

MASSIMILIANO GALLI
- Geometra -

- TRIBUNALE DI SPOLETO -

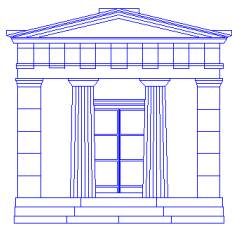
ESECUZIONE IMMOBILIARE - OMISSIS/OMISSIS

R.G.E. n. 20/2012 - G.E.I. Dott. Simone Salcerini

PERIZIA DI STIMA



PREMESSO



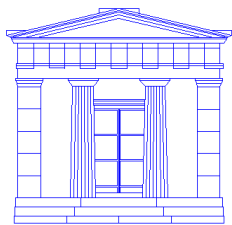
MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Il giorno 05 maggio 2016, il sottoscritto Massimiliano GALLI, geometra libero professionista, ha prestato giuramento assumendo l'incarico di esperto per la redazione della perizia di stima di cui l'esecuzione immobiliare in epigrafe, davanti al G.E. Dott. Simone Salcerini. Prendendo atto dei quesiti (all. 1), consegnatomi in sede di giuramento, dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo del Tribunale, ai fini di rispondere a quanto richiesto nel predetto decreto, ho iniziato come di seguito le operazioni peritali.

CRONOLOGIA DELLE OPERAZIONI SVOLTE

- in data 16 maggio 2016, ho provveduto ad inviare comunicazione scritta (datata 11.05.2016), a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno all'esecutato, contenente la data d' inizio delle operazioni peritali, per il giorno 10 giugno 2016 alle ore 9.30, con accesso agli immobili oggetto di stima. La raccomandata non è stata ritirata dall'esecutato e trascorsi i termini previsti per la compiuta giacenza, è ritornata al mittente. Ai Legali della parte procedente, OMISSIS tale comunicazione è stata inviata per PEC sempre in data 16 maggio 2016. Le comunicazioni ai Legali, sono state ricevute regolarmente, (all. 2);
 - in data 10 giugno 2016, all'orario stabilito preavvisato OMISSIS, l'esecutato ha permesso di iniziare le operazioni peritali sui luoghi con accesso agli immobili. Sono state effettuate tutte le misurazioni interne ed, a causa delle condizioni metereologiche avverse, non è stato possibile terminare le operazioni di rilevazione esterne e completare la redazione della documentazione fotografica. Nel verbale firmato è stata indicata la data del 13 giugno 2016, per terminare le operazioni peritali;
 - in data 13 giugno 2016, sono proseguite le rilevazioni ed è stata effettuata anche un'accurata documentazione fotografica e quant'altro necessario per poter dettagliare lo stato di fatto e la consistenza dell' unità immobiliare, (verbale all. 3);
 - in data 14 giugno 2016, dopo un attento esame di quanto rilevato, confrontato con quanto inserito nel pignoramento, ho posto un quesito al Giudice su come proseguire le operazioni peritali, per una notevole discordanza nella consistenza dei beni pignorati
-



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- rispetto a quanto emerso nei sopralluoghi sul posto e dalle conseguenti rilevazioni;
- in data 20 giugno 2016 ho acquisito la documentazione urbanistica messa a disposizione dal Comune di Spoleto, consistente in titoli abilitativi, certificato di agibilità e sanitario per lo svolgimento dell'attività (all. 4);
 - in data 06 settembre 2016, a seguito della mia richiesta del 14 giugno 2016, il Giudice disponeva l'udienza di comparizione delle parti per il 20 ottobre 2016;
 - in data 20 ottobre 2016, veniva disposta in udienza la sospensione delle operazioni peritali in quanto necessitava effettuare un nuovo pignoramento con la consistenza esatta degli immobili, così come materializzati sul posto e documentati all'Agenzia del Territorio;
 - in data 16 marzo 2018, a seguito del nuovo pignoramento in data 11 marzo 2017, il Giudice disponeva la prosecuzione delle operazioni peritali con deposito della relazione di stima per il 20 maggio 2018;
 - in data 17 maggio 2018 presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Terni, ho reperito l'atto di divisione dal quale provengono i beni, redatto in data 17.12.2002, (all. 5);
 - in più fasi ho effettuato le visure ipo-catastali dei beni all'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Perugia, ulteriori sopralluoghi sulle unità immobiliari e incontri presso il Comune di Spoleto, al fine di rispondere esattamente ai quesiti posti dal Giudice in sede di giuramento dell'incarico;

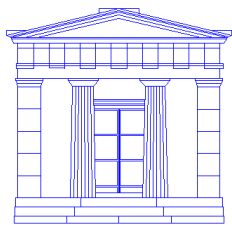
P E R T A N T O

esaminate le risultanze di tutte le indagini effettuate, preso atto dei luoghi e di un esame approfondito della documentazione in possesso, espongo come segue il risultato del mio lavoro.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Spoleto, Loc. Morgnano n. 4, in zona semi-collinare e in aperta campagna e consistono in:

- complesso immobiliare dove viene svolta l'attività turistico ricettiva extralberghiera (agriturismo),
-



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

costituito da due edifici adibiti ad appartamenti con relativi servizi per l'ospitalità turistica, oltre a corti esterne attrezzate per lo svago e piscina;

PROPRIETA' :

- OMISSIS, nato a OMISSIS, proprietario per 1/1, codice fiscale OMISSIS;

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
100	137	---	D/10	----	-----	€. 10.102,00

- L'identificativo catastale di cui sopra, identifica sia gli edifici che tutte le zone esterne gli stessi compresa la piscina.

L'area interessata dalla corte e dagli edifici, si sviluppa su Ha 0.51.70, tra superfici coperte e scoperte, ed è censita come segue:

Nel **N.C.T.** del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red.dom. €.	Red.agr. €.
100	137	Ente Urbano	0.51.70	-----	-----

Confinanti: strada comunale, OMISSIS per più lati, salvo altri.

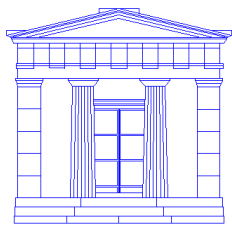
Vengono allegate (all. 6) le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico.

DESCRIZIONE DEI BENI - ASPETTI CONDOMINIALI - CONFORMITA' URBANISTICA - CONFORMITA' CATASTALE

DESCRIZIONE DEI BENI.

Come detto nella parte introduttiva del capitolo precedente, i beni consistono in:

- complesso immobiliare dove viene svolta l'attività turistico ricettiva extralberghiera (agriturismo), costituito da due edifici adibiti ad appartamenti con



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

relativi servizi per l'ospitalità turistica, oltre a corti esterne attrezzate per lo svago e piscina. L'ubicazione del complesso è in un contesto paesaggistico di pregio, in quanto inserito in una campagna incontaminata con vista sulle colline limitrofe oltre sulla frazione di Morgnano. Posto a quota 350 ml. circa sul livello del mare, insiste sul versante di una tipica collina umbra. Di seguito vengono analizzati i due edifici denominati n. 1-2 nell'elaborato grafici di cui l'allegato n. 7.

a) Edificio principale destinato ad agriturismo

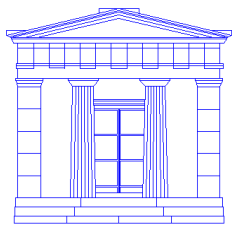
(denominato n. 1), edificato prima del 1967 e successivamente ristrutturato e consolidato, si sviluppa su due piani fuori terra. La struttura verticale è in muratura di mattoni, quella orizzontale tra i due piani è in ferro e latero-cemento. Il piano primo ha i soffitti in legno, lo sporto di gronda dell'edificio è con zampini sempre in legno e pianellato, il con manto di copertura in coppi. Esternamente le pareti sono, in parte intonacate e tinteggiate con cornici in rilievo sulle aperture, in parte è apprezzabile a vista la muratura di mattoni. Gli infissi esterni sono in legno e alluminio con vetro-camera, e alcuni di essi tra il piano terra e primo, sono protetti da inferiate in ferro. Tutto l'edificio è circoscritto da una pavimentazione con mattoni di cotto, tipici dei casolari di campagna delle zone rurali, similari a quella dove è ubicato il complesso immobiliare. Internamente lo stabile è così distribuito:

PIANO TERRA

- un appartamento autonomo costituito da un soggiorno, camera da letto e bagno con ingresso dal portico costituito dalla scala esterna che conduce al piano primo;
- una reception con bagno, una sala comune per il relax, cucina e un portico aperto con accesso oltre che dall'esterno, anche dalla predetta cucina;

PIANO PRIMO

- un unico appartamento costituito da un ingresso, tre camere da letto, tre bagni, soggiorno, pranzo e cucina oltre a disimpegni, con accesso garantito da una scala esterna prevalentemente coperta. Si evidenzia che su detto piano, erano state
-



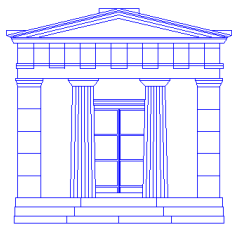
MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

individuare due unità per lo svolgimento dell'attività ricettiva riscontrabile dagli impianti autonomi, con due caldaie di alimentazione e un termocamino. Tale fattore è evidente anche nell'ultimo titolo abilitativo che ha interessato l'immobile. L'accorpamento delle due unità immobiliari è stato eseguito con una semplice apertura su un tramezzo nella zona ingresso corridoio.

Le pavimentazioni interne sono prevalentemente in monocottura e cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento con elementi radianti prevalentemente in alluminio, alimentati da caldaie a gas. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia sfilabile. Non si è in possesso delle certificazioni di conformità, ma dal sopralluogo effettuato è emerso che gli impianti sono in regola con le normative vigenti;

- b) Edificio sempre destinato ad agriturismo,** (denominato n. 2), di recente costruzione, con tipologia a schiera e si sviluppa su un unico livello fuori terra. La struttura è prefabbricata sia verticale che orizzontale, con pannelli in conglomerato cementizio armato. Tutte le finiture, impianti ed infissi sono simili a quelle dell'edificio principale. E' costituito da tre blocchi dove in ognuno, è individuato un appartamento con un soggiorno, angolo cottura, camera e bagno oltre a disimpegno e portico esterno. Nei tre appartamenti, è esistente anche l'impianto di climatizzazione. In una porzione dell'edificio, individuata sotto un appartamento, è stato realizzato un locale senza pavimentazione, solo con struttura in conglomerato cementizio armato e solaio in laterizio. Apparentemente sembra si volesse realizzare un garage interrato che è rimasto incompiuto. Tale opera non è prevista nei titoli abilitativi. Sulle falde del tetto poste a sud-est, è esistente un impianto fotovoltaico apparentemente di sei KW convenzionato con il Gestore Servizi Energetici (GSE) nel quarto conto energia, con inizio di esercizio nell'anno 2013 per la durata di anni 20.
-



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

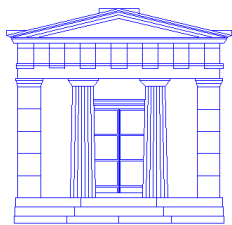
c) **Le aree scoperte attrezzate ed annesse all'esercizio dell'attività,** circoscrivono i due edifici in essere e precedentemente descritti e sono delimitate da una recinzione costituita da pali in legno e rete metallica, con cancello carrabile in ferro. Sono costituite da vari livelli essendo il complesso ubicato in zona semi-collinare, sorretti da muretti in conglomerato cementizio armato. Le varie zone di utilizzo sono delimitate da steccati, metodologia usata nelle pertinenze in zona rurale. In dette aree, sono distinti vari spazi con utilizzi diversi. Adiacente alla strada comunale in prossimità dell'accesso al complesso, è individuato un parcheggio e una zona ricevimento per la struttura ricettiva, la cui pavimentazione è con breccino. Tutta la restante area scoperta, è destinata allo svago attrezzata con piscina di varie profondità, gazebi e ampi spazi tutti trattati con prato, alberature di basso e alto fusto e/o arbusti, siepi. Non mancano anche pergolati per ombreggiare alcune parti a ridosso della piscina e dell'edificio principale, oltre ai marciapiedi che circoscrivono l'impianto notatorio. Lo spazio descritto si presenta particolarmente curato e molto accogliente. Nella proprietà, in prossimità dell'edificio principale, è presente un pozzo per l'attingimento dell'acqua nel sottosuolo, e un impianto di irrigazione di tutte le aree verdi e alberature esistenti.

Per quanto riguarda le superfici dei fabbricati si rimanda al successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato" e alle planimetrie reali, scaturite da un rilievo plano-altimetrico sui luoghi (all. 7). Viene allegata alla presente perizia un'ampia documentazione fotografica dei beni, (all. 8).

ASPETTI CONDOMINIALI.

Per quanto riguarda il presente paragrafo, è doveroso specificare che oltre a quanto previsto dal codice civile in materia non vi sono da segnalare particolari aspetti, per la tipologia di edifici in esame. La corte risulta comune a tutti gli appartamenti e accessori, presi in esame.

CONFORMITA' URBANISTICA.



MASSIMILIANO GALLI

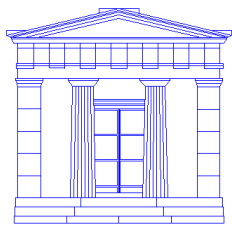
- Geometra -

Per quanto concerne l'argomento della "CONFORMITA' URBANISTICA", ho acquisito i titoli abilitativi che hanno interessato gli immobili oggetto di stima presso il Comune di Spoleto. Preliminarmente viene indicato che l'edificio originario è stato edificato prima del 01 settembre 1967, e successivamente è stato ristrutturato, trasformato e interessato dal cambio di destinazione d'uso. I titoli abilitativi appresso elencati, individuano tutto l'intervento che ha generato il complesso agrituristico e comprendono anche l'edificio n. 2, le sistemazioni esterne e la piscina. Pertanto le risultanze di tale documentazione, sono di seguito elencate:

- concessione edilizia n. 22389 del 11.08.2000, titolata ".....ristrutturazione e recupero di edifici rurali da adibire ad agriturismo.....", ed intestata OMISSIS
- concessione edilizia n. 15369 del 12.09.2001, titolata ed intestata come la precedente essendo in variante alla stessa;
- concessione edilizia n. 5562 del 05.04.2002, titolata ".....attuazione del Piano di Recupero su alcuni volumi accessori, da destinare ad attività agrituristica....." sempre intestata OMISSIS;
- permesso di costruire n. 10496 del 06.04.2004, titolato ".....ristrutturazione e recupero di edifici rurali da adibire ad agriturismo.....", e ha costituito un nuovo permesso di costruire per lavori non ultimati, variante ai precedenti e voltura dell'intestazione a nome di OMISSIS;
- Denuncia di inizio Attività (D.I.A.) prot. 21558 del 14.05.2004, per variante e cambio d'uso di locali al piano terra dell'edificio adibito ad attività agrituristica.

In data 02.08.2004, è stato rilasciato il certificato di agibilità parziale del complesso immobiliare preso in esame e riferito ai titoli abilitativi sopraelencati. L'agibilità è stata richiesta parziale in quanto non erano ancora completate le opere esterne e la piscina. Viene anche segnalata ma non allegata, una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) prot. 16963 del 18.06.2003 per modifiche sulla sistemazione esterna e costruzione di una recinzione su edifici adibiti ad agriturismo, ma successivamente è subentrato un permesso di costruire che ha trattato anche tali opere. Inoltre, per l'impianto fotovoltaico è stata rilasciata apposita l'autorizzazione prot. 26601 del 31.05.2012.

In data 31.08.2004, è stata rilasciata dal comune di Spoleto, l'autorizzazione n. 33 per lo svolgimento dell'attività



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

agrituristica ai fini sanitari, dove sono anche indicate tutte le caratteristiche del complesso.

Nell'Archivio del Comune di Spoleto, risulta anche una C.I.L. (Comunicazione Inizio Lavori) in data 18.10.2012 prot. 51661 per manutenzione straordinaria. In realtà tale comunicazione non ha sortito nessun effetto in termini di consistenza ne ha alterato l'estetica dell'edificio tanto meno il numero degli appartamenti o i parametri urbanistici.

Dall'esame della documentazione urbanistica precedentemente citata e dallo stato attuale degli immobili, rappresentato nell'all. 7, si può dichiarare che quanto realizzato è conforme ai titoli abilitativi, ad eccezione di alcune difformità sulla piscina e l'incompiuto locale interrato nell'edificio n. 2. Per quanto riguarda la piscina, la non conformità consiste nel diverso dimensionamento sia in lungo che in largo. Tale difformità è facilmente sanabile con un importo complessivo di spese e competenze professionali, pari ad €. 5.000,00. Il locale interrato che ho più volte chiamato incompiuto, la sua sanabilità è molto dubbia non tanto dal punto di vista urbanistico quanto sotto l'aspetto del rispetto delle normative sismiche. Per tale motivo, essendo anche di modesta entità, non viene considerato nella valutazione del complesso immobiliare, e andrebbe materialmente riempito di terreno al fine di annullare la sua consistenza.

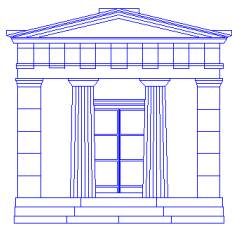
Non viene considerata una difformità l'apertura esistente sul tramezzo al piano primo che mette in comunicazione i due appartamenti realizzati in detto piano, in quanto le due porzioni immobiliari hanno mantenuto le loro caratteristiche originarie con impianti separati e alimentati autonomamente, e tale apertura costituisce solo un collegamento tra le due porzioni che in qualsiasi momento può essere annullata in maniera molto semplice.

Tutti i titoli abilitativi citati nel presente capitolo, compreso il certificato di agibilità e l'autorizzazione per lo svolgimento dell'attività agrituristica, costituisce l'allegato (all. 4) della presente perizia.

CONFORMITA' CATASTALE.

Dall'esame della documentazione catastale acquisita, è emersa l'esistenza delle planimetrie catastali (all. 6) che rappresentano i beni oggetto di stima. Dai rilievi dello stato di fatto, lo stato attuale dell'unità immobiliare risulta in parte *conforme* e in parte *non conforme* a quello delle planimetrie catastali.

La conformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, riguarda tutto il complesso ad eccezione della piscina, per le motivazioni espresse già nel paragrafo della "conformità



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

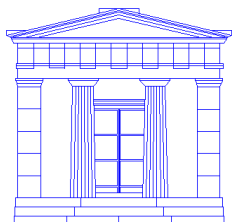
urbanistica". La sua conformità catastale, sarebbe la conseguenza della sanatoria urbanistica. Le spese e le competenze professionali, sono state già precedentemente quantificate nel paragrafo della "conformità urbanistica", e verranno detratte dal valore finale dei beni determinato nel successivo capitolo "determinazione del più probabile valore di mercato".

TRASCRIZIONI - ISCRIZIONI - STATO OCCUPAZIONALE

Per quanto riguarda il presente capitolo, tutte le note di trascrizione, iscrizioni e pignoramenti relativi ai beni oggetto di stima, per facile lettura vengono di seguito descritte. Sono la risultanza di quanto elencato nel certificato notarile in data 12.06.2012, a firma del Notaio Dott. OMISSIS, presente nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, e da una visura effettuata in data 15.05.2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Nell'elencare i soggetti a favore e contro sia nelle trascrizioni che nelle iscrizioni, si omettono i dati anagrafici, in quanto già citati nella relazione notarile.

TRASCRIZIONI:

- trascrizione reg. part. n. 2988 del 05.10.2001, della scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS, in data 05.09.2001, rep. 47133, per costituzione vincolo di destinazione dei fabbricati per attività agrituristica, della durata di anni 20, a favore del Comune di Spoleto e contro OMISSIS nella qualità di titolare OMISSIS;
 - trascrizione reg. part. n. 3627 del 16.11.2002, del certificato di denuncia di successione per morte della sig.ra OMISSIS, registrata all'ufficio del registro di Spoleto in data, a favore di OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, contro OMISSIS;
 - trascrizione reg. part. n. 166 del 16.01.2003, della scrittura privata con sottoscrizione autenticata di divisione in data 17.12.2002, dal Notaio dott. OMISSIS, rep. 147701, a favore e contro, OMISSIS, OMISSIS OMISSIS;
 - trascrizione reg. part. n. 1481 del 03.05.2012, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Spoleto, rep. 66/2012 del 08.03.2012, a favore OMISSIS, contro OMISSIS;
 - trascrizione reg. part. n. 1237 del 02.05.2017, del Verbale di Pignoramento Immobili da parte dell'Ufficiale
-



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Giudiziario di Spoleto, rep. 252/2017 del 11.03.2017, a favore OMISSIS, contro OMISSIS;

ISCRIZIONI:

- iscrizione reg. part. 447 del 22.06.2001, dell'atto di ipoteca volontaria per £. 500.000.000 a garanzia di mutuo condizionato di £. 250.000.000 durata anni 15, in data 30.05.2001, Notaio Dott. OMISSIS, rep. 145199, a favore OMISSIS, contro OMISSIS;
- iscrizione reg. part. 1271 del 25.11.2003, dell'atto di ipoteca volontaria di €. 270.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di €. 135.000,00 durata anni 10, in data 14.11.2003, Notaio Dott. OMISSIS, rep. 8045, a favore OMISSIS, contro OMISSIS;

Viene allegato l'elenco sintetico delle formalità effettuato presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare (all. 9), dove le note interessate sono cerchiare. La relazione notarile non viene allegata in quanto trovasi depositata all'interno del fascicolo del Tribunale.

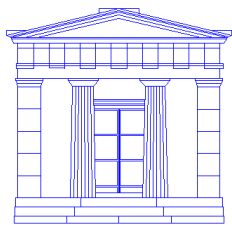
STATO OCCUPAZIONALE

Il complesso immobiliare è condotto dal proprietario dove esercita l'attività turistico ricettiva extralberghiera (agriturismo). Da indagini eseguite non risultano registrati contratti di locazione ad altri soggetti. Inoltre da ispezioni effettuate, sui beni pignorati non risultano trascritti vincoli e/o divisioni patrimoniali derivanti da separazioni coniugali.

CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Poiché i beni dovranno essere posti in vendita nel breve periodo, i criteri di stima che si andranno ad adottare seguono i seguenti principi:

- sintetico-comparativo riferito principalmente al prezzo di mercato attualmente corrente, determinato dalla parificazione tra varie compravendite similari effettuate di recente nella zona dell'Umbria dove sono ubicati i beni, grazie alla presenza di numerose strutture della stessa tipologia;
 - indagine di mercato attraverso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita sempre alla zona dove sono ubicati i beni;
-



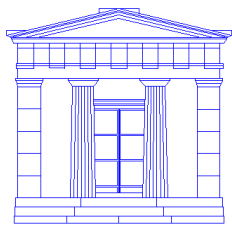
MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

- indagine effettuata attraverso l'Osservatorio delle Quotazioni Immobiliari, riferito alla zona della Regione di appartenenza
- indagine effettuata attraverso il listino degli immobili delle Borse Immobiliari Italiane;

valori medi generici che fanno riferimento all'anno 2017, quindi di recente indagine. Più specificatamente viene di seguito dettagliato il criterio di stima adottato:

- **Edificio principale destinato ad agriturismo (edificio 1):** si è tenuto conto della tipologia edilizia tipica di altre strutture ricettive, dell'ubicazione dell'immobile in zona semi-collinare e in aperta campagna, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione immobiliare, della sua configurazione intesa come distribuzione interna in quanto il particolare mercato immobiliare in questo momento, pone una forte selezione di immobili da trattare sulla base anche di modesti particolari come quello enunciato per la porzione di immobile in esame. Inoltre si è svolta una accurata indagine di mercato nella zona attraverso vari operatori, oltre alle operazioni svolte e descritte nella prima parte del presente capitolo. Fattori questi che hanno dato allo scrivente un ottimo punto di riferimento per arrivare al più probabile valore di mercato finale. Il riferimento moltiplicatore per la determinazione del valore è il metro quadrato di superficie lorda considerando gli spessori delle murature fino a cm. 30. Pertanto il valore unitario al metro quadrato scelto è di €. 1.500,00;
 - **Tettoia e portici dei due edifici:** si è tenuto conto del servizio che garantiscono tali strutture come punto di "sfogo" per consumare pasti all'aperto, delle caratteristiche costruttive di ottima fattezza e dello stato di conservazione. Pertanto alla superficie calcolata come indicato nell'all. 7, è stato scelto di adottare un valore unitario al metro quadrato di €. 550,00;
 - **Edificio sempre destinato ad agriturismo (edificio 2):** il concetto e la metodologia di valutazione, sono gli stessi già descritti per l'edificio principale. Viene evidenziata una differenza nel tipo di struttura portante con l'edificio n. 1, oltre al minor pregio rispetto sempre all'edificio principale dovuto alle
-



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

finiture sia interne che esterne. Il valore unitario al metro quadrato scelto è leggermente inferiore, e può essere determinato in €. 1.200,00;

- **Piscina e opere accessorie alla stessa:** la valutazione viene eseguita attribuendo un valore forfettario derivato dall'analisi dei prezzi occorrenti per la costruzione ex-novo della struttura e applicando allo stesso un coefficiente di vetustà. Non sono state trascurate le caratteristiche che la contraddistinguono, come la struttura in conglomerato cementizio armato e le dimensioni della stessa in quanto sono determinanti per la determinazione del valore. Pertanto verrà considerato nel successivo capitolo, un valore di €. 65.000,00;
- **Aree esterne libere da edificazioni, che circoscrivono la struttura:** sulla base di come sono coltivate e del verde impiantato, dei servizi di svago che offrono e dell'utilizzo di parte di esse a parcheggio, alla superficie utilizzata è stato scelto di applicare un valore al metro quadrato di €. 15,00.

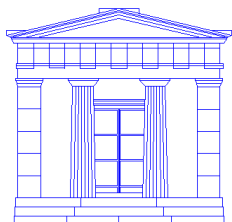
DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

In considerazione di quanto esposto nei precedenti capitoli della presente relazione, in particolare ai capitoli "criteri di stima adottati" si andrà a determinare il più probabile valore di mercato con riferimento alla consistenza indicata nell'allegato 7. Si riporta anche una breve descrizione dell'unico lotto che identifica i beni per una più agevole compilazione del bando di vendita.

LOTTO UNICO

I beni oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Spoleto, Loc. Morgnano n. 4, in zona semi-collinare e in aperta campagna e consistono in:

- complesso immobiliare dove viene svolta l'attività turistico ricettiva extralberghiera (agriturismo), costituito da due edifici adibiti ad appartamenti con relativi servizi per l'ospitalità turistica, oltre a corti esterne attrezzate per lo svago e piscina, completamente circoscritto da recinzione;



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Nel **N.C.E.U.** del Comune di SPOLETO:

LOTTO UNICO

Foglio	Particel.	Sub.	Categ.	Classe	Cons.	Rend.cat.
100	137	---	D/10	----	-----	€. 10.102,00

- L'identificativo catastale di cui sopra, identifica sia gli edifici che tutte le zone esterne gli stessi compresa la piscina.

L'area interessata dalla corte e dagli edifici, si sviluppa su Ha 0.51.70, tra superfici coperte e scoperte, ed è censita come segue:

Nel **N.C.T.** del Comune di SPOLETO:

Foglio	Particel.	Qualità	Super. ha	Red.dom. €.	Red.agr. €.
100	137	Ente Urbano	0.51.70	-----	-----

Le superfici calcolate come indicato nel capitolo "criteri di stima" e indicate nell'allegato 7, per facile lettura vengono riepilogate di seguito con schema tabellare e riferimenti letterali, che nella determinazione del valore, lettera per lettera, trovano facile riscontro e comparazione.

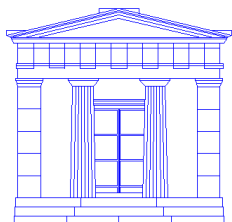
Pertanto:

a) Edificio n. 1	mq. 325,00;
b) Edificio n. 2	mq. 125,00;
c) Tettoia e portici	mq. 72,00;
d) aree esterne attrezzate	ha. 0.47.60;
e) piscina	a corpo

DETERMINAZIONE VALORE:

a) mq. 325,00 x €.	1.500,00=	€.	487.500,00=
b) mq. 125,00 x €.	1.200,00=	€.	150.000,00=
c) mq. 72,00 x €.	550,00=	€.	39.600,00=
d) mq. 4.760 x €.	15,00=	€.	71.400,00=
e) valore a corpo		€.	<u>65.000,00=</u>

Sommano €. 813.500,00=



MASSIMILIANO GALLI

- Geometra -

Come già specificato, verrà effettuata la detrazione relativa alle spese determinate nel paragrafo "conformità urbanistica", occorrenti per sanare la difformità dimensionale della piscina, determinate in €. 5.000,00:

€. 813.500,00 - €. 5.000,00 = €. 808.500,00=

VALORE FINALE: €. 808.500,00=.

CONCLUSIONI

Da quanto sopra esposto, si ritiene di valutare il compendio immobiliare ricompreso nell'Esecuzione Immobiliare in epigrafe, in **€. 808.500,00=.**

Diconsi (ottocentottomilacinquecentoeuro/00).

Ill.mo Giudice, tanto era doveroso per l'espletamento dell'incarico affidatoMI.

Spoletto, 19 maggio 2018.

L'esperto
Geom. Massimiliano Galli
