	13,39	1,3219	17,70	MEDIO
SOTTOTETTO	PRANZO/SOGGIORNO	11,06	1,3219	14,62	MEDIO
SOTTOTETTO	CUCINA	2,33	1,3219	3,08	MEDIO
SOTTOTETTO	BAGNO	3,01	1,3219	3,98	MEDIO
SOTTOTETTO	CAMERA	14,74	1,3219	19,48	MEDIO
SOTTOTETTO	PRANZO/SOGGIORNO	24,22	1,3219	32,02	MEDIO
SOTTOTETTO	BAGNO	4,25	1,3219	5,62	MEDIO
SOTTOTETTO	CAMERA	14,43	1,3219	19,08	MEDIO
SUB TOTALE SOTTOTETTO		128,60	SEL:	170,00	

B4) LA PISCINA è sita a Perugia in Località Cenerente in zona collinare all'interno di un terreno agricolo intercluso di superficie catastale pari a 1010 mq, è censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune al Foglio 146 Particella 562, è accessibile solo passando attraverso beni di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento, in particolare è accessibile da Strada San Lorenzo della Rabatta che si dirama da Strada Comunale della Forcella oppure da un sentiero pedonale dal Castello dell'Oscano (sempre di proprietà del soggetto debitore non oggetto di pignoramento).

La costruzione della piscina risale presumibilmente agli anni 2005/2006, presenta forma rettangolare di dimensioni di circa 14,00 ml x 5,90 ml oltre a scala di immissione che misura circa 1,85 ml x 2,90 ml, ha struttura portante in c.a. e rivestimento in pietra sia per la parte interna, sia per la pavimentazione perimetrale esterna. I vani tecnici sono situati sotto la piscina. La piscina è priva di servizi igienici e al momento del sopralluogo non era in esercizio.

La piscina ricade all'interno di un'ampia zona agricola collinare destinata prevalentemente a uliveto, confina con le particelle 563 e 565 oggetto del presente pignoramento, non risulta presente alcuna recinzione di confine.

La piscina è sempre stata a servizio del Castello dell'Oscano e di Villa Ada, dai quali è raggiungibile attraverso un sentiero pedonale (bene di proprietà del debitore non oggetto di pignoramento).

Come rilevabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 9), il cespite ricade in area di particolare interesse agricolo EA2 con una minima sovrapposizione del bosco; per quanto riguarda i vincoli tutta la particella è sottoposta a vincolo idrogeologico.

B5) RATE DI TERRENO DI TIPO AGRICOLO site a Perugia in Località Cenerente, raggiungibili da Strada della Forcella e da Strada San Lorenzo della Rabatta sono costituite da più particelle **AFFERENTI AL FOGLIO 115 e AL FOGLIO 146** del Nuovo Catasto Terreni per una superficie catastale complessiva pari a **7 ha, 63 are 68 ca** (76368 mq)

FG.	P.LLA	SUPERFICIE		
		SEMINATIVO	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
115	37	1 ha 83 are 48 ca		
115	95	18 are 08 ca	1 ha 14 are 52 ca	
146	563			4 ha 13 are 26 ca
146	565			34 are 34 ca
TOTALE		2 ha 1 are 56 ca	1 ha 14 are 52 ca	4 ha 47 are 60 ca
7 ha, 63 are 68 ca (76368 mq)				

Il tutto è meglio identificabile nell'*estratto di mappa, nelle planimetrie catastali (ALLEGATO 4)* e nella *documentazione fotografica (ALLEGATO 6)*.

11) SPESE CONDOMINIALI

I beni pignorati non fanno parte di un condominio.

12) CRITERI DI STIMA E VALORE DEI BENI PIGNORATI

Criteri di stima

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso di rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva e pertanto si applicano gli adeguamenti e le riduzioni del caso.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 R.1.2) il **valore di mercato** viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Il **valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali** (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Il **valore di vendita forzata secondo le Linee guida ABI** per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - Appendice A.I.5.I)

viene così definito: "Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Metodo del Costo (Cost Approach) e

Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach)

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato utilizzato il metodo del costo deprezzato (**Cost Approach**) per quanto riguarda il compendio immobiliare destinato ad agriturismo, la country house e la piscina, mentre per le rate di terreno agricolo è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato (**Market Comparison Approach**), entrambi i metodi fanno parte dei metodi di stima in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Le specifiche caratteristiche dell'agriturismo, della country house e della piscina, di rara commercializzazione, a tipologia non ordinaria di vecchia costruzione, non consentono di rilevare dati idonei e sufficienti per poter utilizzare il metodo del confronto di mercato, pertanto si procederà alla determinazione del valore di mercato dell'immobile mediante il procedimento del costo di riproduzione deprezzato.

Per i terreni agricoli, viceversa, atteso che il mercato locale, ha permesso di rilevare un congruo numero di beni simili da utilizzare per una comparazione diretta, si è ritenuto opportuno procedere a valutare gli stessi attraverso il metodo del confronto di mercato.

Il **Cost Approach** è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' anche detto metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato e si applica per stimare immobili speciali di aziende agricole o industriali e in tutti i casi in cui si ha un mercato limitato.

Il procedimento del Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al

valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In particolare secondo gli International Valuation Standards una persona prudente non pagherebbe per un bene o servizio più del costo che sosterebbe per l'acquisto di un bene o servizio sostitutivo e ugualmente soddisfacente, in assenza di difficoltà impreviste, di maggiori rischi e di svantaggi. Il costo minore dell'alternativa migliore, sia essa l'originale o una sostituta tende a stabilire il valore di mercato.

In effetti l'acquirente potenziale opta tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima che consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita con allegate planimetrie; è un metodo logico che mette a comparazione le varie caratteristiche tecnico-economiche degli immobili che sono presi a confronto. Viene utilizzato come base del confronto tra i prezzi marginali che rappresentano la variazione del prezzo del valore della caratteristica presa in considerazione;

Il procedimento per M.C.A. si fonda sul principio elementare che il prezzo del bene da stimare sarà fissato dal mercato degli immobili nello stesso modo con cui il mercato medesimo ha fissato il valore degli immobili di cui si conosce il prezzo. Per la legge di Jevons, se due immobili presentano le stesse caratteristiche di formazione del valore sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo il prezzo fissato dal mercato sarà il medesimo.

LOTTO n. 1:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATA APPLICANDO IL **COST APPROCH (IVS)**

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del COMPENDIO IMMOBILIARE DESTINATO AD AGRITURISMO mediante il procedimento del **costo di riproduzione deprezzato** che come già detto consente di stabilire il valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

Per poter utilizzare il **COST APPROCH** dobbiamo:

- Stimare il valore di mercato del terreno edificato;
- Stimare il costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;
- Stimare il deprezzamento;

In questo metodo per terreno edificato si intende il suolo occupato dal sovrastante edificio e nel nostro caso il **valore di mercato del terreno edificato**, non avendo riferimenti attendibili, è stato stimato mediante l'individuazione di un rapporto di complementarietà economica fra il valore del suolo e quello del manufatto edificato (incidenza dell'area) in quanto

$$V_i = V_a / ia \%$$

Dove

V_i = valore di costo dell'intervento

V_a valore di costo dell'area

$ia\%$ incidenza valore costo area/valore costo intervento

Il **costo di ricostruzione a nuovo** di un'opera esistente già prodotta nel passato rappresenta la somma delle spese che, alla data di stima, un'impresa edile dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio, riferito ad un dato mercato dei prezzi produttivi e a un dato ciclo realizzativo.

Il procedimento per determinare il costo di ricostruzione a nuovo di un edificio comprende:

1. Definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
2. Costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
 - Costi tecnici di costruzione che possono essere diretti (costo di costruzione opere edilizie edificio e opere edilizie delle sistemazioni esterne) o indiretti (oneri di urbanizzazione, oneri professionali, allacciamento servizi, spese generali, spese commercializzazione);
3. Oneri finanziari sul capitale a debito per costi diretti e indiretti;
4. Utile del promotore sul proprio capitale di rischio;

Il **deprezzamento** di un bene immobile è dovuto generalmente alla vetustà e all'obsolescenza che presenta, dove per vetustà si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo e per obsolescenza si intende invece l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato attuale.

Tutto quanto sopra premesso, si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove:

C_A = costo area

C_C = costo di costruzione

O_F = oneri finanziari

U_P = utile del promotore

Δ = deprezzamento

Tempistica dell'operazione immobiliare: possiamo ragionevolmente stimare in 36 mesi la durata complessiva dell'operazione immobiliare, in quanto occorreranno circa 12 mesi per la redazione del progetto e per ottenere tutte le autorizzazioni amministrative e urbanistiche necessarie e circa 24 mesi per la costruzione dell'immobile.

Costo dell'area e relativi oneri indiretti: L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, tuttavia, nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarietà fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo.

In tal caso occorre prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_f) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_a), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile.

Il rapporto di complementarietà c fra il valore dell'immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta) che per la tipologia dell'immobile in questione si ritiene congruo stimare nel 17%, ne consegue che il rapporto di complementarietà è pari a:

$$c = p\% / (1-p\%) = 20\%$$

Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti: Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione.

A questo proposito si sono assunti come valori di riferimento i costi parametrici riportati nella *Tabella dei Costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi* pubblicata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 27 febbraio

2017 (**ALLEGATO 12**). In particolare, ritengo opportuno utilizzare il costo di costruzione del punto 1.3.0 **edifici residenziali signorili, ville e villini semplici pari a 423,00 €/mc** per la country house.

Il valore così determinato si intende per cubatura a mc vuoto per pieno e al netto degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali, delle spese generali e di amministrazione, delle spese di commercializzazione e degli oneri finanziari come di seguito descritti e calcolati.

Mentre, per la piscina, considerate le caratteristiche costruttive e di finitura, ritengo corretto stimare il costo di costruzione in 400,00 €/mq.

Oneri concessori: gli oneri concessori si articolano in oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e oneri commisurati al costo di costruzione; tutti gli oneri si calcolano in base alla Superficie Utile Complessiva di cui alla L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. e alle tabelle comunali di cui al DCC 103 dell'11/07/2016.

Onerari professionali: gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 10%.

Spese generali e di amministrazione: tali spese vengono stimate nel 5% del costo di costruzione del fabbricato.

Spese di commercializzazione: tali spese non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su commissione.

Oneri finanziari: gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS maggiorato dello spread di mercato.

Pertanto si applica in via prudentiale un tasso a debito pari a 2,25 % e si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove

$$Q = (1+i)$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento (60%)

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti (3 anni per il terreno e 2 anni per il fabbricato)

Utile del promotore: Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5 % sui costi complessivi diretti e indiretti.

Deprezzamento: Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per vetustà (D_1) si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili) secondo la quale il deprezzamento per vetustà D_1 è pari a:

$$D_1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$$

Dove A rappresenta il rapporto in percentuale tra l'età apparente e la vita utile.

Considerato che il compendio immobiliare è stato realizzato in epoche remote, si ritiene di assumere la seguente vita utile: Strutture: 100 anni; Finiture: 30 anni; Impianti: 20 anni. Seppure l'edificio risale all'800, le componenti di struttura, di finitura ed impianti presentano un normale stato manutentivo e pertanto mantengono la loro funzionalità e

stabilità statica. Pertanto si ipotizza di assumere come età apparente degli immobili sopracitati una percentuale pari al 50% della vita utile di ogni macro tipologia.

Per obsolescenza (D₂) si intende invece l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale; nella presente stima ho valutato l'obsolescenza funzionale nel 4 % a causa della mancanza di un ascensore per entrambe le ali del piano primo, per la mancanza di una zona ricevimento, ristorazione e parcheggio e per la bassa categoria energetica del fabbricato.

Tutti i calcoli per la determinazione del valore di mercato del lotto 1 applicando il Cost Approach, come sopra illustrato, sono di seguito riportati.

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1								
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
COSTO DI COSTRUZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE		SUP. COM. MQ	SUC MQ	Hmed ML	SOLAIO ML	VOLUME MC	costo €/MC o €/MQ	COSTO TOTALE €
	1° SOTTOSTRADA	59,82	101,96	3,58	0,30	232,10	€ 423,00	€ 98.178,98
	LOCALI TECNICI	5,03	42,39	3,00	0,30	16,60	€ 423,00	€ 7.021,38
	PIANO TERRA	467,62	474,37	2,90	0,30	1496,38	€ 423,00	€ 632.970,43
	PIANO PRIMO	475,27	474,37	3,73	0,30	1915,34	€ 423,00	€ 810.188,02
	PISCINA	87,96					€ 400,00	€ 35.184,00
							SUB TOTALE	€ 1.583.542,80
	TERRENO AGRIC.	3950,00	seminativo irriguo				€ 2,30	€ 9.085,00
ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €
	ONERI PROFES.	10%					€ 1.583.542,80	€ 158.354,28
	ONERI URB. PRIM.		1093,09			€ 30,44		€ 33.273,66
	ONERI URB. SECON.		1093,09			€ 23,95		€ 26.179,51
	COSTO COSTR.	7%	1093,09			€ 326,00		€ 24.944,31
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 1.583.542,80	€ 79.177,14
	SPESE COMM.	0%					€ 1.583.542,80	€ 0,00
						SUB TOTALE	€ 321.928,90	
COSTO DI COSTRUZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE E RELATIVI ONERI								€ 1.905.471,70

ACQUISTO AREA		ALIQUOTA %					QUANTITA'	COSTO TOTALE €	
		COSTO ACQ. AREA	20%	(rapporto di complementarietà: 20%)				€ 1.905.471,70	€ 381.094,34
	ONERI ACQ. AREA	2%					€ 381.094,34	€ 7.621,89	
							SUB TOTALE	€ 388.716,23	
COSTO DELL'AREA EDIFICABILE E RELATIVI ONERI								€ 388.716,23	
ONERI FINANZIARI		IMPORTI €	TASSO r %	TEMPI (anni)	DEBITO %	COSTO TOTALE €			
		€ 388.716,23	2,25%	3,00	60,00%	€ 16.099,88			
		€ 1.905.471,70	2,25%	2,00	60,00%	€ 52.026,52			
						SUB TOTALE	€ 68.126,40		
UTILE DEL PROMOTORE		QUANTITA' €	ALIQUOTA %				COSTO TOTALE €		
		€ 388.716,23	5%				€ 19.435,81		
		€ 1.905.471,70	5%				€ 95.273,59		
						SUB TOTALE	€ 114.709,40		
VALORE A NUOVO DELL'AGRITURISMO								€ 2.477.023,73	
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE anni	ETA' APP. anni	A= t/n %	D ₁	INCIDENZ A %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €	
		FISICO STRUTTURE	100,00	50,00	50,00	32,14	30%	9,64%	€ 238.834,63
		FISICO IMPIANTI	25,00	12,50	50,00	32,14	25%	8,04%	€ 199.028,86
		DEPREZZAMENTO	30,00	15,00	50,00	32,14	45%	14,46%	€ 358.251,94
		TOT DEPREZ. FISICO	$D_1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$					32,14%	
		OBSOLES. FUNZ. D2	4,00%				4%	4,00%	€ 99.080,95
								€ 895.196,38	
TOTALE DEPREZZAMENTO								€ 895.196,38	
RIEPILOGO								IMPORTI €	
	VALORE DELL'AGRITURISMO A NUOVO							€ 2.477.023,73	
	A DETRARRE DEPREZZAMENTO DELL'AGRITURISMO							€ 895.196,38	
	A SOMMARE TERRENO AGRICOLO							€ 9.085,00	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO LOTTO 1							€ 1.590.912,35		

LOTTO 1: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

In relazione all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, allo stato d'uso e di conservazione, all'epoca di costruzione, alle potenzialità commerciali dell'immobile, al diritto in vendita, ai calcoli di

stima sopra riportati applicando il metodo del costo (IVS) si ritiene ragionevole stimare il valore di mercato del LOTTO 1 in € 1'590.912.35.

Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di riproduzione deprezzato LOTTO 1	€ 1.590.912,35
Riduzione del 5 % per la differenza di applicazione degli oneri tributari su base e non su base catastale e per assenza di vizi e difetti	-€ 79.545,62
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	nessuna
	<hr/>
	€ 1.511.366,73

LOTTO 1: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Cost Approach (€ 1'590.912.35) alle detrazioni da applicare conseguenti agli oneri tributari calcolati su base reale e non su base catastale e all'assenza di garanzia da vizi e difetti (79'545,62 €) si ritiene corretto stabilire in € 1'511.366,73 arrotondati a **1'511'000,00 €** (un milione cinquecentoundicimila euro/00) il prezzo a base d'asta del LOTTO 1.

LOTTO n. 2:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

REDATA APPLICANDO IL COST APPROCH (IVS) E IL MARKET COMPARISON APPROCH (IVS)

Si ritiene che la destinazione attuale dei beni pignorati, considerata la localizzazione e la tipologia degli stessi sia la più naturale economicamente e la più ordinaria.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato della COUNTRY HOUSE e della PISCINA mediante il procedimento del **costo di riproduzione deprezzato** che come già detto consente di stabilire il valore di mercato dell'immobile determinando il valore di mercato a nuovo quale somma di tutti i costi dei fattori produttivi necessari a produrlo e detraendo la

diminuzione di valore dovuta all'effetto della vetustà e dell'obsolescenza, mentre i TERRENI AGRICOLI verranno stimati con il metodo del confronto di mercato **M.C.A. (Market Comparison Approach)** che consente di trovare il valore che si ricerca mettendo a confronto il bene che è oggetto di stima ed altri beni che verranno chiamati "COMPARABILI", simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e appartenenti allo stesso segmento di mercato, che sono stati oggetto di recenti compravendite di cui è conosciuto il prezzo attraverso l'acquisizione di atto di compravendita.

Per poter utilizzare il metodo M.C.A. sono stati ricercati e reperiti beni simili che chiamerò COMPARABILI dei quali conosciamo il prezzo di mercato, comparabili che verranno messi a confronto con il bene oggetto di stima chiamato SUBJECT (Lotto di vendita).

Il concetto base dell'MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili ed il bene oggetto di stima, in pratica se il bene comparabile ha una superficie maggiore a quello oggetto di stima gli andrò a sottrarre un valore pari alla differenza tra la superficie del bene oggetto di stima e il comparabile, analogo ragionamento si effettuerà per tutte le altre caratteristiche prese in esame.

Il risultato finale sarà quello di avere due o più valori del subject (bene oggetto di stima) e non più dei comparabili, la media dei valori così trovati costituirà il valore che andrò ad attribuire al Lotto dopo aver verificato che la discordanza tra i valori trovati non sia superiore al 10%.

Entrambi i metodi di stima utilizzati fanno parte delle stime pluri-parametriche in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Procederò di seguito a determinare il più probabile **VALORE DI MERCATO DELLA COUNTRY HOUSE E DELLA PISCINA.**

Tutto quanto sopra premesso, si riporta di seguito l'equazione che rappresenta in maniera sintetica il costo di riproduzione deprezzato:

$$V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - \Delta$$

Dove:

C_A = costo area

C_C = costo di costruzione

O_F = oneri finanziari

U_P = utile del promotore

Δ = deprezzamento

Tempistica dell'operazione immobiliare: possiamo ragionevolmente stimare in:

- 36 mesi la durata complessiva dell'operazione immobiliare relativa alla country house, in quanto occorreranno circa 12 mesi per la redazione del progetto e per ottenere tutte le autorizzazioni amministrative e urbanistiche necessarie e circa 24 mesi per la costruzione dell'immobile;
- 6 mesi la durata complessiva dell'operazione immobiliare relativa alla piscina, in quanto occorrerà circa 2 mesi per la redazione del progetto e circa 4 mesi per la costruzione e la messa in funzione della stessa.

Costo dell'area e relativi oneri indiretti:

- per quanto riguarda la country house, nel caso in questione, in assenza di dati di mercato relativi a terreni edificabili la determinazione del valore dell'area viene effettuata individuando il rapporto di complementarità fra il valore del solo fabbricato e il valore del suolo; occorre pertanto, prima calcolare il valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato (V_f) e successivamente sarà possibile dedurre il valore del suolo (V_a), attraverso il cosiddetto "rapporto di permuta", ossia la percentuale p del valore complessivo V imputabile all'area di sedime dell'immobile.

Il rapporto di complementarità c fra il valore dell'immobile e il valore del suolo potrà conseguentemente essere desunto proprio in funzione della percentuale p (rapporto di permuta) che per la tipologia dell'immobile in questione si ritiene congruo stimare nel 17%, ne consegue che il rapporto di complementarità è pari a:

$$c = p\% / (1-p\%) = 20\%$$

- per quanto riguarda la piscina, il valore dell'area è stato stimato con il prezzo unitario ricavato dalla successiva stima per MCA effettuato per i terreni agricoli oggetto di pignoramento che è pari a 1,34 €/mq.

Costo tecnico di costruzione e relativi oneri indiretti: Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili con il metodo indiretto del valore di riproduzione deprezzato è fondamentale determinare il costo di costruzione a nuovo di fabbricati simili per tipologia funzioni e caratteristiche degli immobili oggetto di valutazione.

- per quanto riguarda la country house si sono assunti come valori di riferimento i costi parametrici riportati nella *Tabella dei Costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi* pubblicata dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto in data 27 febbraio 2017 (**ALLEGATO 12**) e in particolare il costo di costruzione relativo al punto 1.4.0 **alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali pari a 571,00 €/mc vuoto per pieno;**

- per quanto riguarda la piscina, considerate le caratteristiche costruttive e di finitura, ritengo corretto stimare il costo di costruzione in 500,00 €/mq.

I valori così determinati si intendono al netto degli oneri di urbanizzazione, degli onorari professionali, delle spese generali e di amministrazione, delle spese di commercializzazione e degli oneri finanziari come di seguito descritti e calcolati.

Oneri concessori:

- per quanto riguarda la country house, gli oneri concessori si articolano in oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e oneri commisurati al costo di costruzione; tutti gli oneri si calcolano in base alla Superficie Utile Complessiva di cui alla L.R. 1/2015 e ss.mm.ii. e alle tabelle comunali di cui al DCC 103 dell'11/07/2016;

- per quanto riguarda la piscina, non sono previsti oneri concessori per la realizzazione di una piscina.

Onorari professionali:

- per quanto riguarda la country house, gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 10%;

- per quanto riguarda la piscina, gli onorari professionali relativi alla progettazione, direzione lavori, collaudi e sicurezza di cantiere si considerano correlati al costo di costruzione con una percentuale pari al 15%.

Spese generali e di amministrazione: tali spese vengono stimate nel 5% del costo di costruzione del fabbricato.

Spese di commercializzazione: tali spese non vengono conteggiate in quanto si ipotizza che l'opera venga eseguita su commissione.

Oneri finanziari:

- per quanto riguarda la country house gli oneri finanziari vengono calcolati con riferimento alla tempistica dell'operazione immobiliare e solo sull'esposizione finanziaria del promotore (debito verso gli istituti di credito). Il tasso di interesse sul debito si ricava da quello praticato dagli istituti bancari ad imprenditori ordinari e solventi, compatibile quindi con il tasso EURIRS maggiorato dello spread di mercato.

Pertanto si applica in via prudenziale un tasso a debito pari a 2,25 % e si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare.

Gli oneri finanziari saranno calcolati in base alla formula generale:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove

$$Q = (1+i)$$

C = somma dei costi diretti e indiretti di trasformazione;

d = quota di indebitamento (60%)

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti (3 anni per il terreno e 2 anni per il fabbricato)

- per quanto riguarda la piscina, si ipotizza non ci siano oneri finanziari in quanto l'investimento è di piccola entità e pertanto si ipotizza che l'investitore sia in possesso delle somme necessarie.

Utile del promotore: Nel caso in esame in considerazione del basso rischio attribuibile alla tipologia di intervento in quanto tali opere vengono eseguite non per immettere sul mercato il bene ma su diretta commissione può ritenersi ordinario un utile dell'imprenditore pari al 5 % sui costi complessivi diretti e indiretti.

Deprezzamento: Il deprezzamento è dovuto generalmente a due aspetti: alla vetustà e all'obsolescenza presentata attualmente dagli immobili.

Per vetustà (D_1) si indica il degrado fisico cui è soggetto il bene in seguito al passare del tempo ed è prassi per queste tipologie utilizzare la formula dell'UEEC (Unione Europea degli Esperti Contabili) secondo la quale il deprezzamento per vetustà D_1 è pari a:

$$D_1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$$

Dove A rappresenta il rapporto in percentuale tra l'età apparente e la vita utile.

- per quanto riguarda la country house, considerato che il compendio immobiliare è stato realizzato in epoche remote, si ritiene di assumere la seguente vita utile: Strutture: 100 anni; Finiture: 30 anni; Impianti: 20 anni. Seppure l'edificio risale alla fine del '700, le componenti di struttura, di finitura ed impianti presentano un normale stato manutentivo e pertanto mantengono una buona funzionalità e stabilità statica. Pertanto si ipotizza di assumere come età apparente degli immobili sopracitati una percentuale pari al 50% della vita utile di ogni macro tipologia.

- per quanto riguarda la piscina, la sua costruzione risale a circa 15/20 anni fa (età apparente), la vita utile si può ragionevolmente stabilire in 40 anni.

Per obsolescenza (D₂) si intende invece l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato. Questo fattore riguarda sostanzialmente gli aspetti distributivi del fabbricato, la destinazione d'uso, i vincoli imposti, le tecnologie costruttive non più attuali e la difficoltà nell'eventuale trasformazione e riutilizzo per scopi diversi dall'attuale nel mercato locale. Nella presente stima ho valutato l'obsolescenza funzionale

- nel **10 %** per la country house a causa della mancanza di una zona ricevimento, di una zona ristorazione, del parcheggio e di un ascensore e per il fatto che tutti gli impianti sono in comune con il Castello dell'Oscano (non oggetto di pignoramento) ed il lotto è intercluso;
- nel **10 %** per la piscina a causa della mancanza dei servizi igienici, per la posizione di difficile fruizione e in quanto la stessa è sempre stata a servizio del Castello dell'Oscano (bene non oggetto di pignoramento) ed il lotto è intercluso;

Tutti i calcoli per la determinazione del valore di mercato del lotto 2 applicando il Cost Approach, come sopra illustrato, sono di seguito riportati.

VALORE DI MERCATO DELLA COUNTRY HOUSE								
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
COSTO DI COSRUZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE		SUP. COM.	SUC	Hmed	SOLAIO	VOLUME	costo	COSTO TOTALE
		MQ	MQ	ML	ML	MC	€/MC	€
	2° SOTTOSTRADA	217,19	95,72	4,45	0,30	1031,65	€ 571,00	€ 589.073,58
	MAGAZZINO	2,93	23,61	2,50	0,30	8,20	€ 571,00	€ 4.684,48
	1° SOTTOSTRADA	281,98	215,00	4,20	0,30	1268,91	€ 571,00	€ 724.547,61
	PIANO TERRA	290,05	303,55	3,85	0,30	1203,71	€ 571,00	€ 687.316,98
	PIANO PRIMO	293,98	303,55	2,85	0,30	926,04	€ 571,00	€ 528.767,13
	SOTTOTETTO	170,00	105,00	2,20	0,30	425,00	€ 571,00	€ 242.675,00
						SUB TOTALE	€ 2.777.064,78	

ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €
	ONERI PROFES.	10%					€ 2.777.064,78	€ 277.706,48
	ONERI URB. PRIM.		1046,43			€ 30,44		€ 31.853,33
	ONERI URB. SECON.		1046,43			€ 23,95		€ 25.062,00
	COSTO COSTR.	7%	1046,43			€ 326,00		€ 23.879,53
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 2.777.064,78	€ 138.853,24
	SPESE COMM.	0%					€ 2.777.064,78	€ 0,00
						SUB TOTALE	€ 497.354,58	
COSTO DI COSTRUZIONE DELLA COUNTRY HOUSE E RELATIVI ONERI								€ 3.274.419,36
ACQUISTO AREA		ALIQUOTA %					QUANTITA'	COSTO TOTALE €
	COSTO ACQ. AREA	20%	(rapporto di complementarietà: 20%)				€ 3.274.419,36	€ 654.883,87
	ONERI ACQ. AREA	2%					€ 654.883,87	€ 13.097,68
							SUB TOTALE	€ 667.981,55
COSTO DELL'AREA EDIFICABILE E RELATIVI ONERI								€ 667.981,55
ONERI FINANZIARI		IMPORTI €	TASSO r %	TEMPI (anni)	DEBITO %			COSTO TOTALE €
	ONERI FIN. AREA	€ 667.981,55	2,25%	3,00	60,00%			€ 27.666,52
	ONERI FIN. FABBR.	€ 3.274.419,36	2,25%	2,00	60,00%			€ 89.403,93
						SUB TOTALE	€ 117.070,44	
UTILE DEL PROMOTORE		QUANTITA' €	ALIQUOTA %					COSTO TOTALE €
	TERRENO	€ 667.981,55	5%					€ 33.399,08
	COSTRUZ. FABBR.	€ 3.274.419,36	5%					€ 163.720,97
						SUB TOTALE	€ 197.120,05	
VALORE A NUOVO DELLA COUNTRY HOUSE								€ 4.256.591,40
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE anni	ETA' APP. anni	A= t/n %	D ₁	INCIDEN. %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €
	FISICO STRUTTURE	100,00	50,00	50,00	32,14	30%	9,64%	€ 410.420,54
	FISICO IMPIANTI	25,00	12,50	50,00	32,14	25%	8,04%	€ 342.017,12
	DEPREZZAMENTO	30,00	15,00	50,00	32,14	45%	14,46%	€ 615.630,81
	TOT DEPREZ. FISICO					$D_1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$	32,14%	
OBSOLES. FUNZ. D2	10,00%					10%	10,00%	€ 425.659,14
								€ 1.793.727,61
TOTALE DEPREZZAMENTO								€ 1.793.727,61
RIEPILOGO								IMPORTI €
	VALORE A NUOVO DELLA COUNTRY HOUSE							€ 4.256.591,40
	A DETRARRE DEPREZZAMENTO							€ 1.793.727,61
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DELLA COUNTRY HOUSE								€ 2.462.863,78

VALORE DI MERCATO DELLA PISCINA								
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
COSTO DI COSTRUZIONE		SUP. COM. MQ	SUC MQ	Hmed ML	SOLAIO ML	VOLUME MC	costo €/MQ	COSTO TOTALE €
	PISCINA	87,96					€ 500,00	€ 43.980,00
							SUB TOTALE	€ 43.980,00
	TERRENO AGRICOLO	1010,00	come deter. con MCA per i terreni				€ 1,34	€ 1.353,40
ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €
	ONERI PROFES.	15%					€ 43.980,00	€ 6.597,00
	ONERI URB. PRIM.							€ 0,00
	ONERI URB. SEC.							€ 0,00
	COSTO COSTR.							€ 0,00
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 43.980,00	€ 2.199,00
	SPESE COMM.	0%					€ 43.980,00	€ 0,00
						SUB TOTALE	€ 8.796,00	
COSTO DI COSTRUZIONE A NUOVO DELLA PISCINA								€ 52.776,00
UTILE DEL PROMOTORE		QUANTITA'	ALIQUOTA					COSTO TOTALE €
		€	%					€
	COSTRUZ. PISCINA	€ 52.776,00	5%					€ 2.638,80
TERRENO AGRICOLO	€ 1.353,40	5%					€ 67,67	
						SUB TOTALE	€ 2.706,47	
VALORE A NUOVO DELLA PISCINA								€ 55.482,47
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE anni	ETA' APP. anni	A= t/n %	D ₁	INCIDENZ A %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €
	DEPREZ. FISICO	40,00	20,00	50,00	32,14	100%	32,14%	€ 17.832,07
	TOT DEPREZ. FISICO				$D_1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$		32,14%	
	OBSOLES. FUNZ. D2	10,00%				10%	10,00%	€ 5.548,25
							€ 23.380,31	
TOTALE DEPREZZAMENTO PISCINA								€ 23.380,31
RIEPILOGO								IMPORTI €
	VALORE A NUOVO DELLA PISCINA							€ 55.482,47
	A DETRARRE DEPREZZAMENTO							€ 23.380,31
	A SOMMARE TERRENO AGRICOLO							€ 1.353,40
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DELLA PISCINA								€ 33.455,56

Procedo di seguito a stimare il VALORE DI MERCATO DELLE RATE DI TERRENO applicando il Market Comparison Approach:

TABELLA DATI TERRENI LOTTO 2 (SUBJECT)

FG.	P.LLA	SUPERFICIE		
		SEMINATIVO	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
115	37	1 ha 83 are 48 ca		
115	95	18 are 08 ca	1 ha 14 are 52 ca	
146	563			4 ha 13 are 26 ca
146	565			34 are 34 ca
TOTALE		2 ha 01 are 56 ca	1 ha 14 are 52 ca	4 ha 47 are 60 ca
a 7 ha, 63 are 68 ca (76368 mq)				

TABELLA DATI DEI COMPARABILI

IDENTIF.	Data Comprav.	Repertorio	Notaio	FG.	Particelle	Sup. MQ
COMP. A	17/09/2014	58698/22196	Duranti Filippo	115	16, 17, 18, 19, 134, 138, 40, 41, 42, 57, 58, 508	14 ha 43 are 72 ca
COMP. B	29/05/2007	109768/31691	Brunelli Giuseppe	115		1 ha 33 are 00 ca
COMP. C	12/11/2008	39268/8965	Lemmi Vincenzo	115	569	30 are 35 ca

Al fine di ponderare i vari tipi di coltura e ottenere un unico valore di mercato utilizzerò i coefficienti di ponderazione di seguito indicati, ricavati dai *valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie indicati dalla Regione Umbria per l'anno 2018 per la Regione Agraria di Perugia*, basandomi sulle coltivazioni indicate nelle visure catastali:

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DELLA SUPERFICIE PER TIPO DI COLTURA:

seminativo	1,00
seminativo arborato	0,60
Pascolo e pascolo arborato	0,35
Uliveti produttivi:	1,50
Uliveti non produttivi:	1,00

LOTTO 2 (SUBJECT)	IDENT.		SUPERFICI (MQ)			
	FG	P.LLA	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBOR.	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
	115	37	18348			
	115	95	1808		11452	
	146	563				41326
	146	565				3434
	SUB TOTALE MQ		20156	0	11452	44760
	TOTALE MQ		76368			
	COEFF. PONDER.		1,00	0,60	0,35	1,00
	SUP. PONDER.		20156	0	4008	44760
TOT SUP POND. MQ		68924				
TOTALE HA		6 HA 89 ARE 24 CA				

COMPARABILE A	IDENT.		SUPERFICI (MQ)			
	FG	P.LLA	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBOR.	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
	115	16		8310		
	115	17		4980		
	115	18	16740			
	115	19		14040		
	115	134	700			9237
	115	138	3430			
	116	40	444		5216	
	116	41			3080	
	116	42		10570		
	116	57		14240		
	116	58				43240
	116	508			6085	
	SUB TOTALE MQ		21314	52140	14381	52477
TOTALE MQ		140312				
COEFF. PONDER.		1,00	0,60	0,35	1,00	
SUP. PONDERATA		21314	31284	5033	52477	
TOT SUP POND. MQ		110108				
TOTALE HA		11 HA 01 ARE 08 CA				

COMPARABILE B	IDENT.		SUPERFICI (MQ)			
	FG	P.LLA	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBOR.	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
	115	49	13260			
	115	104	40			
	SUB TOTALE MQ		13300	0	0	0
	TOTALE MQ		13300			
	COEFF. PONDER.		1,00	0,50	0,35	1,50
	SUP. PONDER.		13300	0	0	0
	TOT SUP POND. MQ		13300			
	TOTALE HA		1 HA 33 ARE 00 CA			

COMPARABILE C	IDENT.		SUPERFICI (MQ)			
	FG	P.LLA	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARBOR.	PASCOLO ARBOR.	ULIVETO
	115	569	3035			
	SUB TOTALE MQ		3035	0	0	0
	TOTALE MQ		3035			
	COEFF. PONDER.		1,00	0,50	0,35	1,50
	SUP. PONDER.		3035	0	0	0
	TOT SUP. POND. MQ		3035			
	TOTALE HA		30 ARE 35 CA			

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE DEL PREZZO PER DIMENSIONI DEL LOTTO:

Dimensioni del lotto:

Quantità fino a 1 ha: 0,50

Quantità da 1 a 10 ha: 0,75

Quantità oltre 10 ha: 1,00

IDENT.	SUP. PONDER.	PREZZO TOT DI VENDITA	PREZZO UNITARIO	COEFF. PONDERAZIO	PREZZI UNITARI
COMP. A	110108	€ 132.000,00	€ 1,20	1,00	€ 1,20
COMP. B	13300	€ 20.000,00	€ 1,50	0,75	€ 1,13
CCMP. C	3035	€ 10.200,00	€ 3,36	0,50	€ 1,68
				MEDIA	€ 1,34

Avendo determinato in 1,34 €/mq il prezzo unitario ponderato dei terreni abbiamo che il valore medio dei terreni del lotto 2 è pari a:

$$68924 \text{ mq} \times 1,34 \text{ €/mq} = 92'358,16 \text{ €}$$

Dove:

68924 mq (superficie ponderata del lotto in mq)

1,34 €/mq (prezzo unitario ponderato €/mq)

VALORE DI MERCATO DELLA COUNTRY HOUSE	€ 2.462.863,78
VALORE DI MERCATO DELLA PISCINA	€ 33.455,56
VALORE DI MERCATO DEI TERRENI AGRICOLI	€ 92.358,16
	€ 2.588.677,50

LOTTO 2: VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO

In relazione all'identificazione catastale, alla consistenza dei beni pignorati, agli strumenti urbanistici, alla destinazione d'uso, alle potenzialità commerciali dei beni in esame, al diritto in vendita si ritiene ragionevole stimare il LOTTO 2 in **€ 2'588.677,50**.

Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di riproduzione deprezzato LOTTO 2	€ 2.588.677,50
Riduzione del 5 % per la differenza di applicazione degli oneri tributari su base e non su base catastale e per assenza di vizi e difetti.	-€ 129.433,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	nessuna
	€ 2.459.243,63

LOTTO 2: PREZZO A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Market Comparison Approach per i terreni e il Cost Approach per la country house e per la piscina (€ 2'588.677,50), alle detrazioni da applicare conseguenti agli oneri tributari applicati su base reale e non su base catastale e all'assenza di garanzia da vizi e difetti (129'433,88



€) si ritiene corretto stabilire in € 2'459.243,63 arrotondati a **2'460.000,00 €** (duemilioni quattrocentosessantamila euro/00) il prezzo a base d'asta del LOTTO 2.

13) VALUTAZIONE EVENTUALI QUOTE INDIVISE, DIVISIBILITA' DEI BENI

Nel caso in oggetto non ci sono quote indivise in quanto viene venduta la piena proprietà per tutti i lotti.

La divisibilità non viene considerata in quanto non attuabile logisticamente e strutturalmente agli immobili oggetto di stima.

La sottoscritta CTU ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione peritale composta da n. 53 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Corciano, 27/02/2020

Il Perito *Arch. Monica Salvatelli*



ELENCO ALLEGATI RG.ES 99/2017 + 446/2017

- ALLEGATO 1:** NOMINA DI ESPERTO DA PARTE DEL GIUDICE ISTRUTTORE;
- ALLEGATO 2:** INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3:** VISURE STORICHE;
- ALLEGATO 4:** ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO 5:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI DEL LOTTO 1 E DEL LOTTO 2;
- ALLEGATO 6:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO 1 E LOTTO 2;
- ALLEGATO 7:** ISPEZIONE IPOTECARIA DEI BENI PIGNORATI;
- ALLEGATO 8:** NOTE DI TRASCRIZIONE ATTI DI PROVENIENZA;
- ALLEGATO 9:** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 10:** STRALCIO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
- ALLEGATO 11:** PRECEDENTI EDILIZI;
- ALLEGATO 12:** TABELLA COSTI DI COSTRUZIONE PARAMETRICI;

