

**TRIBUNALE ORD. DI PERUGIA – Sez. Es. Imm.**

**Supplemento alla relazione di CTU nel proc. n. 263/2019 R.G. Es. Imm.**

(Udienza di rinvio: 24 settembre 2024)

Promosso da:

**CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A**

(PER 2WORLDS S.R.L.)

Avv. Marco Pesenti

Avv. Margherita Domenegotti

Avv. Paolo Cutini

Intervenuti:

**DOVALUE S.P.A.**

(PER BCC NPLS 2022 S.R.L.)

Avv. Roberto Malizia

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Avv. Alessandro Bacchi

\*\*\*\*\*

**Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Sara FIORONI,**

il sottoscritto dr. ing. Mauro Moschetti, CTU nel procedimento in epigrafe

**espone**

- che la procedura esecutiva in questione interessa beni immobili (fabbricati e terreni)

- 1 -



ubicati nei Comuni di Bettona (PG) ed Assisi (PG), e che nella relazione di CTU depositata in data 21 febbraio 2021 (di seguito per brevità anche denominata “Relazione di CTU”) ha individuato:

- per i beni situati in Bettona: n. 1 (uno) lotto vendibile;
- per i beni situati in Assisi: n. 2 (due) lotti di cui uno NON vendibile (lotto n. 3);
- che per il lotto n. 3 posto in Assisi (NON vendibile per la presenza di un manufatto dichiarato non sanabile nella relazione di CTU) il creditore procedente ha formulato, in data 15 marzo 2021, puntuali osservazioni finalizzate all’approfondimento dell’indagine con le quali ha chiesto espressamente di valutare i costi per la demolizione e lo smaltimento al fine di addivenire alla determinazione dell’esatta superficie da demolire e, quindi, pervenire alla determinazione del valore al mq. per il terreno agricolo;
- che in esito a tali osservazioni il GE dr.ssa Rosa Lavanga, all’udienza del 30 marzo 2021, ha disposto il seguente quesito (richiamo):  
**“Il GE, [...], preso atto delle richieste formulate dalle parti, [...] concede al CTU ing. Mauro Moschetti termine fino al 29/06/2021 per il deposito del supplemento in risposta alle osservazioni formulate”;**
- che nel corso delle operazioni peritali il GE dr.ssa Rosa Lavanga ha sospeso, in data 18 maggio 2021, la procedura esecutiva per la durata di mesi 24 (ventiquattro) quindi fino al 18 maggio 2023;
- che, poi, con provvedimento del 21 settembre 2023, la SVI ha autorizzato lo scrivente a depositare il “supplemento di perizia” entro il termine del 20 dicembre 2023, e che, con successivi provvedimenti, tale termine è stato differito fino al 23 giugno 2024;
- che, infine, si è reso necessario depositare con alcuni giorni di ritardo il presente elaborato peritale a causa, principalmente, della complessità delle indagini.

- 2 -



Ciò indicato, in risposta al richiamo che precede, il sottoscritto rassegna il presente

**SUPPLEMENTO ALLA RELAZIONE DI CTU N. 263/2019 R.G. ES. IMM.**

distinto nei seguenti capitoli:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Aggiornamento delle indagini urbanistico-edilizie e sismiche;
4. Aggiornamento della perizia di stima e riformulazione del lotto n. 3;
5. Conclusioni.

\*\*\*\*\*

**1. PREMESSA.**

La relazione di CTU n. 263/2019 R.G., depositata in data 21 febbraio 2021, specificava la formazione di n. 3 lotti, come segue:

in Bettona (PG):

- lotto n. 1: capannone + terreno, valore € 203.000,00;

in Assisi (PG):

- lotto n. 2: porzioni immobiliari + terreno, valore € 152.000,00;
- lotto n. 3: fabbricato al grezzo + corte, NON vendibile;

Il corrente mandato chiede in sostanza di procedere all'aggiornamento dei suddetti lotti, verificando, particolarmente, se il lotto n. 3 può essere dichiarato vendibile e, in caso affermativo, a quale valore.

**2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.**

In primo luogo, il sottoscritto, in considerazione dell'elevato tempo trascorso dal deposito della relazione di CTU, risalente come detto all'anno 2021, ha proceduto all'aggiornamento ed al conseguente studio del fascicolo telematico di cui alla procedura esecutiva in epigrafe.



Nel corso delle operazioni di consulenza, sono state eseguite altre indagini per l'acquisizione di tutti gli elementi tecnici ed estimativi necessari all'aggiornamento della perizia di stima dei beni, in particolare: presso gli Uffici del Comune di Assisi (PG) per approfondire la situazione urbanistico-edilizia delle porzioni immobiliari riconducibili al lotto n. 3, presso gli Uffici della Regione Umbria (dopo il rinvenimento di nuovi documenti presso il Comune di Assisi) per verificare i requisiti antisismici degli immobili, presso l'Agenzia delle Entrate per riesaminare l'esistenza di eventuali contratti di locazione o comodato a carico delle porzioni immobiliari, nelle zone limitrofe ai luoghi di causa per l'aggiornamento delle varie indagini di mercato, infine, sono stati svolti vari sopralluoghi presso e all'interno dei beni oggetto di mandato, al fine di operare una ricognizione dei luoghi.

Con comunicazione PEC del 13 dicembre 2023, lo scrivente formulava l'istanza di accesso agli atti presso il Comune di Assisi con la quale chiedeva, in particolare: *"[...] sopralluogo, previo l'opportuno approfondimento documentale, da parte degli addetti comunali finalizzato alla puntuale verifica della rispondenza del manufatto in questione (edificio n. 3, figl. 138, part. 556) ai titoli abilitativi rilasciati e l'eventuale emissione dei conseguenti provvedimenti di legge necessari all'esatta definitiva valutazione del compendio"* (Cfr. **All. n. 13/a**)<sup>1</sup>; tale nota è stata acquisita al protocollo dell'ente col n. 61616 in data 14 dicembre 2023 (Cfr. **All. nn. 13/b**).

In risposta a tale istanza, l'Ufficio Tecnico Comunale di Assisi, in data 20 dicembre 2023, comunicava che alcuni loro Tecnici incaricati avrebbero effettuato un sopralluogo in data 9 gennaio 2024, alle ore 10.00, presso l'immobile identificato al lotto n. 3 della relazione di CTU, posto in Assisi (PG), alla Via Giovanni Pascoli n. 3 – Fraz. Tordandrea (Cfr. **All. n. 13/c**).

---

<sup>1</sup> La relazione di CTU contiene n. 12 allegati, quindi la numerazione degli allegati di cui al presente supplemento parte dall'allegato n. 13.



In data 9 gennaio 2024, lo scrivente si recava puntualmente presso i luoghi costatando l'assenza degli addetti comunali; quindi, eseguiva una ricognizione dei beni dall'esterno; in tale circostanza, chiedeva informazioni al Comune, a mezzo e-mail (**Cfr. All. n. 13/d**); l'ente, per le vie brevi, confermava dell'assenza dei tecnici.

Nello stesso giorno, seguiva uno scambio di documenti e di corrispondenza con il Comune di Assisi (**Cfr. All.ti nn. 13/e-f-g**).

Con lettera PEC del 9 gennaio 2024, seguita da una nota e-mail il giorno seguente, lo scrivente formulava istanza di accesso agli atti presso la Regione Umbria – Ex Genio Civile (**Cfr. All.ti nn. 13/h-i**).

Con una nota e-mail trasmessa in data 11 gennaio 2024, lo scrivente aggiornava gli Uffici comunali sull'esito dell'indagine avviate presso la Regione Umbria e richiedeva il sopralluogo da parte dei tecnici (**Cfr. All.ti n. 13/j**).

Con comunicazione PEC del 12 gennaio 2024, l'UTC comunicava che data 16 gennaio alle ore 10.00 un incaricato del Comune si sarebbe recato presso i luoghi (**Cfr. All.ti nn. 13/h-k**).

Con lettera PEC del 1° febbraio 2024 il Comune esprimeva quanto segue:

*“In seguito a Vs. segnalazione pervenuta presso i nostri uffici con nota prot. n. 61616 del 14/12/2023, è stato effettuato sopralluogo in data 9/01/2024, dal tecnico comunale incaricato congiuntamente all'Appuntato del Settore Polizia Locale, presso la proprietà in oggetto indicata, riscontrando la presenza di pareti in pietra che vanno a formare un manufatto in gran parte a 2 (due) piani fuori terra, con dimensioni in pianta conformi a quanto approvato con permesso di costruire n. 63 dell'11/05/2015; il manufatto non risulta essere stato completato in quanto privo delle coperture legittimate. Preso atto di quanto sopra esposto, considerato che il mancato completamento delle opere non si delinea come una difformità edilizia (art. 139 della L.R. n. 1/2015), la presente pratica di contenzioso edilizio deve considerarsi archiviata”* (**Cfr. All. n. 13/l**).



A riguardo lo scrivente specifica alla SVI che nel corso delle operazioni peritali che hanno preceduto il deposito della relazione di CTU, il cui accesso agli atti presso il Comune di Assisi si è svolto circa nel lasso di tempo tra novembre 2020 e febbraio 2021, tale concessione edilizia n. 63/2015 non era stata portata a conoscenza dello scrivente, poichè non rintracciata dal Comune.

Con lettera PEC del 13 febbraio 2024, lo scrivente sollecitava il Comune di Assisi al fine di ottenere un riscontro alla sua precedente del 9 gennaio 2024 con la quale chiedeva di acquisire “[...] copia completa della pratica P.d.C. n. 63/2015 [...]” (Cfr. All.ti nn. 13/m-n-o). La documentazione inerente al P.d.C. n. 63/2015 è stata acquisita dal sottoscritto in data 20 febbraio 2024 (Cfr. All. n. 13/p).

Con nota PEC del 4 aprile 2024, lo scrivente svolgeva accesso atti anche presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia, al fine di verificare l’eventuale esistenza di contratti di locazione o comodato a carico delle porzioni immobiliari sottoposte ad esecuzione (Cfr. All.ti nn. 13/q-r).

Con lettera PEC del 4 aprile 2024, lo scrivente, sentito l’esecutato, informava le parti ed il custode giudiziario IVG che, in data 10 aprile 2024, avrebbe eseguito un accesso presso l’immobile di cui al lotto n. 3 (Cfr. All. n. 13/s).

Il sopralluogo si è svolto nel giorno previsto; sono state scattate fotografie dei luoghi (lotto n. 3).

Nel proseguimento delle operazioni di consulenza lo scrivente approfondiva lo studio della copiosa documentazione acquisita presso gli enti che, come detto non era, in parte, emersa nel corso delle indagini che hanno preceduto il deposito della relazione di CTU. Infine, in data 12 settembre 2024, lo scrivente annunciava alle parti che entro qualche giorno avrebbe depositato, e contestualmente trasmesso alle parti ed al custode g., il presente supplemento di relazione (Cfr. All. n. 13/t).



### 3. AGGIORNAMENTO DELLE INDAGINI URBANISTICO-EDILIZIE E SISMICHE.

L'aggiornamento delle indagini urbanistico edilizie e sismiche condotte per il lotto n. 3 ha permesso di rintracciare la seguente documentazione che, in parte (sostanziale), non era emersa nel corso delle precedenti operazioni peritali.

#### 3.1. Documentazione acquisita presso il Comune di Assisi.

Si tratta dei documenti attinenti al P.d.C. n. 63 dell'11/05/2015, che rappresenta la Variante in C.O. al P.d.C. n. 106/2014, rilasciato alla ditta: [REDACTED]

[REDACTED] ed avente ad oggetto: “Ristrutturazione annesso esistente e realizzazione nuovo annesso”, che si producono con lo stesso ordine – e nome – con i quali sono stati trasmessi dall'ente:

Cartella n. 6000279936, contenente:

- Tav. 1-V: sviluppo azienda; planimetria catastale (Cfr. All. n. 14/a);
- Tav. 2-V: estratto planimetria; piante – prospetti – sezioni (Cfr. All. n. 14/b);
- Tav. 2bis: estratto planimetria; stato attuale – progetto (Cfr. All. n. 14/c);
- Tav. 2-C: sovrapposizione stato assentito e progetto; piante – prospetti – sezioni (Cfr. All. n. 14/d).

Cartella n. 6000279734, contenente:

- documenti vari (Cfr. All. n. 14/e);

Cartella n. 6000279835, contenente:

- fine lavori (Cfr. All. n. 14/f);
- titolo (Cfr. All. n. 14/g);
- atto di vincolo (Cfr. All. n. 14/h);
- nota Comune/Agricola (Cfr. All. n. 14/i);
- dichiarazione Baldoni (Cfr. All. n. 14/j);
- relazione geologica (estratto) (Cfr. All. n. 14/k);



- Tav. 2D: integrazione doc. fotografica (Cfr. All. n. 14/l);
- Tav. 3-V: relazioni tecnica (Cfr. All. n. 14/m);
- Tav. 4-B: integrazione fotoinserimento (Cfr. All. n. 14/n);
- Tav. 4-V: relazione paesaggistica, fotoinserimento (Cfr. All. n. 14/o);
- Tav. allegati: contratti di affitto, visure catastali, precedenti edilizi, estratto verbale di gara ASL Perugia, nota di trascrizione (Cfr. All. n. 14/p);
- autorizzazione paesaggistica (Cfr. All. n. 14/q);
- piano aziendale (Cfr. All. n. 14/r);
- dichiarazione notaio Pettinacci (Cfr. All. n. 14/s);
- parere favorevole Soprintendenza (Cfr. All. n. 14/t).

### 3.2. Documentazione acquisita presso la Regione Umbria.

Si tratta della documentazione relativa agli aspetti antisismici che, come nel caso di quella acquisita in comune, si riferisce al P.d.C. n. 106/2014 (progetto) ed al successivo P.d.C. n. 63/2015 (variante); il progetto è stato depositato da: [REDACTED] ha ad oggetto: “Realizzazione copertura in legno lamellare edificio esistente con struttura in c.c.a.”; successivamente, nell’iter della pratica, è intervenuta una variazione di Committente, quindi, la variante è stata depositata da [REDACTED] legale rappresentante della ditta [REDACTED] si riporta di seguito, nell’ordine cronologico, la relativa documentazione:

Progetto: deposito prot. 443063 del 25/10/2010, contenente:

- attestato di deposito (Cfr. All. n. 15/a);
- relazioni (Cfr. All. n. 15/b);
- Tav. disegni costruttivi (Cfr. All. n. 15/c);
- Tav. 2: stato attuale e progetto (Cfr. All. n. 15/d);
- piano di manutenzione (Cfr. All. n. 15/e);



- lettera RU/Committente: richiesta chiarimenti (Cfr. All. n. 15/f);
- documentazione integrativa (Cfr. All. n. 15/g);
- integrazione relazione di calcolo (Cfr. All. n. 15/h);
- Tav. integrazione disegni costruttivi (Cfr. All. n. 15/i);
- autorizzazione (Cfr. All. n. 15/j);
- comunicazione inizio lavori (Cfr. All. n. 15/k);

Variation. Committente: deposito prot. 124989 del 12/03/2015, contenente:

- comunicazione (Cfr. All. n. 15/l);

Sostituzione DL: deposito prot. 125026 del 12/03/2015, contenente:

- comunicazione (Cfr. All. n. 15/m);

Variante: deposito prot. 125103 del 12/03/2015, contenente:

- attestato di deposito (Cfr. All. n. 15/n);
- piano di manutenzione (Cfr. All. n. 15/o);
- disegni: Tavv. 1, 2 e 2V: variante (Cfr. All. n. 15/p);
- relazioni (estratto) (Cfr. All. n. 15/q);
- comunicazione RU richiesta chiarimenti (Cfr. All. n. 15/r);
- integrazione documentale Committente (Cfr. All. n. 15/s);
- integrazione disegni: Tavv. 1/int, 2/int., ST02 (Cfr. All. n. 15/t);
- autorizzazione (Cfr. All. n. 15/u);
- comunicazione fine lavori (Cfr. All. n. 15/v).

#### **4. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA E RIFORMULAZ. DEL LOTTO N. 3.**

##### **4.1. Verifiche propedeutiche all'aggiornamento della stima.**

Le indagini svolte nel corso delle odierne operazioni peritali (supplemento di perizia) non hanno introdotto elementi di rilievo, tali da stimolare lo scrivente alla rimodulazione dei lotti n. 1 e n. 2 rispetto a come risultano individuati nell'elaborato peritale già rassegnato.



Pertanto, per quanto attiene ai beni immobili di cui al lotti n. 1 e n. 2, possono confermarsi tutte le determinazioni di cui alla “Relazione di CTU” già depositata, con riferimento alla loro esatta ubicazione, consistenza, qualità costruttiva, formazione dei lotti, valore finale, ecc.

Invece, per quanto attiene al lotto n. 3, siccome nel corso delle operazioni di consulenza è stato possibile acquisire, presso il Comune di Assisi, della ulteriore documentazione che non era stata portata a conoscenza dello scrivente, poichè non rintracciata dal Comune, la quale ha indotto a formulare considerazioni diverse rispetto a quelle argomentate nella relazione di CTU già depositata, lo scrivente, procede, di seguito, alla riformulazione del lotto n. 3.

#### **4.2. Accertamento della condizione e dello stato legittimo dell'immobile rispetto ai titoli assentiti (lotto n. 3).**

Preso visione, dunque, della documentazione rintracciata presso i pubblici Uffici, è stato possibile accertare, previo riscontro dello stato dei luoghi, la *condizione edilizio-urbanistica e strutturale* dell'edificio relativo al lotto n. 3 ed il suo *stato conservativo*, al fine di effettuare la comparazione dell'immobile, nello stato in cui si trova attualmente, con i titoli assentiti. L'attuale stato conservativo dell'immobile identificato dalla part. 556 (lotto n. 3), si caratterizza per la presenza di un avanzato stato di degrado delle strutture, riscontrabile sia all'interno che all'esterno dell'edificio, localizzato in corrispondenza delle varie parti strutturali che, essendo state esposte, probabilmente per un lungo periodo di tempo, agli agenti atmosferici senza alcuna protezione (l'immobile è privo del tetto!), sono state indotte (tali parti strutturali) all'attuale scarsa condizione manutentiva.

Nel complesso, il fabbricato (lotto n. 3), che si presenta al grezzo e senza tetto, quindi privo dei requisiti di abitabilità e, pertanto, disabitato, è caratterizzato da un evidente stato di abbandono e degrado, quindi in pessime condizioni d'uso e manutenzione.



Si produce la documentazione fotografica dello stato dei luoghi (Cfr. All. n. 16).

Le *difformità* da emendare e le *criticità* da risolvere per il lotto n. 3, che nel paragrafo seguente saranno oggetto di puntuale valutazione, anche in termini di costi conseguenti, possono così riassumersi:

- (difformità) presenza di elementi strutturali non assentiti e non sanabili, quindi da demolire, consistenti in un solaio d'interpiano, nella relativa travata posta alla stessa quota ed in una scala esterna;
- (difformità) diversa distribuzione di alcune aperture (porte e finestrate), quindi da ripristinare.
- (criticità) mancanza della copertura (tetto).

Nonostante l'assenza del tetto non costituisca una vera e propria difformità, nella stima dei costi di cui al prossimo paragrafo si renderà necessario considerare anche i costi necessari alla realizzazione della copertura, ciò specialmente per il fine di poter utilizzare, ai fini della stima, il criterio c.d. comparativo.

#### **4.3. Interventi e relativi costi necessari ad emendare l'immobile (lotto n. 3) dalle difformità emerse rispetto ai titoli assentiti.**

Si è proceduto alla stima del costo dei lavori da effettuare sulla base dell'Elenco regionale dei prezzi e dei costi per la sicurezza della Regione Umbria, edizione 2023, nonché sulla base di indagini di mercato considerando i vigenti prezzi della manodopera, materiali trasporti e noli, e sull'esperienza dello scrivente.

In dettaglio:

Gli interventi (minimi) necessari a ripristinare lo stato legittimo dell'immobile (lotto n. 3) ed emendare lo stesso dalle criticità riscontrate (assenza del tetto), risultano puntualmente descritti nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione (Cfr. All. n. 17), che ammontano, come in esso riportato, ad **€ 181.831,13** oltre IVA.



A tale somma occorrerà infine sommare le spese tecniche di progettazione e di assistenza tecnica ai lavori e quelle eventualmente previste dal D.lgs. n. 81/08 quantificabili in circa **€ 18.000,00**, oltre imprevisi quantificabili in circa **€ 5.400,00**.

Si ricava, così, che il costo complessivo dell'intervento è pari ad **€ 205.231,13**, oltre Iva e contributi nella misura stabilita dalle leggi in vigore.

#### **4.4. Aggiornamento del valore e riformulazione del lotto n. 3.**

Analogamente a come si è proceduto nella relazione di CTU, in relazione alla tipologia dei beni oggetto di stima e dello scopo del presente elaborato (supplemento peritale), diretto ad aggiornare la valutazione del lotto n. 3 da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni vengono stimati utilizzando l'aspetto economico del valore di mercato all'attualità. Per la formulazione del più probabile valore di mercato che scaturirebbe cioè in un'eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nelle zone limitrofe ai beni oggetto di stima nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi nella zona in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare – come per la relazione di CTU – il procedimento estimativo per confronto diretto.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, è stata successivamente aggiornata un'indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto – come per la relazione di CTU – il metro quadrato di superficie (mq.), riferito alla superficie commerciale come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto,



si è definito il valore medio – ordinario unitario (€/mq.)

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio – ordinario in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari, distintamente per ciascuno dei beni.

La stima si concretizza come segue:

Oggetto	Sup. commerciale	Valore unitario	Valore totale
Fabbricato (part. 556)	256,93	1.150,00	295.469,50
Terreno (corte)	696,00	<i>incluso nel valore unitario sopra assegnato</i>	
		Valore di stima	<b>€ 295.469,50</b>

Al valore di stima sopra calcolato occorrerà detrarre i costi così come precedentemente determinati, da cui si ottiene una valutazione complessiva pari a:

**€ 90.238,37** (= € 295.469,50 – € 205.231,13).

Il più probabile valore di mercato dei diritti di piena proprietà sugli immobili sopra descritti – pari al valore dei diritti oggetto di pignoramento – risulta quindi paria ad **€ 90.000,00** (arrotondato).

Si ha dunque:

### LOTTO 3

Diritti pari ad 1/1 della piena proprietà, spettanti al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] come da atti di provenienza, su porzioni immobiliari facenti parte di un fabbricato di tipo isolato, allo stato grezzo, ubicato in zona agricola nel Comune di Assisi (PG), fraz. Tordandrea via Pascoli n. 4, censite al Catasto di detto Comune come segue:

Catasto fabbricati:

- fgl. 138, part. 556, cat. C/3, cl. 2, sup. 198 mq., rendita € 787,08;

Catasto terreni:





- **All. 14:** documentazione urbanistico-edilizia (lotto n. 3);
- **All. 15:** documentazione relativa agli aspetti antisismici (lotto n. 3);
- **All. 16:** documentazione fotografica (lotto n. 3);
- **All. 17:** computo metrico estimativo (lotto n. 3);

viene depositata a mezzo telematico in Cancelleria e sarà inoltre trasmessa alle parti via PEC contestualmente al deposito.

Con Perfetta Osservanza.

**Gubbio, 15 settembre 2024.**

Il C.T.U.

(Dr. Ing. Mauro MOSCETTI)

