

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare 450/2017

IN CALTIBER SRL

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA GIULIA MARIA LIGNANI

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Foligno 14 marzo 2019

Il C.T.U

Dott. agr. Ferdinando Desantis



INDICE

1.	OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE	
	PROVENIENZA E QUOTE DI DIRITTO	PAG. 5
2.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PAG. 6
3.	DESCRIZIONE E STATO	
	ATTUALE DELL'IMMOBILE (ACCESSI-CONSISTENZA)	PAG. 6
4.	CARICHI E GRAVAMI PENDENTI- SITUAZIONE	
	URBANISTICA	PAG. 9
5.	CRITERI DI STIMA CONTEGGI DI STIMA	
	VALUTAZIONE	PAG. 11
6.	STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI	PAG. 14
7.	CONCLUSIONI	PAG. 15



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione Immobiliare 450/2017

IN CALTIBER SRL / [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA GIULIA MARIA LIGNANI

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

PREMESSA

Il sottoscritto, dott. Ferdinando Desantis, con studio in Foligno, Via dei Trinci, 73 ed iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Perugia al numero 760, riceveva dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Umberto Rana l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nel procedimento in oggetto.

ACCESSI E SOPRALLUOGHI

Le operazioni peritali si sono avviate alla presenza del responsabile dell'IVG e dell'Amministratore Delegato della Società in epigrafe con sopralluogo



tenutosi in data 28 settembre 2018, presso i beni oggetto di pignoramento siti in Strada dei Corbari [REDACTED] nella Frazione Bagnaia Località Capanne (catastalmente indicata come Località Oscanio) del comune di Perugia.

In tale occasione sono state effettuate le preliminari operazioni di identificazione dei luoghi, individuando con esattezza i beni immobiliari oggetto di valutazione e raccogliendo su di essi notizie e dati riguardanti la situazione di consistenza, di stato, gli accessi e i confini.

Con due successivi sopralluoghi, concordati con l'amministratore delegato della Società [REDACTED] si sono concluse le operazioni preliminari alla perizia. A completamento delle stesse si sono assunte informazioni sull'attuale andamento del mercato immobiliare, per mezzo di interviste dirette presso referenziate Agenzie immobiliari e Imprese edili operanti in zona.

Per acquisire informazioni relative al bene in oggetto, sono state effettuate opportune indagini presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Perugia e presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Perugia per verificare la situazione urbanistica degli immobili oggetto di valutazione.

Tutto ciò premesso, in esito ad un attento esame degli atti e dei documenti acquisiti alla catalogazione, all'analisi ed elaborazione dei dati tecnici, economici ed estimativi reperiti sul luogo, lo scrivente è ora in grado di esporre tanto il risultato delle indagini svolte, quanto la procedura valutativa nella seguente relazione tecnica.



1. OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare, tratta quanto riportato nel relativo Pignoramento Immobiliare trascritto a Perugia in data 13 novembre 2017 al n. [REDACTED] in favore di [REDACTED] " con sede a Perugia, codice fiscale: [REDACTED] in forza di atto giudiziario notificato in data 31 ottobre 2017 rep. 5518 dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte di Appello di Perugia.

BENI PIGNORATI CON RELATIVA QUOTA DI PIGNORAMENTO

DITTA :

[REDACTED]

PER LA QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETÀ

Comune di Perugia – Catasto Fabbricati al Foglio n. [REDACTED] PART. N. [REDACTED]

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

A tutto il giorno 16 gennaio 2018 come riportato dalla relazione notarile in atti, l'immobile risultava essere di piena proprietà della Società [REDACTED] [REDACTED] " con sede a Perugia, C.F. [REDACTED]

Le quota di diritto di proprietà, risulta pervenuta alla Società in parola attraverso atti di compravendita riportati nella seguente cronistoria:

- anteriormente al ventennio l'area in oggetto era di proprietà dei signori [REDACTED] nato a Marsciano il 6 marzo 1932 per i diritti di 2/5 (due quinti), [REDACTED] nato a Marsciano il 30 ottobre 1929 per i diritti di 2/5 (due quinti) e [REDACTED] nata a San Venanzo per i diritti di 1/5 (un quinto) in forza di atto di acquisto autenticato nelle firme dal dottor Leonardo Pecchioli, già notaio in



Perugia, in data 21 agosto 1973 rep. [REDACTED] registrata a Perugia il 30 agosto 1973 al n. [REDACTED] ed ivi trascritta il 7 settembre 1973 al n. 9822;

- con atto a rogito del notaio Mario Biavati di Bastia Umbra del 3 marzo 2004 rep. [REDACTED] registrato a Perugia l'1 aprile 2004 al n. 2144 ed ivi trascritto il 2 aprile 2004 al 6607 i signori [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

hanno venduto il terreno in oggetto alla società [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Perugia, codice fiscale:

[REDACTED]

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sulla base delle ricerche esperite, si può affermare che l'immobile risulta allibrato:

- I. al Catasto Fabbricati del Comune di Perugia Località Oscanio snc

Tab. 1: Identificativi Catastali

Foglio	Part.	categ	Consis.	Sup. Catast.	rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	Area urbana	2.524 m ²		Senza rendita

Corrispondente al Catasto dei Terreni di Perugia al Foglio [REDACTED] particella [REDACTED] ente urbano di mq 2524, senza reddito)

3. DESCRIZIONE E STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE

Complesso Immobiliare

Comune di Perugia Località Bagnaia-Oscanio

Il complesso immobiliare é costituito da sei unità abitative in avanzata fase di costruzione avviatasi intorno all'anno 2009 ed interrotta da circa sei



anni. La zona di riferimento è ben servita sia da servizi pubblici che da attività private e risulta in ottima posizione rispetto alla rete stradale sia urbana che extra urbana. Il complesso è caratterizzato da due edifici allineati composti rispettivamente da tre unità distribuite su tre livelli fuori terra ed uno interrato, con un elemento ballatoio centrale che determina l'unitarietà di insieme. L'accesso al piano interrato è garantito da una rampa carrabile dalla strada di lottizzazione, che conduce ad un'area comune, su cui fronteggiano le singole autorimesse private. L'ingresso pedonale al piano terra delle sei unità immobiliari, ugualmente avviene dalla strada di lottizzazione da cui si arriva ad una piazza centrale comune dove si affacciano gli ingressi dei singoli appartamenti. Ogni unità sarà dotata di lastrico solare e di ampio giardino dove è previsto l'impianto di irrigazione con il recupero dell'acqua piovana. L'area verde di uliveto esclusivo e l'ampia superficie vetrata delle serre solari e aperture finestrate garantiscono un'ottima condizione di salubrità e vivibilità degli spazi interni. Ogni singolo appartamento si compone:

- al piano interrato con prese d'aria e luce esterna a bocca di lupo – di garage fondo e locale tecnico costituenti la Zona Fredda non riscaldata, ed altri locali accessori costituenti la Zona Calda destinati a lavanderia, palestra, bagno, doccia idromassaggio, bagno turco, vano scala ed elevatore;
- al piano terra zona giorno - ingresso, locale pranzo soggiorno, cucina, bagno, vano scala ed elevatore;
- al piano primo - due camere ognuna con bagno interno e balcone perimetrale con accesso anche dal vano scala ed elevatore;



- al piano secondo e stata ricavata una mansarda, che, in base alla L.R. n. 1 del 21 gennaio 2015 “Testo unico governo del territorio” ed al R.R. n. 2 del 18 febbraio 2015 “ Norme regolamentari attuative della L.R. 1/2015” é in possesso delle caratteristiche dimensionali per poter essere abitabile. Nella stessa sono stati ricavati, un sottotetto adibito a locale tecnico, un’ampia camera, un bagno con antibagno, un balcone perimetrale, oltre al vano scala ed elevatore;

Tutti i piani sono tra loro comunicanti tramite il suddetto vano scala interno, realizzato in metallo-vetro e gradini in legno, ed un “mini lift” che garantisce il superamento dei vari livelli anche da persone con impedita capacità motoria. Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive sono state progettate e realizzate per l’ottenimento del riconoscimento energetico Casa Clima in Classe “ORO”. Le pareti esterne tinteggiate con tonalità delle terre dei luoghi, sono composte da intonaco, blocco termico in laterizio cm 25 isolante EPS grigio con grafite cm 16, laterizio cm 8, intonaco. La copertura realizzata con struttura in legno a vista, con intercapedine ventilata e un isolamento di 16 cm di fibra di legno. Gli infissi in legno e alluminio raggiungono ottime prestazioni termo-acustiche avendo una vetrocamera antisfondamento con rivestimento basso emissivo con gas argon. Le ampie vetrate della loggia solare così come le finestre hanno un sistema di schermatura con tende veneziane esterne automatizzate, in metallo che garantiscono sia l’intercettazione solare che la privacy. L’impianto di riscaldamento é di tipo autonomo ed è garantito da ventilconvettori ad incasso mediante pompa di calore e pannelli solari di accumulo. Inoltre ogni camera e relativo servizio igienico, e dotata di un impianto a ventilazione



meccanica controllata con recupero di calore. L'impianto elettrico, sarà alimentato da una serie di pannelli fotovoltaici con una produzione di 6 Kwp per ogni singola unità. La Sicurezza, il comfort e il risparmio energetico risultano smart grazie al sistema con tecnologia “domotica” che ne permette la gestione anche in “remoto” con telecamere a circuito chiuso e Touchscreen in ogni piano. Nell'area comune indicata come “piazzetta” verranno impiantate essenze sia arboree che arbustive e pavimentazione ad elementi autobloccanti di cemento. L'intero lotto edificato sarà delimitato da un muro un c.a. in gran parte realizzato, su cui verrà posta una ringhiera in metallo. Nell'insieme il complesso immobiliare si presenta in un buono stato conservativo.

-----0-----

Ancor oggi si riscontrano all'interno del cantiere tratti di impalcatura, due baracche e una gru.

CONSISTENZA

La superficie utile coperta (S.U.C.) è di 819 m² al lordo delle mansarde

4. Carichi - Gravami Pendenti – Situazione Urbanistica

Sulle unità immobiliari di cui sopra gravano come indicato nel fascicolo della documentazione tecnica attestante le risultanze dei Registri Immobiliari presente in atti, aggiornato al 16 gennaio 2018 (vedi Documentazione Ex Art. 567 c.p.c in atti), le seguenti formalità:



ISCRIZIONI

-Ipoteca Volontaria a Perugia il 17 luglio 2009 al n. [REDACTED] per euro 6.000.000,00 (seimilioni virgola zero zero) a favore della CASSA DI RISPARMIO DI LUCCA PISA LIVORNO S.P.A. con sede a Lucca, in forza di atto di mutuo a rogito del notaio Mario Biavati di Bastia Umbra del 16 luglio 2009 rep. [REDACTED], debitamente registrato;

TRASCRIZIONI

-Pignoramento trascritto a Perugia il 23 luglio 2014 al n. [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Perugia, codice fiscale: [REDACTED], in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Perugia in data 2 luglio 2014 rep.

- Pignoramento trascritto a Perugia il 13 novembre 2017 al n. [REDACTED] in favore di [REDACTED] con sede a Perugia, codice fiscale: [REDACTED] in forza di atto giudiziario notificato in data 31 ottobre 2017 rep. [REDACTED] dall'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso la Corte di Appello di Perugia.

Si fa inoltre presente che il terreno è stato oggetto di convenzione edilizia rogito del notaio Marco Galletti di Perugia in data 4 settembre 2008 rep. [REDACTED] debitamente registrato e trascritto a Perugia il 9 settembre 2008 al n.1571.

GRAVAMI CHE OSTACOLANO L'IMMEDIATO USO DEL BENE PRO QUO

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento al momento della stesura della presente relazione risulta disponibile al possesso immediato.



SITUAZIONE URBANISTICA

Da indagine svolta presso gli uffici competenti del Comune di Perugia i titoli abilitativi riscontrati risultano i seguenti :

- Autorizzazione [REDACTED] del 25-02-2009
- SCIA presentata il 21-03-2013
- SCIA presentata il 21-01.2019

Rispetto agli elaborati planimetrici oggetto di permesso a costruire da parte del Comune di Perugia non si riscontrano difformità di rilievo con lo stato attuale dell'immobile, tranne il cambio di destinazione d'uso del secondo piano da soffitta a mansarda.

- Da piano regolatore generale l'immobile ricade in Zona C3.

5. CRITERI DI STIMA – CONTEGGI –VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è quello di accertare i valori dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, al fine di attuare la procedura per la vendita dello stessi.

Stante lo scopo i beni saranno valutati a valore di mercato, ossia ad esso verrà attribuito il più probabile prezzo che potrà assumere in una libera contrattazione di compravendita, in libero mercato, nello stato di fatto in cui si trovano al momento della stima.

La stima è stata eseguita attraverso:

- a- Valutazione del costo di costruzione a completamento dei lavori e il costo di ripristino funzionale delle opere non realizzate ad opera d'arte.
(vedi allegato n.1)



Inoltre è stata apportata la detrazione riguardante il costo per il cambio di destinazione d'uso da soffitta a mansarda

b - valutazione del complesso immobiliare a seguito della conclusione dei lavori con procedimento sintetico comparativo, attraverso un'indagine svolta presso operatori del settore, scegliendo per la comparazione i parametri più in uso nella zona per beni simili. Vista l'unicità del bene oggetto di valutazione è stato preso come riferimento il valore delle "villette-villette a schiera" apportando un incremento del 35% in considerazione della bontà qualitativa dei materiali utilizzati e della tecnologia innovativa apportata. Il parametro tecnico utilizzato nella valutazione del complesso immobiliare ad uso abitativo, è la **superficie commerciale equivalente utile lorda espressa in mq**, data dalla superficie dell'unità immobiliare al lordo dei muri interni ed esterni più la superficie netta delle pertinenze a cui si applicano i coefficienti di riduzione consolidati per prassi ed ufficialmente utilizzati nelle stime.(vedi allegato n.2 - calcolo m.q.e.)

Dall'analisi di mercato effettuata presso gli operatori immobiliari della zona si evidenzia una generale stagnazione delle compravendite anche se i prezzi restano sostanzialmente stabili in termini reali, avendo peraltro raggiunto livelli che sono da ritenersi disconnessi rispetto alla buona capacità di produrre reddito attraverso l'affitto. Questa sostanziale stagnazione non sembra al momento influenzare le quotazioni per il futuro. Gli esperti contattati prevedono infatti una tenuta dei prezzi di mercato stante la perdurante situazione di crisi generale. I borsini immobiliari di riferimento indicano una forbice di valori che va dai 1.350,00 €/m² ai 1.600,00 €/m², mentre per gli



operatori di settore si attestano intorno ad un valore 1.500,00 €/m².
Confrontando i dati così ottenuti con quelli già in possesso della scrivente, si è giunti, con conteggi a parte ad un valore unitario al metro quadro equivalente di € 2.025,00 che pertanto *esprimerà il valore unitario* da attribuire all'opera conclusa.

CONTEGGI DI STIMA – VALUTAZIONE

Moltiplicando il valore unitario determinato, per la relativa superficie equivalente, si ottiene il valore di mercato dell'immobile per il diritto di piena proprietà, al lordo delle spese da affrontare per rendere l'opera finita.

$$\text{mqe } 1.806,39 \times \text{euro/mqe } 2.025,00 = \text{Euro } 3.657.939,75$$

Tale importo è costituito dalla somma del valore di vendita di ogni singola unità:

Villetta 1 - Euro 625.542,75

Villetta 2 - Euro 604.968,75

Villetta 3 - Euro 650.936,25

Villetta 4 - Euro 636.255,00

Villetta 5 - Euro 612.319,50

Villetta 6 - Euro 620.005,00

Le spese da apportare a detrazione sono:

- I costi a completamento dei lavori maggiorato del 25% per le spese generali ed utile di impresa =

$$\text{Euro } 549.966,15 + (\text{Euro } 549.966,15 \times 25\%) = \text{Euro } 687.457,69$$

- Oneri di concessione per il cambio d'uso sono:

Opere Primarie € 12,18/mq di SUC Opere Secondarie € 9,58/mq di SUC



Costo di Costruzione, a corpo per ogni unità immobiliare € 300,00

Totale Oneri a corpo Euro 7.000,00

Totale delle spese da affrontare per portare l'intero compendio immobiliare alla vendita è di Euro $(687.457,69 + 7.000,00) = 694.457,69$

Valore di mercato al netto delle spese è di Euro $(3.657.939,75 - 694.457,69) =$

Euro 2.963.482,06 arrotondato ad Euro 2.960.000,00

(diconsi euro duemilioninovecentosessantamila)

6. STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI

Tenendo in considerazione quanto riportato nella presente relazione tecnica, e le peculiarità del complesso immobiliare nello stato di fatto in cui si trova al momento della stima, la vendita dovrà avvenire in un **unico lotto**.

Complesso immobiliare costituito da sei unità in avanzata fase di completamento.

Sito nel comune di Perugia, Località Bagnaia, Via Corbari snc.

Riferimenti catastali:

Comune di Perugia – Catasto Fabbricati al Foglio n. 319 particella N. 1935;

QUOTA DI DIRITTO DI PIENA PROPRIETÀ 1/1 DI [REDACTED]

Valore reale ad Euro 2.960.000,00

(diconsi euro duemilioninovecentosessantamila)



7. CONCLUSIONI

Concludendo si riportano i seguenti punti:

1. I LAVORI PER LA COSTRUZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE , SONO INTERROTTI DA CIRCA SEI ANNI, E RISULTANO IN UN AVANZATA FASE DI COMPLETAMENTO;
2. RISPETTO LE PLANIMETRIE E LE RELAZIONI DEI TECNICI DEPOSITATE IN COMUNE NON SI RISCONTRANO DIFFORMITÀ DI RILIEVO RISPETTO ALLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE TRANNE CHE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI POSTI AL PIANO SECONDO ;
3. IL BENE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO RISULTA DISPONIBILE ALL'IMMEDIATO POSSESSO;
4. LA STIMA È STATA ESEGUITA SIA CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO CHE PER VALORE DI TRASFORMAZIONE AL NETTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE;
5. E' STATA INVIATA COPIA DELLA MEDESIMA AL DEBITORE E AL CREDITORE PROCEDENTE.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Foligno 14 marzo 2019

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare 450/2017

IN CALTIBER SRL [REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA GIULIA MARIA LIGNANI

VALUTAZIONE SINTETICA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Si fa propria l'osservazione riportata in **premessa** dal Consulente di Parte esecutata, essendo stata erroneamente utilizzata nel calcolo del valore di mercato, la superficie equivalente di 1.806,39 rispetto al giusto dato indicato nell'Allegato 2 della stessa perizia. Perciò i metri quadri equivalenti corretti sono 1.851,89 che moltiplicati per il valore unitario di € 2.025,00/mq producono il giusto valore totale di stima di € **3.750.077,25**. Tale importo tra l'altro era già stato indicato nella CTU, frutto della somma del valore di mercato finale di ogni singola unità:

Villetta 1 - Euro 625.542,75

Villetta 2 - Euro 604.968,75

Villetta 3 - Euro 650.936,25

Villetta 4 - Euro 636.255,00

Villetta 5 - Euro 612.319,50

Villetta 6 - Euro 620.055,00

*Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani
Perito dr Desantis Ferdinando*



Considerando la detrazione per il completamento dei lavori di € 604.962,76 (vedi Punto 3) ed € 7.000, per oneri di concessione per il cambio d'uso delle mansarde, si ottiene un valore di mercato allo stato attuale di € **3.138.114,49** .

In merito alle altre osservazioni del CTP:

- al **Punto 1)** si fa rilevare che il piano interrato è considerato una pertinenza dell'abitazione e per prassi consolidata si calcola la superficie al netto dei muri interni ed esterni, quindi rimane invariato il calcolo delle superfici riportato nella relazione di CTU.

- al **Punto 2)** la maggiorazione sul valore del piano interrato del 35% richiesta dal CTP è già stata considerata nel calcolo del valore unitario a metro quadro dell'immobile.

- al **Punto 3)**

-**3.1** Gran parte delle lavorazioni da realizzare sono state computate a corpo al di fuori del Prezziario Regionale e comunque si ritiene corretto adottare come percentuale di maggiorazione sull'importo dei costi a completamento dei lavori il 10% anziché il 25%, considerando la congiuntura del mercato immobiliare della zona all'attualità ancora in leggera diminuzione. Pertanto l'importo dei costi per il completamento delle opere incrementato del 10% sarà il seguente:

$$\text{€ } 549.966,15 + (\text{€ } 549.966,15 \times 10\%) = \text{€ } 604.962,76 .$$

-**3.2** riguardo il costo di ripristino funzionale delle opere non realizzate a perfetta regola d'arte, l'importo di € 56.100,00 indicato nella relazione di CTU è riferito ai danni riscontrati visibilmente in sede di sopralluogo per le sole ringhiere esterne dei balconi.

oo

Il valore di mercato al netto delle spese da affrontare per porre il bene nelle condizioni d'uso

Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani
Perito dr Desantis Ferdinando



ordinarie, in base alle osservazioni del CTP e della valutazione dello scrivente viene così di seguito rettificato:

$\text{€ } 3.750.077,25 - \text{€ } 604.962,76 - \text{€ } 7.000,00 = \text{€ } 3.138.114,49$.

In conclusione lo scrivente conferma quanto esposto nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rettificando l'importo del valore di mercato sopra dettagliato, per un totale di **€ 3.138.114,49 (diconsi euro tremilionicentotrentottomilacentoquattordici/49).**

Tanto si doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 27 luglio 2019

IL C.T.U

DESANTIS FER
2019.07.27.14.00
ONE-DESANTIS FERDINAND
CA SEZ. A
O=DNAC
2.5.4.11-12-13-160
DOTTOR AGRONOMO
FERDINANDO
RSA/2019-07-27-14-00

Si allega Bozza di Bando corretta con il nuovo valore di mercato stimato

Giudice dott.ssa Giulia Maria Lignani
Perito dr Desantis Ferdinando



TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

Esecuzione Immobiliare 450/2017

IN CALTIBER SRL / ~~ALBERTO COSTRUZIONI~~

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ROSA LAVANGA

Premessa

Con la presente, il CTU incaricato nella E.I. in epigrafe, nel prendere atto di quanto richiesto dalla S.V. I., ribadisce comunque la validità del risultato in termini di valore stimato e riportato nel precedente elaborato ritenendolo consono e allineato con i valori di mercato attualmente in essere. La stima di ogni bene immobiliare, viene redatta in condizioni oggettive e soggettive connesse ad una determinata condizione storica, temporale, ambientale. Si tratta di una supposizione teorica, mancando un vero scambio contrattuale come nel caso in oggetto per un Immobile in classe energetica Gold e per giunta da ultimare, caratterizzato da una pluralità di dati sintetici e/o analitici. I dati tecnici di rilevazione ed economici sono caratterizzati da un margine di incertezza direttamente proporzionale all'attendibilità dei dati utilizzati. La storia delle valutazioni immobiliari ha insegnato che nei casi normali di stima (esclusi quindi i casi di unicità del bene o di difficile comparazione del bene) le valutazioni compiute si attestano attorno ad una "forchetta" ammontante dal 5% al 10%. Nelle situazioni come quella del caso in esame si può raggiungere anche una forbice del 20%. La stima in



oggetto, benché realizzata su calcoli unitari e riferibili a singole voci incidenti, deve essere considerata come valutazione a corpo ovvero frutto di una valutazione complessiva e compensativa di eventuali tolleranze e omissioni marginali.

Risposta alle ultime osservazioni prodotte dalla parte esegutata:

Invero, i rilievi tecnici dedotti dal CTU si canonizzano solo sul valore dell'immobile che viene indicato in €3.138.144,49 che è molto distante da quello indicato dal CTP Geom. Baiocco in €3.640.168,36 e per cui la differenza, sebbene lo stesso CTU riconosca di essere caduto in errori di calcolo e di stima, appare notevole, anche alla luce del fatto che, in ipotesi di vendita del complesso immobiliare, ha escluso dalla sua quantificazione l'esatto calcolo delle superfici dei muri interni ed esterni tanto da comportare una notevole riduzione del valore economico del compendio.

Punto 1)

Punto 5 della relazione del CTU, CALCOLO SUPERFICIE METRI QUADRI EQUIVALENTI (Allegato 2)

Si osserva che, il CTU nel calcolo delle superfici relative al piano interrato (zona calda mq. 456,42 e zona fredda 271,22) ha ritenuto **erroneamente** considerare le superfici al netto delle murature esterne per un totale di mq. 727,64; secondo quanto indicato nel "Listino dei prezzi degli immobili" accertati presso la borsa immobiliare per il IV trimestre 2018 della Camera di Commercio di Perugia, (Allegato A) i "Criteri utili per la misurazione degli immobili" per il computo della superficie commerciale degli immobili residenziali, devono essere considerate: *"la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali"* pertanto la giusta superficie del piano interrato risulta per la zona calda di mq. **538,67** per la zona fredda di mq. **320,05** tali superfici andranno poi a formare in base ai rispettivi coefficienti, i metri quadri equivalenti;

Risposta: Il metodo applicato dallo scrivente per il calcolo della superficie equivalente di immobili in esecuzione, si basa sulle seguenti considerazioni tecniche estimative. Nel caso in cui il compendio da valutare sia comprensivo di pertinenze tipo garage, magazzino etc, siti nel piano interrato, la superficie di quest'ultimi viene calcolata al netto delle murature esterne ed interne mentre per i piani fuori terra la superficie è calcolata al lordo delle murature esterne ed interne. In questo caso, non si applica la detrazione sul valore di vendita del bene oggetto di pignoramento per colmare la



distanza di valore che si viene a creare tra il libero mercato e il mercato delle vendite forzate, distanza che si traduce con un abbattimento di norma intorno al 5%. L'adeguamento indicato è semplicemente una riduzione del prezzo base rispetto al valore di mercato, applicato in considerazione anche del fatto che nelle vendite esecutive non trova applicazione la disciplina della garanzia per i vizi della cosa venduta, per espressa previsione dell'art. 2922 c.c. Diversamente per i beni, ove non vi siano pertinenze legate direttamente all'abitazione e quindi con la sola superficie residenziale calcolata al lordo delle murature esterne ed interne, al valore di stima così ottenuto viene applicato il coefficiente di adeguamento al valore di libero mercato dato anche, dall'immediatezza della vendita giudiziaria. Applicando l'abbattimento in parola sul valore calcolato con superfici equivalenti al lordo delle murature esterne ed interne delle pertinenze, si ottiene un valore alla vendita del tutto simile a quello che risulterebbe non applicando tale coefficiente sul valore raggiunto con i metri quadri equivalenti al netto delle murature delle pertinenze. Dal momento che il metodo adottato può risultare non del tutto canonico, nonostante sia basato su un'esperienza ultra ventennale dello scrivente, si prosegue con l'elaborazione di un nuovo valore di stima inserendo le superfici equivalenti anche delle murature come richiesto dalla CTP. (Vedi allegati nn. 1 e 2) . I metri quadri equivalenti **Totali** calcolati al lordo delle murature interne ed esterne nei limiti previsti dall "Allegato A" del Listino dei Prezzi degli Immobili della Camera di Commercio di Perugia risultano **1.943,00** di cui 543,01 imputabili alla Zona Calda del piano interrato e 302,30 imputabili alla Zona Fredda dello stesso piano. Sostanzialmente tale valori risultano in linea con quelli indicati dalla CTP. Pertanto moltiplicando i metri quadri equivalenti così ottenuti, per il valore unitario adottato si ottiene il nuovo valore stimato alla vendita ad opere ultimate:



$$1.923 \text{ mqe} \times € 2.025/\text{mqe} = \text{euro } 3.894.075,00$$

Si fa notare che applicando il coefficiente di abbattimento al valore così ottenuto per cercare di riportare il bene, per quanto possibile alle condizioni di ordinarietà di libero mercato, si otterrebbe un valore di vendita come segue:

$$\text{euro } 3.894.075,00 - (\text{euro } 3.894.075,00 \times 5\%) = \text{euro } 3.699.371,25$$

A conferma di quanto sopra esposto il valore così ottenuto risulterebbe in linea e addirittura di circa 50.000,00 euro inferiore al valore di euro 3.750.077,00. stimato e riportato nella precedente relazione.

Si prosegue nella valutazione del bene al netto delle spese da affrontare per porre il bene nelle condizioni d'uso ordinarie. A tal riguardo si precisa che è stato utilizzato lo stesso valore di spesa totale indicato nella risposta del precedente richiamo, necessario alla conclusione dei lavori ancora da terminare, al ripristino delle opere non realizzate ad opera d'arte e per le spese da affrontare per il cambio di destinazione d'uso dei locali del secondo piano di tutte e sei le unità immobiliari. Le anomalie indicate dalla CTP e inserite nel computo metrico di seguito in parte riportato, riguardante le scale interne, al momento del sopralluogo, come da foto prodotte, non sono state riscontrate dallo scrivente e pertanto non riportate. Vedi foto in allegato relazione (particolari scale interne All. n. 4)

16	MANO DI FONDO DI ZINCO INORGANICO. Mano di fondo di				
11.02.0080	zinco inorganico, spessore 40/50 micron.				
	Villetta n. 1-2-3				
	Balconi Esterni - Piantoni *(par.ug.=32,00+38,00)	70,00		16,70	1'169,00
	Balconi Esterni - Corrimano *(lung.=38,00+46,00)		84,00	3,49	293,16
	Scale Interne - Piantoni rampe	43,00		10,99	472,57
	Scale Interne - Piantoni d'angolo	3,00		26,87	80,61
	Scale Interne - Piantoni ballatoi	32,00		18,90	604,80
	Villetta n. 4-5-6				
	Balconi Esterni - Piantoni *(par.ug.=32,00+38,00)	70,00		16,70	1'169,00
	Balconi Esterni - Corrimano *(lung.=37,50+41,50)		79,00	3,49	275,71
	Scale Interne - Piantoni rampe	43,00		10,99	472,57
	Scale Interne - Piantoni d'angolo	3,00		26,87	80,61
	Scale Interne - Piantoni ballatoi	32,00		18,90	604,80
	SOMMANO kg			5'222,83	0,23



Il nuovo valore di mercato, così ottenuto in base al nuovo calcolo delle superfici equivalenti :

$$€ 3.894.075,00 - € 604.962,76 - € 7.000,00 = € 3.282.112,24$$

Arrotondato a euro 3.280.000,00 (diconsi euro tremilioniduecentottantamila/00)

In conclusione a seguito di quanto sopra esposto, si rimanda alla discrezionalità di scelta della S.V.I nell'indicare il Valore di stima che ritiene più appropriato.

Nell'ipotesi che si ritenga valido quest'ultimo valore si allega nuova bozza di Bando altrimenti risulta valido quello in allegato all'elaborato del precedente richiamo.

Tanto dovevasi in adempimento all'incarico ricevuto.

Foligno 29 novembre 2019

Il C.T.U.

dott. agr. Ferdinando Desantis



Si allega:

- Bozza nuovo bando

All. [1] Calcolo metri quadri equivalenti delle murature interne ed esterne del piano interrato per singola unità immobiliare

All [2] Rielaborazione nuovi metri quadri equivalenti totali.

All. [3] Planimetria piano interrato con rilievi metrici

