

TRIBUNALE DI PERUGIA – III Sezione Civile

Relazione di CTU nel proc. n. 394/2017 R.G. Es. Imm.

(Udienza di rinvio: 21 maggio 2019)

Promossa da:

CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.

(PROCURATRICE MANDATARIA DI PURPLE SPV S.R.L.)

Avv. Antonio Coaccioli

Creditori intervenuti:

[REDACTED]

Avv.ti Michele Di Lembo, Francesco Menichetti

Contro

[REDACTED]

Esecutata in contumacia

Ill.mo Sig. Giudice

Dr.ssa Giulia Maria Lignani,

con “decreto di fissazione di udienza” (ex art. 569 c.p.c.) del 23 ottobre 2018, la S.V.I. ha nominato me sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, residente in Gubbio (PG) alla via Cesare Battisti n. 8, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A1929, ed agli Albi dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Perugia, rispettivamente al n. 2099 e al n. 580, consulente tecnico d’Ufficio nell’esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandomi a confermare – con modalità telematiche – entro dieci giorni dalla suddetta nomina, l’accettazione del seguente incarico

“Provveda l’esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione

- 1 -

Mauro MOSCETTI ingegnere – m. 3924475584
mauro.moschetti@ingpec.eu



ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:

- 1) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di ~~manca~~ mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, pia ~~mentale~~ numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con arti comuni ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;*
- 3) a verificare il titolo di proprietà e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata;*
- 4) ad individuare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione*



della perizia senza ulteriore compenso;

5) ad individuare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo quelli che resteranno a carico dell'acquirente (ad es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso – oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione – , vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico – artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico – edilizie, difformità catastali);

6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- d. eventuali cause in corso;*

7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché della esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi nn. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;



9) ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo procedere alla formazione di uno o più lotti identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.) con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);

11) accertare, con adeguata motivazione, il valore di mercato dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o



nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico – catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

12) a valutare nel caso di pignoramento di quota indivisa, la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

13) ad allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

15) a sospendere le operazioni peritali in caso d'impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice e il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario;

16) a riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;



17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine del deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti”.

In data 2 novembre 2018, entro il termine stabilito dalla S.V.I., lo scrivente ha depositato l'istanza di “accettazione incarico e giuramento di CTU”. Col summenzionato decreto del 23 ottobre 2018, la S.V.I., inoltre, fissava il termine del 4 febbraio 2019 per rispondere al quesito con relazione scritta, rinviando la causa per il prosieguo al giorno 6 marzo 2019.

Si riferisce di seguito, dettagliatamente, riguardo alle

MOTIVAZIONI DELL'ISTANZA DI PROROGA

in quanto suscettibili del potenziale (futuro) mutamento del risultato di stima scaturito dal presente elaborato peritale.

Nel corso delle operazioni di consulenza, in data 4 febbraio 2019, entro la scadenza fissata per il deposito della perizia, si è reso necessario depositare un'istanza di CTU, per mezzo della quale lo scrivente ha chiesto alla S.V.I. di *poter prorogare il deposito della propria CTU al giorno 5 maggio 2019, motivata da “[...] tempi resisi necessari alle indagini presso gli Uffici comunali, in particolare per l'accertamento degli aspetti urbanistici delle porzioni immobiliari pignorate [...]”*,

In esito a tale istanza, la S.V.I., ha autorizzato il termine del 18 aprile 2019 per il deposito della relazione di stima, fissando l'udienza di rinvio al giorno 21 maggio 2019; nello stesso provvedimento, la S.V.I., avendo ritenuto che le motivazioni riportate dal CTU nell'istanza attenevano a *difficoltà genericamente indicate che non sono state documentate*, ha chiesto al CTU di *indicare nel dettaglio le difficoltà incontrate con il Comune e documentando le date delle proprie richieste.*

Le difficoltà incontrate attengono, principalmente, al fatto che nel momento di acquisizione delle informazioni presso il Comune, ovvero nel tempo di tempo



tra la data di inizio delle operazioni di consulenza (5/12/2018) ed il deposito della presente relazione (18/04/2019), l'Ente ha avuto in itinere modifiche sostanziali del Piano Regolatore Generale, le quali si sono concretate con atto di deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 8/04/2019, avente ad oggetto: “Piano Regolatore Generale, Parte Strutturale; variante n. 27 L.R. n. 1/2015, art. 32. Adozione”.

Tale Variante NON è ancora stata pubblicata dal Comune di Gubbio e, pertanto, allo scrivente NON gli è dato di sapere se i beni oggetto di stima abbiano subito o meno variazioni della loro destinazione urbanistica attuale (edificatoria, agricola, ecc.). A tale riguardo è d'uopo riferire che, dalle informazioni acquisite presso gli Uffici pubblici, la variante in questione potrebbe aver comportato la variazione della destinazione urbanistica di qualsiasi terreno, compresi quindi quelli oggetto di stima.

Il presente elaborato peritale, il cui termine per il deposito è stato fissato dalla S.V.I. al giorno 18 aprile 2019, è stato pertanto redatto sulla base delle previsioni urbanistiche (pubbliche) attualmente vigenti.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In primo luogo, il sottoscritto ha verificato la natura e la destinazione dei beni, nonché la completezza di tutta la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria presente nel fascicolo; i fascicoli risultavano completi di tutta la documentazione necessaria ex art. 567 c.p.c.

Con lettera del 2 novembre 2018, spedita alle parti a mezzo racc. A/R e PEC, che si produce in allegato unitamente alle notifiche di avvenuta spedizione/ricezione (Cfr. All. 1/a), è stato comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali previsto per il giorno 5 dicembre 2018, sul posto; le



operazioni di consulenza si sono svolte regolarmente e si sono concluse sul posto nei giorni seguenti.

Nel corso delle operazioni di consulenza venivano eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: presso gli Uffici dell'Agenzia Entrate per acquisire la documentazione catastale aggiornata, presso lo studio del notaio dr. Paolo Efsio Anedda Angioy in Perugia e presso l'Archivio Notarile di Perugia (atto a rogito notaio dr. Paolo Biavati) per lo studio degli atti di provenienza riguardanti i beni pignorati, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gubbio per verificare la destinazione urbanistica degli immobile e per acquisire le relative certificazioni, presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia per verificare l'esistenza di contratti di locazione o comodato ecc. interessanti le porzioni immobiliari sottoposte ad indagine giudiziaria, nelle zone limitrofi ai luoghi di causa per le ricerche di mercato, infine presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia per un aggiornamento dei gravami e vincoli presenti a carico dei soggetti eseguiti. Elaborati tutti i dati tecnici ed estimativi assunti, lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente

RELAZIONE PERITALE

la quale, per una migliore chiarezza espositiva, si ritiene articolare nei seguenti capitoli:

- 1) Identificazione catastale e attuale proprietà degli immobili;
- 2) Descrizione degli immobili pignorati;
- 3) Indagini urbanistiche;
- 4) Vincoli e gravami;
- 5) Criteri estimativi e giudizio di stima;



- 6) Studio e formazione dei lotti e bando di vendita;
- 7) Elementi necessari per la vendita e relativo decreto di trasferimento;
- 8) Cronistoria nel ventennio e aggiornamenti ipotecari.

* * *

1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ATTUALE PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Oggetto di pignoramento nell'es. immobiliare n. 394/2017 (Cfr. All.ti n. 2/a-b:

pignoramento immobiliare e certificato notarile art. 567, c. 2, c.p.c.) risultano:

- diritti di 1/1 della piena proprietà, spettanti alla ditta [REDACTED].

in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Perugia, via [REDACTED]

[REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di

Gubbio (PG), frazione Branca, distinti al Catasto di detto Comune come qui di

seguito:

Catasto Terreni:

- 1) fgl. 425, part. 1122, sup. 9517 mq.;
- 2) fgl. 425, part. 1013, sup. 771 mq.;
- 3) fgl. 425, part. 1154, sup. 32276 mq.;
- 4) fgl. 425, part. 1084, sup. 6686 mq.;
- 5) fgl. 425, part. 1147, sup. 1320 mq.;
- 6) fgl. 425, part. 1148, sup. 12340 mq.;
- 7) fgl. 425, part. 1149, sup. 4794 mq.;
- 8) fgl. 425, part. 1151, sup. 1726 mq.;
- 9) fgl. 425, part. 1153, sup. 670 mq.;
- 10) fgl. 425, part. 1155, sup. 14778 mq.;
- 11) fgl. 425, part. 1150, sup. 4325 mq.;
- 12) fgl. 425, part. 1152, sup. 5484 mq.;



13) fgl. 425, part. 1156, sup. 1202 mq.;

14) fgl. 425, part. 1055, sup. 143 mq.;

15) fgl. 425, part. 1110, sup. 228 mq.;

A riguardo si produce la documentazione catastale attuale dei beni pignorati (Cfr. All. n. 3/a-b: mappa catastale e visure storiche per immobile).

All'attualità ed al momento del pignoramento risalente al 6/10/2017 (data di trascrizione), i beni oggetto di valutazione risultano pervenuti alla ditta esecutata come risulta dal ~~Certificato Notarile~~ negli atti, in particolare con:

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Biavati in Perugia del 22/11/2005, repertorio n. 317385, raccolta n. ~~16915~~, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 2/12/2005 ai nn. 40708 reg. gen. e 22817 reg. part. (Cfr. All. n. 4/a);

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Efsio Anedda Angioy in Perugia del 20/12/2007, repertorio n. 170719, raccolta n. 8505, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/12/2007 ai nn. 43101 reg. gen. e 24253 reg. part. (Cfr. All. n. 4/b);

- atto di compravendita a rogito del notaio dr. Paolo Efsio Anedda Angioy in Perugia del 20/12/2007, repertorio n. 170724, raccolta n. 8506, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 31/12/2007 ai nn. 43103 reg. gen. e 24255 reg. part. (Cfr. All. n. 4/c).

2) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Trattasi di vari appezzamenti di terreno tra loro confinanti, quindi formanti un corpo unitario, di morfologia complessivamente pianeggiante con leggera pendenza nord – sud e singolarmente dotati un buon grado di fertilità. Detto corpo, che come detto ricomprende gli appezzamenti in questione, sorge in una



zona strategica sia dal punto di vista dei servizi che viario, essendo posta a ridosso dell'Ospedale di Gubbio – Gualdo Tadino, tra le intersezioni stradali della Strada Statale n. 219 di Gubbio e Pian d'Assino con la Strada Statale n. 318 di Valfabbrica (già in parte nuova strada ANAS 22 di Pianello).

A corredo della descrizione dello stato dei luoghi si produce documentazione fotografica (Cfr. All. n. 5).

3) INDAGINI URBANISTICHE

Dalle verifiche effettuate presso l'UTC di Gubbio risulta, per ciascuno degli appezzamenti di terreno costituenti la massa degli immobili pignorati, uno stato riguardo ai vincoli cui essi sono sottoposti e la loro destinazione urbanistica, come espressamente riportato nei seguenti certificati rilasciati dall'Ente (Cfr.

All.ti n. 6/a-b):

- Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2019;
- Certificazione sull'Esistenza e sulla Qualità dei Vincoli n. 7/2019.

Nota importante:

Da qui in avanti, nel presente elaborato peritale si procederà alla trattazione dei vari appezzamenti di terreno, raggruppandoli, sia per quanto attiene il loro inquadramento urbanistico che alla descrizione dei criteri di stima applicabili, in n. 4 (quattro) lotti omogenei, che pertanto andranno a costituire n. 4 distinti lotti (vendibili).

Inquadramento urbanistico.

I terreni in oggetto, ai sensi del vigente PRG – parte strutturale – approvato con D.C.C. n. 197 del 24/10/2007 e – parte operativa – approvato con D.C.C. n. 39 del 13/03/2008, sono classificati come segue:

Lotto n. 1:



Costituito da:

- fgl. 425, part. 1013, sup. 771 mq.;
- fgl. 425, part. 1147, sup. 1320 mq.;
- fgl. 425, part. 1149, sup. 4794 mq.;
- fgl. 425, part. 1153, sup. 670 mq.;
- fgl. 425, part. 1152, sup. 5484 mq.;
- fgl. 425, part. 1156, sup. 1202 mq.;

della superficie complessiva di 14.241 mq., ricadente nella “SCHEDE NORMA 01 – Loc. Branca Stazione” (Cfr. All. n. 7/a).

In dettaglio:

Modalità di attuazione: indiretta;

UT dell'ambito: 0,41 mq/mq;

Suc-Urb complessivamente realizzabile (= mq. 14.241 x 0,41) = mq. 5.838,81;

Dei quali:

sino a mq. 1.751,64 circa che possono essere adibiti ad attività commerciale;

sino a mq. 1.751,64 circa che possono essere adibiti a servizi;

sino a mq. 2.335,53 circa che possono essere adibiti ad attività produttive.

Altezza massima degli edifici: m. 9,00.

Parcheggi: mq. 3.144,95.

Area da cedere gratuitamente al Comune: mq. 5.480,12.

Lotto n. 2:

Costituito da:

- fgl. 425, part. 1122, sup. 9517 mq.;

ricadente nella “SCHEDE NORMA 02 – Loc. Branca Stazione” (Cfr. All. n. 7/b).



In dettaglio¹:

Modalità di attuazione: Indiretta;

UT dell'ambito: 0,41 mq/mq;

Suc-Urb complessivamente realizzabile (= mq. 9.517 x 0,41) = mq. 3.901,97;

Dei quali:

sino a mq. 1.210 circa che possono essere adibiti ad abitazione;

sino a mq. 860 circa che possono essere adibiti ad attività commerciale;

sino a mq. 860 circa che possono essere adibiti a servizi;

sino a mq. 971,97 che possono essere adibiti ad attività produttive.

Altezza massima degli edifici: m. 9,00.

Parcheggi: mq. 1.500 circa.

Area da cedere gratuitamente al Comune: mq. 3.300 circa.

Lotto n. 3:

Costituito da:

- fgl. 425, part. 1151, sup. 1726 mq.;

- fgl. 425, part. 1150, sup. 4325 mq.;

della superficie complessiva di 6.051 mq.

Si rimanda di seguito per la descrizione dell'inquadramento urbanistico.

Lotto n. 4:

Costituito da:

- fgl. 425, part. 1154, sup. 32276 mq.;

- fgl. 425, part. 1084, sup. 6686 mq.;

- fgl. 425, part. 1148, sup. 12340 mq.;

- fgl. 425, part. 1155, sup. 14778 mq.;

¹ Si produce estratto delle NTA – Parte Strutturale, da cui desumere il significato della principale simbologia adottata nella relazione (Cfr. All. n. 7/c).



- fgl. 425, part. 1055, sup. 143 mq.;

- fgl. 425, part. 1110, sup. 228 mq.;

della superficie complessiva di 66.451 mq.

Si rimanda di seguito per la descrizione dell'inquadramento urbanistico.

4) VINCOLI E GRAVAMI

Al momento del sopralluogo – condotto alla presenza del figlio del legale rappresentante *pro-tempore* della ditta esecutata – tutti beni risultavano, in base a quanto riferito verbalmente allo scrivente, utilizzati dalla ditta esecutata.

Inoltre, le ricerche svolte presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Perugia NON hanno rilevato l'esistenza di contratti di locazione o comodato ecc. interessanti le porzioni immobiliari pignorate (Cfr. All. 8/a-b).

Pertanto, sulla base di quanto è stato possibile accertare fino ad oggi non è stata rilevata la presenza di particolari vincoli o gravami.

5) CRITERI ESTIMATIVI E GIUDIZIO DI STIMA

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati come di seguito.

Il mercato degli immobili e delle aree edificabili in particolare è molto illiquido, con conseguente numero limitato di compravendite. Nella frazione di Branca, poi, la costruzione dell'Ospedale del comprensorio eugubino-gualdese ha creato molte aspettative per l'espansione del nucleo frazionale, tanto che anche la variante generale al PRG ha sovradimensionato sia le nuove aree residenziali che quelle per attività e servizi.

Il PRG è stato definitivamente approvato il 13 marzo 2008, ma ad oggi risulterebbe che non è stata avviata alcuna Scheda Norma (così vengono definiti



nel PRG – parte operativa – gli strumenti urbanistici attuativi – vecchie lottizzazioni), sia per la complessità delle procedure, ma anche ed in modo particolare per la mancanza di domanda.

In definitiva, nella frazione di Branca risulta all'attualità un'ampia offerta sia di aree residenziali che concernenti attività e servizi, ma con assenza di domanda, quindi con conseguente diminuzione degli investimenti e riduzione del prezzo di mercato.

A supporto delle valutazioni di seguito esposte, si riferisce che il Comune di Gubbio, con proprio atto di deliberazione di Giunta Comunale n. 179 del 30/07/2009 approvato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, ha adottato la valutazione redatta dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Perugia, che sulla base dell'allegato "A" (Cfr. All. n. 7/d), al progressivo n. 5 (ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali, disciplinati da scheda o progetto norma senza convenzione), attribuisce un valore pari a:

Suc-Urb = € 137/mq.

Alla luce di quanto sopra riportato, per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'area si ritiene opportuno adottare due diverse metodologie e precisamente:

“Metodo indiretto”, che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato medesimo;

“Metodo diretto”, che consiste nella stima diretta di tipo sintetico/comparativo.

In dettaglio:

Metodo indiretto.

La stima, come sopra detto, si basa sul valore di trasformazione che parte dal



presupposto di considerare il terreno edificabile come “un bene di produzione”, dal quale, con l'applicazione di un capitale equivalente al costo di trasformazione, si ottiene il prodotto edilizio finito, sulla base della seguente formula:

$$V_A = V_F - [(a + b + c + d + e) / (1 + r)^n]$$

Dove:

V_A = Valore attuale dell'area;

V_F = Valore del fabbricato finito (si assume un prezzo di € 1.300/mq. di Suc-Urb);

a = Costo di costruzione (si assume un prezzo di € 850/mq. di Suc-Urb);

b = Costo oneri professionali (8% sul costo di costruzione);

c = Costo oneri concessori (€ 75/mq. di Suc-Urb);

d = Interessi sui pagamenti anticipati (7%);

e = Profitto dell'impresa (10%);

r = Saggio netto di investimento nel settore edilizio (7%);

n = Tempo espresso in numero di anni intercorrenti tra la stima e l'inizio della redditività del fabbricato (nel caso specifico si considerano anni 4).

Si precisa che il valore unitario del prodotto finito è stato rilevato da una ricerca di mercato per edifici residenziali/commerciali e per servizi di nuova costruzione, di cui si riportano alcune fonti:

Nomisma = 1.350 €/mq.

Agenzia delle Entrate (OMI) = 1.150 €/mq.

Immobiliare.it = 1.232 €/mq. (appartamento di recente costruzione in vendita a Branca, valore € 180.000 di mq. 146 circa).

Valutazioni.

Lotto n. 1:



Metodo indiretto:

Terreni di cui al lotto n. 1 dell'inquadramento urbanistico: "Scheda Norma 01 –
Loc. Branca Stazione", con Suc-Urb. = 5.838,81 mq.

Da cui risulta:

$V_F = \text{Valore fabbricato finito} = 5.838,81 \text{ mq.} \times 1.300 \text{ €/mq.} = \text{€ } 7.590.453,00$

$a = \text{Costo di costruzione} = 5.838,81 \text{ mq.} \times \text{€/mq. } 850 = \text{€ } 4.962.988,50$

$b = \text{Costo oneri professionali} = 8\% \text{ di € } 4.962.988,50 = \text{€ } 397.039,08$...

$c = \text{Costo oneri concessori} = 5.838,81 \text{ mq.} \times 75 \text{ €/mq.} = \text{€ } 437.910,75$

$d = \text{Interessi sui pagamenti anticipati} = 7\% \text{ di € } 5.797.938,33 = \text{€ } 405.855,68$

$e = \text{Profitto dell'impresa} = 10\% \text{ di € } 7.590.453,00 = \text{€ } 759.045,30$

$r = \text{Saggio netto di investimento} = 7\%$;

$n = \text{anni} = 4$

Quindi applicando la formula si ottiene:

$V_A = \text{€ } 7.590.453,00 - [(\text{€ } 4.962.988,50 + \text{€ } 397.039,08 + \text{€ } 437.910,75 + \text{€ } 405.855,68 + \text{€ } 759.045,30) / (1 + 0,07)^4] = \text{€ } 479.094,00$ (arrotondato) pari al
valore dell'intera superficie Suc-Urb.

Metodo diretto.

Come detto, dalla valutazione effettuata dall'Ufficio Territoriale di Perugia su
incarico del Comune di Gubbio ai fini dell'imposta comunale sugli immobili,
risultava un valore di stima della Suc-Urb, risalente al 2009, pari a 137 €/mq.

Attualizzando tale previsione, in seguito alla imponente crisi immobiliare che ha
comportato la conseguente quasi totale assenza di domanda, si ritiene equo
applicare un abbattimento della valutazione assunta nella misura pari al 60%, da
cui si ottiene pertanto un valore di stima della Suc-Urb, all'attualità, pari a (137
€/mq. * 60% =) 82,20 €/mq.



Si ottiene pertanto:

Suc-Urb. 5.838,81 mq. x €/mq. 82,20 = € 479.950,00 (arrotondato)

Media dei valori.

Per individuare il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto (n. 1), si procede con la media aritmetica dei valori come sopra calcolati da cui si ottiene:

Stima indiretta = € 479.094,00

Stima diretta = € 479.950,00

Media aritmetica = € 479.522.

In definitiva si considera il valore di € 480.000,00 (arrotondato).

Pari a 82,20 €/mq. di Suc-Urb.

Lotto n. 2:

Terreni di cui al lotto n. 2 dell'inquadramento urbanistico: "Scheda Norma 02 – Loc. Branca Stazione", con Suc-Urb. = 3.901,97 mq.

Considerato che detta Scheda Norma permette la costruzione della stessa tipologia di edifici, per la valutazione, si attribuisce il valore unitario a mq. di Suc-Urb pari a 82,20 €/mq. come sopra calcolato.

Da cui si ottiene:

Suc-Urb 3.901,97 mq. x € 82,20 €/mq. = € 320.741,93, corrispondente al valore di € 321.000,00 (arrotondato).

Lotto n. 3:

Terreno di cui al lotto n. 3 dell'inquadramento urbanistico, che il vigente PRG – Parte Operativa – classifica, unitamente a maggiore consistenza di altra proprietà, come "Ambito da Riorganizzare", che deve essere attivato con le procedure del programma urbanistico, previste dagli articoli nn. 59, 60, 61, 62, 63 e 64 (Cfr. All. n. 7/e).



Indice di copertura = 0,5

Suc-Urb realizzabile = 6.051,00 mq. x 0,50 = 3.025,50 mq.

La stima effettuata dall'Ufficio Territoriale di Perugia su incarico del Comune di Gubbio ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, per gli ambiti da riorganizzare sulla base dell'allegato "B" – Settore 5 – fissava un valore pari a circa 78,00 €/mq. di Suc-Urb (Cfr. All. n. 7/f).

Applicando il ragionamento precedentemente adottato, si ritiene equo abbattere tale valutazione del 60%, da cui si ottiene il valore di (€ 78,00 * 60% =) 46,80 €/mq di Suc-Urb.

Da cui si ottiene la seguente valutazione:

Suc-Urb = 3.025,50 mq. * 46,80 €/mq. = € 141.593,40, cui può corrispondere il valore di **€ 142.000,00** (arrotondato).

Lotto n. 4:

Terreni di cui al lotto n. 4 dell'inquadramento urbanistico, che il vigente PRG classifica a destinazione agricola.

Pertanto, tale lotto si caratterizza da vasto appezzamento di terreno agricolo, a forma trapezoidale, di natura pianeggiante con leggera pendenza nord-sud, confinante con i terreni di cui ai lotti n. 1, 2 e 3, con un buon grado di fertilità, ove sono praticate le colture tradizionali della zona (grano, girasoli, mais, foraggiere ecc.).

La zona è caratterizzata da rare transazioni di terreni agricoli perché di proprietà di medie-grandi aziende, ma si ritiene che detto terreno possa avere una discreta commerciabilità.

Per la valutazione si fa anche riferimento ai valori medi della Regione Agraria n.1 "Alto Chiascio", pubblicati nel Supplemento Ordinario n. 2 al "Bollettino



Ufficiale – Serie Generale – n. 5 del 01/02/2017” della Regione Umbria, per qualità di coltura: seminativi di pianura irrigabili, il cui valore unitario è stimato pari a 17.000,00 €/HA (Cfr. All. n. 7/g), da comparare con le transazioni di mercato (annunci di vendita) il cui valore unitario è stimato mediamente pari a 22.000,00 €/HA.

Dalla media dei due valori si ottiene un valore unitario ad HA pari ad (€ 17.000,00 + € 22.000,00) / 2 =) € 19.500/HA.

Da cui si ottiene:

Superficie terreno pari a 66.451,00 mq. x 1,95 €/mq. = € 129.579,45, cui può corrispondere il valore di € 130.000,00 (arrotondato).

Riepilogo della stima.

Dunque, la stima si concretizza come qui di seguito:

Lotto n. 1 = € 480.000,00

Lotto n. 2 = € 321.000,00

Lotto n. 3 = € 142.000,00

Lotto n. 4 = € 130.000,00

Complessivamente il valore della massa pignorata si può stimare pari ad € 1.073.00,00.

6) STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI E BANDO DI VENDITA

Da un punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di poter suddividere la massa immobiliare pignorata in n. 4 (quattro) lotti; essi infatti vanno a costituire quattro unità funzionale comprendenti porzioni omogenee dal punto di vista urbanistico.

Ai fini quindi della migliore valorizzazione dei beni pignorati si procede alla formazione di n. 4 (quattro) lotti da destinare alla vendita giudiziaria.



LOTTO N. 1

Diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Perugia, via [REDACTED] [REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di Gubbio (PG), frazione Branca, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto terreni:

- fgl. 425, part. 1013, sup. 771 mq;
- fgl. 425, part. 1147, sup. 1320 mq;
- fgl. 425, part. 1149, sup. 4794 mq;
- fgl. 425, part. 1153, sup. 670 mq;
- fgl. 425, part. 1152, sup. 5484 mq;
- fgl. 425, part. 1156, sup. 1202 mq;

estesi su di una superficie catastale complessiva di 14.241 mq.; aventi destinazione urbanistica ricadente nella “SCHEDA NORMA 01 – Loc. Branca Stazione”, quindi con Suc-Urb. complessiva pari a circa 5.838,81 mq.

Valore del lotto: € 480.000,00.

LOTTO N. 2

Diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Perugia, via [REDACTED] [REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di Gubbio (PG), frazione Branca, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto terreni:

- fgl. 425, part. 1122, sup. 9517 mq;



estesi su di una superficie catastale complessiva di 9.517 mq.; aventi destinazione urbanistica ricadente nella “SCHEDA NORMA 02 – Loc. Branca Stazione”, quindi con Suc-Urb. complessiva pari a circa 3.901,97 mq.

Valore del lotto: € 321.000,00.

LOTTO N. 3

Diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Perugia, via [REDACTED] [REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di Gubbio (PG), frazione Branca, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto terreni:

- fgl. 425, part. 1151, sup. 1726 mq.;

- fgl. 425, part. 1150, sup. 4325 mq.;

estesi su di una superficie catastale complessiva di 6.051 mq.; aventi destinazione urbanistica ricadente in “Ambito da Riorganizzare”, che deve essere attivato con le procedure del programma urbanistico, previste dagli articoli nn. 59, 60, 61, 62, 63 e 64, quindi con Suc-Urb. complessiva pari a circa 3.025,50 mq.

Valore del lotto: € 142.000,00.

LOTTO N. 4

Diritti di 1/1 della piena proprietà spettanti alla ditta [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro-tempore*, con sede in Perugia, via S. [REDACTED] [REDACTED], sui seguenti beni posti in Comune di Gubbio (PG), frazione Branca, distinti al Catasto di detto Comune come qui di seguito:

Catasto terreni:



- fgl. 425, part. 1154, sup. 32276 mq.;
- fgl. 425, part. 1084, sup. 6686 mq.;
- fgl. 425, part. 1148, sup. 12340 mq.;
- fgl. 425, part. 1155, sup. 14778 mq.;
- fgl. 425, part. 1055, sup. 143 mq.;
- fgl. 425, part. 1110, sup. 228 mq.;

estesi su di una superficie catastale complessiva di 66.451 mq.; aventi destinazione urbanistica agricola, caratterizza da vasto appezzamento di terreno agricolo, a forma trapezoidale, di natura pianeggiante con leggera pendenza nord-sud, confinante con i terreni di cui ai lotti n. 1, 2 e 3, con un buon grado di fertilità, ove sono praticate le colture tradizionali della zona (grano, girasoli, mais, foraggiere ecc.).

Valore del lotto: € 130.000,00.

7) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO

Non sono state rilevate ulteriori problematiche tali da poter ostacolare la vendita giudiziaria.

8) CRONISTORIA NEL VENTENNIO E AGGIORNAMENTI IPOTECARI

Nel ventennio la proprietà dei beni di cui sopra è compendiata nel certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. che si produce in allegato (Cfr. All. 2/b).

A seguito dello studio della documentazione presente nel fascicolo dell'esecuzione e dell'aggiornamento delle visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia in data 18 aprile 2019, relativamente ai beni oggetto di esecuzione, lo scrivente riferisce che nei riguardi



della ditta esecutata, a carico degli immobili in oggetto, NON sono state riscontrate altre formalità pregiudizievoli oltre quelle riportate in atti (Cfr. All.ti 9/a-b: Elenchi sintetici delle formalità a tutto il 18 aprile 2019).

La presente relazione che si compone di n. 24 (ventiquattro) pagine dattiloscritte con n. 10 (dieci) allegati:

- All. 1/a: comunicazione di inizio operazioni peritali;
- All. 2/a: atto di pignoramento avv. Antonio Coaccioli;
- All. 2/b: certificato notarile dr.ssa Maria Pantaleone Balice;
- All.ti 3/a-b: documentazione catastale;
- All. 4/a: atto di provenienza notaio dr. Paolo Biavati;
- All.ti 4/b-c: atti di provenienza notaio dr. Paolo Efisio Anedda Angioy;
- All. 5: documentazione fotografica;
- All. 6/a: Certificato di Destinazione Urbanistica n. 71/2019;
- All. 6/b: Certificazione sull'Esistenza e sulla Qualità dei Vincoli n. 7/2019;
- All. 7: documenti PRG;
- All.ti 8/a-b: istanza di accesso atti e Certificazione Ag. delle Enttate;
- All.ti 9/a-b: ispezioni ipotecarie;
- All. 10: attestazione di avvenuta spedizione della perizia;

viene depositata in Cancelleria via telematica, e seguirà contestualmente il deposito a mani di copia cartacea *di Cortesia* presso gli Uffici della Cancelleria.

Letto, confermato e sottoscritto.

Con Perfetta Osservanza.

Gubbio, 18 aprile 2019

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

- 24 -

