

E.I. n°92/2023 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Perugia - III Sezione Civile - G.E. Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI  
"DOVALUE s.p.a. (per BERENICE SPV s.r.l.)" contro [REDACTED]

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
III SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma dott.ssa Sara FIORONI**

**E.I. n°92/2023 R.G.Es.**



**INTEGRAZIONE alla RELAZIONE DI**  
**STIMA**

parti: "**DOVALUE s.p.a. (per Berenice SPV s.r.l.)**"  
debitore: [REDACTED]"



Udienza 19.03.2024

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 28.02.2024

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



## **INTEGRAZIONE alla RELAZIONE DI STIMA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n°92 / 2023 R.G.Es. Tribunale di Perugia**

promossa da:

"DOVALUE s.p.a.", sede sociale a Verona in via dell'Agricoltura n°7, codice fiscale (c.f.). e registrazione al Registro delle Imprese di Verona al numero 00390840239; p. I.V.A 02659940239; in persona del legale rappresentante pro-tempore; rappresentata e difesa dall'Avv. Alessandro Coluzzi del Foro di Roma, c.f.: CLZLSN65H14H501M; elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Marco Lucio Campiani in via Manfredo Fanti, n°2 a Perugia; p.e.c.: [alessandro.coluzzi@avvocato.pe.it](mailto:alessandro.coluzzi@avvocato.pe.it) ; [segreteria@studiolegalecoluzzi.it](mailto:segreteria@studiolegalecoluzzi.it) ;

già "Dobank s.p.a."; e per conto di "Berenice SPV s.r.l." sede legale a Milano in via Vittorio Bettoloni, n°2; (c.f.). e registrazione al Registro delle Imprese di Milano al n°10003140968;

contro:

[REDACTED] (esecutata), sede a [REDACTED] in via [REDACTED] n° [REDACTED] c.f.: [REDACTED]  
[REDACTED], p.e.c. [REDACTED]

\* \* \* \* \*

### **PREMESSA**

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione (G.E.) dott.ssa Sara Fioroni per la procedura d'espropriazione immobiliare (Cartabia) n°92/2023 del R.G.Es. del Tribunale di Perugia, III Sezione Civile, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, nell'udienza del 05.12.2023 accoglieva le richieste del rappresentante legale della Creditrice procedente avanzate sia in sede di udienza, sia ancor prima già depositate il



02.11.2023 (**All. n°1**). L'Ill.ma G.E. incaricava il sottoscritto dott. Ing. Paolo Cogliati nato a Monza (MB) il 26.06.1961, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n°A1845, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n°1821, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per la procedura, di rispondere a dette osservazioni per mezzo di integrazione da depositarsi entro il 29.02.2024, e rinviava l'udienza alla data del 19.03.2024 (**All. n°2**).

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo come da indicazioni poste dall'Ill.ma G.E. dott.ssa Sara Fioroni, rispondendo alle osservazioni.

\* \* \* \* \*

### **1. OSSERVAZIONI IN SEDE DI UDIENZA DEL 05.12.2023**

In sede di udienza del 05.12.2023 la rappresentanza legale della Creditrice procedente verbalizzava *"di rilevare uno scostamento del 30% in difetto per il parametro unitario rispetto ai valori di mercato, e l'adozione di un differente parametro unitario per le unità in corso di costruzione ed al grezzo, con conseguente notevole scostamento sempre in difetto rispetto ai valori di mercato"*.

In sintesi, la rappresentanza legale della Creditrice procedente ritiene detti scostamenti eccessivi, ed ipotizza la stima del valore di mercato delle unità superiore a quanto riferito in Perizia.

Non è indicata la fonte da cui detta rappresentanza legale abbia assunto il valor medio di €/m<sup>2</sup> 1.429,71 per la tipologia dei beni in oggetto, completati e



riferiti all'area di ubicazione, e da cui poi abbia ricavato il citato "scostamento del 30% in difetto" (ovvero €/m<sup>2</sup> 1.429,71 \* 70% = €/m<sup>2</sup> 1.000,80) che poi lo scrivente ha assunto nella sua perizia di stima.

In ogni caso, il valor medio di €/m<sup>2</sup> 1.429,71 attribuito dalla rappresentanza legale della Creditrice agli immobili in oggetto è del tutto irrealistico, a causa sia dello stato di fatto che delle caratteristiche estrinseche e intrinseche.

Trattasi infatti di immobili ubicati in un'area periferica di Gubbio con carenza di servizi nelle immediate vicinanze e sofferenti di criticità, alcune delle quali molto rilevanti, quali: mancaza della certificazione di agibilità; impossibilità di allaccio alle forniture elettrica ed idrica pubblica se non previa liquidazione del debito ad oggi dovuto dalla [REDACTED] riferito essere pari a circa € 2.500,00); stato di fatto al grezzo delle parti comuni del complesso, inclusi impianti di servizio; stato di fatto al grezzo di ventidue unità su ventotto in totale costituenti il complesso.

Dette criticità nel loro insieme comportano la riduzione del 40% (ovvero 10% cadauna) del valore a nuovo che lo scrivente ha adottato con procedimento della stima comparativa, determinando il valore di €/m<sup>2</sup> 1.000,80 relativo alle abitazioni finite, ma con le sopra elencate criticità.

Si sottolinea che le unità definite finite sono comunque prive di certificazione d'agibilità, di allaccio alle forniture pubbliche idrica e gas metano, con unità confinanti allo stato grezzo e di classe energetica stimata bassa.

Come indicato nel paragrafo 3.o della perizia di stima, il valore assunto dallo scrivente è quello minimo di €/m<sup>2</sup> 1.112,00 attinto dal listino prezzi immobili



della Camera di Commercio per Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, e confermato dalle principali Agenzie Immobiliari della zona incluso il sito web "Tecnocasa", diminuito di un ulteriore 10% in ragione dello stato di fatto del cantiere.

Inoltre, non risulta chiara l'osservazione della rappresentanza legale della Creditrice precedente riguardo "l'adozione di un differente parametro unitario per le unità in corso di costruzione al grezzo", come se dovesse assumersi il valor medio uguale sia per il finito che per il grezzo; ma detta ipotesi è irrealistica nel modo più assoluto.

Per le abitazioni al grezzo essendo stata completata la sola parte strutturale, lo scrivente ha adottato il valor medio pari a €/m<sup>2</sup> 200,16 ovvero il 20% del valore del finito pari a €/m<sup>2</sup> 1.000,80. Detta percentuale è stimata realistica dall'ANCE Umbria (Associazione Nazionale Costruttori Edili) cui lo scrivente si è rivolto per un oggettivo ed autorevole parere; assunto il valore 100 per il nuovo in Umbria di stessa tipologia delle villette in esecuzione, l'ANCE stima la suddivisione del costo di costruzione per ogni singola fase come segue

**(All. n°3):**

spese di progetto e tecniche: 5%; strutturale: 30%; impianto elettrico: 7%;  
impianto idro-termo-sanitario: 13%; finiture: 45%.

Poiché gli immobili al grezzo hanno completata la sola parte strutturale, lo scrivente ha considerato il 30% relativo allo strutturale finito, ma ridotto di un ulteriore 10% in ragione sia della necessità di elaborare il progetto dell'intero complesso edilizio previo rilievo dell'esistente, che ad oggi non è disponibile



(riduzione applicata percentuale del 5%), fase necessaria per procedere con le altre fasi di costruzione del complesso; sia dello stato di fatto del cantiere (ulteriore decremento percentuale del 5%) considerato disincentivante.

Di conseguenza, lo scrivente non può che confermare il valore medio di €/m<sup>2</sup> 1.000,80 per le abitazioni finite e €/m<sup>2</sup> 200,16 per le unità abitative al grezzo, di cui è completata la sola parte strutturale.

\* \* \* \* \*

## **2. OSSERVAZIONI DEPOSITATE IL 02.11.2023**

a) *"Il CTU non specifica l'iter e le spese necessarie per le sanatorie delle difformità edilizie e l'aggiornamento catastale".*

Riguardo l'aggiornamento catastale, come già riferito a pag.12 della perizia: *"Le unità in fase di costruzione ovvero di categoria catastale "F3" non hanno planimetria definita, che dovrà essere depositata al completamento dell'unità con procedura informatizzata Docfa da tecnico professionista, ivi incluso il versamento dei tributi speciali catastali di € 50 ad unità".*

La stima dell'onorario del tecnico è € 800 per ogni unità abitativa, ed € 500 per ogni box auto.

Riguardo la regolarizzazione edilizia, come già riferito a pag.42 e seguenti della perizia, la "palazzina 1" è conforme alla D.I.A. n°17805 del 23.04.2010, ad esclusione di alcune tramezzature e quindi di una diversa distribuzione di spazi interni; non sono accertate opere abusive sanabili ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94. Ma dette unità sono tutte al grezzo, con la sola porzione strutturale completata; nell'ipotesi che i tramezzi di dette unità restino nella



posizione attuale e non siano riposizionati nelle eventuali successive fasi di lavorazione, la regolarizzazione potrà avvenire con presentazione di C.I.L.A. tardiva (ovvero a lavori ancora in corso), oppure di C.I.L.A. in sanatoria se depositata ad opere finite presso il Comune di Gubbio; nel primo caso il versamento a sanatoria sarà di € 333 ad unità, nel secondo sarà di circa € 1.000 ad unità.

In ogni caso l'onorario del tecnico è stimato in € 1.000 per unità abitativa.

Si sottolinea che le ipotesi sopra delineate sono relative ad unità al grezzo, che potrebbero esser rifinite anche con la rimozione dei tramezzi posizionati in difformità al progetto ed il loro riposizionamento come da autorizzato, con conseguente annullamento della necessità di regolarizzazione. Si tratta così di stime del tutto ipotetiche, non avendolo lo scrivente la capacità di leggere nel futuro di come sarà la distribuzione finale degli spazi interni di ogni unità.

Riguardo la "palazzina 2" in ragione dell'assenza di elaborati progettuali fatta eccezione di tre planimetrie del tipo architettonico preliminare, una per ogni livello, sussiste la necessità di regolarizzazione edilizia con il deposito delle planimetrie progettuali definitive ed esecutive dello stato di fatto al Comune di Gubbio, ivi inclusi gli adempimenti ai sensi dell'art.40 della L.R. n°1 del 18.02.2004 nonché della parte II, capi I e IV del D.P.R. n°380/2001 riguardo le parti strutturali, ad oggi non disponibili.

La miglior stima per l'onorario dei tecnici incaricati dei rilievi sul posto, della progettazione definitiva architettonica, strutturale e sicurezza è stimata pari a euro € 25.000 circa.



La sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94, è stimata possibile con il versamento in sanatoria di circa € 1.500 ad unità, oltre all'onorario del tecnico incaricato valutato in circa € 1.500 per ogni immobile.

\* \* \* \* \*

b) *"Il CTU non specifica se sono da completare opere di urbanizzazione oppure se sono da pagare oneri urbanistici"*.

La richiesta di specifica da parte della rappresentanza legale della Creditrice procedente suscita più di una perplessità, anche perché la perizia già riferiva dell'assenza di un progetto esecutivo degli edifici, nonché della mancanza di allaccio alla pubblica fornitura idrica e di gas metano.

Si premette che, come disposto dall'art. 4 della Legge n°847 del 29.09.1964, sono considerate opere d'urbanizzazione primaria le seguenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- gli spazi necessari per la sosta e parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;





- la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per gli usi domestici e industriali, comprese le cabine secondarie;
- la rete gas combustibile per uso domestico e relativi allacciamenti;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente reti ed impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;
- gli spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature;
- i parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti (art. 11 della Legge n°122/1989).

Si fa presente che il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria sono basati sui parametri di un progetto esecutivo finito, in questo caso conformi a quelli contenuti nel piano delle N.T.A., capo terzo, art.18, norma 10 della macroarea Ferratelle, su indicazioni della L.R. n°17 del 18.11.2008.

Lo scrivente presuppone inoltre che la rappresentanza legale intenda "*oneri urbanistici*" come "*oneri di urbanizzazione*". Questi non sono una tassa, ma un corrispettivo di diritto pubblico posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione, calcolato in relazione all'insieme dei benefici che la nuova costruzione ne ritrae, senza vincolo di scopo in relazione alla zona interessata alla trasformazione urbanistica ed in modo indipendente dalla concreta utilità che il concessionario consegue, sia dal titolo edificatorio, che dall'ammontare delle spese totali occorrenti per la realizzazione delle opere stesse.



La determinazione degli oneri scomputati a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria include anche l'eventuale ribasso ottenuto in sede di gara.

Non risulta mai rilasciato dal Comune di Gubbio alcun certificato di collaudo di dette opere di urbanizzazione primaria.

Tutto ciò sopra premesso, è quindi evidente che la perizia già riferisce della necessità di completare dette opere di urbanizzazione.

Durante le oo.pp., lo scrivente non ha effettuato ispezioni né rilievi sia degli impianti di servizio, principalmente non in vista (quali le reti idrica, elettrica, telefonica, gas combustibile metano) per determinarne stato di fatto e quota di completamento, sia economia processuale che per contenimento di costi.

Sulla base della documentazione disponibile agli atti, e con riferimento alla D.I.A. n°17805 del 23.04.2010 gli oneri di urbanizzazione relativi all'immobile "lotto 1" assommano a € 6.965,72.

Gli oneri relativi al costo di costruzione riferiti alla "palazzina 1" assommano a € 16.049,66.

Inoltre, la perizia ha già evidenziato che la D.I.A. n°447 del 21.05.2010 si riferisce alla palazzina "lotto 3" ad oggi non edificata, e non alla palazzina "lotto 2" la cui edificazione invece è iniziata, ma non completata; sulla base di tale documentazione, gli oneri di urbanizzazione relativi all'immobile "lotto 3" assommano a € 2.752,16.

Gli oneri relativi al costo di costruzione riferiti alla "palazzina 3" assommano a € 4.836,84.



Il Comune di Gubbio, cui lo scrivente si è rivolto per sapere se gli oneri di cui sopra siano stati effettivamente pagati dalla "[REDACTED]", a tutt'oggi non ha risposto alla richiesta di informazioni che il C.T.U. scrivente ha depositato via p.e.c. il 11.12.2023, e poi riproposto il 15.01.2024 e 16.02.2024, oltre a diverse telefonate di sollecito al responsabile del servizio, Arch. Luigi Rosati **(All. n°4)**.

Ciò premesso, lo scrivente afferma che le opere di urbanizzazione relative al complesso edilizio devono esser completate; che non è possibile conoscere la quota parte di completamento; tanto meno è possibile calcolare gli oneri di urbanizzazione relativi alla palazzina "lotto 2", in assenza dei dati di progetto definitivo che non è disponibile, né risulta depositato al Comune di Gubbio, e che comunque potrebbero esser stimati intorno a € 3.000.

\* \* \* \* \*

c) *"Ai fini della messa in vendita dei beni, si richiede al C.T.U. di specificare quale sia la migliore ipotesi di costituzione dei lotti, considerata l'ubicazione dei beni, e lo stato di avanzamento dei lavori"*.

La rappresentanza legale della Procedente si sbilancia infine ipotizzando la suddivisione dei lotti così definita a verbale: *"le autorimesse identificate con "S", "W" e "Z" potrebbero essere incluse in altri lotti come pertinenza delle unità residenziali"*, non fornendo ulteriori dettagli ma dimostrando comunque una certa propensione alla professione di agente immobiliare.

La predisposizione alla vendita del minor numero possibile di lotti consente indubbiamente alla procedura di contenere costi ed operazioni.



Nel caso in oggetto però che la predisposizione di lotti costituiti da due o più unità cadauno è disincentivante alla compravendita per coloro che fossero interessati ad una sola unità abitativa, inclusi i titolari dei contratti preliminari di compravendita che durante le oo.pp. hanno espresso volontà di entrare legalmente in possesso delle rispettive unità.

L'eventuale predisposizione di lotti costituiti da più di due unità risulterebbe appetibile solo per società strutturate interessate al loro completamento, che sono presenti sul mercato in numero assai minore rispetto ai possibili singoli acquirenti; di fatto si ridurrebbero di molto le possibilità di compravendita.

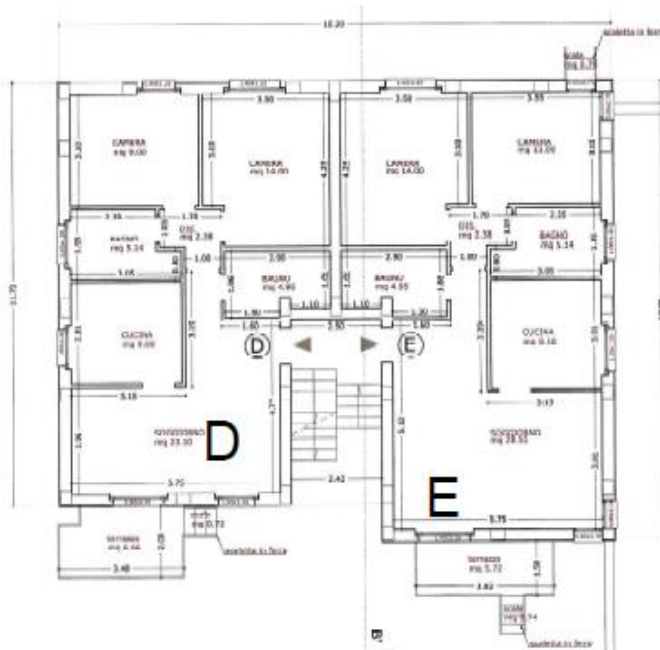
Come nota a margine, durante le oo.pp. in loco lo scrivente aveva incontrato una società edile di Roma che in autonomia effettuava sopralluogo informale conoscitivo per un'eventuale acquisizione del complesso edilizio, che riferiva di voler accertare lo stato di fatto; in seguito detta società aveva comunicato la rinuncia all'interesse, stimando elevati i costi di finitura del complesso a fronte di uno stimato basso prezzo di vendita, in ragione delle condizioni del mercato immobiliare locale.

In ogni caso, accogliendo per quanto è possibile la richiesta della Creditrice precedente, lo scrivente elenca di seguito quindici lotti, quattordici costituiti da un'abitazione e da un box auto, più uno costituito dai terreni come meglio indicato nelle planimetrie di seguito riportate per una miglior identificazione, e valorizzati come segue.





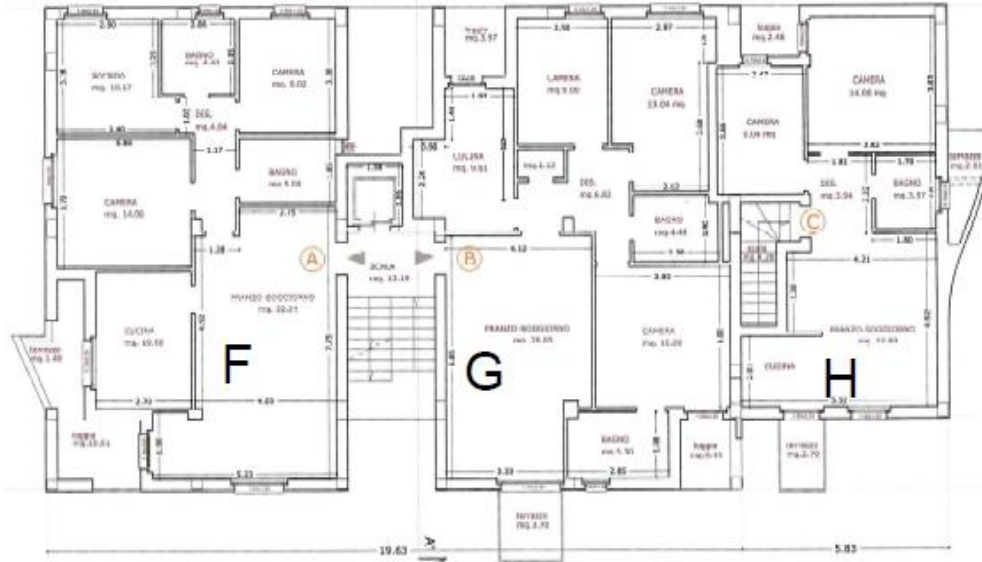
**Palazzina 1 – civici n°147 e n°149 - piano T unità abitative**



**Palazzina 1 – civico n°151 - piano T unità abitative**



E.I. n°92/2023 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Perugia - III Sezione Civile - G.F. III ma dott.ssa Sara FIORONI  
 "DOVALUE s.p.a. (per BERENICE SPV s.r.l.)" contro [REDACTED]



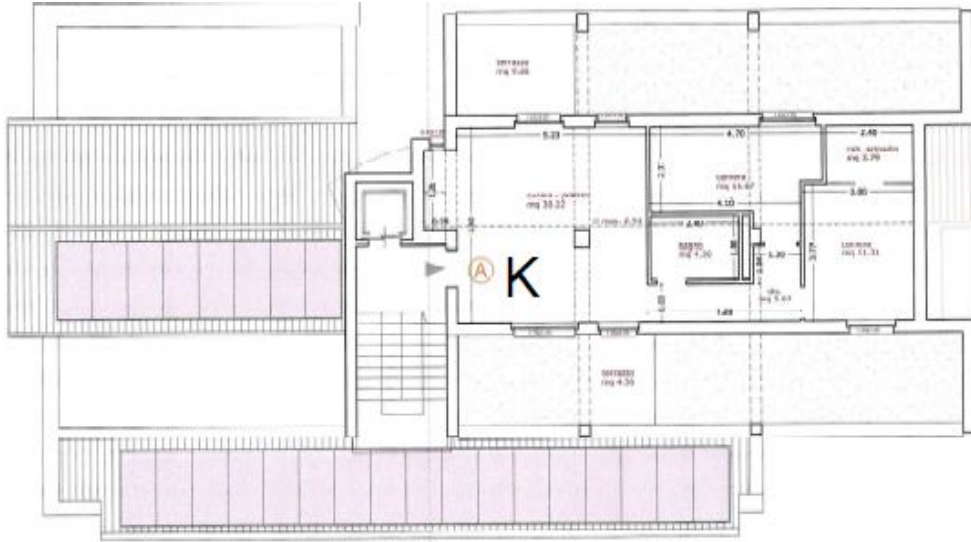
**Palazzina 1 – piano 1° unità abitative**



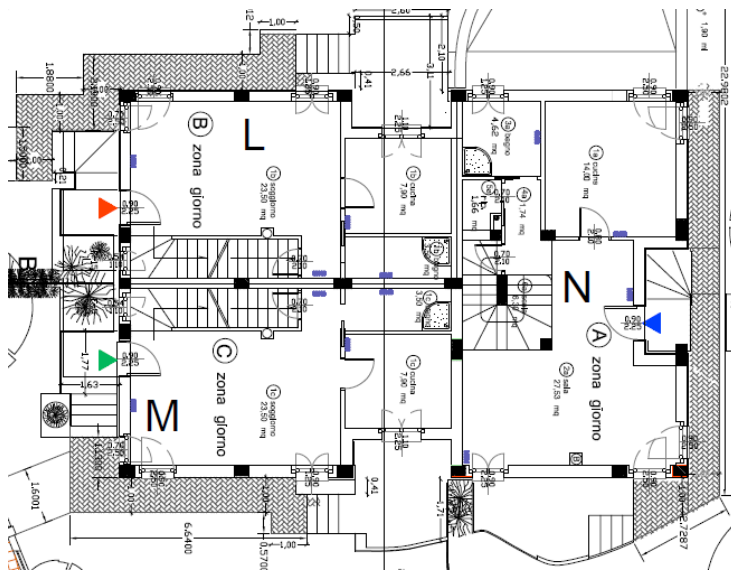
**Palazzina 1 – piano 1° unità abitative**

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
 mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolocogliati@ingpec.eu](mailto:paolocogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)



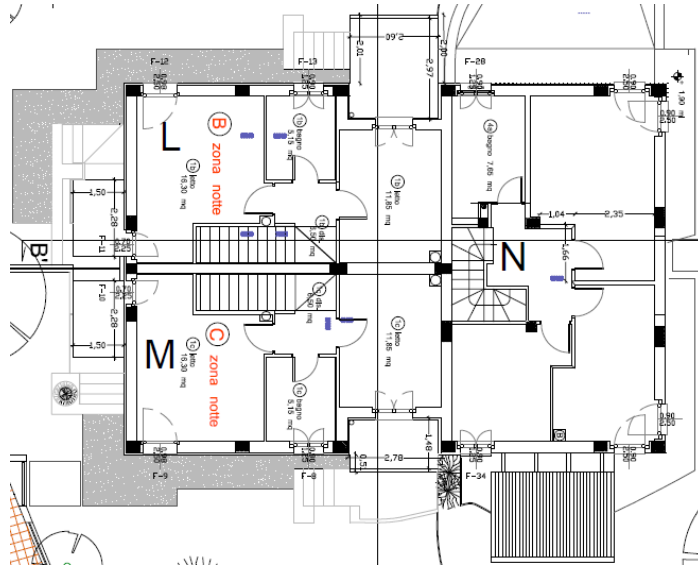


**Palazzina 1 – piano 2° unità abitativa**

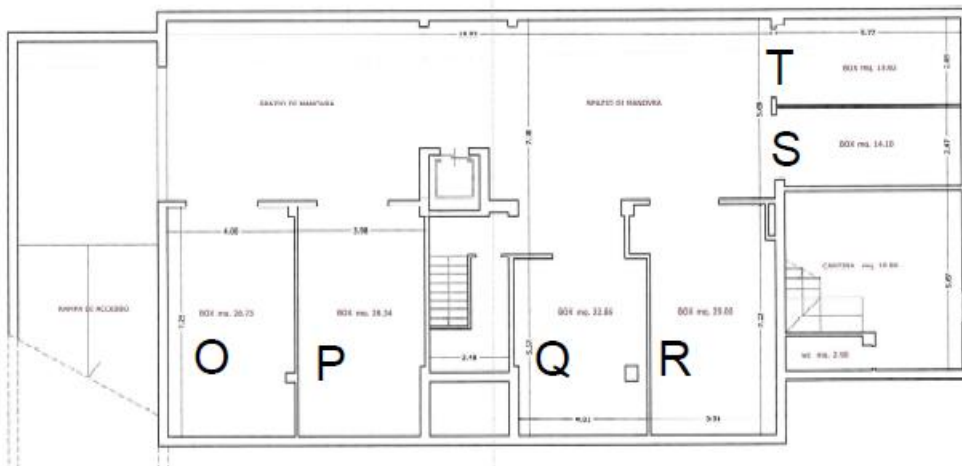


**Palazzina 2 – civico n°157 - piano T unità abitative**





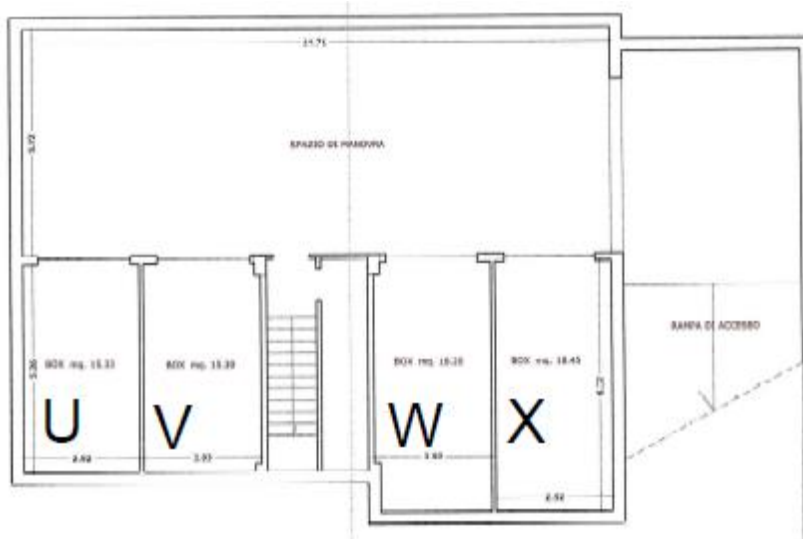
**Palazzina 2 – piano 1° unità abitative**



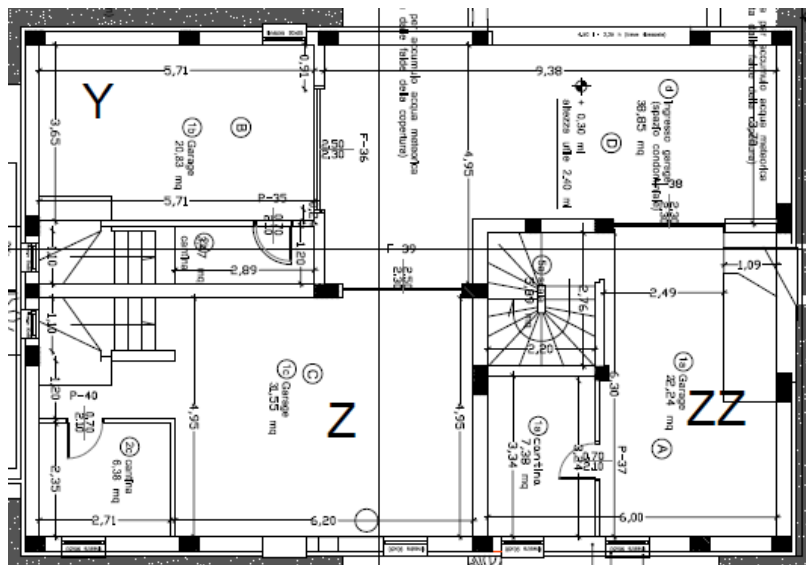
**Palazzina 1 – piano 1° S box auto**







**Palazzina 1 – piano 1°S box auto**



**Palazzina 2 – piano 1°S box auto**

\* \* \* \* \*



### Valorizzazione dei lotti

- LOTTO "AO" unità abitativa "A" e box auto "O": € 32.210,13
- LOTTO "BP" unità abitativa "B" e box auto "P": € 28.747,53
- LOTTO "C" unità abitativa "C": € 97.881,41
- LOTTO "DW" unità abitativa "D" e box auto "W": € 22.812,38
- LOTTO "EX" unità abitativa "E" e box auto "X": € 105.736,34
- LOTTO "FQ" unità abitativa "F" e box auto "Q": € 31.360,25
- LOTTO "GR" unità abitativa "G" e box auto "R": € 30.307,22
- LOTTO "HS" unità abitativa "H" e box auto "S": € 79.213,84
- LOTTO "IU" unità abitativa "I" e box auto "U": € 20.584,23
- LOTTO "JV" unità abitativa "J" e box auto "V": € 22.394,41
- LOTTO "KT" unità abitativa "K" e box auto "T": € 21.259,49
- LOTTO "LY" unità abitativa "L" e box auto "Y": € 26.403,29
- LOTTO "MZ" unità abitativa "M" e box auto "Z": € 31.120,91
- LOTTO "NZZ" unità abitativa "N" e box auto "ZZ": € 35.025,23
- LOTTO TERRENI "TT" di 4.813 m<sup>2</sup>

1.226,75 m<sup>3</sup> x €/m<sup>3</sup> 25 x 3 villette = € 92.006,25

**(euro novantaduemilasei/25)**

che rappresentano i più probabili valori di stima complessivi delle unità in oggetto, prezzi base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita, per complessivi € 585.056,65

**(euro cinquecentoottantacinquemilacinquantasei/65).**

\* \* \* \* \*



**Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. Osservazioni alla C.T.U. nell'udienza del 07.11.2023;
2. Verbale udienza del 05.12.2023 ed incarico al C.T.U.;
3. Tabella costi costruzione ANCE Umbria del 20.12.2024;
4. Istanza al Comune di Gubbio del 11.12.2023; 4 bis Invio p.e.c. istanza al Comune di Gubbio e solleciti.

\* \* \* \* \*

**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°19;
- allegati: n°4.

Perugia, 28.02.2024

In fede, il C.T.U. incaricato dott. Ing. Paolo Cogliati

