

**TRIBUNALE DI PERUGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 94/2022 R.G
contro**

ILL.MO GIUDICE DELEGATO GOP DOTT. FRANCO COLONNA

RINVIO UDIENZA: 07 novembre 2024

DEPOSITO TELEMATICO: 09 settembre 2024

OGGETTO: Trasmissione relazione integrativa di aggiornamento di stima tesa a determinare l'eventuale modificazione del valore del cespite pignorato scaturente dai lavori di "ecobonus"

Il sottoscritto dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI, già esperto stimatore nella procedura in epigrafe, con nomina del GE dott.ssa Elena Stramaccioni in data 21/09/2022, richiamato dal Giudice delegato GOP dott. Franco Colonna all'udienza del 18/04/2024 per "*depositare perizia integrativa tesa a determinare l'eventuale modificazione del valore del cespite pignorato scaturente dai lavori di "ecobonus"*",

PREMESSO CHE

1. In data 16/05/2024 ha inoltrato istanza di accesso atti al comune di San Giustino protocollata con n.9503 del 17/05/2024 per l'acquisizione delle pratiche edilizie dal 01/01/2022 a oggi.

2. In data 08/06/2024 il Comune ha fornito la documentazione digitalizzata richiesta tramite PEC e relativa alla pratica CILA-SUPERBONUS 2022/565 presentata al Comune in data 24/11/2022 protocollo n.23832 a nome di *[redacted]* e *[redacted]*, avente come oggetto "*manutenzione straordinaria opere di miglioramento sismico*"

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 – 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

(Sismabonus 110%) su edificio di abitazione costituito da più unità immobiliari” (cfr. allegato n.1) con la seguente documentazione:

- comunicazione di parere favorevole con condizioni del 27/12/2022 protocollo n.26355 (cfr. allegato n.2);
- comunicazione di inizio lavori in data 28/08/2023 (cfr. allegato n.3);
- I° Stato di Avanzamento Lavori con relativa asseverazione depositato il 30/11/2023 (cfr. allegato n.4);
- II° Stato di Avanzamento Lavori con relativa asseverazione depositato il 30/12/2023 (cfr. allegato n.5);
- documentazione fotografica di cantiere (cfr. allegato n.6).

3. in data 12/06/2024 tramite lettera raccomandata e PEC a tutte le parti e per conoscenza al direttore dei lavori della parte architettonica, al direttore dei lavori delle opere strutturali e all'impresa esecutrice dei lavori (cfr. allegato n.7) comunicava un nuovo sopralluogo per il giorno 26/06/2024 alle ore 9.00, presso i beni pignorati siti nel comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via Ospedalicchio distinti al Catasto Fabbricati, foglio 75 particella 19 sub.4 (abitazione), particella 19 sub.3 e particella 855 graffati (locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale), particella 19 sub.1 (b.c.n.c.- corte - a tutti i subalterni) e sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4), particella 858 sub.2-3 (due locali di sgombero), particelle 856-857-859-860 (b.c.n.c.-corte - a tutti i subalterni) e al Catasto Terreni, foglio 75 particella 855 (ente urbano - corte esclusiva), particelle 856-857-859-860 (enti urbani - corte comune).

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 - 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

Tutto quanto premesso, in data 26/06/2024, mercoledì alle ore 9.00, lo scrivente effettuava il sopralluogo alla presenza del geom. [redacted] quale direttore dei lavori della parte architettonica, dell'ing. [redacted] quale direttore dei lavori delle opere strutturali e della geom. [redacted] per l'impresa esecutrice dei lavori [redacted].

In tale occasione si è presa visione degli interventi eseguiti a seguito della CILA-S 565-2022 e sono state scattate alcune foto (cfr. documentazione fotografica). L'ing. [redacted] si impegnava, nel termine di 10 giorni, a trasmettere copia della pratica sismica completa e delle prescrizioni del Comune (cfr. verbale di sopralluogo; allegato n.8).

Sulla base della pratica edilizia acquisita, esaminati i computi, la documentazione fotografica e le asseverazioni depositate del I° e II° SAL, confrontando poi il tutto con quanto rilevato durante il nuovo accesso, il CTU evidenzia quanto segue.

La CILA-S 565/2022 riguarda una porzione del complesso immobiliare e più precisamente le unità immobiliari pignorate (foglio 75 particella 19 subalterni 3-4) intestate a [redacted] e quella sempre intestata a [redacted] con diritto di abitazione a favore di [redacted] non oggetto della presente procedura esecutiva (foglio 75 particella 19 subalterno 2) oltre agli interventi sulle parti comuni (foglio 75 particella 19 subalterni 1-5). Il progetto presentato prevede il rifacimento dell'intera copertura e dei solai con interventi di miglioramento sismico delle strutture portanti verticali e orizzontali oltre a opere di finitura.

Più precisamente le opere eseguite, come da documentazione fotografica allegata, sono:

- demolizione e rifacimento del tetto con orditura primaria e secondaria in castagno e tavolato in legno, il tutto ancorato a cordoli in c.a. di collegamento, con soprastante barriera al vapore, isolante termico, guaina impermeabilizzante e manto di copertura alla romana con tegole nuove e coppi di recupero (cfr. foto 9-10-11);

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 – 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

- realizzazione del solaio interpiano fra primo e secondo piano (soffitta) con orditura primaria e secondaria in castagno con sovrastante tavolato in legno e caldana armata con rete elettrosaldata (cfr. foto n.8-9). NB: si evidenzia che alla data del precedente sopralluogo 28/10/2022 lo scrivente rilevava la ricostruzione del solaio del piano primo e di quello della copertura con il rifacimento dell'orditura principale e secondaria in legno con sovrastanti pianelle e massetto;
- realizzazione di minimi interventi di manutenzione del solaio interpiano fra terra e primo piano con orditura primaria e secondaria in castagno con sovrastante doppia pianella e caldana armata con rete elettrosaldata (cfr. foto n.5-6-7). NB: si evidenzia che alla data del precedente sopralluogo 28/10/2022 lo scrivente aveva già rilevato la realizzazione di tale solaio;
- realizzazione di solaio areato al piano terra con “igloo” in PVC e sovrastante gettata in c.c.a. (cfr. foto di cantiere; allegato n.6);
- consolidamento della struttura verticale con intonaco armato;
- installazione dispositivi anticaduta (cfr. foto di cantiere; allegato n.6);
- rifacimento della gronda esistente con zampini in legno e pianelle nuove del tipo invecchiato (cfr. foto di cantiere; allegato n.6).

Lo scrivente evidenzia infine che i ponteggi perimetrali alla porzione di fabbricato oggetto di intervento ad oggi sono stati rimossi e tutti i materiali di demolizione e modesti scavi non sono stati smaltiti e sono accatastati in prevalenza sulla parte di corte esclusiva pignorata (foglio 75 particella 855) e sono quindi da conteggiare, a mio avviso, i costi di smaltimento e conferimento alla discarica.

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 - 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

Alla luce di tutto quanto sopra esposto, stante la situazione descritta e i lavori effettuati in esecuzione della pratica edilizia "CILA SUPERBONUS", i beni oggetto di pignoramento non si trovano più nelle condizioni rilevate a suo tempo dallo scrivente al momento della stima depositata il 19/01/2023 e il CTU ritiene pertanto opportuno applicare un incremento ai valori medi applicati al fine di aggiornare il valore di stima precedentemente determinato ponderando il valore attribuito anche tenendo conto dei lavori computati ai fini del contributo, come di seguito calcolato:

- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite a magazzini in parte ristrutturati: mq 48,94 X €/mq 400,00 = € 19.576,00
- Porzione di fabbricato ex rurale costituita da superfici adibite ad abitazione in parte ristrutturati: mq 79,63 X €/mq 800,00 = € 63.704,00
- Porzione di annesso ex rurale costituite da superfici adibite a locali di sgombero da ristrutturare: mq 12,30 X €/mq 100,00 = € 1.230,00
- Rata di terreno incolta attigua ai fabbricati adibita a corte: mq 260,00 X €/mq 7,50 = € 1.950,00

per un valore complessivo di € 86.460,00, cui lo scrivente ritiene opportuno applicare un'ulteriore riduzione del 10%; che permette di tener conto della mancanza di garanzie per vizi occulti, dei costi di smaltimento a discarica dei rifiuti edili e delle spese necessarie per il collaudo delle opere strutturali.

$€ 86.460,00 - (10\%) = (86.460,00 - 8.646,00) = € 77.814,00$

Si stima pertanto il valore di base d'asta dei diritti di piena proprietà per la quota di un 1/1 su porzione di un fabbricato residenziale da cielo a terra (ex fabbricato rurale) parzialmente ristrutturato ubicato nel comune di San Giustino (PG), frazione Selci Lama, via

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 - 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

Ospedalicchio snc, costituita da abitazione di tipo economico ai piani primo e secondo sottotetto (foglio 75 p.19 sub.4), locale magazzino al piano terra con corte esclusiva pertinenziale (foglio 75 p.19 sub.3 e p.855 graffati) e porzione di un annesso adiacente e unito al fabbricato abitativo, con due piccoli locali di sgombero al piano terra (foglio 75 p.858 sub.2-3), pari a € 77.814,80 valore che si arrotonda a € 77.800,00 (diconsi Euro settantasettemilaottocento/00).

Tutte le valutazioni, anche se basate su parametri di superficie, sono da intendersi a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le relative pertinenze ed accessioni, diritti, azioni e ragioni e con tutte le servitù attive e passive di cui si giovano e o sono gravate, nonché con tutti i patti a favore e contro, comprensive dei diritti condominiali esistenti, pro quota, su tutte le parti del fabbricato, comuni per legge o per destinazione e più precisamente con i diritti condominiali sulla particella 19 sub.1 (b.c.n.c. - corte - a tutti i subalterni), sub.5 (b.c.n.c. - loggia e vano scala - ai subalterni 2 e 4) e particelle 856-857-859-860 del foglio 75 (enti urbani - corte comune).

Infine, sulla base dell'ispezione telematica ipotecaria aggiornata, a tutto il giorno 05/09/2024, a nome dell'esecutato, sui beni pignorati risulta la seguente trascrizione (cfr. allegato n.9):

contro	10559	19/05/2022		Pignoramento
--------	-------	------------	--	--------------

- **10559**: pignoramento immobiliare a favore di *[redacted]* e contro *[redacted]*, a seguito di atto giudiziario del 29/04/2022 repertorio n.1807, gravante i diritti di piena proprietà dei beni immobili distinti al Catasto Fabbricati di San Giustino, al foglio

Dr. Agr. Zaccaria Carlo Secci

Via Campo di Marte n.4/M/5 – 06124 Perugia ☎ (075) 30-120

n.75, particella n.19 subalterno 3 graffato con la particella 855, subalterno 4, particella n.858 subalterni 2-3 e al Catasto Terreni al foglio n.75, particella 855.

NON risultano iscrizioni.

ALLEGATI

0. Documentazione fotografica di sopralluogo del 26/06/2024
1. CILAS 565/2022
2. comunicazione di parere favorevole con condizioni del 27/12/2022 protocollo n.26355
3. comunicazione di inizio lavori in data 28/08/2023
4. I° stato di avanzamento lavori depositato il 30/11/2023
5. II° stato di avanzamento lavori depositato il 30/12/2023
6. Documentazione fotografica di cantiere
7. Comunicazione di nuovo sopralluogo
8. Verbale di sopralluogo
9. Ispezione ipotecaria telematica

————— ¶ —————

Tanto il sottoscritto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Letto, confermato e sottoscritto, s.e.o.

Perugia, 08 settembre 2024

Il CTU: dr. agr. Zaccaria Carlo SECCI