

In riferimento alle osservazioni [REDACTED] si specifica quanto segue:

- La sottoscritta ha richiesto proroga al GE per il deposito della relazione a causa del ritardo dell'invio telematico da parte del Comune di Spoleto, della documentazione tecnica ricercata dagli addetti ai lavori in Comune, attualmente fruibile solamente attraverso il portale del SUAPE; la proroga è stata concessa fino al 04/04/2025 rimanendo l'udienza in data 15/05.
- La sottoscritta seppur quasi alla scadenza per il deposito, il giorno 01/04/2025 ha provveduto ad inviare via email la relazione di stima alla [REDACTED] (si allega schermata email) e lo stesso rispondeva con email senza testo. (si allega schermata).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

Erronea o riduttiva determinazione della Superficie Commerciale Vendibile

In riferimento alla prima osservazione si specifica che per mero errore materiale la superficie indicata nella relazione effettivamente risulta errata, forse refuso di qualche altro calcolo.

Si considera quindi la superficie che è indicata anche nella CTU riguardante gli altri procedimenti sugli stessi beni, e cioè 158,71 mq compresi i muri divisorii interni, perimetrali e perimetrali di confine.

Applicazione di un Valore Unitario (€/mq) non Congruo

- si ribadisce che la sottoscritta si è nuovamente confrontata con agenzie immobiliari che si occupano della zona, e in linea generale tutti hanno definito un valore massimo pari a € 1000,00/mq per immobili simili nella zona in esame. Si tratta di fabbricato localizzato fuori dal paese, "particolare" per il fatto di avere i diversi vani sfalsati su tre piani con giardino e corte ad uso esclusivo, in zona tranquilla e panoramica. La sottoscritta nella relazione ha usato come valore unitario a mq quello indicato dal Borsino immobiliare relativo al 1 trimestre 2025, assegnando all'immobile di cui è causa il valore di € 950 /mq. In questa sede si provvede a una rivalutazione portando il valore unitario a 1400€/mq, comprensivo del valore dello spazio esterno, della localizzazione dell'immobile, della conservazione delle caratteristiche tipiche del luogo, del buono stato conservativo del fabbricato, va considerato in parte ma non esclusivamente la valenza storica che tale immobile poteva avere secoli fa. Si deve considerare inoltre, che l'ultima ristrutturazione dell'immobile risale agli anni 80, che gli impianti, seppur funzionanti, dovranno essere verificati ed adeguati alla normativa attualmente vigente, e, come indicato anche in relazione, dopo il 1985 non risultano altri titoli edilizi.

Con la variante in corso d'opera alla concessione del 03/06/1980 sono stati modificati i lavori in base alla normativa dell'epoca in riferimento alle zone sismiche e siccome l'immobile era risultato in condizioni critiche si è dovuto provvedere alla modifica di alcuni lavori soprattutto per rendere questo l'edificio residenziale "autonomo" dalla chiesa adiacente, struttura storica che non è stata minimamente manomessa, e che in caso contrario doveva essere totalmente ristrutturata contemporaneamente all'edificio residenziale per rendere omogenei i fabbricati in caso di sollecitazioni sismiche; inoltre si è provveduto a una

divisione interna dei vani in modo più razionale e consono alle esigenze abitative. Sono stati utilizzati materiali e criteri costruttivi tradizionali del luogo.

Secondo la scrivente il valore può essere aumentato fino a € 1400,00/mq comprensivo di giardino e corte esterna e per tutte le caratteristiche sopra riportate.

Insufficiente Valorizzazione delle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche di Pregio

- La sottoscritta, come è indicato nella propria relazione nel paragrafo 17 "VALUTAZIONE DEL LOTTO", riferisce che viene adottato come criterio di valutazione quello sintetico comparativo utilizzando parametri attendibili ed oggettivi derivanti da fonti d'informazione quali, Borsa Immobiliare, dati di agenzia ed esperienza professionale in merito, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, ci si riferisce ad abitazioni di qualità superiore alla norma per la zona. Posto che l'immobile possa avere una maggior valorizzazione per il fatto, così come indicato [REDACTED], che l'immobile poteva essere un "antico ex romitorio della Madonna di Castellochio di Eggi", "di pregevole interesse culturale, presumibilmente risalente al XV secolo", alla sottoscritta non è nota la presenza di alcun vincolo che possa far presumere la valenza storica dell'immobile, questo anche perché con la ristrutturazione degli anni 80 il fabbricato ha perso quasi tutte le peculiarità che potessero ricondurlo a un immobile di pregio. Con la ristrutturazione ha acquisito le tipicità delle abitazioni (ora catastalmente A/7), mantenendo comunque le caratteristiche e materiali tipici della zona soprattutto per la parte esterna, così come in molte altre abitazioni della zona. Con la ristrutturazione sono stati mantenuti dei dettagli esterni come ad esempio le piccole finestre che si vedono sulla facciata ed i soffitti con travi in legno .
Per quanto riguarda il plus valore per quella che viene definita "la storicità" dell'immobile, la sottoscritta non ritiene opportuno "gonfiare" eccessivamente il valore a mq dell'immobile, ma invece tenere in considerazione altri aspetti, quali la localizzazione in zona panoramica, la presenza di corte e giardino ad uso esclusivo, la tranquillità della zona, in quanto anche come riferito dagli agenti immobiliari contattati un ipotetico acquirente, ad oggi considera tali caratteristiche per poter scegliere l'immobile, e non il fatto che qualche documento possa indicare l'immobile come ex romitorio della chiesa adiacente; anche perché non ci sono vincoli e non ci sono più le peculiarità distintive di quello che era l'edificio nel xv secolo, se non il fatto di essere isolato, immerso nella natura e in luogo tranquillo.

In definitiva la valutazione del lotto UNICO definito in merito al procedimento RGE 84/2023 può essere così riassunta:

abitazione mq 158,71 + spazio esterno (2350 mq)

valore unitario /mq €1400 compreso spazio esterno



VALORE TOTALE LOTTO UNICO

€ 1400,00 X 158,71= € 222.194,00



Si allega:

- Decreto di proroga consegna CTU del 10/03/2025
- Schermata invio email con relazione del 01/04/2025
- Nota spese con rivalutazione



Tanto si doveva

Spoletto 04/07/2025

