

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE FALLIMENTI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
NEL FALLIMENTO “” – N. 64/2018

GIUDICE DELEGATO: DR. UMBERTO RANA

CURATORE: DR. PIERO COSTANTINI

Ill.mo Sig. Giudice Delegato

Dr. Umberto Rana,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli è stato nominato perito stimatore dal Curatore del Fallimento in epigrafe ed ha formalmente accettato l'incarico con comunicazione via mail del 12/12/2018.

L'incarico ricevuto riguarda genericamente: *"la stima dei beni di proprietà del fallimento"*. Ciò ha comportato ovviamente lo svolgimento di tutte le verifiche preliminari ed accessorie finalizzate a mettere il Curatore nella condizione di poter procedere con la vendita giudiziaria di tutti i beni, mobili ed immobili.

* * * * *

Ad accettazione dell'incarico avvenuta lo scrivente ha effettuato le seguenti attività peritali:

- Mediante ispezioni ipotecarie ha ricostruito la consistenza dei diritti immobiliari spettanti alla Ditta fallita, sulla base delle risultanze è stato possibile anche predisporre la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, da depositare presso l'Agenzia delle Entrate , Ufficio provinciale - Territorio, Servizio

di pubblicità immobiliare di Spoleto.

- Alla presenza del Cancelliere designato Sig.ra [REDACTED] e del Curatore, nelle date 15/01, 9/02, 16/02 e 16/03 si è svolto e concluso l'inventario dei beni mobili di proprietà del Fallimento; detti beni risultano tutti ubicati all'interno del parco avventura sito in Comune di Scheggino, Località Valcasana; il suolo ed i fabbricati risultano di proprietà del Comune di Scheggino (**All. n. 1 - verbale di inventario ed elenco beni mobili**).
- Ai fini della verifica dell'esistenza di titoli abilitativi per la ristrutturazione ed adeguamento del piccolo edificio sito in Comune di Santa Anatolia di Narco, Vocabolo Casaletto, è stata innanzitutto presa visione presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare di Spoleto, in data 6/06/2019, della copia conforme degli atti di provenienza del complesso immobiliare stesso, risalenti all'anno 2008 (**atto Notaio [REDACTED] del 21/04/2008, trascritto a Spoleto il [REDACTED] ed atto Notaio [REDACTED] trascritto a Spoleto il [REDACTED] di formalità**). Si fa presente inoltre che lo Studio Notarile [REDACTED], cui era stata chiesta disponibilità per la visione degli atti notarili predetti per via telefonica ed a mezzo mail del 29/05/2019 non ha mai dato alcun riscontro.
- A seguito di ciò è stato possibile compilare ed inviare in data 7/06/2019 la formale richiesta di accesso agli atti al Comune di Santa Anatolia di Narco (**All. n. 2 - domanda di accesso agli atti**). Nelle settimane successive è stata presa visione ed acquisita copia della documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico.
- In data 19/06/2019 era frattanto stata inviata a mezzo pec la richiesta di rilascio di CDU relativa ai terreni di proprietà del fallimento, siti in Comune di S. Anatolia di

Narco, Frazione Caso, Vocabolo Casaletto (**All. n. 3 - richiesta di CDU**). Il certificato è stato poi ritirato in data 26/07/2019.

- In seguito è stato effettuato il sopralluogo al complesso immobiliare al centro del quale si trova il piccolo edificio c.d. "Casaletto", verificandone ubicazione, consistenza, caratteristiche e stato, anche a mezzo di servizio fotografico.
- Si è provveduto contestualmente alla richiesta ed al ritiro della certificazione storica catastale (del 24/07/19) ed ipotecaria (dell'8/08/19), necessaria per la vendita giudiziarie, nonché del CDU, come già sopra detto. In data 12/09/2019 è stata predisposta, presentata e fatta trascrivere la nota relativa alla sentenza dichiarativa di fallimento.

Infine, compiuti tutti gli accertamenti tecnici ed estimativi necessari, effettuate le opportune verifiche tecniche, si riporta il lavoro svolto, articolandolo come qui di seguito:

1) RICOSTRUZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELLA DITTA FALLITA:

Sulla base delle risultanze delle ispezioni ipotecarie effettuate (**All. n. 4 - ispezioni e stampa note**) e contestuale controllo con la visura catastale attuale, è emerso che la Società **[REDACTED]**, alla data della dichiarazione di fallimento (18/10/2018), era (ed è a tutt'oggi) proprietaria dei seguenti diritti immobiliari:

- **Diritti di piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare comprendente terreni agricoli in parte boscati ed entrostante piccolo edificio ad uso abitativo, il tutto sito in Comune di S. Anatolia di Narco, Frazione Caso, Vocabolo Casaletto .**

L'edificio è attualmente censito al C.F. del Comune di S. Anatolia di Narco al **foglio**

n. 25 particella n. 152.

Gli appezzamenti di terreno circostanti e limitrofi sono censiti al C.T. del medesimo Comune, al **foglio n. 25 particelle n. 104, 126, 128, 129, 141, 143, 144, 151, 152, 153, 158, 162, 163, 165, 171, .**

Di detto complesso immobiliare si parlerà diffusamente nel prosieguo della relazione, indicandone provenienza immobiliare, gravami, identificazione, descrizione e stima, il tutto ai fini della vendita giudiziaria.

2) PROVENIENZA IMMOBILIARE:

Il compendio immobiliare di proprietà della Società fallita è stato acquistato nell'anno 2008 con due distinti atti di compravendita.

In particolare:

- con atto Notaio [redacted] trascritto a Perugia al n. [redacted] formalità in data [redacted] Sig.ri [redacted] ed [redacted] [redacted] hanno venduto alla [redacted] un appezzamento di terreno di natura agricola e boschiva estesa su di una superficie catastale complessiva di mq 43.390, con sovrastante edificio, all'epoca diruto, già utilizzato per scopi agricoli. L'appezzamento era formato dalle particelle n. 129, 144, 152, 154, 158, 162, 163 e 171 del foglio n. 25 del C.T. del Comune di S. Anatolia di Narco. Il prezzo della compravendita, pari ad € 29.354,50, fu basato sul valore emergente da perizia asseverata che attribuiva all'edificio diruto il valore di € 18.600,00 ed ai terreni il valore di € 10.754,50. I beni erano pervenuti ai venditori con decreto di trasferimento del Tribunale di Spoleto rep. 405/2007 del 6/08/2007 (Esecuzione Immobiliare promossa contro [redacted]), trascritto a Spoleto il 8/08/2007 al n. 2822 di formalità.

- con atto Notaio Dr. [REDACTED] rep. 25783/8496 del 15/12/08, trascritto a Perugia ai nn. 4, 5 e 6 di formalità in data 2/01/2009 il Sig. [REDACTED] ha venduto ad [REDACTED] l'appezzamento di cui le particelle nn. 141, 143 e 163 del foglio n. 25, per una superficie catastale di mq 10.280; il Sig. [REDACTED] ha venduto ad [REDACTED] l'appezzamento di cui le particelle nn. 104, 126 e 128 del foglio n. 25, per una superficie catastale complessiva di mq 11.260; il Sig. [REDACTED] ha venduto ad [REDACTED] l'appezzamento di cui la particella n. 151 del foglio n. 25, per una superficie catastale di mq 5.410 e così, complessivamente sono pervenuti ad [REDACTED] con l'atto predetto, appezzamenti di terreno estesi complessivamente su di una superficie catastale di mq 26.950. I beni erano pervenuti ai venditori: quanto a quelli venduti da [REDACTED], per acquisto ante ventennio; quanto a quelli venduti da [REDACTED], per acquisto ante ventennio; quanto all'appezzamento venduto da [REDACTED] insieme a maggiore consistenza di beni, con atto Notaio [REDACTED] rep. 152249 del 6/10/2005 trascritto a Spoleto il 2/11/05 al n. 3292 di formalità, per acquisto da [REDACTED]. A sua volta, a Quest'ultimo, i beni erano pervenuti, insieme a maggiore consistenza di beni, con atto Notaio [REDACTED] rep. 146557 del 4/04/2002, trascritto a Spoleto il 19/04/2002 al n. 1305 di formalità, per acquisto dalle Sig.re [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

A questo punto la superficie complessiva di proprietà della [REDACTED], tra coperto e scoperto, risulta pari a mq 70.340.

3) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

- TRASCRIZIONI:

1 - n. 2787 reg. part. del 12/09/2019 - sentenza dichiarativa di fallimento:

Trascrizione a favore della Massa dei Creditori del Fallimento [REDACTED], che riguarda tutti gli immobili di proprietà del fallimento; detta formalità, trascritta dopo il rilascio del certificato storico speciale, non è stata indicata in quest'ultimo e pertanto, per completezza, se ne allega copia (**All. n. 16 - copia nota di trascrizione n. 2787/2019**).

- ISCRIZIONI:

1 - n. 966 reg. part. del 08/09/2009 - ipoteca volontaria:

Iscrizione ipotecaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, come da atto Notaio [REDACTED] rep. 20852/8106 del 31/08/2009; quota capitale € 420.000,00; quota totale € 840.000,00. Durata anni 20. Grava su tutti i beni oggetto di fallimento ed è in favore di Istituto per il [REDACTED], con sede in Roma C.F. [REDACTED]. La formalità è stata annotata con annotazione n. 664 del 29/10/2009 riguardante l'erogazione a saldo.

2 - n. 2597 reg. part. del 26/05/2016 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione:

iscrizione ipotecaria derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo in favore di [REDACTED] come da atto del 24/05/2016 rep. 1852/8016. Quota capitale € 84.905,36; totale € 169.810,72. Grava su tutti i beni oggetto di fallimento.

Le formalità di cui sopra verranno cancellate a seguito di vendita giudiziaria.

Per maggiori dettagli si rimanda alla lettura del certificato ipotecario speciale prot. PG116958 dl 26/07/2019, che si allega in copia (**All. n. 5 - certificato ipotecario speciale**).

4) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI:

L'edificio è attualmente censito al C.F. del Comune di S. Anatolia di Narco al **foglio**

n. 25 particella n. 152, categoria A/4, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 44,93.

Al **Catasto Terreni** l'area di sedime e di pertinenza del complesso, nonché i terreni circostanti e limitrofi, in massima parte boscati od incolto-arborati, sono così censiti:

foglio	particella	superficie catastale	qualità	classe	R.D.	R.A.
25	104	Ha 0.67.70	bosco ceduo	2	€ 4,55	€ 2,10
25	126	Ha 0.18.40	seminativo arborato	4	€ 1,14	€ 0,76
25	128	Ha 0.26.50	bosco ceduo	2	€ 1,78	€ 0,82
25	129	Ha 1.07.70	bosco ceduo	2	€ 7,23	€ 3,34
25	141	Ha 0.82.60	bosco ceduo	2	€ 5,55	€ 2,56
25	143	Ha 0.09.80	pascolo	2	€ 0,56	€ 0,40
25	144	Ha 0.32.10	pascolo arborato	1	€ 3,32	€ 1,99
25	151	Ha 0.54.10	bosco ceduo	2	€ 3,63	€ 1,68
25	152	Ha 0.01.30	ente urbano	-	-	-
25	153	Ha 1.65.70	pascolo cespugliato	2	€ 5,13	€ 3,42
25	158	Ha 0.29.20	pascolo cespugliato	2	€ 0,90	€ 0,60
25	162	Ha 0.20.60	pascolo cespugliato	2	€ 0,64	€ 0,43
25	163	Ha 0.45.60	bosco ceduo	3	€ 2,36	€ 0,94
25	165	Ha 0.10.40	bosco ceduo	3	€ 0,54	€ 0,21
25	171	Ha 0.31.70	bosco ceduo	2	€ 2,13	€ 0,98
TOTALE		Ha 7.03.40			€ 39,46	€ 20,23

A complemento si allegano le visure catastali al C.F. e C.T. (**All. n. 6 – visure catastali attuali**).

Trattasi di compendio immobiliare comprendente un piccolo edificio elevato su due piani, con terreni circostanti, aventi in massima parte natura boschiva, accorpati, ad eccezione dell'appezzamento di cui la particella n. 104, che risulta staccato dal restante corpo aziendale, anche se posto nelle sue immediate vicinanze (**All. n. 7 -**

estratto di mappa).

La stampa delle foto aeree (volo anno 2014) con sovrapposizione di mappa catastale, disponibili sul SIAT regionale, servizio CTR on web (**All. n. 8 - stampe foto aeree da CTR on web**), consentono di rilevare che:

- i beni si sviluppano su pendice collinare-montana esposta ad ovest-nordovest, posta ad una altitudine variabile da un minimo di m 380 circa s.l.m. (in corrispondenza della particella n. 104) ad un massimo di m 580 circa s.l.m. (in corrispondenza della particella n. 153).
- le qualità catastali attribuite all'impianto del Nuovo Catasto Terreni, che trovano piena rispondenza nella foto aerea realizzata negli anni '50 del secolo scorso, risultano oggi in parte difformi, con particolare riferimento alle qualità pascolive. Risulta difatti una maggiore superficie boscata, poiché il bosco ha colonizzato tutte le aree più acclivi e difficilmente accessibili. Si sono sottratte a tale sorte piccole superfici ubicate nell'area circostante l'edificio ed all'interno delle particelle n. 158 e 162.

L'edificio sito al Vocabolo Casaletto risulta oggi inagibile a seguito delle verifiche post sisma ed in effetti mostra le presenza di dissesti a carico di alcune porzioni della muratura portante perimetrale.

Si tratta di un piccolo manufatto di vetusta edificazione, che doveva risultare in effetti in parte interrato (tale situazione ancora risulta dalla planimetria catastale, depositata nel 1993), realizzato in muratura tradizionale in pietra sbozzata, a vista, di qualità mediocre; la copertura è a doppia falda, con manto in coppi.

I lavori di riattazione eseguiti nel 2008 hanno permesso la creazione del servizio igienico al piano primo, la realizzazione della scala in legno esterna per l'accesso al piano primo (nel lato ove prima, evidentemente, era presente il terrapieno) ed altri

interventi di corredo, tra cui la apposizione di tiranti nel solaio interpiano.

Risulta essere stata realizzata, abusivamente, anche la apertura di ulteriori piccole finestre sia al piano terra che al piano primo.

Come si è detto, all'attualità, l'immobile presenta segni di dissesto e risulta inutilizzato ed inutilizzabile.

Al piano terra si riconosce un unico locale, adibito a rustico - locale bar con pavimento in battuto di cemento e ciottoli, pareti in pietra a vista e solaio in travi e tavolato ligneo; l'altezza interna utile è pari a m 2,20 circa. Il locale è dotato di impianto elettrico fuori traccia e di adduzione idrica.

Al primo piano, cui si accede con scala esterna in legno, è stato ricavato un piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e ad una camera da letto. In questo caso le pareti interni risultano intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è in piastrelle di cotto o di ceramica; la copertura è a vista, a doppio spiovente, realizzata con travi e tavolato ligneo; l'altezza interna utile varia da un minimo di m 2,40 ad un massimo di m 3,0 circa. Il bagno versa in cattivo stato conservativo, ma risultava completamente accessoriato e piastrellato, con dotazioni e finiture di qualità ordinaria.

Riguardo alle utenze si segnala che l'adduzione idrica avviene da monte ed è stata rilevata la presenza di un rubinetto installato all'interno di piccolo casotto posto in prossimità dell'inizio del tratturo; ivi è anche presente il contatore elettrico; il tutto risulta oggi in disuso.

A complemento descrittivo si allega la planimetria catastale (**All. n. 9 - planimetria catastale**).

Soprattutto al piano primo sono visibili i segni di dissesto, corrispondenti a fessurazioni trasversali che si dipartono prevalentemente dagli spigoli delle finestre.

Si ricorda peraltro che quattro delle finestre oggi esistenti non erano indicate né nella

planimetria catastale né, soprattutto, nella tavola di progetto.

Stante la presenza di ordinanza di non utilizzabilità, risalente al giugno 2017, ai fini del futuro utilizzo occorrerà far autorizzare ed eseguire i necessari lavori di consolidamento e risanamento sismico, a cura e spese dell'Aggiudicatario.

Nell'area, quasi pianeggiante, posta intorno all'edificio di cui sopra, si rileva la presenza di un piccolo manufatto, uso forno, in muratura di pietra locale e laterizi a vista, con copertura a doppia falda e manto in coppi, con antistante piccola tettoia lignea (foto n. 7 e 31).

Il manufatto rientra nell'ambito delle opere pertinenziali, di modesta entità, ma comunque non è nota l'epoca di realizzazione, visto che non ne è stata mai indicata la presenza negli elaborati progettuali delle pratiche edilizie visionate in Comune.

Infine, nella zona adiacente l'edificio principale, sul lato ovest, si rileva la presenza di un cumulo di materiali (vedi foto n. 21) comprendenti assi lignee e porzioni di guaina bituminosa, che rappresentano ciò che resta di un gazebo montato su piattaforma di legno e con struttura lignea, la cui realizzazione era stata autorizzata nel 2009.

Gli oneri relativi ad asportazione e trasporto a rifiuto del materiale di risulta restano a carico del futuro Aggiudicatario.

L'accesso all'edificio ed alle aree circostanti avviene a mezzo di tratturo, con fondo in massicciata, che si diparte dal tracciato della strada comunale Scheggino-Caso; all'inizio del tratturo è presente una sbarra che impedisce l'accesso con automezzi.

Riguardo a tale strada occorre precisare che essa corrisponde ad un antico tracciato di transumanza, nonché alla viabilità che anticamente collegava Scheggino all'abitato di Caso, per poi proseguire verso Savelli ed infine verso Monteleone di Spoleto.

Al di là del valore storico, si tratta però di un tracciato che per lunghi tratti è stretto tra antichi muretti in pietra a secco e caratterizzato da una ampiezza decisamente

ridotta, oltretutto pendenze anche molto accentuate, pertanto di percorribilità problematica e limitata a mezzi idonei, dotati di trazione integrale.

Oltre a ciò, l'innesto del tratturo in corrispondenza della particella n. 162 avviene in modo che, percorrendo la comunale in salita, con un normale automezzo non si riesce ad imboccare il tratturo stesso, così che è necessario dirigersi verso uno slargo, posto più a monte, ove poter fare inversione e tornare a valle, riuscendo così ad imboccare il tratturo (foto n. 23, 25, 27).

Quanto infine ai terreni si riscontra la presenza di pendenze accentuate o molto accentuate nella quale interezza della superficie di proprietà della società fallita, fatta eccezione di alcune porzioni ubicate nelle immediate vicinanze dell'edificio od in corrispondenza delle uniche rate di terreno non boscate, ovvero i due piccoli appezzamenti di cui le particelle n. 162/p e 158/p.

Il primo corrisponde a piccola rata di terreno inerbito, posto a lato del tratturo di accesso verso l'edificio (foto n. 18); il secondo corrisponde a porzione inerbita, con soprassuolo costituito da n. 3 piante di noce adulte, in discreto stato vegetativo (foto n. 26 e 28); in questo ultimo caso l'accesso avviene direttamente dalla strada comunale.

La zona circostante l'edificio si presenta in parte con fondo in massicciata ed in parte con suolo inerbito; nella zona a sud della stessa, all'interno della particella n. 153, si rileva la presenza di alcune piante di fruttiferi misti, in mediocre stato vegetativo a causa dell'incuria e dell'abbandono.

Quanto alle superfici boscate si tratta di boschi di latifoglie miste, caratterizzati generalmente da limitata vigoria a causa dell'esiguità dello strato di terreno fertile e degli abbondanti affioramenti di scheletro; la produttività è pertanto assai contenuta.

Si rileva la presenza di un elettrodotto aereo che attraversa trasversalmente la

particella n. 141 (foto n. 32).

A complemento descrittivo si rimanda al servizio fotografico.

Riguardo alle **consistenze** si è fatto riferimento, per i terreni al **metroquadrato di superficie catastale**; per l'edificio il **metroquadrato di superficie lorda coperta**.

Si riportano qui di seguito le consistenze delle varie porzioni immobiliari / appezzamenti, omogenee per natura e destinazione, costituenti il complesso in oggetto:

Fabbricato:

piano	descrizione	superficie lorda coperta
T	locale rustico	32,20 mq
1	camera da letto e bagno	32,20 mq
TOTALE		64,40 mq

Terreni:

La superficie catastale complessiva dei terreni, come già illustrato, è pari ad Ha 7.03.40 (mq 70.340). Il riparto colturale attuale è riportato nella seguente tabella:

particella	bosco ceduo	prato e prato arborato	sedimi, corti e viabilità interna
104	6.770 mq	-	-
126	1.840 mq	-	-
128	2.650 mq	-	-
129	10.770 mq	-	-
141	8.260 mq	-	-
143	980 mq	-	-
144	3.210 mq	-	-
151	5.410 mq	-	-
152	-	-	130 mq

153	12.000 mq	-	4.570 mq
158	420 mq	2.500 mq	-
162	560 mq	1.500 mq	-
163	4.560 mq	-	-
165	1.040 mq	-	-
171	3.170 mq	-	-
TOTALE	61.640 mq	4.000 mq	4.700 mq

Il riparto delle destinazioni attuali verrà utilizzato anche ai fini estimativi.

Stato di occupazione: il complesso immobiliare, per quanto è stato possibile verificare in occasione del sopralluogo, risulta inutilizzato ed in stato di completo abbandono.

Confini: strada comunale, Comune di S. Anatolia di Narco, [REDACTED],
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
s.a.

5) ACCERTAMENTI E VERIFICHE URBANISTICHE:

EDIFICIO:

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato in epoca remota per adempiere alla funzione di ricovero temporaneo (al piano terra) e fienile (al primo piano), quindi per necessità legate alla attività agricola.

Quello in cui ricade, infatti, era uno degli appezzamenti agricoli posti a maggiore distanza dall'abitato a cui faceva riferimento, ovvero al nucleo abitato di Caso, posto nella pendice montana sovrastante. Evidentemente chi coltivava gli appezzamenti limitrofi (in passato destinati a pascoli, frutteti, vigneti e seminativi) aveva bisogno di un ricovero temporaneo per sé e per il bestiame utilizzato per le lavorazioni ed i

trasporti, al fine di evitare di fare ogni volta ritorno a Caso.

Con l'abbandono della coltivazione degli appezzamenti, evidentemente, anche l'edificio ha subito una fase di decadenza, che lo ha portato al dissesto, stato nel quale si trovava al momento dell'acquisto da parte della società fallita, nell'anno 2008.

In forza di **permesso di costruire n. 34/2008** (pratica edilizia n. 42/2007) del 1/10/2008 sono stati eseguiti i lavori di restauro e risanamento conservativo che oltre a prevedere rilevanti interventi di natura strutturale hanno anche riguardato la realizzazione del servizio igienico al piano primo nonché della scala di accesso al piano primo dall'esterno, realizzata in legno. Quanto alle acque reflue è stato rilasciato dall'Ufficio scarichi in acque superficiali e suolo della Provincia di Perugia il parere tecnico preventivo con prescrizioni prot. 275642 del 11/09/2008; non si è a conoscenza dei successivi sviluppi, con particolare riferimento alla avvenuta realizzazione in conformità al progetto, all'acquisizione dell'atto autorizzativo definitivo ed all'avvenuto invio o meno della dichiarazione di conformità. Peraltro in occasione dell'accesso agli atti è stato verificato che esiste la comunicazione di inizio lavori (datata 15/04/2009) ma che non risulta essere mai stata richiesta la agibilità/abitabilità del fabbricato (**All. n. 10 - copia P. di C. n. 34/2008 e documentazione progettuale allegata**). Rispetto alle previsioni progettuali, cui è pienamente rispondente la planimetria catastale presentata nel 1993, lo stato attuale appare difforme per avvenuta apertura di quattro piccole finestre (di cui n. 2 al piano terra, sul lato sudest, e due al piano primo, sul lato nordest e sul lato sudest). Peraltro nel 1993 l'edificio veniva indicato come parzialmente interrato, tanto che l'accesso al livello superiore avveniva dal lato nordest, ove evidentemente il piano di campagna era al livello dell'apertura stessa. Nel progetto invece l'edificio viene indicato come composto da due piani fuori terra, pertanto, nel frattempo si deve ipotizzare che

qualcuno avesse provveduto a realizzare lo sbancamento. In ogni caso, in merito a tali aspetti, non si dispone di sufficienti elementi per poter ricostruire con oggettività la successione degli eventi e delle modifiche intercorse; resta comunque verificata la difformità urbanistica e catastale riguardante le aperture soprannumerarie al piano terra e primo. Da ultimo l'edificio è stato interessato da **ordinanza sindacale n. 44** del 7/06/2017 "di non utilizzabilità fabbricato distinto al NCU al foglio n. 25 particella 152" (**All. n. 11 - copia ordinanza sindacale n. 44/21017**). Tale ordinanza scaturisce dalle risultanze della scheda FAST redatta a seguito di sopralluogo da parte dei tecnici delle squadre dei rilevatori accreditati in data 3/05/2017. A tale ordinanza avrebbe dovuto far seguito ulteriore attività tecnica, con redazione di perizia giurata relativa alla scheda AeDES dell'edificio danneggiato. Tuttavia, sulla base degli accertamenti compiuti, è risultato che nulla di tutto ciò è stato fatto a cura della Società fallita. Pertanto, tenuto conto che trascorrerà ulteriore tempo prima della assegnazione del bene al futuro Aggiudicatario, tenuto altresì conto che si è già ad oggi fuori dai termini concessi per gli adempimenti tecnici di cui sopra, in via cautelativa occorre assumere che non vi sarà possibilità di beneficiare di aiuti per la riparazione ed il risanamento sismico dell'edificio.

GAZEBO:

Con **permesso di costruire n. 10/2009** (pratica edilizia n. 19/2009) del 10/06/2009 è stata autorizzata la realizzazione di annesso "gazebo" adiacente ad edificio esistente (**All. n. 12 - copia P. di C. n. 10/2009 e documentazione progettuale allegata**). Tale titolo ha autorizzato la installazione di un chiosco-gazebo di dimensioni pari a m 4,0 x 5,0, aperto su tutti i lati, con struttura lignea, poggiato su piattaforma lignea, a sua volta poggiata sul terreno; la costruzione risultava priva di impianti tecnologici. Dalla consultazione del fascicolo edilizio si ricava che l'inizio lavori è stato dichiarato

al 22/06/2009 e che la fine lavori è avvenuta in data 6/07/2009. Al momento del sopralluogo, nella posizione in cui era stata indicata la installazione del gazebo, ovvero all'interno della particella n. 153, a ridosso della particella n. 152, si rilevava la presenza di un cumulo di materiali, che è ciò che resta del gazebo stesso, demolito ed in gran parte asportato; restano in sito infatti solo materiali lignei leggeri e porzioni di guaina bituminosa (vedi foto n. ...). I costi del carico ed asporto del materiale rimangono pertanto a carico del futuro Aggiudicatario.

ALTRI ASPETTI:

In occasione delle verifiche di cui l'accesso agli atti è emerso che esiste un ulteriore fascicolo edilizio apertosi con la richiesta di **D.I.A. prot. 2157 del 11/05/2009**, relativa a "realizzazione di percorso trekking escursionistici, biking (biciclette), tiro con arco e sport vari".

Tale progetto comprendeva vari interventi, tutti di modesta entità, ricadenti in numerose particelle, tra cui alcune non di proprietà della [REDACTED] (dichiarate come condotte in comodato e affitto - ma i titoli di conduzione non risultano essere mai stati prodotti), principalmente finalizzati alla realizzazione di percorsi per mountain bike nei boschi circostanti l'edificio.

Per quanto è stato possibile verificare la pratica edilizia in oggetto non ha mai completato il suo iter e peraltro, sul posto, è difficile oggi ricostruire i tracciati e le tipologie di percorsi che si voleva eventualmente realizzare.

Si precisa infine che nella zona circostante l'edificio, all'interno della part. n. 153, è stata rilevata anche la presenza di un manufatto di modesta entità, ad uso forno, corredato da piccola tettoia lignea antistante. Il manufatto, del quale non si trova alcuna traccia nei fascicoli edilizi depositati in Comune, è comunque da annoverare tra le opere pertinenziali di modesta entità e comunque da considerare di valore

economico trascurabile.

In definitiva, in merito alla conformità edilizia e catastale, si può principalmente riferire che l'edificio sito al Vocabolo Casaletto presenta difformità sia di tipo urbanistico che catastale.

Infatti la planimetria catastale, la cui presentazione risale al 1993, rappresenta uno stato non più corrispondente sia in riferimento alla tipologia dell'edificio (che all'epoca veniva indicato come parzialmente interrato), sia in riferimento alle aperture esterne (oggi si rileva la presenza di ulteriori quattro finestre), sia in riferimento alla distribuzione interna.

Quanto alla tipologia dell'edificio occorre precisare che il permesso di costruire rilasciato ha attestato che l'edificio, al 2008, risultava elevato su due piani fuori terra (ma non è noto il momento in cui è stato eventualmente eseguito lo sbancamento del terreno che vi si appoggiava) ed inoltre ha autorizzato le modifiche interne (avvenuta realizzazione del servizio igienico al piano primo e della scala di accesso esterna).

Rimane tuttavia da sanare la difformità relativa alle aperture esterne, previa acquisizione del parere ai fini del vincolo ambientale.

Pertanto il futuro aggiudicatario avrà l'onere di sanare (o meglio tentare di sanare) le difformità prospettiche e provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

Delle incertezze legate alla sanabilità dell'abuso nonché dei costi legati agli adempimenti tecnici e/o opere di rimessa in pristino si terrà conto ai fini dell'identificazione del valore di stima.

TERRENI:

La destinazione attuale dei terreni si ricava dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica del 26/07/2019 prot. 3002, dal quale si desume che essi ricadono in parte in zona "E2" ad agricoltura semi-intensiva o semi-estensivo (particelle n. 144/p,

151/p, 152/p, 153/p, 158/p, 171/p - ovvero la zona circostante l'edificio) e per il resto in zona "E3" boscata od in rimboschimento (particelle n. 104, 126, 128, 129, 141, 143, 144/p, 151/p, 152/p, 153/p, 158/p, 162, 163, 165 e 171/p).

Quanto ai vincoli, le aree ricadono in zona:

- dichiarata sismica e quindi soggetta alle prescrizioni della Legge del 2/02/1974 n. 64;
- soggetta al vincolo idrogeologico di cui alla L. n. 3267 del 30/12/1923 e s.m.i.
- soggetta al vincolo per la tutela delle bellezze naturali di cui al D.L. n. 42/2004, limitatamente alle particelle n. 104, 126, 128, 129, 141, 143, 144/p, 151/p, 152/p, 153/p, 158/p, 162, 163, 165 e 171/p
- ricompresa negli ambiti di tutela del sistema paesistico ambientale "Pp" equiparati alle aree di particolare interesse naturalistico ed ambientale di cui all'art. 6 delle N.T.A. del P.U.T.

Si rimanda alla lettura del CDU allegato (**All. 13 - copia CDU**).

6) CRITERI E METODI DI STIMA IMMOBILIARE:

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare i suddetti immobili al fine di destinarli ad una vendita giudiziarie, essi verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità.

A tal proposito vale la pena richiamare il provvedimento n. 1915/g del 20/07/01 dell'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private e di interesse collettivo, avente per oggetto *“disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati”*.

All'art. 2 *“definizione di valore di mercato”*, infatti, si riporta che per valore di

mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione, con un contratto privato tra un venditore ed un compratore, assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;
- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

Difficilmente tali condizioni si verificano nel caso delle vendite giudiziarie, sulle quali, oltre alla non perfetta trasparenza del mercato, influiscono altre motivazioni di tipo soggettivo, di ordine economico (ad es. modalità e tempi di pagamento), fiscale e di tempistica per la realizzazione del pieno valore, che molto spesso condizionano negativamente, anche in modo rilevante, il valore di realizzo.

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente dovrebbe basarsi sulla conoscenza del mercato di beni simili, siti nel comprensorio in cui ricade il bene oggetto di stima, ovvero il territorio dei Comuni di S. Anatolia di Narco e Scheggino, al di fuori dei centri abitati.

Tuttavia, per l'edificio, stante la stagnazione del mercato immobiliare e la peculiarità

del bene (piccolo edificio rurale), non vi è una sufficientemente ampia casistica di compravendite a cui fare riferimento.

Peraltro il territorio del Comune di S. Anatolia di Narco rientra nell'area maggiormente colpita dal sisma 2016, tanto che le quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per questo come per altri Comuni limitrofi, sono state sospese fin dal secondo semestre 2016, a testimonianza del fatto che il mercato immobiliare ha risentito pesantemente ed in modo straordinario degli effetti del sisma stesso.

Con dette premesse è del tutto evidente che la comparazione diretta non può fornire risultati oggettivi ed attendibili; l'unico riferimento di cui si dispone è quello storico relativo all'acquisto del medesimo bene da parte della Società fallita avvenuto nell'aprile 2008.

In quella occasione l'edificio - all'epoca diruto - venne acquistato al prezzo di € 18.600,00, basato sul valore di stima contenuto in una perizia asseverata allegata all'atto stesso, derivante dall'applicazione di valori unitari di stima di €/mq 270,00 per il piano terra ed €/mq 350,00 per il piano primo.

Nei mesi successivi la Società fallita fece eseguire i lavori di consolidamento e ristrutturazione, la cui incidenza si ipotizza possa essere stata pari ad €/mq 500,00 circa.

E' di tutta evidenza comunque che, sia a causa dei danni nel frattempo prodottisi ad opera del sisma (che hanno indotto l'emissione dell'ordinanza di non utilizzabilità), sia a motivo della presenza di difformità edilizie e catastali, l'incidenza di dette opere e lavori sia oggi da considerare trascurabile ai fini della stima del valore all'attualità.

Ma vi è di più: occorre anche considerare l'andamento generale del mercato immobiliare nel periodo intercorso dal 2008 ad oggi; nel caso in esame i listini OMI

forniscono un supporto utile fino al primo semestre 2016, poiché successivamente, come già detto, le quotazioni sono state interrotte.

Orbene: considerando il periodo dal primo semestre 2008 al primo semestre 2016 si rileva, per la zona omogenea in oggetto, una contrazione dei valori medi degli edifici a destinazione abitativa pari al 15-20 %.

Pertanto, a parere dello scrivente, oltre a tenere conto del fatto che l'incremento di valore patrimoniale indotto dalla avvenuta esecuzione dei lavori nell'anno 2009 è da ritenere oggi sostanzialmente annullato, occorre tenere conto anche che vi è stata una contrazione generale dei valori immobiliari, che di certo ha interessato anche l'immobile in oggetto, quantificabile nella misura del 15-20 %.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto si assume il metroquadrato di superficie lorda coperta.

Dunque la stima si concretizza come qui di seguito:

piano	descrizione	superficie lorda coperta	valore unitario di stima	valore totale di stima
T	locale rustico	32,20 mq	€/mq 220,00	€ 7.084,00
1	camera da letto e bagno	32,20 mq	€/mq 300,00	€ 9.660,00
TOTALE		64,40 mq		€ 16.744,00

Il valore complessivo di stima dell'edificio in oggetto risulta dunque pari ad € 16.744,00; nel valore di cui sopra è da considerare incluso anche quello dell'area di sedime e della corte pertinenziale (rientrante nelle particelle n. 152 e 153) nonché quello delle opere e manufatti ivi presenti (forno con tettoia antistante).

Quanto ai terreni, valgono le medesime considerazioni fatte poco sopra riguardo alla stagnazione del mercato immobiliare e pertanto la stima per confronto diretto appare

problematica e di incerta affidabilità.

Un utile riferimento estimativo può essere rappresentato dal quadro di insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, elaborato annualmente dal Servizio Urbanistica della Regione Umbria (per l'anno corrente BUR n. 8 del 13/02/2019), che indica valori di mercato, per terreni di caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, sostanzialmente corrispondenti con quelli già indicati al momento della stipula dell'atto di compravendita del 2008, confermando la sostanziale stabilità dei valori stessi.

Utilizzando quale parametro tecnico-estimativo la superficie catastale ed adottando il riparto colturale già elaborato in precedenza, la stima si concretizza come qui di seguito:

destinazione colturale	bosco ceduo	valore unitario di stima	valore totale
bosco ceduo	61.640 mq	€/mq 0,15	€ 9.246,00
prato e prato arborato	4.000 mq	€/mq 0,40	€ 1.600,00
sedimi, corti e viabilità interna	4.700 mq	incluso in quello unitario assegnato alle porzioni edificate	
TOTALE	70.340 mq		€ 10.846,00

Pertanto il più probabile valore di mercato all'attualità degli appezzamenti di terreno in oggetto risulta pari ad € 10.846,00

In definitiva il valore complessivo di stima del compendio immobiliare comprendente terreni, edificio e sistemazioni e dotazioni esterne, il tutto di proprietà della Società fallita, è risultato pari ad € 27.590,00, arrotondabile ad € 27.500,00.

7) FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA:

Tenuto conto che ci si trova di fronte ad un complesso unitario, comprendente appezzamenti di terreno quasi interamente accorpati, con entrostante edificio ex rurale, da ristrutturare e consolidare, che si avvantaggia della presenza e dell'accorpamento dei terreni stessi, tutti ubicati a ridosso o nelle immediate vicinanze dell'edificio stesso, si ritiene che si debba in ogni caso procedere alla formazione di un unico lotto.

Si ritiene che eventuali scorpori di taluni appezzamenti di terreno, pur possibili, non determinino un incremento di apprezzabile entità dell'appetibilità commerciale dei beni stessi, potendo anzi renderne anche più problematica l'alienazione.

Tutto ciò premesso si procede alla formazione di un **unico lotto** da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito meglio descritto:

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED] su compendio immobiliare sito in Comune di Sant'Anatolia di Narco, Frazione Caso, Vocabolo Casaletto, rappresentato da terreni agricoli, in massima parte boscati, con entrostante piccolo edificio già interessato da ordinanza di inutilizzabilità per danni da sisma, il tutto avente accesso dalla strada comunale Scheggino-Caso; detti beni sono così censiti: l'edificio al C.F. del Comune di Sant'Anatolia di Narco al foglio n. 25 particella n. 152; i terreni, estesi su di una superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, pari ad Ha 7.03.40, al C.T. del medesimo Comune al foglio n. 25 particelle n. 152, 129, 144, 153, 158, 162, 163, 171, 141, 143, 165, 104, 126, 128 e 151. L'edificio, oggetto di lavori di restauro e risanamento conservativo nel 2009, che presenta difformità di tipo urbanistico e catastale, è stato poi interessato dalla ordinanza

di non utilizzabilità n. 44 del 7/06/2017, emessa a seguito dei danni prodotti dagli eventi sismici del 2016. I terreni, quasi interamente accorpati, si estendono su pendice collinare-montana esposta ad ovest-nordovest e risultano quasi interamente boscati, oltretutto caratterizzati da pendenze anche accentuate. L'accesso ai beni avviene dalla strada comunale Scheggino-Caso, la cui percorribilità può risultare problematica in taluni periodi dell'anno; il tutto a confine con: strada comunale, Comune di S. Anatolia di Narco, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], s.a.

Valore: € 27.500,00

8) BENI MOBILI: IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, CRITERI E METODI DI STIMA MOBILIARE:

Tutti i beni mobili e le installazioni inventariate risultano ubicate o fanno riferimento al parco avventura denominato "[REDACTED]", sito in Comune di Scheggino, Località Valcasana ed occupante un'area di stretto fondo valle, censita al foglio 5 del detto Comune, ricadente nella particella n. 512, sviluppato su suolo di proprietà del Comune di Scheggino.

In detta area, precedentemente adibita a camping, in disuso, la società fallita, in forza di contratto di locazione del 30/01/2008, ha appunto realizzato ex novo il parco avventura mediante sistemazione delle aree, installazione di manufatti in legno di varie dimensioni ed a destinazione diversificata, nonché realizzazione di percorsi avventura installati a terra, su piante d'alto fusto esistenti o su supporti artificiali.

Il collaudo delle varie strutture ed installazioni risale al giugno 2009, epoca a partire dalla quale ha avuto inizio la attività del parco "[REDACTED]".

In seguito, dall'aprile 2015, l'attività è stata condotta dalla società [REDACTED], in forza di contratto di affitto di ramo di azienda, poi interrottosi a causa del fallimento della concedente.

Dall'inventario redatto, con l'ausilio del Curatore e del Cancelliere, sono stati esclusi i manufatti in legno adibiti a ristorante, bar, uffici, locali a varia destinazione e servizi, a causa delle previsioni del contratto inizialmente stipulato dalla società fallita con il Comune di Scheggino, proprietario dell'area.

Sono state invece inserite in inventario le installazioni costituenti il parco avventura nonché tutte le dotazioni mobili ed attrezzature, previa verifica congiunta della titolarità con i referenti della società [REDACTED], che ha condotto il parco in affitto negli ultimi anni.

Per i motivi di cui sopra l'inventario e le verifiche connesse si sono rivelati, in molti casi, particolarmente difficoltosi, anche per la mancanza di informazioni ed indicazioni da parte del titolare o dei soci della società fallita.

I beni inventariati sono suddivisibili in varie tipologie e precisamente:

- installazioni all'aperto: comprendono i vari percorsi avventura, realizzati a terra od installati su alberi o supporti artificiali;
- manufatti all'aperto: comprendono barbecue, tettoie, piccoli manufatti in legno, giochi per bambini, ecc.
- attrezzatura ed attrezzatura di officina: comprende beni molto diversificati, in cui restano inclusi tutti quelli utilizzati per lo svolgimento delle attività del parco (imbragature, caschetti, go-kart, barchette, ecc.) nonché le dotazioni di officina
- arredo: vi si raggruppano tutti i beni costituenti la dotazione dei locali aperti al pubblico, degli uffici e degli altri locali
- dotazioni cucina e ristorante: comprendono tutto l'arredo della cucina e della sala

ristorante, comprese stoviglie ed attrezzatura della cucina.

- dotazioni bar ed infermeria: comprende alcuni beni a servizio del bar e del piccolo locale infermeria
- autoveicoli e rimorchi: raggruppa gli autoveicoli, utilizzabili esclusivamente per i trasporti all'interno del parco, con relativi carrelli trainabili.

In linea generale occorre premettere che, in tutti i casi, ci si trova di fronte a beni il cui acquisto od installazione risale al periodo 2009-2010, epoca di inizio dell'attività del parco avventura; peraltro si tratta generalmente di beni caratterizzati da forte usura e deterioramento, se non già completamente inutilizzabili.

Inoltre - segnatamente per le installazioni all'aperto - vi è da considerare che esse sono caratterizzate dalla frequente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di mantenere inalterati sia l'efficienza che i livelli di sicurezza per gli utilizzatori.

In tale ottica è di tutta evidenza che si è dovuto provvedere annualmente a porre in essere diffusi ed onerosi interventi di manutenzione, sostituzione, controllo e verifica, anche da parte dall'ultima Affittuaria (██████████).

Di ciò occorre tenere conto anche ai fini del giudizio di stima, come si dirà meglio in seguito.

Per detti beni possono essere riportate le seguenti considerazioni:

- **installazioni all'aperto**: Si tratta di beni la cui realizzazione risale prevalentemente agli anni 2009-2010. Le tipologie e dimensioni delle varie installazioni vengono indicate nella successiva tabella descrittiva ed estimativa. A complemento si rimanda comunque anche alle schede descrittive e dossier del costruttore (**All. n. 14 - schede descrittive e dossier del costruttore**). Ai fini estimativi occorre considerare che dette installazioni sono soggette a continui ed onerosi interventi di

riparazione, manutenzione, sostituzione e verifica, con cadenza almeno annuale. Pertanto vi è la concreta possibilità che, di quanto realizzato ed installato inizialmente (in riferimento ai materiali e componenti), resti ben poco. Si procede con la stima utilizzando il costo di ricostruzione deprezzato, tenendo conto che il valore residuo, dopo dieci anni dalla realizzazione, corrisponde di fatto quasi esclusivamente alla componente legata ai costi tecnici ed urbanistici (oneri legati a progettazione, direzione lavori, collaudo, costi legati alle pratiche edilizie, ecc.). E' indubbio infatti che la società fallita abbia provveduto ad una radicale trasformazione del sito e che la presenza delle installazioni che compongono il parco avventura sia dovuta proprio all'opera ed agli sforzi della società fallita, dei quali beneficerà senza dubbio anche il futuro aggiudicatario. In tale ottica il valore attuale delle installazioni è commisurato al costo iniziale di realizzo e, generalmente, non superiore al 10 % dello stesso, per le motivazioni anzidette. In ogni caso il valore di dette installazioni è da considerare riferito alle stesse considerate in situ, poiché strutture e dotazioni non facilmente amovibili. Infatti, qualora si dovesse procedere con il loro smontaggio ed asportazione, il valore residuo sarebbe praticamente nullo, sia a causa dei costi di smontaggio ed asportazione, sia per il fatto che molte delle componenti verrebbero irrimediabilmente danneggiate nella fasi di cui sopra.

- **manufatti all'aperto:** Trattasi di beni soggetti a rapida usura e deterioramento, in alcuni casi dotati di appetibilità commerciale nulla poiché in cattivo stato conservativo o poiché i costi di smontaggio ed asportazione sarebbero equiparabili al valore attuale residuo. Negli altri casi il valore attuale è assai contenuto.
- **attrezzatura ed attrezzatura di officina:** comprende beni molto diversificati, in cui restano inclusi tutti quelli utilizzati per lo svolgimento delle attività del parco

(imbragature, caschetti, go-kart, barchette, ecc.) nonché le dotazioni di officina. Beni in tutti i casi caratterizzati da rapida usura e frequente necessità di manutenzione e/o sostituzione. Si adottano in tutti i casi valori assai cautelativi. In particolare, per le attrezzature di officina, non vengono fornite garanzie in merito alla effettiva funzionalità ed efficienza.

- **arredo:** la categoria comprende anche tutte le dotazioni di ufficio, generalmente obsolete ed in mediocre o cattivo stato conservativo. Si adottano in tutti i casi valori molto cautelativi, non potendo fornire garanzie circa l'efficienza dei beni. Vi sono poi dotazioni realizzate su misura (ad es. mensole e mobiletti di fattura artigianale) per le quali, ovviamente, occorre adottare valori minimali per il fatto che esse, una volta eventualmente asportate dal sito per il quale sono state realizzate, mantengono una utilità assai contenuta.
- **dotazioni cucina e ristorante:** comprendono tutto l'arredo della cucina e della sala ristorante, comprese stoviglieria ed attrezzatura della cucina. Si tratta di beni già utilizzati per alcuni anni per l'attività ricettiva, che pertanto presentano un grado più o meno elevato di usura e vetustà, di cui occorre ovviamente tenere conto ai fini della stima del valore attuale, anche in considerazione del fatto che lo stato conservativo è generalmente mediocre. Non può essere fornita alcuna garanzia in merito alla effettiva funzionalità degli elettrodomestici e delle componenti motorizzate. Occorre pertanto adottare valori molto cautelativi, deprezzando in modo rilevante il costo storico o il costo attuale di acquisto di beni nuovi aventi caratteristiche similari. Quanto poi alla attrezzatura minuta e stoviglie, si tratta di beni eterogenei, presenti in alcuni casi in quantità minimali o non idonee a costituire la dotazione di una struttura ricettiva di una certa rilevanza. I beni presentano un grado di usura più o meno rilevante ed evidente, ma in ogni caso

sempre presente e visibile. L'appetibilità commerciale, per i motivi anzidetti, è molto contenuta. Si procede pertanto ad applicare un pesante deprezzamento del valore dei beni a nuovo o del costo storico.

- **dotazioni bar ed infermeria:** valgono le considerazioni di cui ai punto precedenti.
- **autoveicoli e rimorchi:** nel caso degli autoveicoli ci si trova di fronte ad automezzi acquistati poiché dismessi dall'Arma dei Carabinieri, successivamente riverniciati, revisionati ed utilizzati esclusivamente per i trasporti all'interno del parco. Allo stato attuale solo uno dei quattro mezzi risulta in condizioni appena accettabili di utilizzabilità. Altri due appaiono pesantemente ammalorati ed abbandonati da lungo tempo. Un ultimo mezzo è privo di motore e di targa, poiché presumibilmente già demolito. In considerazione di quanto sopra si ritiene opportuno assegnare un valore di stima, seppure minimale, al solo mezzo ancora oggi utilizzabile, mentre agli altri tre mezzi viene assegnato valore nullo, costituendo anzi essi un onere per l'aggiudicatario, che dovrà curarne la asportazione e demolizione. Anche nel caso dei rimorchi ci si trova di fronte a beni in mediocre o cattivo stato conservativo, in parte già da lungo tempo inutilizzati. Saranno pertanto necessari onerosi interventi per la eventuale rimessa in efficienza e per il pieno utilizzo. Si adottano pertanto valori di stima minimali.

In definitiva, attraverso il metodo del costo deprezzato, è stato stimato ogni singolo bene, tenendo anche conto del suo prezzo a nuovo iniziale o eventualmente del prezzo parametrato a quello attuale per beni dalle caratteristiche simili.

Successivamente, sulla base delle constatate caratteristiche commerciali e funzionali, i valori sono stati decurtati di un quid, definibile coefficiente di deprezzamento, che tiene conto dell'obsolescenza funzionale, economica e commerciale.

In alcuni casi si è dovuto tenere conto del fatto che ci si trova di fronte a beni non

riutilizzabili, assegnando pertanto valore nullo.

Nella formulazione dei valori, riferiti ad ogni singolo cespite mobiliare in caso di vendita separata, si è anche tenuto conto del fatto che trattasi in molti casi di beni di utilizzo molto specifico e ristretto: ciò ovviamente fa acuire i fenomeni di obsolescenza ed il conseguente deprezzamento dei beni.

Il valore attuale di stima dei beni è risultato complessivamente pari ad **€ 33.180,25**, come si evince dalla tabella riepilogativa allegata (**All. n. 15 - Tabella n. 1 - Identificazione, descrizione e stima dei beni mobili e delle installazioni**).

Per quanto detto in precedenza, il valore delle installazioni all'aperto è riferito ai beni così come presenti all'attualità ed in situ; detto valore di fatto si annullerebbe nel caso che si debba procedere con il loro smontaggio ed asportazione.

Si ritiene pertanto opportuno suddividere il valore complessivo sopra espresso in due componenti:

- valore dei beni da considerare inamovibili (installazioni all'aperto): € 8.400,00

- valore di tutti gli altri beni mobili (da considerare amovibili): € 24.780,25

Se il complesso dei beni venisse venduto a stock, tenuto conto delle caratteristiche, della loro vetustà e del loro attuale stato, l'eventuale valore totale potrebbe inoltre non derivare dalla semplice sommatoria dei valori parziali, ma subire un'ulteriore riduzione.

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 16 settembre 2019

Allegati n. 16

e servizio fotografico illustrativo.

Allegati a parte:

- certificati ventennali catastali

- certificati ventennali ipotecari
- certificato di destinazione urbanistica

Il perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli