



Ing. Dionisio Marini
progettazione e consulenza



Ing. Dionisio Marini
progettazione e consulenza

06128 PERUGIA
via Sicilia 41

Tel. +39 075 5001227
info@stiletecnico.it

mrn dns 72m03 c309 o
p.iva 02463540548

Causa N. R.G. 53/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Nella Causa tra:

Creditore: SIENA NPL 2018 SRL rappresentata da Avv. Santangelo Giovan Battista;

Creditore intervenuto: _____ rappresentato da _____
_____ ;

Debitore: _____ rappresentata da _____

Debitore:

Debitore:

Giudice: DOTT.SSA SARA FIORONI

RELAZIONE DEL CTU

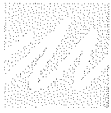
1 QUESITO TECNICO

Con riferimento al procedimento in epigrafe, all'udienza del 09 aprile 2024 il Giudice disponeva di procedersi a CTU Tecnica nominando l'Ing. Dionisio Marini quale nuovo perito in sostituzione dell'Ing. Riccardo Ricci, formulando il seguente quesito:

"il consulente, provveda a rispondere ai chiarimenti di cui al provvedimento reso all'esito dell'udienza del 26.09.2023, nonché a rispondere ai quesiti di cui all'ordinanza del 17.06.2021 con riferimento ai beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva n. 275/2023 R.G.E.I. (sub nn. 4 e 9), e ad aggiornare la perizia complessiva di stima, rideterminando se del caso anche il valore dei beni, alla luce della comunicazione effettuata dal Custode Giudiziario in data 18.03.2024 con riferimento all'ordinanza sindacale n. 68 del 18.03.2024 avente a oggetto la demolizione e remissione in pristino dei manufatti abusivi, nonché dei beni sottoposti a confisca definitiva, come emergente dalla documentazione depositata dal Custode Giudiziario in data 28.11.2023"

Il 15 aprile 2024 l'Ing. Dionisio Marini, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al numero A1829, prestava il giuramento di rito e preannunciava che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 19 aprile 2024.





2 OPERAZIONI PERITALI

Acquisiti gli atti del procedimento, il giorno 19 aprile 2024 il CTU iniziava le operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Paolo Maria Tosi, in sostituzione dell'avv. Francesca Raimondi, mediante collegamento da remoto tramite piattaforma Microsoft Teams. Durante l'incontro i presenti esaminavano la documentazione agli atti e individuano i documenti significativi per le operazioni peritali, infine, disponevano il sopralluogo presso gli immobili di cui è causa, con data da concordare con il Custode IVG Perugia.

Il giorno 24 luglio 2024, si procedeva al sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia:

- in Comune di Gubbio, frazione Camporeggiano Vocabolo Poggio Capanne;
- in Comune di Gubbio, terreni in prossimità di Vocabolo Ranco D'Ollo II;
- in Comune di Gubbio, Centro Zootecnico;
- in Comune di Umbertide, Vocabolo Coltronara I.

Durante l'ispezione il CTU prendeva visione dei luoghi, acquisiva immagini fotografiche ed eseguiva un rilievo a campione dei locali.

Il giorno 13 agosto 2024 il CTU terminava la perizia, la inviava alle parti e la depositava nel fascicolo telematico del procedimento.

3 RISPOSTE AL QUESITO

Il CTU, prima di addentrarsi nel dettaglio dei quesiti posti dal Giudice, ha provveduto a fare una ricognizione catastale e ipotecaria dei beni pignorati verificando l'esatta intestazione delle unità immobiliari e la proprietà dei diritti pignorati.

Dalla suddetta verifica sono emerse due anomalie che si ritiene debbano essere portate all'attenzione del Giudice:

1. Il pignoramento del 17/08/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia ai nn. 3223 di repertorio, trascritto il 22/09/2022 a Perugia ai nn. 27834/19767 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contr

, tra le unità immobiliari pignorate, elenca due immobili censiti al catasto dei fabbricati di Umbertide al foglio 32, particella 473 subalterni 12 e 13.

Si tratta di un errore materiale di trascrizione poiché la particella 473 non esiste ed è stata confusa con la particella 573. A parere del CTU si rende necessaria una nuova trascrizione che corregga l'errore materiale commesso.

2. Il Pignoramento, stipulato il 03/03/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia ai nn. 662 di repertorio, trascritto il 04/05/2021 a Perugia ai nn. 11545/8575. a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contr

, tra le unità immobiliari pignorate, elenca due immobili censiti al catasto dei terreni di Umbertide al foglio 32, particelle 546 e 548. Orbene, dalle visure storiche ipotecarie di dette unità immobiliari è emerso che entrambe le particelle sono state vendute





con rogito del Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 07/06/2000 Rep. n. 78452, trascrizione n. 10197 del 28/06/2000 contr. .. e a favore di
\\ (Allegato 06).

Stante la cessione avvenuta nell'anno 2000, si ritiene che le suddette unità immobiliari non rientrino nel patrimonio del debitore e debbano quindi essere escluse dal pignoramento.

3.1 QUESITI DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 17/06/2021 RELATIVA AI SOLI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. 275/2023

3.1.1 Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto di vendita si trovano in Comune di Gubbio, Voc. Poggio Capanne 37 - fraz. Sioli - loc. Camporeggiano, e sono così identificati:

- a) foglio 240 particella 525 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 117,70 euro, indirizzo catastale: località Camporeggiano snc, piano: S1 intestato ;
- b) foglio 240 particella 525 sub. 4 (catasto fabbricati), bene comune non censibile, indirizzo catastale: località Camporeggiano snc;

3.1.2 Descrizione dell'immobile

Il garage e la corte in esame fanno parte di un complesso edilizio rurale di maggior consistenza, composto da più unità abitative e piscina e già oggetto di relazione di stima nella presente procedura esecutiva.

L'unità immobiliare è realizzata da un corpo di fabbrica indipendente al quale si accede dalla strada podereale che conduce all'abitato. Il fabbricato è posizionato lungo un versante collinare, con il prospetto di ingresso al livello stradale e gli altri prospetti completamente interrati.

L'immobile è suddiviso in autorimessa e magazzino, dotato di bagno, e sono presenti due accessi, uno carrabile per il garage e l'altro pedonale per il magazzino.

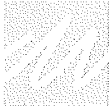
La struttura è di tipo scatolare in cemento armato completamente interrato, fatta eccezione per la parete fronte strada rivestita in pietra. In copertura è presente un giardino pensile.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco e tinteggiate di bianco, i pavimenti sono in gres nel garage e piastrelle di antiche nel magazzino. Il Bagno è dotato di doccia, lavabo e wc. L'altezza utile interna è di 2,40 m.

L'impianto elettrico e idrico sottotraccia, nel magazzino e wc, a vista nel garage, mentre le porte esterne sono in legno massello per il garage e in acciaio e vetro per il magazzino. I due locali sono tra loro comunicanti internamente.

La corte d'ingresso è comune a tutti i fabbricati del complesso rurale. Si tratta perlopiù di aree





deputate alla viabilità interna in terra stabilizzata, verde ornamentale, aiuole, gradini in pietra e laterizio e zone con arredi da giardino e barbecue. Sul lato Est della corte, è presente una pergola ombreggiante con copertura permeabile in canniccio di lago.

3.1.3 Stato di possesso al momento del sopralluogo

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal
dalla sua famiglia e dai propri genitori, in forza di contratto di affitto di fondo rustico redatto ai
sensi della L.203/82, con durata di anni 15 (quindici) e rinnovabile in mancanza di disdetta di
una delle parti per ugual durata, inizio il 30/12/2002 e scadenza 30/12/2017, registrato
all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Città di Castello il 02/01/2003 al n. 3 Serie 3, stipulato il
30/12/2002 a favore di Sig. _____ , contro _____ .

3.1.4 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Trascrizione n. 7821 del 28/05/1980 VINCOLO di "Jus non edificandi" sulle partt. n. 31, 34, 35, 37, e 55 del Fg. 240 a carico della Soc _____ ed a favore del Comune di Gubbio al fine di poter ottenere l'autorizzazione a realizzare un ampliamento di un edificio destinato a centro zootecnico sulla part. 6 e 36 del Fg. 241 vincolo ulteriore di non mutare la destinazione del centro zootecnico e che tale centro dovrà essere destinato esclusivamente all'uso agricolo fino a che l'area verrà classificata agricola.

3.1.5 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

- Ipoteca volontaria nn. 21257/4931 Reg. Gen./Reg. Part. del 23/06/2005 per l'importo di € 4.068.000,00 – Concessione a garanzia di apertura di credito, capitale di € 2.034.000,00, durata 2 (due) anni a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. contro _____ in qualità di terzo datore di ipoteca e contro _____ in qualità di debitore non datore di ipoteca;
- Pignoramento, stipulato il 17/11/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma ai nn. 40637 di repertorio, trascritto il 06/12/2023 a Perugia ai nn. 34275/ 24703, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contro _____

3.1.6 Attuali e precedenti proprietari

Attuale proprietario degli immobili:

per 1/1 dei

diritti di piena proprietà. Pervenuti con:

- atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Dott. Carlo Federico Tuccari di Roma del 01/08/2014, Rep. n. 84461/231366, trascritto il 06/08/2014 ai n.16989/13137 Reg.





Gen./Part. a favore d'
 , contro

Precedenti proprietari degli immobili:

/ , per
 1/1 dei diritti di piena proprietà, con:

- atto di conferimento in società a rogito del Notaio Dott. Claudio Togna di Roma del 28/07/2005, Rep. n. 13046, trascritto il 04/08/2005 ai n. 26786/156696 Reg. Gen./Part. a favore di ; controc ;

/ , per 1/1 dei diritti di piena proprietà, con:

- atto di fusione per incorporazione a rogito del Notaio Dott. Enzo Paolucci di Perugia del 21/12/1995, Rep. n. 65910, trascritto il 13/01/1996 ai n. 1048/822 Reg. Gen./Part. a favore d .. contro

3.1.7 Titoli edilizi e atti amministrativi

DIA protocollo n. 44749, pratica n. 141/2004, del 19/10/2004, intestata a Radicchi Francesco Innocenzo, per la costruzione di un garage interrato. La pratica è stata presentata ai sensi della L.122/89 e della L.R.1/2004. Per l'immobile **non è stata rilasciata agibilità**.

Denuncia Lavori ai sensi della L.R. 25/1982. Deposito strutturale presso la Provincia di Perugia, protocollo n. 31394 del 27/01/2006, intestata : , per la costruzione di un garage interrato.

3.1.8 Giudizi di conformità

Dal confronto degli atti amministrativi con lo stato dei luoghi è emerso che l'immobile è difforme dall'autorizzato poiché il prospetto ha due porte d'accesso anziché una, inoltre le dimensioni interne sono inferiori rispetto all'autorizzato e vi è una diversa distribuzione dei locali. Le difformità riscontrate possono essere sanate ai sensi della L.R. 1 /2015. I costi necessari alla sanatoria possono essere stimati in circa 4.106,40 euro oltre sanzioni:

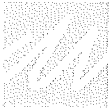
- Onorari tecnici per accertamento conformità e verifica di sicurezza: euro 3.000,00
- Accessori previdenziali: euro 120,00
- Iva euro 686,40
- Oneri amministrativi e bolli (presunti) euro 300,00
- Spese per sanzioni: variabili da 600,00 a 6000,00 euro

3.1.9 Conformità Catastale

L'unità immobiliare risulta intestata al precedente proprietario:

3.





3.1.10 Consistenza dell'immobile

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

L'unità immobiliare garage (foglio 240, part.525, sub 9) ha una consistenza di 67 mq e sviluppa una superficie commerciale di 33,50 mq, calcolata con indice pari al 50%.

L'unità immobiliare corte di ingresso (foglio 240, part.525, sub 4) ha una consistenza di 3.715,00 mq e sviluppa una superficie commerciale di 76,30 mq, calcolata con indici: 10% fino a 25mq e 2% per l'eccedenza.

3.1.11 Valutazione dell'immobile

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*

3.1.11.1 Sviluppo valutazione

La valutazione è stata sviluppata utilizzando il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro unitario quello della superficie commerciale, calcolata con riferimento al D.P.R. 23/03/1998, n.138, e del prezzo unitario per metro quadrato di edifici residenziali consimili a quelli di cui le unità immobiliari in oggetto sono pertinenze.

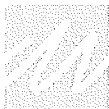
Alla determinazione del valore si perviene adottando il metodo della comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato. La comparazione rende possibile l'inserimento del bene oggetto di stima nella classe di beni aventi consimili caratteristiche estrinseche, per cui l'immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

L'adozione del metodo sintetico, in relazione al caso in esame, ha richiesto l'analisi del mercato di immobili consimili per ubicazione e tipologia. In ogni caso vale la pena sottolineare che la posizione dell'immobile nell'ambito urbano è elemento predominante nella formazione del prezzo unitario, ma non è la sola componente. Lo stato d'uso, l'età, le condizioni degli impianti, il grado di finitura, sono aspetti intrinseci che vanno debitamente tenuti in conto, essendo elementi specifici di stima. Tali elementi intrinseci possono influire o positivamente o negativamente sul prezzo unitario di stima.

Altra componente che ha inciso sul prezzo di stima dell'immobile è, senza dubbio, l'assenza di titoli edilizi in corso di validità in presenza di lavori non terminati. Il prezzo di stima tiene conto di tale circostanza avendo, l'esperto estimatore, considerato l'incertezza dei tempi per il completamento della pratica edilizia, e detratto dal valore di stima l'aliquota corrispondente ai costi delle opere non realizzate.

Per la determinazione del prezzo unitario sono state acquisite informazioni presso gli operatori economici del settore operanti nel territorio dell'immobile in questione, osservatori





del mercato immobiliare, banche dati delle quotazioni immobiliari e borsino immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in euro al metro quadrato relative ad immobili consimili a quelli in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, il valore medio unitario dei beni è stimato pari a 1.400,00 euro al metro quadrato comprensivo dei diritti sulla corte comune..

Si evidenzia che tale valore corrisponde a al prezzo medio unitario già adottato dall'Ing. Riccardo Ricci per la stima degli immobili residenziali di Poggio Capanne. e che anche la stessa relazione dell'Ing. Ricci, al paragrafo 15.1 – *Valore di mercato degli immobili* – precisava che “*la stima dei fabbricati si intende compresa dei diritti sulla corte comune*”.

3.1.11.2 Calcolo valore di mercato attuale

Garage (foglio 240, part.525, sub 9): 33,50 mq x 1.400,00 €/mq = 46.900,00 €

Il valore di mercato dell'immobile, comprensivo della corte comune, è pari a 46.900,00 €

3.1.11.3 Riepilogo Valutazione

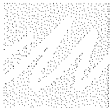
• Valutazione dell'immobile:	46.900,00 €
• Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	- 4.690,00 €
• Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi par.3.1.8):	- 4.106,40 €
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	38.103,60 €

3.2 CHIARIMENTI DI CUI AL PROVVEDIMENTO RESO ALL'ESITO DELL'UDIENZA DEL 26/09/2023

Al termine dell'udienza del 26/09/2023 il Giudice disponeva che il CTU fornisse i seguenti chiarimenti provvedendo:

- a) a dire se, in considerazione delle osservazioni del creditore precedente del 22/09/2023, la corte d'ingresso e il locale garage siano stati pignorati o meno;
- b) a rivedere la formazione dei lotti mediante la creazione di un altro lotto riguardante la parte del compendio pignorata attualmente occupata dal sig. _____ i, attribuendole il relativo valore, specificando altresì se tale nuovo lotto sia accessibile o meno e, in caso di lotto intercluso, l'esistenza di possibilità di creare una via di accesso e i costi necessari da sostenere a tale fine dal futuro proprietario, e provvedendo a rideterminare il valore degli altri due lotti ove necessario;
- c) a specificare, tenuto conto di quanto rilevato dal Custode, se il Lotto 2 potrebbe disporre di un altro accesso da realizzarsi a cura del nuovo futuro proprietario, indicando i relativi costi;
- d) ad indicare ed evidenziare esattamente in mappa le aree oggetto di confisca;





- e) a verificare la congruità del canone di locazione alla luce di quanto richiesto dal Custode nella relazione depositata il 19/09/2023.

3.2.1 In merito al punto a)

La corte di ingresso e il garage, a cui si fa riferimento nel quesito, sono immobili siti in Comune di Gubbio, frazione Camporeggiano Vocabolo Poggio Capanne, identificati al catasto fabbricati al foglio 240, particella 525, subalterni 4 (corte) e 9 (garage).

Alla data delle osservazioni del creditore procedente, il 22/09/2023, la procedura esecutiva R.G. 53/2021 interessava gli immobili sottoposti ai seguenti pignoramenti:

- Pignoramento, stipulato il 03/03/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia ai nn. 662 di repertorio, trascritto il 01/04/2021 a Perugia ai nn. 8438/6378 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contro -

;

- Trascrizione, stipulata il 03/03/2021 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia ai nn. 662 di repertorio, trascritto il 04/05/2021 a Perugia ai nn. 11545/8575, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contro

) - In rettifica alla formalità del 01/04/2021 nn. 8438/6378 in quanto nella precedente trascrizione era stato indicato per mero errore materiale come soggetto contro " in luogo di

;

- Pignoramento, stipulato il 17/08/2022 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Perugia ai nn. 3223 di repertorio, trascritto il 22/09/2022 a Perugia ai nn. 27834/19767, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005), contro

) e contro

(Codice fiscale);

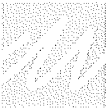
La verifica puntuale di tutti gli immobili pignorati ha evidenziato che alla data del 22/09/2023 la corte d'ingresso (foglio 240, particella 525, sub 4) e il locale garage (foglio 240, particella 525, sub 9) non erano ricompresi tra i beni pignorati.

Successivamente, in data 17/11/2023, con il seguente atto:

- Pignoramento, stipulato il 17/11/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Roma ai nn. 40637 di repertorio, trascritto il 06/12/2023 a Perugia ai nn. 34275/ 24703. a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. (Codice fiscale 14535321005) contro

la procedura esecutiva, riunita al fascicolo R.G. 275/2023, veniva estesa alla corte di ingresso e al garage in oggetto.





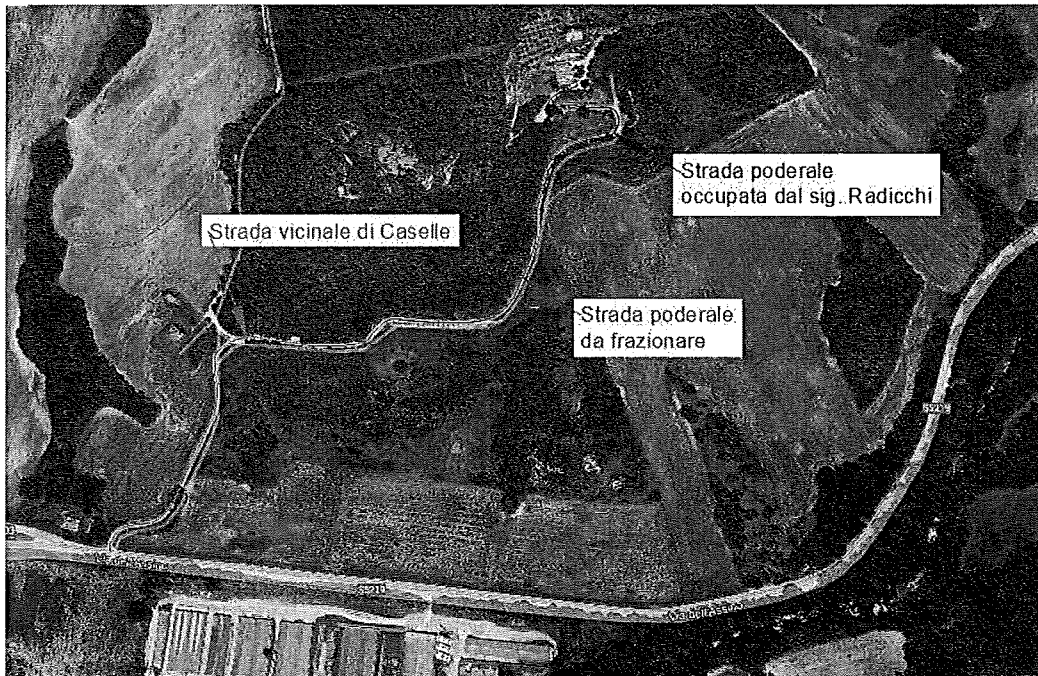
3.2.2 In merito al punto b)

L'elaborato peritale agli atti, predisposto dal precedente CTU, Ing. Riccardo Ricci, prevede una suddivisione dei beni pignorati in due lotti, la cui consistenza è dettagliatamente riportata negli allegati n.52 e n.97 alla perizia agli atti (Ctu Ricci).

In ottemperanza al quesito del Giudice, in questa sede, si procede ad un frazionamento del Lotto 1 finalizzato alla creazione di un altro lotto, Lotto 3, riguardante la parte del compendio pignorata attualmente occupata dal sig

Al fine di creare un nuovo lotto che non sia intercluso, verranno ricomprese all'interno dello stesso, oltre alle unità immobiliari attualmente occupate dal sig , anche i terreni sui quali insiste l'attuale strada poderale che collega le unità immobiliari in questione con la strada vicinale di Caselle. Questa scelta, oltre a soddisfare l'esigenza di garantire al Lotto 3 una autonoma viabilità di accesso, è realizzabile senza ingenti spese, se non quelle professionali per il rilievo topografico e per il frazionamento, inoltre, vengono salvaguardati anche gli interessi della Proprietà del residuo Lotto 1, la quale non dovrà più farsi carico della manutenzione del tratto di strada poderale dalla quale non trae precipua utilità.

Nel dettaglio, viene ricompreso all'interno del Lotto 3 una fascia di terreno di larghezza dieci metri con asse nella mezzeria dell'attuale strada poderale e per tutta la lunghezza dell'attuale viabilità, dall'intersezione con la strada vicinale di Caselle fino all'intersezione con i terreni occupati attualmente dal sig Il percorso della strada è indicato nella sottostante Ortofoto e nello schema di frazionamento catastale, da eseguirsi prima della vendita (Allegato 07).



Gli oneri per il frazionamento, comprensivi di rilievo topografico, ammontano a 1.545,68 euro così distinti:





Spese per onorario:	1.100,00	euro
Cassa professionale (4%):	44,00	euro
Totale imponibile	1.144,00	euro
IVA (22%)	251,68	euro
Spese Catastali (non imponibili):	150,00	euro
TOTALE	1.545,68	euro

Il Lotto 3, così come sopra individuato, comprende le seguenti unità immobiliari:

n.	Comune	catasto	foglio	particella	sub
1	Gubbio	Fabbricati	240	527	
2	Gubbio	Fabbricati	240	525	3
3	Gubbio	Fabbricati	240	525	5
4	Gubbio	Fabbricati	240	525	6
5	Gubbio	Fabbricati	240	525	7
6	Gubbio	Fabbricati	240	525	8
7	Gubbio	Fabbricati	240	525	9
8	Gubbio	Fabbricati	240	525	4
9	Gubbio	Terreni	240	29	
10	Gubbio	Terreni	240	32	
11	Gubbio	Terreni	240	33	
12	Gubbio	Terreni	239	509/b	
13	Gubbio	Terreni	239	509/c	
14	Gubbio	Terreni	239	509/d	
15	Gubbio	Terreni	240	510	
16	Gubbio	Terreni	240	511	
17	Gubbio	Terreni	240	512/b	
18	Gubbio	Terreni	240	513	
19	Gubbio	Terreni	240	515	
20	Gubbio	Terreni	240	517	
21	Gubbio	Terreni	240	519	
22	Gubbio	Terreni	240	520	
23	Gubbio	Terreni	240	523	
24	Gubbio	Terreni	240	514/b	

Il valore dei lotti viene riportato all'ultimo paragrafo del presente elaborato per poter tenere conto degli aggiustamenti derivanti dallo sviluppo dei successivi quesiti.

3.2.3 In merito al punto c)

Il Giudice chiede che il CTU si esprima, tenuto conto di quanto rilevato dal Custode, se il Lotto 2 potrebbe disporre di un altro accesso da realizzarsi a cura del nuovo futuro proprietario.

Al riguardo si fa notare che attualmente gli edifici del Lotto 2 risultano accessibili solo dalla





strada poderale che ricade sui terreni facenti parte del Lotto 1 (Comune di Umbertide, Foglio 32 particella 551), salvo poi ricollegarsi al residuo tracciato di quella che fu la strada vicinale di Coltronara, ormai rimossa dal tempo e impercorribile da oltre cinquant'anni.

Il rilievo dei luoghi e una valutazione tecnica preliminare consentono di affermare che la realizzazione di una nuova via di accesso al Lotto 2 risulta tecnicamente difficoltosa ed economicamente svantaggiosa rispetto al valore complessivo dello stesso Lotto 2.

Tenuto conto che la formazione dei lotti deriva dalla divisione di un compendio immobiliare appartenente ad un unico proprietario, si ritiene che ricorrano i presupposti per costituire una servitù di passaggio sulla strada poderale a favore dei terreni del Lotto 2.

Tale servitù non comporterà pregiudizi al fondo servente poiché la strada poderale, attuale via di accesso, risulta già gravata da una servitù di passaggio a favore dei terreni distinti catastalmente al foglio 32, particelle 546 e 548, e contro le particelle 551 e 552 (ex 545), servitù pedonale e carrabile costituita con rogito Notaio Dott. Giuseppe Brunelli di Perugia del 07/06/2000 Rep. n. 78452, trascrizione n. 10197 del 28/06/2000.

Ai fini della valutazione di legittimità della servitù da costituire, si evidenzia che il nucleo degli edifici del Lotto 2 (*fondo dominante*) è comparabile ad un lotto intercluso e il sopralluogo presso le unità immobiliari ha mostrato l'esistenza di una viabilità consolidata che permette l'accesso a tale fondo attraverso la strada poderale ricadente nelle particelle 551 e 552 (ex 545) del foglio 32 del Comune di Umbertide (*fondi serventi*). Tale percorso rappresenta il tragitto più breve per collegare il fondo intercluso con la pubblica via, e con meno aggravio per il fondo *servente*.

La servitù dovrà essere trascritta ai pubblici registri prima del trasferimento dei beni ai futuri proprietari.

3.2.4 In merito al punto d)

Con sentenza n. 203 depositata il 24/03/2003, divenuta definitiva a seguito della pronuncia di rigetto del ricorso in Cassazione, il Giudice del Tribunale di Perugia ha ordinato *la confisca della area di pertinenza della società* , *segnatamente l'area di sedime delle vasche indicate dal consulente Poletti con i numeri 2) e 3) e l'area limitrofa rappresentata dalle fotografie in atti, riproducenti le chiazza di percolato in direzione del fiume Assino, ed ancora l'area di cui alle fotografie n.30,31 e 32 allegate alla consulenza del prof. Poletti.*

Il Giudice dell'Esecuzione, in questa sede chiede al CTU di indicare ed evidenziare in mappa le aree oggetto di confisca.

I riferimenti contenuti nella consulenza tecnica del Prof. Poletti, depositata agli atti dal precedente CTU, Ing. Riccardo Ricci, consentono di individuare le superfici delle seguenti aree confiscate (Allegato 15):

- area di sedime delle vasche n. 2 e n. 3 insistenti su terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5 (Allegato 08);
- area limitrofa al sedime della vasca n. 2 in direzione del fiume Assino insistente su





terreno distinto al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 241 Part. 5 (Allegato 08);

- terreni distinti al N.C.E.U. del Comune di Gubbio al Foglio 239 Part. 11, 15, 19, 45, 501, 502 e 51/parte indicate con le foto 30,31,32 (Allegato 09).

3.2.5 In merito al punto e)

Alcuni terreni della procedura sono stati locati a
con contratto stipulato il 05/03/2020 e registrato il 06/03/2020
ad Albano Laziale al n.3/14 serie 1T. Il canone di locazione è pari ad euro 2.500,00 annui. La durata del contratto è di anni 28 (ventotto) a partire dal 9 marzo 2020 e conseguentemente terminerà il giorno 8 marzo 2048. Si richiede al CTU di verificare la congruità del canone.

Il contratto di locazione è riferito alle unità immobiliari elencate nell'allegato 10 e comprende perlopiù terreni oltre ad alcuni fabbricati. I terreni locati hanno una superficie complessiva di 13,9 ettari e il valore di mercato dei suddetti beni, come valutati nella perizia estimativa redatta dal CTU Ing. Riccardo Ricci, è pari a 206.246,36 euro.

Per la verifica della congruità del canone di locazione si fa ricorso ai dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e da studi di settore che individuano un valore medio del canone di locazione di terreni agricoli per l'area in esame pari a 1,000 euro annui ad ettaro. A tale valore è stata applicata un'aliquota del 50% per tenere conto che i terreni locati son terreni marginali di collina di scarsa produttività, fortemente frammentati e di piccola superficie, così facendo si ottiene un canone atteso per i terreni agricoli pari a:

13,9 ha x 1.000,00 €/ha anno x 0,5 = 6.950,00 €/anno.

Per gli immobili, trattandosi per la maggior parte di unità per le quali sono in corso ingenti interventi di ristrutturazione, ci si è limitati alla valutazione del canone atteso per il solo edificio individuato come "edificio G" (Comune di Gubbio foglio 241 particella 5). Il metodo utilizzato è stato quello della capitalizzazione diretta, andando a calcolare il saggio di capitalizzazione atteso dal mercato (*Scm*), relativo ad un metro quadrato di capannone:

$$Scm = \frac{\text{Canone annuale (OMI)}}{\text{Valore dell'immobile (OMI)}} \times 100 = \frac{12,00}{300} \times 100 = 4,00 \%$$

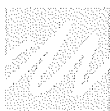
Dal momento che l'"edificio G" ha un valore di mercato di 90.000,00 euro, si ottiene un canone di locazione atteso pari a 90.000,00 € x 0,04 = 3.600,00 €/anno

Dalla somma dei valori ottenuti si ottiene un canone annuo atteso dal mercato per gli immobili locati pari ad almeno:

6.950,00 €/anno + 3.600,00 €/anno = **10.550,00 €/anno**,

superiore di oltre quattro volte al canone contrattuale di 2.500,00 euro per anno, pertanto, considerati anche gli accorgimenti cautelativi adottati nella determinazione del valore di mercato, **si ritiene che il canone di locazione non sia congruo con i valori di mercato.**





3.3 AGGIORNAMENTO PERIZIA COMPLESSIVA DI STIMA ALLA LUCE DELLE COMUNICAZIONI DEL CUSTODE GIUDIZIARIO DEL 18/03/2024 E DEL 28/11/2023

3.3.1 Comunicazione del Custode Giudiziario del 18/03/2024

Con comunicazione del 18/03/2024 il Custode Giudiziario depositava agli atti l'Ordinanza Sindacale n. 68 del 18/03/2024 emessa dal Comune di Gubbio ed avente ad oggetto la demolizione e remissione in pristino di manufatti abusivi.

Nel dettaglio, con riferimento alla verifica eseguita dai tecnici comunali sull'area individuata al NCEU Foglio 241 particella 5, l'Ordinanza Sindacale ordina la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi per le opere che sono state eseguite in assenza di titolo abilitativo, e così descritte:

"Sull'area, nella parte a nord-ovest, è presente una struttura prefabbricata composta da due moduli, di cui uno delle dimensioni di ml 5,05 x ml 2,25 e l'altro di 6,00 x 2,35, entrambi aventi un'altezza pari a ml 2,25. I moduli prefabbricati sono rialzati da terra ed appoggiati su blocchi di cemento aventi altezza pari a 25 cm."

In occasione del sopralluogo del 24 luglio il CTU prendeva visione dei manufatti abusivi e ne constatava la corrispondenza con quanto indicato nell'Ordinanza Sindacale (Allegato 11).

Si tratta, in effetti, di due moduli prefabbricati affiancati, utilizzati per il ricovero temporaneo dei lavoratori. I moduli sono semplicemente appoggiati su blocchi in cemento e non sono collegati alle utenze idriche ed elettriche. A fianco dei prefabbricati è posizionata una cisterna in plastica per l'approvvigionamento di acqua.

Trattandosi di manufatti prefabbricati, leggeri, amovibili e riutilizzabili, la loro rimozione potrà essere eseguita semplicemente con l'ausilio di un autocarro dotato di autogrù che potrà trasportare i moduli in discarica oppure presso un deposito temporaneo, anche all'interno degli edifici esistenti, per la successiva cessione a terzi o smaltimento.

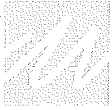
Ai fini della valutazione del Lotto 1, all'interno del quale sono individuati i due manufatti abusivi, si ritiene che i costi per la rimozione siano trascurabili e ampiamente compensati da una cessione a terzi dei suddetti.

3.3.2 Comunicazione del Custode Giudiziario del 28/11/2023

Con comunicazione del 28/11/2023 il Custode Giudiziario depositava agli atti la sentenza del Tribunale di Perugia, n. 203 depositata il 24/03/2003, con la quale il Giudice ha ordinato la confisca di aree facenti parte della presente procedura esecutiva, vedasi al riguardo il precedente *paragrafo 3.2.4*.

Ai fini della valutazione del Lotto 1, all'interno del quale sono individuate le aree oggetto di confisca, si provvede ad escludere tali superfici dai beni che saranno posti in vendita, con contestuale adeguamento del valore del Lotto 1 a seguito della riduzione dei beni.





3.3.3 Aggiornamento perizia complessiva

Le argomentazioni trattate nel presente elaborato peritale rendono necessario l'aggiornamento della perizia complessiva per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- Formazione dei Lotti, divenuti tre anziché due;
- Variazione dei beni pignorati con la procedura esecutiva R.G. 275/2023;
- Riduzione dei beni vendibili a causa della sentenza di confisca;
- Riduzione dei beni vendibili per pignoramento di beni appartenenti a terzi estranei alla procedura.

Per quanto riguarda la trattazione relativa ai valori di stima, alle decurtazioni per regolarizzazioni e altro, il CTU condivide pienamente quanto già ampiamente trattato dal precedente CTU, Ing. Riccardo Ricci.

Di seguito si riepilogano i tre lotti della procedura:

LOTTO 1

Per il dettaglio delle unità immobiliari, consistenze, diritti e valori di stima vedasi allegato 12

- Valutazione delle unità immobiliari: 2.750.109,36 €
- Decurtazioni per smaltimento materiali (CTU Ing. Ricci): - 887.200,00 €
- Decurtazioni per demolizione tettoia (CTU Ing. Ricci): - 3.000,00 €

Valore di Mercato Lotto 1 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 1.859.909,36 €

che si arrotonda a **1.860.000,00 €**

LOTTO 2

Per il dettaglio delle unità immobiliari, consistenze, diritti e valori di stima vedasi allegato 13

- Valutazione delle unità immobiliari: 64.385,00 €

Valore di Mercato Lotto 2 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 64.385,00 €

che si arrotonda a **64.400,00 €**

LOTTO 3

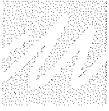
Per il dettaglio delle unità immobiliari, consistenze, diritti e valori di stima vedasi allegato 14

- Valutazione delle unità immobiliari: 565.322,10 €
- Decurtazioni per regolarizzazione piscina (CTU Ing. Ricci): - 14.000,00 €
- Decurtazioni per frazionamento strada poderalale: - 1.545,68 €

Valore di Mercato Lotto 3 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: 549.776,42 €

che si arrotonda a **550.000,00 €**





4 CONCLUSIONI

Nel corso della trattazione sono stati esaminati gli atti ed i documenti di causa e sono stati esperiti accertamenti tecnici reperendo visure catastali e ipotecarie riferibili agli immobili oggetto di valutazione dalle quali sono emerse anomalie su alcune particelle pignorate (par.3.).

Garantendo il contraddittorio e la partecipazione delle parti, il CTU ha risposto al quesito posto dal Giudice rispondendo all'ordinanza del 17/06/2021 relativa ai soli beni oggetto di pignoramento nella procedura esecutiva R.G. 275/2023 e determinandone il valore di stima in 38.103,60 €.

Il CTU ha aggiornato la perizia di stima con la formazione di un terzo lotto relativo agli immobili occupati dal sig. [redacted] e sono state individuate soluzioni per garantire l'accesso ai lotti interclusi n.2 e n.3.

Sono stati individuati su mappa i terreni confiscati a seguito di sentenza emessa dal Tribunale di Perugia e tali terreni sono stati rimossi dai Lotti.

Inoltre, il CTU ha valutato non congruo ai valori di mercato il contratto di locazione tra il debitore e la [redacted]

Infine, sono state valutate le conseguenze dell'Ordinanza Sindacale del Comune di Gubbio sui beni della procedura.

Il CTU precisa che il presente elaborato peritale è complementare alla perizia redatta dal precedente CTU, Ing. Riccardo Ricci, e il suo contenuto sostituisce ed integra unicamente gli argomenti qui trattati. Per quanto non riportato nel presente elaborato si dovrà fare riferimento alle relazioni e documenti già agli atti.

Perugia, 13/08/2024

Il CTU

Ing. Dionisio Marini

