

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 107/2023 R.G. riunita alla 99/2017

GIUDICE RELATORE: Dott. FRANCO COLONNA

Promossa da:

~~_____~~

Contro:

PERITO:

ARCH. MONICA SALVATELLI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

REDATA SECONDO GLI

INTERNATIONAL VALUATION STANDARD



SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Esecutiva R.G. Es. Im. n. 107/2023 riunita alla 99/2017 già riunita alla 446/2017

DIRITTO: Piena proprietà pari ad 1/1

DATI CATASTALI: N.C.E.U.

PAG. 4

FOGLIO	PART.LLA	CATEGORIA	RENDITA
146	59 sub 1	Bene comune non censibile	-
146	59 sub 2	D/2	31.700,00 €
146	58 sub 1	Bene comune non censibile	-
146	58 sub 2	D/1	72,00 €
146	61	D/2	4.940,00 €
146	66 sub 1 e sub 2	A/3	282,76 €

DATI CATASTALI: N.C.T.

FOGLIO	PART.LLA	QUALITA CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
146	59	Ente urbano	3.230 mq		
146	58	Ente urbano	65.960 mq		
146	61	Ente urbano	2.570 mq		
146	66	Ente urbano	340 mq		
146	92	Seminativo	4980 mq	34,72 €	27,01 €
146	13	Pascolo arborato	11860 mq	12,25 €	9,80 €
146	14	Prato/pascolo arborato	16190 mq	20,57 €	14,92 €
146	34	Seminativo/pascolo arb.	11930 mq	16,52 €	13,77 €
146	39	Seminativo arborato	3080 mq	21,47 €	16,70 €
146	40	Seminativo arborato	31280 mq	56,54 €	48,46 €
146	41	Pascolo arborato	6450 mq	6,66 €	5,33 €
146	55	Seminativo	7440 mq	51,87 €	40,35 €
146	57	Seminativo	4660 mq	32,49 €	25,27 €

PAG. 4-5

N. LOTTI: 1

PAG. 10

DESCRIZIONE DEL LOTTO E UBICAZIONE: COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DENOMINATO "CASTELLO DELL'OSCANO sito a Perugia in Località Cenerente Via della Forcella n. 37 composto dal "Castello dell'Oscano" destinato ad albergo (Fg. 146 Part.Illa 59 sub 2), dalla "Sala dei Duelli" destinata a sala per banchetti e cerimonie (Fg. 146 Part.Illa 61), dalla "Casa del giardiniere" destinata a civile abitazione (Fg. 146 Part.Illa 66 sub 1 e sub 2), dalla Cabina Elettrica (Fg. 146 Part.Illa 58 sub 2) e da terreni agricoli e boschivi per complessivi 169970 mq (Fg. 146 Part.Ile 55, 58, 59, 61, 66, 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 57)

PAG.10-17

DIFFERENZE RISPETTO AL PIGNORAMENTO: NESSUNA

IRREGOLARITA' URBANISTICHE: PRESENTI

PAG. 8-9

AGIBILITA': PRESENTE

CRITERIO DI STIMA: COST APPROCH

PAG. 18-20

VALORE DI MERCATO / PREZZO A BASE D'ASTA

LOTTO 1: € 9.451.266,82/ € 9'000.000,00

PAG. 20-31

OCCUPAZIONE E TITOLO:

LOTTO 1: NON IN ESERCIZIO,

PAG. 6-7

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli

1



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, **valutatore immobiliare certificato CEPAS al n. B01-549**, esperto stimatore della procedura esecutiva N. 99/2017 riunita alla 446/2017 R.G. ES., in data 09/11/2023 venivo incaricata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni di *estendere la stima anche dei beni oggetto di pignoramento nella procedura riunita n. 107/2023*.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Elena Stramaccioni fissava quale termine per il deposito dell'integrazione di perizia il 10/03/2024 e udienza al 19/04/2024.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. Franco Colonna in data 18/04/2024 autorizzava la proroga per il deposito dell'elaborato peritale al **18/06/2024** e rinviava all'udienza del 18/07/2024 ore 10.00 (**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 il custode (Istituto Vendite Giudiziarie di Perugia) con il quale concordavo di eseguire il primo accesso e iniziare le operazioni peritali il giorno **mercoledì 3 gennaio 2024 alle ore 9.40** presso i beni pignorati siti a Perugia in Località Cenerente Strada della Forcella n. 37, ne davo comunicazione al creditore procedente, ai debitori e all'IVG a mezzo PEC (**ALLEGATO 2**).

In data **3 gennaio 2024** dalle ore 9.40 unitamente all'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie e alla presenza del debitore _____, accedevo ai beni pignorati e procedevo ad un rilievo grafico e fotografico degli stessi.

Le operazioni peritali hanno inoltre avuto il seguente calendario:

1) in data **02/01/2024 e 15/02/2024, 19/02/2024 e 22/02/2024** effettuavo ricerche e visure di natura catastale presso l'**Agenzia del Territorio di Perugia** ed ispezioni di natura ipotecaria

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli



presso il **Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia** in modalità telematica e in presenza;

- 2) in data **09/01/2024 Prot. 5760** presentavo richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni pignorati presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia**;
- 3) in data **26/01/2024 Prot. 22627** l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** mi trasmetteva il certificato di destinazione urbanistica dei beni pignorati;
- 4) in data **06/02/2024 Prot. 32087** presentavo istanza di accesso agli atti all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** per la ricerca dei precedenti edilizi degli immobili pignorati;
- 5) in data **02/04/2024** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione di una parte dei precedenti edilizi dei beni pignorati;
- 6) in data **08/04/2024** presso l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** prendevo visione di ulteriori precedenti edilizi dei beni pignorati;
- 7) in data **03/04/2024 e 09/04/2024** l'**Ufficio Urbanistica del Comune di Perugia** mi trasmetteva copia dei precedenti edilizi degli immobili pignorati.

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.:

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli



1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Il pignoramento immobiliare eseguito a favore di _____ con
atto giudiziario del 08/05/2023 Rep. 1667 trascritto il 01/06/2023, R.P. 11109 R.G. 15699
riguarda i **diritti di piena proprietà pari ad 1/1** spettanti ad _____

su:

- **A) COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DENOMINATO "CASTELLO DELL'OSCANO" SITO A PERUGIA IN LOCALITÀ CENERENTE** Strada della Forcella n. 37 censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano dello stesso Comune come di seguito descritto:

FG.	PART.LLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA	
146	59 sub 1	Bene comune non censibile				
146	59 sub 2	D/2			31.700,00 €	
146	58 sub 1	Bene comune non censibile				
146	58 sub 2	D/1			72,00 €	
146	61	D/2			4.940,00 €	
146	66 sub 1 e sub 2	A/3	1	7,5 vani	282,76 €	

FG.	PART.LLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	R.D.	R.A.
146	59	Ente urbano		3.230 mq		
146	58	Ente urbano		65.960 mq		
146	61	Ente urbano		2.570 mq		
146	66	Ente urbano		340 mq		
146	92	seminativo	2	4.980 mq	34,72 €	27,01 €
146	13	pascolo arb.	1	11.860 mq	12,25 €	9,80 €
146	14	prato		7.441 mq	11,53 €	7,69 €
		pascolo arb.	1	8.749 mq	9,04 €	7,23 €
146	34	seminativo	4	5.414 mq	9,79 €	8,39 €
		pascolo arb.	1	6.516 mq	6,73 €	5,38 €
146	39	semin. arbor.	2	3.080 mq	21,47 €	16,70 €
146	40	semin. arbor.	4	31.280 mq	56,54 €	48,46 €
146	41	pascolo arb.	1	6.450 mq	6,66 €	5,33 €
146	55	seminativo	2	7.440 mq	51,87 €	40,35 €
146	57	seminativo	2	4.660 mq	32,49 €	25,27 €
TOTALE				169.970 mq		

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli



2) ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

A) IL COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA

DENOMINATO "CASTELLO DELL'OSCANO" è sito a Perugia in Località Cenerente in Via della Forcella n. 37 (Coordinate Geografiche 43.155798, 12.356008) ed è composto da:

- il "Castello dell'Oscano" destinato ad albergo (Fg. 146 Part.IIa 59);
- la "Sala dei Duelli" destinata a sala per banchetti e cerimonie (Fg. 146 Part.IIa 61);
- la "Casa del giardiniere" destinata a civile abitazione (Fg. 146 Part.IIa 66);
- la cabina elettrica a servizio dell'intero complesso turistico (Fg. 146 Part.IIa 58 sub 2);
- terreni agricoli per complessivi 169970 mq (Fg. 146 Part.IIe 58, 59, 61, 66, 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 55, 57) che costituiscono in parte il parco privato del castello con alberature ad alto fusto ed in parte terreni agricoli da rimettere in coltura.

Confini: Il cespite è situato a monte del Torrente Oscano e confina ad ovest con Via della Forcella e Strada Vicinale dell'Oscano, a est con terreni agricoli di proprietà del debitore oggetto della procedura n. 99/2017; l'accesso principale al complesso immobiliare avviene dalla Strada Comunale della Forcella dove un cancello carrabile conduce ad una strada e ad un sentiero all'interno del parco privato del Castello dell'Oscano.

Caratteristiche di zona: il castello sovrasta il borgo medioevale di Cenerente, 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, 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 22 km, stazione ferroviaria a circa 11 km, fermata degli autobus a circa 2 km.

Il Lotto n. 2 della Procedura esecutiva n. 99/2017 comprende la country house denominata "Villa Ada" (Foglio 146 Particella 62), la piscina (Foglio 146 Particella 562)



composto dal "Castello dell'Oscano" destinato ad albergo (Fg. 146 Part.IIa 59 sub 2), dalla "Sala dei Duelli" destinata a sala per banchetti e cerimonie (Fg. 146 Part.IIa 61), dalla "Casa del giardiniere" destinata a civile abitazione (Fg. 146 Part.IIa 66 sub 1 e sub 2), dalla cabina elettrica (Fg. 146 Part.IIa 58 sub 2), e dai terreni agricoli e boschivi di complessivi 169970 mq (Fg. 146 Part.IIe 58, 59, 61, 66, 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 55, 57) al momento del sopralluogo risultava non in esercizio con tutte le utenze disattivate.

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

La sottoscritta ha eseguito le ispezioni presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/02/2024 in base ai dati catastali degli immobili pignorati, pertanto è stato accertato che a tutto il giorno 19/02/2024 risultano le trascrizioni ed iscrizioni *riportate all'ALLEGATO 4*.

L'unica formalità che non verrà cancellata con il decreto di trasferimento è il **decreto di vincolo monumentale Legge 1089/1939** che è stato apposto sul Castello dell'Oscano (Foglio 146 Part.IIa 59) dal Ministero dei beni culturali con decreto del 29/08/1988 (**ALLEGATO 9**) e la **convenzione amministrativa** che è stata apposta sempre sul Castello dell'Oscano (Foglio 146 Part.IIa 59) dal Ministero dei beni culturali con convenzione del 26/02/1992 per formalizzare gli orari di visita al Castello da parte dei funzionari ministeriali (**ALLEGATO 10**).

Il castello risultava vincolato come bene monumentale fin dal lontano 1913 (ai sensi della legge 20/06/1909 n. 364) e quindi anche antecedentemente al decreto del 29/08/1988 sopra citato.

6) EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI

Nessuno dei beni pignorati fa parte di un condominio.



7) PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

Dai pubblici registri immobiliari risultano i seguenti i precedenti passaggi di proprietà degli immobili pignorati:

_____ ha assunto la piena proprietà in ragione di 1/1 dei beni pignorati siti a Perugia in Via delle Forcelle n. 37 di cui al N.C.E.U. al Foglio 146 Particelle 58, 59, 61, 66 e al N.C.T. al Foglio 146 Particelle 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 55, 57 in forza di atto di compravendita da _____ lo a rogito Notaio _____

_____ in data 10 luglio 1970 trascritto a Perugia il 20/08/1970 R.P. 7216.

Il titolo di provenienza completo di nota di trascrizione è riportato all'ALLEGATO 8.

8) REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Sulla base delle informazioni assunte dalla scrivente presso i competenti uffici del Comune di Perugia per gli immobili oggetto di pignoramento risultano i seguenti precedenti edilizi (**ALLEGATO 11**):

- **Concessione a sanatoria da Condono Edilizio n. 5331 del 21/04/1990 Prot. 7562 del 31/05/1986 per condonare la "realizzazione delle agrumiere del castello in sala convegni, realizzazione di una cucina, di un ingresso, di una centrale termica e di 5 w.c. al servizio della sala convegni";**
- **Concessione Edilizia n. 2079 del 24/07/1989 per lavori interni al Castello dell'Oscano;**
- **Denuncia di Inizio Attività Prot. 10131 dell'11/02/1998 per opere interne all'edificio censito al Foglio 146 Part.IIa 66 ("casa del giardiniere");**
- **Certificato di Agibilità n. 363 del 19/09/1997 per il Castello dell'Oscano (Fg. 146 P.IIa 59 e per la sala dei Duelli (Fg. 146 Part.IIa 61);**

Dalla presa visione dei precedenti edilizi sopra citati posso affermare che:

- **Il Castello dell'Oscano (Fg. 146 P.IIa 59) è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria, autorizzato dal Comune di Perugia con **Concessione Edilizia n. 2079 del 24/07/1989;****



- **La sala dei Duelli** (Fg. 146 P.IIa 61) è conforme catastalmente e urbanisticamente in quanto con **Concessione a sanatoria da Condo Edilizio n. 5331 del 21/04/1990** è stato condonato il cambio d'uso in sala convegni, la realizzazione di una cucina, di un ingresso, di una centrale termica e di 5 w.c. al piano seminterrato. La tettoia adiacente alla sala dei duelli, utilizzata per il deposito e la preparazione dei cibi è invece priva di titolo abilitativo.

- **La casa del Giardiniere** (Fg. 146 P.IIa 66) non è conforme urbanisticamente in quanto originariamente era costituita da un'unica unità abitativa con scala di collegamento interna, attualmente invece il piano terra si articola in due appartamenti, la scala interna è stata rimossa ed è stata realizzata una scala esterna che serve l'appartamento al primo piano, la lavanderia non era presente.

Si riscontrano pertanto le seguenti violazioni edilizie:

- *realizzazione di lavanderia in ampliamento;*
- *opere interne con frazionamento in tre unità immobiliari;*
- *rimozione della scala interna e realizzazione della scala esterna;*

Per le suddette opere è necessario presentare un'istanza di Permesso di Costruire per l'accertamento di conformità edilizia che dovrà comprendere anche la valutazione della sicurezza.

A seguito dell'accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia, posso affermare inoltre che la "casa del giardiniere" non è conforme catastalmente in quanto le planimetrie delle unità immobiliari non sono presenti al Catasto Urbano del Comune di Perugia, l'immobile è presente al catasto terreni ma non è mai stata presentata denuncia di variazione catastale all'urbano, né come unica unità abitativa come originariamente nata, né come successivamente suddivisa.



9) FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche dei beni colpiti dal pignoramento, la sottoscritta CTU ritiene opportuno vendere i beni pignorati in un unico lotto da unire al Lotto 2 della Procedura Esecutiva n. 99/2017 in modo che l'aggiudicatario possa acquisire l'intera proprietà senza problemi di servitù di passo e di utenze (vedi **ALLEGATO 5**).

LOTTO N. 1: Comune di Perugia (PG) – Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 spettanti a: _____ sul COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DENOMINATO “CASTELLO DELL’OSCANO sito a Perugia in Località Cenerente Via della Forcella n. 37 composto dal “Castello dell’Oscano” destinato ad albergo (Fg. 146 Part.IIa 59 sub 2), dalla “Sala dei Duelli” destinata a sala per banchetti e cerimonie (Fg. 146 Part.IIa 61), dalla “Casa del giardiniere” destinata a civile abitazione (Fg. 146 Part.IIa 66 sub 1 e sub 2), dalla Cabina Elettrica (Fg. 146 Part.IIa 58 sub 2) e da terreni agricoli e boschivi per complessivi 169970 mq (Fg. 146 Part.IIe 55, 58, 59, 61, 66, 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 57).

10) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

LOTTO N. 1: IL COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DENOMINATO “CASTELLO DELL’OSCANO” è sito a Perugia in Località Cenerente Via della Forcella n. 37 ed è composto dal “Castello dell’Oscano” destinato ad albergo (Fg. 146 Part.IIa 59 sub 2), dalla “Sala dei Duelli” destinata a sala per banchetti (Fg. 146 Part.IIa 61), dalla “Casa del giardiniere” destinata a civile abitazione (Fg. 146 Part.IIa 66 sub 1 e sub 2), dalla Cabina Elettrica (Fg. 146 Part.IIa 58 sub 2) e da terreni agricoli e boschivi per complessivi 162530 mq (Fg. 146 Part.IIe 58, 59, 61, 66, 92, 13, 14, 34, 39, 40, 41, 57) che costituiscono in gran parte il parco privato del castello dell’Oscano.

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



A1) IL CASTELLO DELL'OSCANO (Foglio 146 Part.IIa 59) è una dimora nobiliare vincolata ai sensi della Legge 1089/39, del quale manca una precisa documentazione bibliografica, si suppone che sul luogo sorgeva un fortilizio medioevale del quale sono ancora presenti alcune tracce. Il forte rimase abbandonato per molti anni fino a quando intorno al 1600 sul posto fu costruita una villa rustica, anche questa costruzione cadde in disuso e sui suoi resti la Sig.ra _____ nel 1895 fece costruire l'attuale castello ispirato ai modelli inglesi e toscani del tempo.

Tra l'800 e il '900 è stato uno dei più prestigiosi salotti dell'aristocrazia perugina ove hanno soggiornato importanti esponenti della cultura italiana e tedesca.

Nel 1935 la proprietà fu acquistata dal _____ che insieme alla _____ ed al _____ lo abitarono stabilmente fino al 1947, fu poi venduto nel 1970 e trasformato in attività turistico ricettiva.

Lungo Via della Forcella un portale in pietra con apertura ad arco ogivale e cancello in ferro conduce al sentiero interno (carrabile e pedonale) che accompagna il visitatore al castello passando attraverso il parco che presenta alberi ad alto fusto e arredi dell'epoca attualmente in stato di abbandono (**foto 1 e 2 dell'ALLEGATO 7**).

Il castello presenta uno stile neogotico ispirato a modelli inglesi e toscani molto diffusi all'epoca (**foto 3, 4, 5 e 6 dell'ALLEGATO 7**), è costituito da un corpo rettangolare con due torri ai lati (una a base circolare ed una quadrangolare) oltre ad un corpo di dimensioni inferiori caratterizzato da un raffinato portico a piano terra e da una torre di chiusura sul fianco.

Il castello è realizzato con struttura portante in pietra, solai in legno e laterizio, copertura piana praticabile, infissi in legno e vetri piombati, porte in legno massello naturale, impianto di riscaldamento alimentato a gas metano e radiatori in ghisa. Al momento del sopralluogo tutte le utenze erano disattivate.



Nel complesso il castello si sviluppa su una superficie di circa 1500 mq, presenta un medio/basso stato di conservazione con problemi di infiltrazioni di acqua piovana in vari ambienti e qualche lesione strutturale.

All'interno sono ancora fruibili ampi saloni con soffitti in legno a cassettoni, pareti affrescate, mobili d'epoca ed una pregevole biblioteca.

In particolare al Piano Terra dalla reception si accede all'ampio salone originario a doppia altezza (H: 10,00 ml) che presenta pavimento in legno, soffitto a cassettoni con lucernario in vetro policromo, scala monumentale in legno che conduce ai piani superiori e varie decorazioni in legno alle pareti, il salone presenta segni di infiltrazioni di acqua dalla copertura (**foto 7, 8 e 22 dell'ALLEGATO 7**).

Dal salone si accede all'ala ovest del castello dove troviamo una pregevole biblioteca che presenta mobilio in legno e soffitto a cassettoni finemente decorato (**foto 9 e 10 dell'ALLEGATO 7**), la sala da colazione che presenta una raffinata boiserie in legno ed un camino in pietra finemente decorato (**foto 11 e 12 dell'ALLEGATO 7**), la sala da pranzo sempre con soffitto a cassettoni e la cucina (**foto 13 e 14 dell'ALLEGATO 7**).

Dal salone si accede anche all'ala est del castello dove troviamo una raffinata sala da the che presenta un camino in pietra, volta a crociera e pareti finemente decorate anche se in parte danneggiate da infiltrazioni d'acqua piovana (**foto 15 e 16 dell'ALLEGATO 7**), una sala per internet point con carta da parati e volta a crociera (**foto 17 dell'ALLEGATO 7**) e due camere con bagno (**foto 18, 19 e 20 dell'ALLEGATO 7**).

Si accede al Primo Piano tramite un ascensore degli anni '90 oppure tramite una scala elicoidale o tramite la scala in legno presente nel salone centrale (**foto 21 e 22 dell'ALLEGATO 7**); qui troviamo un ampio disimpegno (**foto 23 dell'ALLEGATO 7**) e n. 8 camere. In particolare la camera di fronte alla scala elicoidale presenta grosse infiltrazioni di acqua piovana (**foto 24 dell'ALLEGATO 7**), a est troviamo altre due camere (**foto 25 e 26 dell'ALLEGATO 7**), a ovest della scala elicoidale si trova una camera standard, due junior suite (**foto 27 e 28 dell'ALLEGATO 7**) e una camera matrimoniale dentro la torre che si articola su due piani e che presenta infiltrazioni di acqua piovana (**foto 29 e 30**



dell'**ALLEGATO 7**) ed ha l'accesso alla copertura del castello (**foto 31 e 32 dell'ALLEGATO 7**).

Infine al **Piano Interrato** è presente la cantina ed un ambiente un tempo adibito a laboratorio di pasticceria.

La ricerca dei precedenti edilizi presso il Comune di Perugia ha evidenziato solo un intervento di manutenzione straordinaria, autorizzato dal Comune di Perugia con **Concessione Edilizia n. 2079 del 24/07/1989**.

Da un punto vista urbanistico il Castello dell'Oscano ricade in zona *con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A"*, sviluppo SV-043 e in minima parte in area boscata; per quanto riguarda i vincoli il castello dell'Oscano ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/2004 e in area archeologica indiziata, il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 12) e dagli estratti degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 13**.

A2) LA "SALA DEI DUELLI" (Foglio 146 Part.IIa 61) è un immobile ad un unico piano fuori terra sito all'interno del parco del castello, a circa 70 ml da quest'ultimo utilizzato per banchetti e cerimonie.

All'esterno si presenta intonacata con cornici in mattoni alle finestre, infissi in legno, struttura portante in muratura tetto con orditura in legno e manto di copertura in laterizio (**foto 33 e 34 dell'ALLEGATO 7**).

Una parte del tetto è crollata a causa delle infiltrazioni di acqua piovana che hanno danneggiato una trave portante, in altri punti sono presenti segni di infiltrazioni d'acqua, è quindi necessario provvedere al più presto a verificare lo stato conservativo delle altre travi e della copertura e a ricostruire la porzione crollata al fine di scongiurare altri danni (foto 35 e 36 dell'ALLEGATO 7).

All'interno troviamo un'unica grande sala per banchetti e cerimonie di circa 300 mq netti oltre ad una cucina di circa 25 mq e una tettoia di 47 mq utilizzata per il deposito e la



preparazione dei cibi (chiusa con vetrate e pannelli sandwich) (**foto 37 e 38 dell'ALLEGATO 7**), al piano interrato sono presenti i servizi igienici (circa 45 mq netti).

L'immobile è conforme urbanisticamente ad esclusione della tettoia utilizzata per il deposito e la preparazione dei cibi in quanto con **Concessione a sanatoria da Condono Edilizio n. 5331 del 21/04/1990** è stato condonato il cambio d'uso in sala convegni, la realizzazione di una cucina, di un ingresso, di una centrale termica e di 5 w.c. al piano seminterrato.

Da un punto vista urbanistico ila "sala dei duelli" ricade in zona *con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A"*, e in minima parte in *area boscata*, il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 12) e dagli estratti degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 13**.

A3) LA "CASA DEL GIARDINIERE" (Foglio 146 Part.IIa 66) è un immobile a destinazione abitativa sito all'interno del parco a circa 100 ml dal castello, si articola su due piani fuori terra, presenta struttura portante in pietra facciavista, solai in laterizio,, infissi in legno e ferro (**foto 39 e 40 dell'ALLEGATO 7**).

Il fabbricato si articola in n. 3 appartamenti per circa 195 mq complessivi oltre ad una lavanderia al piano terra di circa 12 mq.

Gli appartamenti presentano pavimenti in cotto, solai in ferro e voltine al piano terra e volte in mattoni al piano primo, infissi in legno. Il sopralluogo ha evidenziato la presenza di alcune infiltrazioni d'acqua dal tetto e alcuni infissi in pessimo stato di conservazione.

A seguito della presa visione dei precedenti edilizi, posso affermare che l'immobile non è conforme urbanisticamente in quanto dalla **Denuncia di Inizio Attività Prot. 10131 dell'11/02/1998** emerge che il fabbricato era costituito da un'unica unità abitativa con scala di collegamento interna, attualmente invece il piano terra si articola in due appartamenti, la scala interna è stata rimossa ed è stata realizzata una scala esterna che serve l'appartamento al primo piano, la lavanderia non era presente.

Si riscontrano pertanto le seguenti violazioni edilizie:

- *realizzazione di lavanderia in ampliamento;*



- *opere interne con frazionamento in tre unità immobiliari;*
- *rimozione della scala interna e realizzazione della scala esterna;*

Per le suddette opere è necessario presentare un'istanza di Permesso di Costruire "in sanatoria" per l'accertamento di conformità edilizia che dovrà comprendere anche la valutazione della sicurezza ai fini sismici.

A seguito dell'accesso atti all'Agenzia delle Entrate di Perugia, posso affermare che l'immobile non è conforme catastalmente in quanto le planimetrie delle unità immobiliari non sono presenti al Catasto Urbano del Comune di Perugia, l'immobile è presente al catasto terreni ma non è mai stata presentata denuncia di variazione catastale all'urbano, né come unica unità abitativa come originariamente nata, né come successivamente suddivisa.

Da un punto vista urbanistico la "casa del giardiniere" ricade in zona *con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A"*, e in minima parte in *area boscata*, il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 12) e dagli estratti degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 13**.

A4) LA CABINA ELETTRICA (Foglio 146 Part.IIa 58) è un manufatto tecnologico sito all'interno del parco a circa 60 ml dalla sala dei duelli e 120 ml dal Castello, presenta struttura in cemento e muratura ed una tettoia esterna.

Una folta vegetazione si è sviluppata intorno alla cabina elettrica, tanto da renderne impossibile l'accesso. Le foto allegate sono state fornite dal debitore.

Non risultano pratiche edilizie specifiche per la realizzazione della cabina elettrica, la stessa ricade in zona *con carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale "A"*, sviluppo SV-043 e in *area boscata*, il tutto come da Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 12) e dagli estratti degli strumenti urbanistici di cui all'**ALLEGATO 13**.

A5) I TERRENI AGRICOLI per complessivi **169.970 mq** sono situati a circa 350 ml sul livello del mare e sono costituiti da seminativi collinari moderatamente acclivi da rimettere in coltura, da pascoli e dal parco ad alto fusto del castello costituito da lecci, pini, cedri, cipressi e faggi boschi che al momento del sopralluogo risultava in stato di abbandono.



In particolare **97.870 mq** sono terreni **catastralmente classificati agricoli** mentre **77.080 mq** sono **catastralmente classificati all'urbano** come pertinenza del castello.

Le particelle sono individuate catastalmente come di seguito elencato:

FG.	P.LLA	SUPERFICIE				
		ENTE URBANO	PRATO	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARB.	PASCOLO ARB.
146	59	3230 mq				
146	58	65.960 mq				
146	61	2570 mq				
146	66	340 mq				
146	92			4980 mq		
146	13					11860 mq
146	14		7441 mq			8749 mq
146	34			5414 mq		6516 mq
146	39				3080 mq	
146	40				31280 mq	
146	41					6450 mq
146	55			7440 mq		
146	57			4660 mq		
SUBTOTALE		72.100 mq	7441 mq	22494 mq	34.360 mq	33.575 mq
		72.100 mq Catasto fabbricati	97.870 mq Catasto terreni			
TOTALE		169.970 mq (16 ha 99 are 70 ca)				

Ai fini della procedura, ritengo importante evidenziare che l'unico immobile all'interno del parco non oggetto di pignoramento all'interno della Procedura 99/2017 + 446/2017 + 107/2023 è la serra, un edificio parte in mattoni e parte in ferro e vetro attualmente fatiscente oggetto di varie istanze di ristrutturazione edilizia e cambio d'uso mai realizzate (Foto 55 e 56 dell'ALLEGATO 7).

Di seguito si riportano le tabelle per ciascun immobile con la Superficie Esterna Lorda considerando un muro di spessore max di 50 cm, l'altezza interna e il volume; le superfici sono espresse in mq, i volumi in mc e sono state ricavate dalle misurazioni effettuate durante



il sopralluogo ove possibile o ricavate dalle planimetrie catastali e dagli elaborati depositati in comune.

A1) CASTELLO DELL'OSCANO (FG. 146 P.LLA 59)

AMBIENTE	SEL	Hmedia	SOLAIO	VOLUME
PIANO SOTTOSTRADA	97,30	3,50	0,30	369,74
PIANO TERRA	722,99	5,00	0,30	3831,85
PIANO PRIMO	744,36	5,00	0,30	3945,11
PIANO SECONDO	95,75	4,20	0,30	430,88
TOTALE MQ	1660,40		TOTALE MC	8577,57

PARCO DEL CASTELLO: (FG. 146 P.LLA 58, 59, 61, 66) 72100 MQ

A2) SALA DEI DUELLI (FG. 146 P.LLA 61)

AMBIENTE	SEL	Hmedia	SOLAIO	VOLUME
PIANO INTERRATO: servizi ig.	59,10	2,25	0,30	150,71
PIANO TERRA: sala ricevimenti	363,90	6,50	0,30	2474,52
PIANO TERRA: cucina	35,32	3,10	0,30	120,09
PIANO PRIMO: locali tecnici	27,74	2,50	0,30	77,67
TOTALE MQ	426,96		TOTALE MC	2822,99

A3) CASA DEL GIARDINIERE (FG. 146 P.LLA 66)

AMBIENTE	SEL	Hmedia	SOLAIO	VOLUME
PIANO TERRA appartamenti	102,76	3,00	0,30	339,11
PIANO TERRA: lavanderia	17,27	2,75	0,30	52,67
PIANO PRIMO: appartamento	111,16	3,12	0,30	380,17
TOTALE MQ	231,19		TOTALE MC	771,95

A4) CABINA ELETTRICA (FG. 146 P.LLA 58 SUB 2)

AMBIENTE	SEL	Hmedia	SOLAIO	VOLUME
CABINA ENEL	28,00	3,00	0,30	92,40
	28,00		TOTALE MC	92,40

Tutti i beni pignorati sopra descritti sono identificabili nell'*estratto di mappa*, nelle *planimetrie catastali (ALLEGATO 5)*, nella *planimetria quotata con punti di presa fotografici (ALLEGATO 6)* e nella *documentazione fotografica (ALLEGATO 7)*.



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 fabbricati pignorati è stato utilizzato il metodo del costo deprezzato (**Cost Approach**) che fa parte dei metodi di stima in base agli I.V.S. (International Valuation Standard).

Le specifiche caratteristiche dei beni pignorati, di alto valore storico-artistico, di rara commercializzazione, a tipologia non ordinaria, costruiti in epoca remota, 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.

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.

LOTTO n. 1:
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
REDATTA 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 espone in precedenza si procederà alla determinazione del più probabile valore di mercato del COMPENDIO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA DENOMINATO "CASTELLO DELL'OSCANO" mediante il

20

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli



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.

La stima dei TERRENI viene invece redatta applicando i valori desumibili dalle tabelle pubblicate dalla Regione Umbria che individuano i valori agricoli per tipo di coltura nelle singole regioni agrarie dell'Umbria per l'anno 2023.

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 trattandosi di terreno agricolo il **valore di mercato del terreno edificato è pari al valore agricolo medio** come determinato dalla Regione Umbria.

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 degli immobili.

Costo dell'area e relativi oneri indiretti: L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale, nel caso in questione, trattandosi di un terreno agricolo destinato in gran parte a bosco di alto fusto, il valore di mercato è ricavabile dai valori agricoli medi dell'anno 2023 pubblicati dalla Regione Umbria sul BUR n. 7 del 7 febbraio 2024 che **per la regione agraria n. 7** assegna un valore pari a 4'000,00 €/ha.

Costo 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 per l'anno 2024 (**ALLEGATO 14**) che stabilisce per alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti, edifici direzionali un costo di costruzione pari a **700,00 €/mc** e per **edifici residenziali signorili, ville e villini semplici** un costo di costruzione pari a **518,00 €/mc**.

Considerato l'alto valore storico artistico del Castello dell'Oscano, la sua unicità e la presenza di affreschi, boiserie e pregevoli finiture interne ritengo corretto incrementare il valore stabilito per gli alberghi di circa il 30% e applicare un costo di costruzione pari a 900,00 €/mc. Per la "sala dei duelli" e la "casa del giardiniere" applicherò il valore della tabella per **edifici residenziali signorili, ville e villini semplici** pari a 518,00 €/mc.

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.

Per la CABINA ELETTRICA ritengo corretto applicare una stima a corpo pari a 50'000,00 €.

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 vigenti.

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% per il castello dell'Oscano in considerazione della consistenza del fabbricato e pari al 12% per gli altri immobili.

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 prudenziale un tasso a debito pari a 3,50 % e si ipotizza un rapporto di indebitamento (d) del promotore pari al 60% di tutti i capitali messi in campo nell'operazione immobiliare per il castello dell'Oscano e pari al 50% per la sala dei duelli e la casa del giardiniere in considerazione delle minori somme necessarie.

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 (50%)

n = tempo in anni per il quale tali interessi passivi dovranno essere corrisposti (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.

Sebbene il Castello dell'Oscano sia stato realizzato in epoca remota, si ritiene di assumere la seguente vita utile:

Strutture: 100 anni;

Finiture: 30 anni;

Impianti: 20 anni

e un'età apparente pari al 40% della vita utile di ogni macro tipologia. Per la sala dei duelli e la casa del giardiniere applicherò un'età apparente pari al 50% in considerazione che si tratta di immobili di più recente costruzione.

Per obsolescenza (D_2) si intende invece l'incapacità del bene di soddisfare le esigenze espresse dal mercato con particolare riguardo agli aspetti distributivi e funzionali, ai vincoli, alle tecnologie costruttive e all'eventuale utilizzo per altri usi.

Ritengo di applicare solo l'1% come deprezzamento per l'obsolescenza funzionale al Castello dell'Oscano, in quanto trattandosi di un immobile vincolato di alto valore storico-architettonico, tali aspetti costituiscono un fattore peculiare di pregio del castello che lo rendono unico nel suo genere.

Per la "Sala dei Duelli" e la "Casa del Giardiniere" ho valutato l'obsolescenza funzionale nel 3%.

Separatamente ho calcolato i costi per il ripristino del tetto della sala dei duelli e per la sanatoria urbanistica e catastale della casa del giardiniere.

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



A1) CASTELLO DELL'OSCANO									
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO									
COSTO DI COSTRUZIONE		SEL MQ	SUC MQ	Hmed ML	SOLAIO ML	VOLUME MC	costo €/MC o €/MQ	COSTO TOTALE €	
	1° SOTTOSTRADA	97,30	0,00	3,50	0,30	369,74	€ 900,00	€ 332.766,00	
	PIANO TERRA	722,99	722,99	5,00	0,30	3831,85	€ 900,00	€ 3.448.662,30	
	PIANO PRIMO	744,36	744,36	5,00	0,30	3945,11	€ 900,00	€ 3.550.597,20	
	PIANO SECONDO	95,75	95,75	4,20	0,30	430,88	€ 900,00	€ 387.787,50	
		1660,40	1563,10			8577,57	SUB TOTALE	€ 7.719.813,00	
ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €	
	ONERI PROFES.	10%					€ 7.719.813,00	€ 771.981,30	
	ONERI URB. PRIM.		1563,10			€ 50,74		€ 79.311,69	
	ONERI URB. SECON.		1563,10			€ 39,91		€ 62.383,32	
	COSTO COSTR.	7%	1563,10			€ 411,60		€ 45.036,04	
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 7.719.813,00	€ 385.990,65	
						SUB TOTALE	€ 1.344.703,00		
COSTO DI COSTRUZIONE DEL CASTELLO E RELATIVI ONERI								€ 9.064.516,00	
ACQUISTO AREA		SUPERFICIE MQ	VALORE €/HA					COSTO TOTALE €	
	COSTO ACQ. AREA	72100,00	€ 4.000,00					€ 28.840,00	
	ONERI ACQ. AREA	5%						€ 1.442,00	
						SUB TOTALE		€ 30.282,00	
COSTO DELL'AREA EDIFICABILE E RELATIVI ONERI								€ 30.282,00	
ONERI FINANZIARI		IMPORTI €	TASSO r %	TEMPI (anni)	DEBITO %			COSTO TOTALE €	
	ONERI FIN. AREA	€ 30.282,00	3,50%	3,00	50,00%			€ 1.646,10	
	ONERI FIN. FABBR.	€ 9.064.516,00	3,50%	2,00	50,00%			€ 322.810,08	
						SUB TOTALE		€ 324.456,17	
UTILE DEL PROMOTORE		QUANTITA' €	ALIQUOTA %					COSTO TOTALE €	
	ACQUISTO TERRENO	€ 30.282,00	5%					€ 1.514,10	
	COSTRUZ. FABBR.	€ 9.064.516,00	5%					€ 453.225,80	
						SUB TOTALE		€ 454.739,90	
VALORE A NUOVO DEL CASTELLO E TERRENO DI PERTINENZA								€ 9.873.994,08	
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE t	ETA' APP. n	A= t/n %	D ₁	INCIDENZA %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €	
	FISICO STRUTTURE	100,00	40,00	40,00	22,85429	30%	6,86%	€ 529.292,44	
	FISICO IMPIANTI	25,00	10,00	40,00	22,85429	25%	5,71%	€ 441.077,03	
	DEPREZZAMENTO	30,00	12,00	40,00	22,85429	45%	10,28%	€ 793.938,65	
	TOT DEPREZ. FISICO D1							€ 77.198,13	
OBSOLESC. FUNZ. D2	1,00%				$D1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$	1%	1,00%		
						TOTALE DEPREZZAMENTO		€ 1.841.506,25	
RIPILOGO								IMPORTI €	
	VALORE A NUOVO DEL CASTELLO E TERRENO DI PERTINENZA A DETRARRE DEPREZZAMENTO								€ 9.873.994,08
	VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DEL CASTELLO								€ 8.032.487,83



A2) SALA DEI DUELLI									
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO									
COSTO DI COSRUZIONE		SEL MQ	SUC MQ	Hmed ML	SOLAIO ML	VOLUME MC	costo €/MC o €/MQ	COSTO TOTALE €	
	SALA DEI DUELLI:								
	BAGNI P. INTERR.	59,10	0,00	2,25	0,30	150,71	€ 418,00	€ 62.994,69	
	SALONE P. TERRA	363,90	363,90	6,50	0,30	2474,52	€ 418,00	€ 1.034.349,36	
	CUCINA P. TERRA	35,32	35,32	3,10	0,30	120,09	€ 418,00	€ 50.196,78	
	458,32	399,22			2745,31	SUB TOTALE	€ 1.147.540,83		
ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €	
	ONERI PROFES.	12%					€ 1.147.540,83	€ 137.704,90	
	ONERI URB. PRIM.		399,22			€ 50,74	€ 20.256,42	€ 20.256,42	
	ONERI URB. SECON.		399,22			€ 39,91	€ 15.932,87	€ 15.932,87	
	COSTO COSTR.	7%	399,22			€ 411,60	€ 11.502,33	€ 11.502,33	
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 1.147.540,83	€ 57.377,04	
						SUB TOTALE	€ 242.773,56		
COSTO DI COSTRUZIONE DELLA SALA DEI DUELLI								€ 1.390.314,40	
ONERI FINANZIARI		IMPORTI €	TASSO r %	TEMPI (anni)	DEBITO %			COSTO TOTALE €	
	ONERI FIN. FABBR.	€ 1.390.314,40	3,50%	2,00	50,00%			€ 49.512,57	
							SUB TOTALE	€ 49.512,57	
UTILE DEL PROMOTOR		QUANTITA' €	ALIQUOTA %					COSTO TOTALE €	
	COSTRUZ. FABBR.	€ 1.390.314,40	5%					€ 69.515,72	
							SUB TOTALE	€ 69.515,72	
VALORE A NUOVO DELLA SALA DEI DUELLI								€ 1.509.342,69	
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE t	ETA' APP. n	A= t/n %	D ₁	INCID. %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €	
	FISICO STRUTTURE	100,00	50,00	50,00	32,14	30%	9,64%	€ 110.645,89	
	FISICO IMPIANTI	25,00	12,50	50,00	32,14	25%	8,04%	€ 92.204,91	
	DEPREZZAMENTO	30,00	15,00	50,00	32,14	45%	14,46%	€ 165.968,83	
	TOT DEPREZ. FISICO D1	$D1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$						32,14%	
	TETTO SALA DEI DUELLI	EXTRA DEPREZZAMENTO PER RISTRUTTURAZIONE COPERTURA							€ 60.000,00
OBSOLESC. FUNZ. D2	3,00%						3,00%	€ 34.426,23	
TOTALE DEPREZZAMENTO								€ 463.245,85	
RIEPILOGO								IMPORTI €	
	VALORE A NUOVO DELLA SALA DEI DUELLI							€ 1.509.342,69	
	A DETRARRE DEPREZZAMENTO							€ 463.245,85	
VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DELLA SALA DEI DUELLI								€ 1.046.096,84	



A3) CASA DEL GIARDINIERE								
STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO								
COSTO DI COSTRUZIONE		SEL MQ	SUC MQ	Hmed ML	SOLAIO ML	VOLUME MC	costo €/MC o €/MQ	COSTO TOTALE €
	CASA DEL GIARDINIERE							
	PIANO TERRA	102,76	94,69	3,00	0,30	339,11	€ 418,00	€ 141.747,14
	PIANO PRIMO	111,16	100,43	3,12	0,30	380,17	€ 418,00	€ 158.909,89
		213,92	195,12			719,28	SUB TOTALE	€ 300.657,03
ALTRE SPESE E ONERI		ALIQUOTA	SUC MQ			costo €/SUC	QUANTITA'	COSTO TOTALE €
	ONERI PROFES.	12%					€ 300.657,03	€ 36.078,84
	ONERI URB. PRIM.		195,12			€ 50,74	€ 9.900,39	€ 9.900,39
	ONERI URB. SECON.		195,12			€ 39,91	€ 7.787,24	€ 7.787,24
	COSTO COSTR.	7%	195,12			€ 411,60	€ 5.621,80	€ 5.621,80
	SPESE GEN. E AM	5%					€ 300.657,03	€ 15.032,85
						SUB TOTALE	€ 74.421,12	
COSTO DI COSTRUZIONE DELLA CASA DEL GIARDINIERE								€ 375.078,15
ONERI FINANZIARI		IMPORTI €	TASSO r%	TEMPI (anni)	DEBITO %			COSTO TOTALE €
	ONERI FIN. FABBR.	€ 375.078,15	3,50%	2,00	50,00%			€ 13.357,47
							SUB TOTALE	€ 13.357,47
UTILE DEL PROMOTOR		QUANTITA' €	ALIQUOTA %					COSTO TOTALE €
	COSTRUZ. FABBR.	€ 375.078,15	5%					€ 18.753,91
							SUB TOTALE	€ 18.753,91
VALORE A NUOVO DELLA CASA DEL GIARDINIERE								€ 407.189,53
DEPREZZAMENTO		VITA UTILE t	ETA' APP. n	A= t/n %	D ₁	INCID. %	QUOTA q %	VALORE TOTALE €
	FISICO STRUTTURE	100,00	50,00	50,00	32,14	30%	9,64%	€ 28.989,35
	FISICO IMPIANTI	25,00	12,50	50,00	32,14	25%	8,04%	€ 24.157,79
	DEPREZZAMENTO	30,00	15,00	50,00	32,14	45%	14,46%	€ 43.484,03
	TOT DEPREZ. FISICO D1					$D1 = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$	32,14%	
	OBSOLESC. FUNZ. D2	3,00%					3,00%	€ 9.019,71
						TOTALE DEPREZZAMENTO	€ 105.650,88	
RIEPILOGO								IMPORTI €
	VALORE A NUOVO DELLA CASA DEL GIARDINIERE							€ 407.189,53
	A DETRARRE DEPREZZAMENTO							€ 105.650,88
							VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO DELLA CASA DEL GIARDINIERE	€ 301.538,65



A4) CABINA ELETTRICA: la cabina elettrica viene stimata a corpo in **50'000,00 €** che corrisponde ad un prezzo medio di mercato per tale tipo di manufatto.

A5) I TERRENI AGRICOLI: il pignoramento riguarda complessivi **169.970 mq** di terreni agricoli e boschivi, di questi **72.100 mq** sono catastalmente classificati all'urbano come pertinenza del castello e sono stati stimati insieme al Castello dell'Oscano mentre i restanti **97.870 mq** sono costituiti da seminativi collinari moderatamente acclivi da rimettere in coltura e da pascoli che vengono di seguito stimati in funzione dei valori agricoli medi dell'anno 2023 pubblicati dalla Regione Umbria sul BUR n. 7 del 7 febbraio 2024 per la regione agraria n. 7 .
Le particelle sono individuate catastalmente come di seguito elencato:

FG.	P.LLA	SUPERFICIE			
		PRATO	SEMINATIVO	SEMINATIVO ARB.	PASCOLO ARB.
146	59				
146	58				
146	61				
146	66				
146	92		4980 mq		
146	13				11860 mq
146	14	7441 mq			8749 mq
146	34		5414 mq		6516 mq
146	39			3080 mq	
146	40			31280 mq	
146	41				6450 mq
146	55		7440 mq		
146	57		4660 mq		
SUBTOTALE		7441 mq	22494 mq	34.360 mq	33.575 mq
		97.870 mq Catasto terreni			

VALORE AGRICOLO MEDIO PRATO: 6'000,00 €/ ettaro
(assimilabile ad un seminativo extramarginale):

⇒ **7.441 mq x 6000,00 €/ha = 4464,60 €**

VALORE AGRICOLO MEDIO del SEMINATIVO di COLLINA: 16'000,00 €/ettaro

⇒ **22.494 mq x 16'000,00 €/ha = 35'990,40 €**



VALORE AGRICOLO MEDIO SEMINATIVO ARBORATO: 6'000,00 €/ettaro
(assimilabile ad un seminativo extramarginale):

⇒ 34.360 mq x 6'000,00 €/ha = 20'616,00 €

VALORE AGRICOLO MEDIO del PASCOLO ARBORATO: 3'000,00 €/ettaro

⇒ 33.575 mq x 3'000,00 €/ha = 10'072,50 €

Per quanto sopra esposto il valore di mercato complessivo dei terreni agricoli ammonta a 71'143,50 €.

Per quanto sopra esposto abbiamo:

BENI PIGNORATI	VALORE DI MERCATO
A1) CASTELLO DELL'OSCANO	€ 8.032.487,83
A2) SALA DEI DUELLI	€ 1.046.096,84
A3) CASA DEL GIARDINIERE	€ 301.538,65
A4) TERRENI AGRICOLI	€ 71.143,50
	<hr/>
	€ 9.451.266,82

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 complessivi **€ 9.451.266,82**.

Adeguamenti e correzioni della stima

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	€
Valore di mercato di tutti i beni immobiliari	€ 9.451.266,82
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	-€ 472.563,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 15.000,00
	<hr/>
	€ 8.963.703,48

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli



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

In relazione al valore di mercato sopra attribuito utilizzando il Cost Approach e il Market Approach (€ 9.451.266,82.) alle detrazioni da applicare conseguenti agli oneri tributari calcolati su base reale e non su base catastale, all'assenza di garanzia da vizi e difetti (472.563,34 €) e alle spese di regolarizzazione urbanistica e catastale (15.000,00 €) si ritiene corretto stabilire in € 8.963.703,48 arrotondati a **9.000.000,00 € (novemilioni di euro/00) il prezzo a base d'asta del LOTTO 1.**

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. 31 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre allegati.

Corciano, 12/06/2024

Il Perito *Arch. Monica Salvatelli*



ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1:** INCARICO PER ESTENSIONE STIMA R.G. 99/2017 E PROROGA;
- ALLEGATO 2:** INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI;
- ALLEGATO 3:** VISURE STORICHE;
- ALLEGATO 4:** ISPEZIONE IPOTECARIA DEI BENI PIGNORATI;
- ALLEGATO 5:** ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI;
- ALLEGATO 6:** RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO CON PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICI;
- ALLEGATO 7:** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ALLEGATO 8:** TITOLO DI PROVENIENZA CON NOTA DI TRASCRIZIONE;
- ALLEGATO 9:** DECRETO DI VINCOLO MONUMENTALE LEGGE 1089/39;
- ALLEGATO 10:** CONVENZIONE AMMINISTRATIVA DEL MINISTERO 1992;
- ALLEGATO 11:** PRECEDENTI EDILIZI E AGIBILITA';
- ALLEGATO 12:** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- ALLEGATO 13:** STRALCIO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI;
- ALLEGATO 14:** TABELLA COSTI DI COSTRUZIONE PARAMETRICI e VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE UMBRIA 2023;

Giudice: Dott. Franco Colonna
Perito: Arch. Monica Salvatelli

