



**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA
dei beni immobili e mobili di proprietà della
SOCIETA' AGRICOLA**

con sede in Montone (PG) – loc. Corlo

In data 11/04/2019 lo scrivente, Geom. Massimo Cecera, con studio a Perugia in Corso Cavour 20, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n. 2752 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n. 392, riceveva dalla società **Società Agricola**

con sede a Montone (PG), Loc. Corlo in persona del socio accomandatario _____, **l'incarico di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili, dei beni mobili di proprietà della Società così come indicati e visionati.**

Accettato l'incarico ed espletati gli opportuni accertamenti lo scrivente al termine delle operazioni peritali redigeva la presente relazione articolata nei capitoli che seguono.

La Società Agricola _____ è costituita da un'azienda agricola a vocazione vitivinicola con sede in Comune di Montone Loc. Corlo _____.

La proprietà aziendale è composta da circa 45,5 ettari di terreno dei quali circa 6 ettari di vigneto, uliveto, due tartufaie, seminativo e bosco. Sull'area aziendale insiste un fabbricato ad uso aziendale oltre a due vecchi fabbricati fatiscenti posti in posizione dominante e panoramica. L'azienda è altresì proprietaria di attrezzature per

la pratica della Vitivinicoltura e delle scorte da essa provenienti.

Le situazioni inventariali, la consistenza dei beni e le relative valutazioni sono riferite al 09/07/2019.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA' AGRICOLA

I beni immobili costituiti da un fabbricato aziendale, da due fabbricati rurali collabenti e da terreni agricoli sono identificati in Catasto del Comune di Montone come segue:

- Fabbricati

Catasto dei Fabbricati del Comune di Montone (PG)

-) Fgl. 33 Part. 515 – cat. D/10 – R.C. € 4.924,40

-) Fgl. 33 Part. 186 – Unità Collabenti

-) Fgl. 33 Part. 576 – Unità Collabenti

- Terreni

Catasto Terreni del Comune di Montone (PG)

-) Fgl. 33 Part. 515 qual. E.U. sup. 0.05.08

-) Fgl. 33 Part. 186 qual. E.U. sup. 0.02.17

-) Fgl. 33 Part. 576 qual. E.U. sup. 0.00.56

-) Fgl. 33 Part. 43 qual. Bosco Alto cl.4 sup. 1.40.40 RD € 14,50 RA € 2,18

-) Fgl. 33 Part. 65 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 0.15.68 RD € 5,67 RA € 6,48

porz AB qual. Bosco Alto cl.2 sup. 1.19.92 RD € 18,58 RA € 3,72

-) Fgl. 33 Part. 66 qual. Semin cl.3 sup. 1.21.70 RD € 44,00 RA € 50,28

-) Fgl. 33 Part. 67 qual. Semin.Arb. cl.3 sup. 0.65.10 RD € 2,85 RA € 28,58

-) Fgl. 33 Part. 69 qual. Pasc. Cesp. cl.3 sup. 0.03.40 RD € 0,07 RA € 0,02

-) Fgl. 33 Part. 70 qual. Semin. cl.3 sup. 0.02.80 RD € 1,01 RA € 1,16
-) Fgl. 33 Part. 71 porz AA qual. Uliveto cl.2 sup. 0.07.64 RD € 2,76 RA € 1,78
porz AB qual. Pascolo cl.2 sup. 0.01.76 RD € 0,07 RA € 0,03
-) Fgl. 33 Part. 73 qual. Semin Arb. cl.4 sup. 0.37.20 RD € 10,57 RA € 15,37
-) Fgl. 33 Part. 74 qual. Semin cl.4 sup. 2.76.50 RD € 78,54 RA € 99,96
-) Fgl. 33 Part. 75 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.16.70 RD € 1,29 RA € 0,69
-) Fgl. 33 Part. 76 porz AA qual. Semin. cl.4 sup. 0.24.70 RD € 7,02 RA € 8,93
porz AB qual. Pascolo cl.2 sup. 0.03.90 RD € 0,16 RA € 0,06
-) Fgl. 33 Part. 95 qual. Querceto cl.2 sup. 0.21.10 RD € 3,27 RA € 0,98
-) Fgl. 33 Part. 96 qual. Semin. cl.3 sup. 0.34.30 RD € 12,40 RA € 14,17
-) Fgl. 33 Part. 97 qual. Semin. cl.3 sup. 0.81.20 RD € 29,36 RA € 33,55
-) Fgl. 33 Part. 98 qual. Pasc. Arb. cl.2 sup. 0.04.60 RD € 0,26 RA € 0,14
-) Fgl. 33 Part. 99 qual. Semin. Arb. cl.3 sup. 0.39.90 RD € 13,39 RA € 17,52
-) Fgl. 33 Part. 100 qual. Semin. cl.3 sup. 0.74.80 RD € 27,04 RA € 30,90
-) Fgl. 33 Part. 101 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 0.06.07 RD € 2,19 RA € 2,51
porz AB qual. Querceto cl.2 sup. 0.08.03 RD € 1,24 RA € 0,37
-) Fgl. 33 Part. 102 qual. Semin. cl.4 sup. 0.81.70 RD € 23,21 RA € 29,54
-) Fgl. 33 Part. 103 porz AA qual. Bosco Mis. cl.3 sup. 1.04.45 RD € 4,32 RA € 1,08
porz AB qual. Pasc. Arb.cl.1 sup. 0.26.45 RD € 2,05 RA € 1,09
-) Fgl. 33 Part. 104 qual. Semin. cl.4 sup. 0.89.20 RD € 25,34 RA € 32,25
-) Fgl. 33 Part. 118 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.08.80 RD € 0,68 RA € 0,36
-) Fgl. 33 Part. 120 qual. Semin. cl.3 sup. 0.22.60 RD € 8,17 RA € 9,34
-) Fgl. 33 Part. 122 qual. Semin. Arb. cl.3 sup. 1.00.90 RD € 33,87 RA € 44,29
-) Fgl. 33 Part. 123 qual. Semin. cl.3 sup. 1.33.50 RD € 48,26 RA € 55,16

-) Fgl. 33 Part. 124 qual. Semin. Arb. cl.3 sup. 0.74.00 RD € 24,84 RA € 32,49
-) Fgl. 33 Part. 126 qual. Pasc. Cesp. cl.3 sup. 0.06.60 RD € 0,14 RA € 0,03
-) Fgl. 33 Part. 127 qual. Semin. Arb. cl.4 sup. 0.67.60 RD € 19,20 RA € 27,93
-) Fgl. 33 Part. 128 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.63.10 RD € 4,89 RA € 2,61
-) Fgl. 33 Part. 151 qual. Querceto cl.2 sup. 0.36.70 RD € 5,69 RA € 1,71
-) Fgl. 33 Part. 187 qual. Bosco Alto cl.4 sup. 0.70.00 RD € 7,23 RA € 1,08
-) Fgl. 33 Part. 188 porz AA qual. Semin. cl.4 sup. 0.52.63 RD € 14,95 RA € 19,03
porz AB qual. Pasc. cl.2 sup. 0.07.37 RD € 0,30 RA € 0,11
-) Fgl. 33 Part. 189 porz AA qual. Semin. cl.4 sup. 0.54.24 RD € 15,41 RA € 19,61
porz AB qual. Pasc. cl.2 sup. 0.09.86 RD € 0,41 RA € 0,15
-) Fgl. 33 Part. 191 qual. Semin. cl.3 sup. 0.53.00 RD € 19,16 RA € 21,90
-) Fgl. 33 Part. 192 qual. Semin. cl.3 sup. 0.11.60 RD € 4,19 RA € 4,79
-) Fgl. 33 Part. 193 qual. Semin. cl.4 sup. 0.34.00 RD € 9,66 RA € 12,29
-) Fgl. 33 Part. 194 porz AA qual. Bosco Mis. cl.3 sup. 0.51.82 RD € 2,14 RA € 0,54
porz AB qual. Pasc. cl.2 sup. 0.02.98 RD € 0,12 RA € 0,05
-) Fgl. 33 Part. 195 qual. Semin. cl.4 sup. 0.74.60 RD € 21,19 RA € 26,97
-) Fgl. 33 Part. 196 qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 0.58.00 RD € 3,89 RA € 1,20
-) Fgl. 33 Part. 197 qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 0.06.10 RD € 0,41 RA € 0,13
-) Fgl. 33 Part. 201 qual. Semin. cl.3 sup. 0.05.20 RD € 1,88 RA € 2,15
-) Fgl. 33 Part. 514 qual. Semin. cl.3 sup. 1.20.92 RD € 43,71 RA € 49,96
-) Fgl. 33 Part. 531 qual. Rel. Str. sup. 0.03.10
-) Fgl. 33 Part. 532 qual. Rel. Str. sup. 0.01.60
-) Fgl. 33 Part. 533 qual. Rel. Str. sup. 0.01.05
-) Fgl. 33 Part. 535 qual. Rel. Str. sup. 0.01.30



-) Fgl. 33 Part. 573 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.06.73 RD € 0,52 RA € 0,28
-) Fgl. 33 Part. 575 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.10.20 RD € 0,79 RA € 0,42
-) Fgl. 33 Part. 577 qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.05.44 RD € 0,42 RA € 0,22
-) Fgl. 43 Part. 55 qual. Semin. Arb. cl.2 sup. 1.75.55 RD € 99,73 RA € 81,60
-) Fgl. 43 Part. 58 qual. Pascolo cl.1 sup. 0.25.05 RD € 1,29 RA € 0,65
-) Fgl. 43 Part. 59 porz AA qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.11.53 RD € 0,89 RA € 0,48
porz AB qual. Bosco Alto cl.1 sup. 0.05.77 RD € 1,04 RA € 0,18
-) Fgl. 43 Part. 303 qual. Semin. cl.3 sup. 0.94.90 RD € 34,31 RA € 39,21
-) Fgl. 44 Part. 1 qual. Bosco Alto cl.1 sup. 0.11.40 RD € 2,06 RA € 0,35
-) Fgl. 44 Part. 2 qual. Semin. cl.4 sup. 0.64.20 RD € 18,24 RA € 23,21
-) Fgl. 44 Part. 5 qual. Semin. cl.3 sup. 1.09.70 RD € 39,66 RA € 45,32
-) Fgl. 44 Part. 6 qual. Semin. cl.4 sup. 2.21.90 RD € 63,03 RA € 80,22
-) Fgl. 44 Part. 7 qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 0.44.00 RD € 2,95 RA € 0,91
-) Fgl. 44 Part. 8 qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 0.00.08 RD € 0,01 RA € 0,01
-) Fgl. 44 Part. 13 qual. Semin. cl.4 sup. 0.54.80 RD € 15,57 RA € 19,81
-) Fgl. 44 Part. 14 porz AA qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 0.09.71 RD € 0,65 RA € 0,20
porz AB qual. Pasc. Arb. cl.1 sup. 0.21.49 RD € 1,66 RA € 0,89
-) Fgl. 44 Part. 15 qual. Semin. Arb. cl.4 sup. 0.65.40 RD € 18,58 RA € 27,02
-) Fgl. 44 Part. 17 qual. Bosco Mis. cl.3 sup. 0.05.90 RD € 0,24 RA € 0,06
-) Fgl. 44 Part. 18 qual. Bosco Mis. cl.2 sup. 4.84.20 RD € 32,51 RA € 10,00
-) Fgl. 44 Part. 33 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 2.82.00 RD € 101,95 RA € 116,51
porz AB qual. Semin.Arb. cl.3 sup. 0.26.80 RD € 9,00 RA € 11,76
-) Fgl. 44 Part. 34 qual. Semin. cl.3 sup. 0.01.70 RD € 0,61 RA € 0,70
-) Fgl. 44 Part. 76 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 0.37.00 RD € 13,38 RA € 15,29

porz AB qual. Semin.Arb. cl.1 sup. 0.02.90 RD € 0,97 RA € 1,27

-) Fgl. 44 Part. 77 qual. Semin. cl.3 sup. 0.50.50 RD € 18,26 RA € 20,86

-) Fgl. 44 Part. 145 qual. Semin.Arb. cl.3 sup. 0.03.60 RD € 1,21 RA € 1,58

-) Fgl. 44 Part. 524 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 0.02.56 RD € 0,93 RA € 1,06

porz AB qual. Bosco Alto cl.1 sup. 0.15.24 RD € 2,75 RA € 0,47

-) Fgl. 44 Part. 526 porz AA qual. Semin. cl.3 sup. 0.86.00 RD € 31,09 RA € 35,53

porz AB qual. Semin.Arb. cl.3 sup. 0.50.95 RD € 17,10 RA € 22,37

-) Fgl. 44 Part. 547 qual. Rel. Str. sup. 0.02.85.

Come si evince dalle visure catastali (**All. n. 1**).

L'attuale intestazione catastale alla Società Agricola

..., deriva da Atto di Trasferimento Sede Sociale a rogito del Notaio !

2) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETA' AGRICOLA

I beni immobili sono posti in Comune di Montone, in loc. Corlo, prevalentemente nella zona collinare sul lato sinistro del torrente Carpina.

2.1) Terreni

I terreni che compongono l'azienda sono collinari, mediamente sciolti con presenza di scheletro affiorante. La giacitura è da lievemente a mediamente acclive, mentre l'esposizione è buona. L'azienda si presenta ben accorpata e con buona viabilità sia interna sia esterna e quindi è discretamente accessibile, mentre i vigneti sono ben accessibili.

La suddivisione delle zone è all'incirca la seguente:

- Vigneti impianto ultradecennale circa 6 Ha composti dai seguenti vitigni Syrah (ca. 1,36 Ha), Friulano (ca. 0,75 Ha), Chardonnay (ca. 2,20 Ha), Pinot Nero (ca. 1,65

Ha). I vigneti si presentano in ottimo stato e con buone capacità produttive, la coltivazione avviene a cordone speronato, i sostegni sono costituiti da pali in cemento.

- Due tartufighe per circa 1,8 Ha impiantate circa nel 2011 con piante micorrizzate di roverella in fase di sviluppo e con una buona previsione di attecchimento per la produzione di Tartufo Nero Pregiato (*Tuber Melanosporum*) Tartufo Nero Scorsone (*Tuber Aestivum*) oltre ad alcuni pini con Tartufo Bianchetto (*Tuber Albidum*)

- Oliveti per circa 2,1 Ha varietà mista

- Seminativi prevalentemente collinari per circa 9,5 Ha

- Bosco di alto fusto, querceto e ceduo pronto per il taglio per circa Ha 25,6

Il totale della superficie catastale, compreso il sedime dei fabbricati è pari ad Ha 45.40.23.

Il tutto indicato nelle planimetrie catastali (**All. n. 2**) e nelle fotografie (**All. n. 3**)

2.2) Fabbricato aziendale (Fgl. 33 Part. 515)

Il fabbricato aziendale è posto in località Corlo appena superato il ponte sul Torrente Carpina sulla sinistra della strada. Il fabbricato, realizzato tra il 2008 ed il 2011, si presenta elevato su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. La struttura del piano terra è costituita da uno scatolare perimetrale in cls. armato e da un telaio di pilastri e travi in cls armato con solaio di tipo a predalles. La struttura del piano terra e primo è realizzata con pilastri e travi in acciaio, solaio in laterocemento gettato in opera, copertura a falde con struttura in acciaio, pacchetto isolate e manto di copertura in coppotegola. Le tamponature sono blocchi di laterizio e le facciate sono intonacate e rivestite con intonaco colorato in pasta. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre e portefinestre in alluminio a taglio termico con vetri camera, porte di

accesso in metallo con pennellature isolanti ed il portoncino principale in legno.

Internamente il fabbricato presenta pavimenti in ceramica monocottura, porte in legno di rovere, pareti intonacate e tinteggiate.

Gli impianti sono costituiti da impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di climatizzazione aria, impianto idrico, impianto elettrico, impianto telefonico, rete dati ed impianto ascensore che collega tutti e tre i piani con struttura in acciaio e vetro ed un montacarichi che collega il magazzino del piano terra con il magazzino interrato, i bagni sia del piano terra che del primo piano si presentano ben accessoriati, rivestiti e dotati di tutti gli elementi sanitari adeguati all'uso.

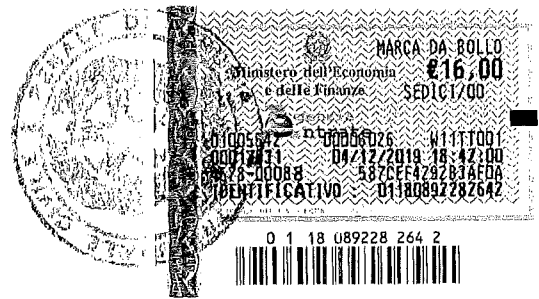
Internamente il fabbricato è articolato come segue:

al piano interrato si trovano i locali tecnici ed il magazzino collegati all'esterno con una scala a rampa unica e le aule per corsi di formazione collegate all'esterno con una scala a rampa unica, la scala e l'ascensore lo collegano con il piano terra dove si trovano la zona uffici ed un salone per degustazioni ed assaggi, un blocco bagni ed un magazzino la scala interna e l'ascensore lo collegano con il piano primo dove si trova un'altra zona uffici ed altri locali uso disimpegni ed archivi con un bagno.

Le finiture sono di grado decisamente elevato per la tipologia del fabbricato e lo stato d'uso e conservazione è buono.

Il fabbricato è illustrato nella planimetria catastale (**All. n. 2**) e nelle fotografie (**All. n. 3**).

La Superficie Esterna Lorda (SEL) del fabbricato è pari a circa mq. 278,00 al piano interrato, circa mq. 278,00 al piano terra e circa mq. 164,00 al piano primo. La superficie dell'area pertinenziale, che comprende la particella 501 e parte delle particelle 95 – 201 – 514 531 e 532 è pari circa a mq. 1.800,00.



2.3) Fabbricati Agricoli diruti (Fgl. 33 Part. 186 - 576)

Si tratta di due fabbricati oggi parzialmente diruti posti in loc. Maiola o Maiolo

, che originariamente erano il fabbricato colonico ed il fienile, nel tipico stile del casale agricolo umbro, quindi con piano terra ad uso stalle e primo piano ad uso abitativo con scala esterna a rampa unica.

Ovviamente il loro attuale valore è dato dalla posizione dominante e panoramica con una bella vista su Montone e dalla notevole volumetria che li rende appetibili per un uso anche turistico.

La superficie dei due fabbricati è di circa mq. 392,00 e mq. 80,00 per una volumetria di circa mc. 1.100,00 e mc. 400,00.

Nelle vicinanze vi è anche un pozzo, probabilmente da ripulire e da riautorizzare.

L'area pertinenziale è composta dalle particelle 69-70-573 e da parte delle particelle 575-577 è di circa mq. 2.000,00.

I fabbricati sono indicati nella planimetria catastale (**All. n. 2**) e nelle fotografie (**All. n. 3**)

3) DUE DILIGENCE URBANISTICA

I terreni che compongono l'azienda sono inseriti nel vigente PRG del Comune di Montone in zona agricola e precisamente indicata come Risorse Agricole dello Spazio Rurale essi sono in parte in Zona Ea (aree agricole) – in parte in zona Ep (aree di particolare interesse agricolo) – in parte in zona Eb (aree boscate); l'edificio diruto in voc. Maiola è inserito come Bene di interesse Storico e Culturale – Beni Culturali Sparsi nel Territorio (art. 33 LR 11/2005) indicato con il n. 59.

Per quanto riguarda l'edificio aziendale esso è stato edificato in conformità ai seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Montone:

- Permesso di Costruire n. 73/08 del 29/09/2008;
- Permesso di Costruire n. 97/09 del 23/12/2009;
- Denuncia d'Inizio Attività prot. n. 1745 del 13/04/2011.

Il fabbricato è stato reso agibile con Certificato di Agibilità n. 63/11 del 29/04/2011 ed è conforme ai grafici progettuali autorizzati.

I due fabbricati diruti sono stati edificati in epoca antecedente il 01/09/1967.

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

E' stato altresì rilasciato dal Comune di Montone il Permesso di Costruire n. 10/2016 del 21/04/2017 con il quale viene autorizzata la costruzione di una cantina collegata all'edificio aziendale, la costruzione non è stata ancora iniziata e sono stati pagati circa 1/4 degli oneri dovuti al Comune. Questo permesso, valido 4 anni, dovrà subire un procedimento di rinnovo poiché i lavori non sono iniziati nel termine di un anno dal suo rilascio.

4) BENI MOBILI

L'azienda è proprietaria di attrezzature agricole individuate nella tabella allegata (**All. n. 4**) costituite da macchine ed attrezzi destinati alla coltivazione dei vigneti, tutte in ottime condizioni.

L'azienda ha anche degli arredi all'interno del fabbricato aziendale indicate nell'elenco allegato (**All. n. 4**) ove sono indicate anche le scorte di vino sia sfuso sia imbottigliato prodotte dall'azienda e conservato, per quanto riguarda il vino sfuso negli acciai e nelle barrique presso la cantina

che cura per conto dell'azienda la vinificazione delle uve, mentre il vino imbottigliato è conservato nel magazzino del fabbricato aziendale per la quasi totalità ad eccezione di circa 1.162 bottiglie, il tutto come da elenco allegato (**All. n.**

4)

5) VALUTAZIONE DEI BENI

5.1) BENI IMMOBILI

La stima dei beni immobili ha seguito due diversi criteri per il fabbricato aziendale ed i terreni ed i fabbricati diruti specificati come segue.

5.1.1) Fabbricato aziendale (Fgl. 33 Part. 515)

L'immobile verrà valutato utilizzando l'aspetto economico del più probabile valore di mercato riferito ad un orizzonte temporale del medio periodo identificandolo con l'ottica triennale. Il valore di mercato, così come definito dagli standard internazionali di valutazione 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 una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.*

Si deve evidenziare che l'attuale crisi economica ha portato, negli ultimi anni, ad un sensibile calo delle compravendite, fino alla stasi del mercato immobiliare, soprattutto per le tipologie immobiliari simili a quella oggetto della presente stima.

Dall'analisi degli andamenti, così come emergono dai più attendibili studi di accreditati enti ed associazioni che si occupano anche di mercato immobiliare, emerge sì una diminuzione dei trasferimenti di proprietà immobiliari alla quale però non è corrisposto un conseguente calo dei prezzi realizzati.

Di fatto scarse sono state le vendite, con la relativa formazione di prezzi, utilizzabili normalmente nelle valutazioni.

Alla luce di quanto premesso, per contestualizzare il giudizio di stima dei beni in

oggetto, si entra nel merito dei veri e propri criteri e metodi adottati.

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il **metodo dei costi** attraverso il criterio del costo di costruzione deprezzato (cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari Italian Property Valuation Standard Tecnoborsa 2011 - Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 2015 – IVS International Valuation Standard 2012).

Il metodo dei costi determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza tecnica e funzionale ed il deperimento fisico.

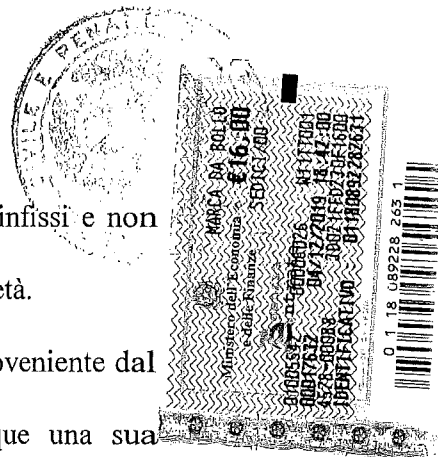
Il Costo di Ricostruzione è stato determinato sulla base di un computo metrico estimativo "tipo" per fabbricati di tipologia simile a quello in oggetto. Tale costo è stato quindi deprezzato attraverso coefficienti percentuali determinati sulla base della vita probabile del fabbricato e del deperimento tecnologico e funzionale.

Ai costi deprezzati sono stati quindi aggiunti i valori dell'area ed i costi accessori necessari alla edificazione, cioè spese tecniche e oneri di urbanizzazione.

Trattandosi di dati previsionali, in un momento economico così particolare, si è adottato un criterio prudenziale, evitando valori estremi per non sopravvalutare ma nemmeno sottovalutare i beni oggetto di stima.

Alcuni degli elementi che hanno in particolare costituito un apprezzamento del valore sono costituiti: dalla buona posizione del complesso immobiliare fronte strada, dalla buona accessibilità, dall' elevato grado di finitura e dalla dotazione impiantistica.

Nella fase di attribuzione del valore si è ritenuto opportuno comprendere gli impianti



presenti negli immobili, costituiti da tutti quegli impianti stabilmente infissi e non scindibili che però costituiscono un'aggiunta poiché eccedenti l'ordinarietà.

La stima non ha tenuto conto della ulteriore potenzialità edificatoria proveniente dal Permesso di Costruire n. 10/2016 del 21/04/2017 che ha comunque una sua trasferibilità con oneri parzialmente pagati e progettazione già assolta.

La stima si è concretizzata con l'allegata Tabella di Stima (**All. n. 5**).

Il valore è stato determinato pari a € 851.000,00.

5.1.2) Terreni e fabbricati di diritti

Per quanto riguarda i terreni ed i fabbricati, il valore di mercato, definito precedentemente, è stato ricercato eseguendo una stima per confronto diretto, facendo riferimento a recenti trattative di vendita che hanno avuto per oggetto beni simili per caratteristiche sia intrinseche sia estrinseche.

A tal uopo è stata svolta un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari, presso professionisti nonché su siti on-line che propongono in vendita terreni ed interi compendi immobiliari.

Anche in questo caso il valore previsionale è stato assegnato in un'ottica di liquidazione nel triennio successivo a quello della stima.

Ad esito della indagini sono stati riscontrati i seguenti *range* di valori riferiti alle singole tipologie di coltura dei terreni ed in particolare:

- Vigneti valore ad Ha compreso tra € 28.000,00 ed € 35.000,00;
- Terreni a tartufaiia compreso recinzione valore ad Ha compreso tra € 55.000,00 ed € 65.000,00;
- Seminativo valore ad Ha compreso tra € 15.000,00 ed € 20.000,00;
- Uliveto valore ad Ha compreso tra € 25.000,00 ed € 35.000,00;

- Boschi ed altre valore ad Ha compreso tra € 4.000,00 ed € 6.000,00.

Lo scrivente ha ritenuto in questo caso valori posizionati nella media tra le rilevazione e precisamente

- Vigneto €/Ha 30.000,00
- Tartufaia €/Ha 60.000,00
- Seminativo €/Ha 18.000,00
- Uliveto €/Ha 18.000,00
- Bosco €/Ha 5.000,00

Per quanto riguarda i due edifici collabenti è stato assegnato un valore a corpo pari ad € 180.000,00 ed € 90.000,00.

Il risultato della valutazione è riportato nella tabella valutativa allegata (**All. n. 5**)

Il risultato della stima dei beni immobili della Società è pari in complessivo ad € **1.768.000,00**.

5.2) BENI MOBILI

I beni mobili aziendali sono stati valutati in base al loro valore di mercato effettuando ricerche di compravendite che hanno interessato beni simili per caratteristiche.

Il valore dei beni mobili è il seguente (**All. n. 4**):

- Attrezzature agricole € 68.000,00
- Mobili e attrezzature ufficio € 9.000,00
- Vino € 55.000,00

Il tutto per un totale di € 132.000,00.

Riassumendo in via conclusiva i valori dei beni della Società

sono i seguenti

A – IMMOBILI

| | | |
|-------------------------------|---|--------------------------|
| – Fabbricato Aziendale | € | 851.000,00 |
| – Fabbricati Diruti | € | 270.000,00 |
| – Terreni | € | <u>647.000,00</u> |
| VALORE TOTALE IMMOBILI | € | 1.768.000,00 |

B – MOBILI

| | | |
|--|---|-------------------------|
| – Attrezzature Agricole | € | 68.000,00 |
| – Arredi, Mobili, Attrezzature Ufficio | € | 9.000,00 |
| – Vino | € | <u>55.000,00</u> |
| VALORE TOTALE BENI MOBILI | € | 132.000,00 |

VALORE TOTALE A+B € **1.900.000,00**

Il valore totale dei beni della Societa'
ammonta ad € 1.900.000,00.

6) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base alle visure svolte risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

(All. n. 6):

- Trascrizione n. 28 del 02/01/2008

Atto Notaio

Repertorio

Atto di

Costituzione di Vincolo di Indivisibilita' a favore della Regione Umbria per il periodo di 10 anni dalla data dell'atto (vincolo estinto e da sottoporre a cancellazione) apposto sulle particelle Fgl. 33 Part. 120-123-124-151-193-201; Fgl. 43 Part. 55-58-59-303; Fgl. 44 Part. 1-5-6-7-8-13-14-15-17-18-33-34-76-77-145-526.

Geom. Massimo Cecera

- Trascrizione n. 15916 del 30/09/2008

Atto Notaio i Repertorio i

Costituzione di Vincolo a favore del Comune di Montone correlato alla realizzazione dell'edificio aziendale Fgl. 33 Part. 515 non cancellabile senza il consenso del Comune e trascritto sulle particelle Fgl. 33 Part. 74-97-98-102-104-127-195-123-124-193; Fgl. 44 Part. 6-8-15-34.

- Iscrizione n. 5354 del 09/09/2009

Iscrizione di Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo condizionato Atto Notaio

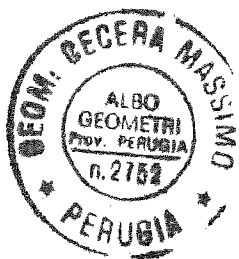
Repertorio in favore di Banca

per un totale di € 1.906.000,00 di cui capitale € 953.000,00 a garanzia di mutuo agrario per la durata di 20 anni, sull'intera proprietà.

I suddetti vincoli trascritti non inficiano il valore come sopra determinato.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 05/12/2019



il perito

Geom. Massimo Cecera

All.ti Verbale di Asseverazione più n. 6 come indicati nel testo