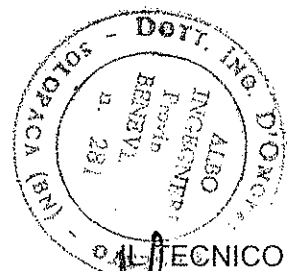


Comune di DUGENTA  
(Prov. Benevento)

PERIZIA DI STIMA RELATIVA ALLA COUNTRY  
HOUSE DELL'AZIENDA DENOMINATA TORRE  
GAIA

REDATTA IN NOME E PER CONTO DEL DOTT.  
PAOLO LEONE ( C.F. LNE PLA 67T25C 479F) NELLA  
QUALITA' DI LIQUIDATORE DELLA SOCIETA'  
AGRICOLA SANNITE S.P.A.



ING. D'ONOFRIO ERNESTO

# Comune di DUGENTA

(Prov. Benevento)

## PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto ing. Ernesto D'Onofrio, con studio tecnico in Solopaca alla Via Telesini n. 51, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Benevento al n. 281, ha ricevuto incarico dal dott. LEONE PAOLO nato a Ceprano (FR) il 25-12-1967 cod. fisc. LNE PLA 67T25C 479F, nella qualità di liquidatore della società SOCIETA' AGRICOLA SANNITE S.P.A. con sede legale in Via Bosco Cupo nel Comune di Dugenta (BN) P. I.V.A. 00141050625, di redigere una perizia tecnico descrittiva ed estimativa relativa ai seguenti immobili:

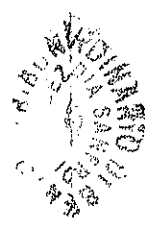
A) AZIENDA AGRICOLA UBICATA NEL COMUNE DI DUGENTA (BN)  
ALLA LOCALITA' BOSCO CUPO, n. 6, DENOMINATA TORRE GAIA

e composta dai seguenti immobili:

- COUNTRY HOUSE

Scopo e finalità della perizia sono l'individuazione del più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili suddetti, in un mercato libero ed ordinario. -

Il sottoscritto ha accettato l'incarico, e dopo aver effettuate le indagini peritali di carattere generale, dopo aver consultato gli atti catastali del N.C.T. dell'Ufficio del Territorio di Benevento con riferimento al Comune di Dugenta, estraendo dai registri quanto necessario per l'accertamento della consistenza immobiliare e dopo aver effettuato un'accurata indagine in agro del Comune di



00141050625



## COUNTRY HOUSE

Il complesso immobiliare adibito a Country House consta di molteplici corpi di fabbrica adibiti a varie funzioni:

1. Bar-ristorante
2. Albergo al piano primo e secondo
3. Servizi e spogliatoio
4. Terrazzi e porticato al piano terra, al primo e secondo piano
5. Giardino, piscina, campo da tennis, forno spazio di manovra, area a verde, deposito e sottotetto.

I dati catastali di tali immobile sono riportati nella tabella seguente :

	Foglio	Particelle	Categoria	Mq.
COUNTRY HOUSE 1	15	91	D/2	10.640
COUNTRY HOUSE 2	15	92	D/2	5.282

Foglio 15 n.91 Country House		METRI QUADRI	EURO / Mq	IMPORTO
1	SERVIZI E SPOGLIATOI	501	480	240.480
2	BAR E RISTORANTE	1.100	930	1.023.000
3	TERR. E PORTICI PT	666	110	73.260
4	TERR. E PORTICI P.1	344	110	37.840
5	TERR. E PORTICI P.2	328	110	36.080
6	ALBERGO P.1 E P.2	768	930	714.240
7	DEPOSITO E SOTTOTETTO	290	300	87.000
8	PASS. E MANOVRE	1.800	72	129.600
9	FORNO	4	110	440
10	GIARDINO	732	30	21.960
11	CAMPO DA TENNIS	657	75	49.275
12	PISCINA	150	120	18.000
13	VERDE	3.300	30	99.000
TOTALE		10.640		2.530.175

Per quanto attiene i fabbricati adibiti a COUNTRY HOUSE, considerate le particolari caratteristiche strutturali ed architettoniche degli stessi che ne fanno una delle più appetibili residenze della Valle Telesina, considerato che sul mercato locale non esistono strutture similari oggetto di compravendita, il sottoscritto può stimare sinteticamente in € 3.400.000,00 (d) il valore della struttura predetta indicando tale valore come il più possibile valore di mercato in un mercato libero ed ordinario.

	Foglio	Particelle	Categoria	Valore sintetico
COUNTRY HOUSE 1	15	91	D/2	2.550.000
COUNTRY HOUSE 2	15	92	D/2	850.000
TOTALE			EURO	3.400.000

	Foglio 15 n.92 Country House	METRI QUADRI	EURO / Mq	IMPORTO
1	ALBERGO	640	930	595.200
2	TERR. E PORTICO	231	100	23.100
3	TETTOIA	256	90	23.040
4	INGR. SOSTA PARCHEGGIO	4.110	50	205.500
5	TERRAZZO	45	80	3.600
	<b>TOTALE</b>	<b>5.282</b>		<b>850.440</b>

Dal punto di vista strutturale si precisa che le strutture portanti degli immobili sono realizzate in muratura di tufo ottimamente lavorate e conservate anche perché sono stati recentemente eseguiti lavori di ristrutturazione e consolidamento statico d'alcuni elementi portanti degli immobili medesimi.

Sul piano architettonico sono state conservate tutte le peculiarità e le caratteristiche intrinseche del complesso che conserva il suo aspetto estremamente piacevole, e dalle proporzioni ottimamente studiate e realizzate.

A conferma di quanto evidenziato in precedenza si allegano alcune fotografie del complesso immobiliare.



- INDIVIDUAZIONE DEL METODO DI STIMA

E' noto che la dottrina estimativa, nel caso di specie, ricerca il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, sempre che si verifichi la condizione indispensabile d'ordinarietà, riferita al mercato, nonché alle condizioni soggettive del venditore.

Nel caso in esame, il sottoscritto estimatore ritiene possa applicarsi, onde ottenere un giudizio di stima attendibile, e confacente allo scopo della stima stessa, il cosiddetto metodo di "STIMA PER CONFRONTO" in quanto ne sono presenti tutti i presupposti.

Infatti, il sottoscritto ha effettuato numerosi sopralluoghi, ha impiegato molto tempo per la ricerca d'informazioni relative al mercato di compravendita nella zona e nelle zone limitrofe; inoltre, ha indagato anche sulle caratteristiche climatiche della zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima.

Tutti questi elementi sono alla base della corretta applicazione del metodo di confronto.

Il procedimento di stima con tale metodo si effettua confrontando il bene da stimare con i beni simili, trattati in recenti compravendite ed in regime libero ed ordinario.

Infatti, sono da scartare contrattazioni non normali, imposte da elementi esterni, che limitano oppure fanno lievitare il prezzo dei beni.

Vi è da rilevare che nella zona non vi sono state trattative o compravendite di immobili simili e pertanto il sottoscritto in base alle caratteristiche peculiare dell'immobile oggetto di stima conferma il valore in € 3.400.000,00.



# CONCLUSIONI

In conclusione, per quanto sopra esposto e descritto, lo scrivente, con serena coscienza può ritenere che gli immobili oggetto di stima e di proprietà della società AGRICOLA SANNITICA S.P.A. hanno il seguente valore:

COUNTRY HOUSE = euro 3.400.000

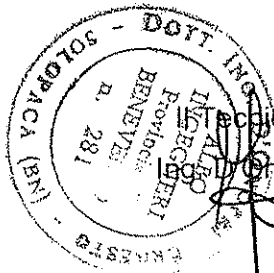
TOTALE euro 3.400.000

).

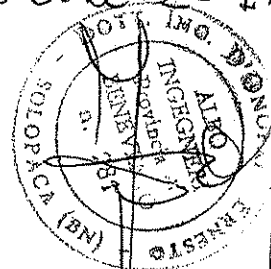
Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Solopaca li 02 aprile 2011

dicò 22 Aprile 2011



Peritico Stimatore  
Ing. Onofrio Ernesto



Stampa illeggibile e parzialmente sovrapposta.



**12 MAG. 2011**

L'anno 2011 addì ~~4 MAG. 2011~~ del mese di Maggio nella cancelleria del

Tribunale di Benevento, sede di Guardia Sanframondi (Bn) innanzi al

sottoscritto  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Di Paola Antonio

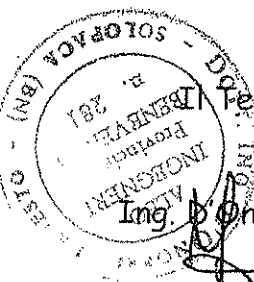
è comparso l'ing. D'ONOFRIO Ernesto, residente in Solopaca alla via  
Telesini 51, iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di  
Benevento al n. 281, il quale ha chiesto di ASSEVERARE con giuramento  
di rito l'antescritta "Perizia giurata estimativa afferente il valore di  
mercato della Country House dell'Azienda Agricola sita nel Comune  
di Dugenta alla località Bosco Cupo denominata Torre Gaia"

La presente si compone di n°      pagine questa compresa.

Io sottoscritto, aderendo alla richiesta, ho riferito all'ing.  
D'ONOFRIO ERNESTO la formula di rito; questi, previa ammonizione  
dell'importanza morale dell'atto e delle pene in cui incorrono i falsi  
periti, ha dichiarato "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE  
ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI  
FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ' ".  
Del che è verbale.- Letto confermato e sottoscritto.-

Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Di Paola Antonio



Il Tecnico

Ing. D'Onofrio Ernesto

