TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

E.I. n° 53/2021 R.G. Es. riunita con E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Promossa:

- JULIET S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovan Battista Santangelo in Via Antonio Bertoloni n° 29 – Roma

contro:

_____ Esecutata

- _____ Esecutata

. _____ Esecutata

Perugia, lì 14.06.2023

* * * * *

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a864680e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

1° RICHIAMO DEL CONSULENTE TECNICO

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. Sara Fioroni, nella procedura civile di cui all'oggetto, il giorno 20/04/2023 richiamava lo scrivente Ing. Riccardo Ricci, per rispondere al seguente quesito così riassunto:

".....dispone che il perito risponda alle osservazioni depositate dal procedente, con relazione da depositarsi entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza sotto fissata..."

Si procede alla risposta del quesito.

Punto 1 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Si chiede di verificare l'ipotesi di suddivisione dell'immobile esecutato in più lotti, considerata la presenza di numerosi casolari che, unitamente a parte del terreno, potrebbero formare lotti a sé stanti (avuto riguardo a quelli aventi comodo accesso o, comunque, accesso ripristinabile – indicando, in tal caso, la relativa spesa-).

Lo stesso dicasi per la parte relativa al centro zootecnico e per quella residenziale: entrambi potrebbero formare oggetto di separati lotti. Probabilmente, considerati gli esiti negativi delle aste svoltesi in pendenza della precedente procedura esecutiva (RG 83/2010), poi estinta, nella quale la suddivisione dei lotti era esattamente la stessa di cui all'attuale perizia, una diversa suddivisione potrebbe agevolare la vendita dell'immobile esecutato."

L'azienda agricola pignorata, che può considerarsi a corpo unico, si sviluppa in zona collinare e le proprie superfici risultano divise a valle solo dalla strada S.S. 219 e dal fiume Assino.

I seminativi sono in buona parte comodi e facilmente meccanizzabili. In azienda sono presenti due invasi artificiali che rendono possibili irrigazioni di soccorso sui seminativi limitrofi. Le superfici boscate sono governate a cedui matricinati. I pascoli sono costituiti o da vecchi seminativi o da terreni di scarsa fertilità. Fa parte dell'azienda agricola un Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 e, sparsi sul territorio aziendale, sei casolari di cui n. 5 collabenti ed uno residenziale.

Tra i beni pignorati risulta anche un ulteriore fabbricato condominiale ad

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

uso residenziale soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione con relativi terreni circostanti (il bene risulta occupato da [illegible] in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 05/03/2020 della durata di anni 28 con inizio il 09/03/2020 e scadenza 08/03/2048). La trasformazione apportata al complesso immobiliare abitativo ne ha determinato una sua indipendenza dal resto dell'azienda.

Lo scrivente pertanto, **per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, ritiene di porre alla pubblica asta gli immobili oggetto di pignoramento mantenendo, come da perizia CTU del 06/03/2023, NUMERO DUE LOTTI** distinti in:

- LOTTO 1 composto da beni immobili terreni e fabbricati (Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 e, sparsi sul territorio aziendale, sei casolari di cui n. 5 collabenti ed uno residenziale). L'azienda con l'attuale consistenza e dislocazione sul territorio costituisce un centro aziendale indipendente e funzionale senza vincoli con le proprietà circostanti.
- LOTTO 2 composto da fabbricato condominiale ad uso residenziale soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione con relativi terreni circostanti;

in quanto la suddetta divisione in due lotti porterà ad una migliore appetibilità sul mercato immobiliare, mentre un'ulteriore divisione porterebbe ad un deprezzamento globale con una difficile collocazione di alcune parti.

Punto 2 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Va correttamente determinato l'importo dell'indennizzo eventualmente spettante al Sig. [illegible] (nella denegata ipotesi in cui dovesse essere ritenuto sussistente il corrispondente diritto1), tenendo conto, tra l'altro:

- del valore del bene, alla data di cessazione del contratto di affitto, senza miglioramenti (si ricorda che, nel 2012, il CTU dott.ssa Pegiati lo aveva valorizzato in Euro 108.460,00);

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a86468806d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

- di eventuali finanziamenti pubblici ricevuti dall'affittuario (che andranno scomputati dall'eventuale indennizzo);

- del valore di mercato del canone, e/o, comunque, dell'indennità di occupazione, considerando che, a decorrere dal 2006 (data di ultimazione lavori), o dalla diversa data che sarà indicata dal GE, l'affittuario/occupante ha usufruito dei miglioramenti verso pagamento di un corrispettivo irrisorio (Euro 3.615,00 per anno). La differenza andrà detratta dall'importo dell'indennizzo (ove dovuto).

Inoltre, anche tutti i costi e spese per sanatorie o altro (si pensi ai locali non conformi e per i quali allo stato non sarebbe possibile alcuna sanatoria) andranno detratti dall'indennizzo eventualmente dovuto. E' quindi necessario che il dettaglio di tali costi/spese sia il più possibile puntuale, completo ed esaustivo.

Per quanto ovvio, si precisa che la consulenza della parte che richiede l'indennizzo non può essere considerata un riferimento attendibile.

A giudizio dello scrivente l'importo dell'indennizzo, eventualmente spettante al , corrisponde all'indennità per le opere di miglioramento eseguite sugli immobili.

Per quantificare le opere di miglioramento eseguite sugli immobili viene eseguita la differenza tra il valore dell'immobile comprensivo del valore delle pertinenze e delle relative corti pertinenziali ad oggi ed il valore dell'immobile comprensivo del valore delle pertinenze e delle relative corti pertinenziali ad oggi senza i miglioramenti apportati dal .

<u>Valore dell'immobile ad oggi CON MIGLIORIE:</u>

Comune di Gubbio 240 partt. 525 (ex 31), 527 (ex 30/p e 508/p)

Edificio con destinazione d'uso residenziale costituito da cinque unità abitative e piscina in Voc. Poggio Capanne Comune di Gubbio.

Unità immobiliare n° 1 (sub. 5)

148,50 mq x € 1.300/mq = € 193.050,00

Unità immobiliare n° 2 (sub. 7)

58 mq x € 1.400/mq = € 81.200,00

Unità immobiliare n° 3 al grezzo (sub. 3)

62 mq x € 500/mq = € 31.000,00

Unità immobiliare n° 4 (sub. 6)

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
Unità immobiliare n° 5 (sub. 8)
52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
Piscina e locale tecnico, a corpo € 30.000,00
Totale valore immobili loc. Poggio Capanne € 501.650,00 comprensivo dei diritti sulle pertinenze.

Valore dell'immobile ad oggi SENZA MIGLIORIE:
Per l'edificio rurale e le relative pertinenze di complessivi 1.270 mc circa con corte pertinenziale di circa 3.380 mq, tenuto conto delle condizioni in cui si trovavano prima dell'intervento di ristrutturazione eseguito dal Sig. , si stima a corpo un valore pari ad € 75.000,00.

La differenza tra il valore dell'immobile comprensivo dei diritti delle pertinenze ad oggi ed il valore dell'immobile comprensivo dei diritti delle pertinenze ad oggi senza i miglioramenti apportati dal Sig. è pari a:
€ 501.650,00 - € 75.000,00 = € 426.650,00

Restano inoltre da detrarre i costi delle sanatorie per le difformità riscontrate dal sottoscritto C.T.U. sull'immobile.
Costi ed oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica immobili voc. Poggio Capanne
Totale circa € 17.000,00 come meglio indicato nella perizia CTU del 06/03/2023
Per un totale di indennizzo, eventualmente spettante al Sig. , pari a € 426.650,00 - € 17.000,00 = € 409.650,00.

Restano infine da detrarre eventuali finanziamenti pubblici ricevuti dall'affittuario ,i. L'affittuario ha ricevuto con finanziamento pubblico Euro 87.014,44 ma con Determinazione Dirigenziale n. 7528 del 18/10/2011 è stata emessa la revoca del contributo concesso a

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

(all. 1) ed il recupero dell'importo totale percepito a titolo di anticipazione ed acconto per gli investimenti previsti nella domanda di aiuto.

Pertanto il totale di indennizzo, eventualmente spettante al , rimane pari a € 409.650,00.

Il sottoscritto C.T.U., stimato il valore dell'indennizzo eventualmente spettante al Sig i,

RIMANDA

al G.E. circa la validità giuridica del "Diritto di ritenzione" e della sua eventuale applicazione nella stima dei beni immobili interessati.

Si intende precisare inoltre che il diritto di ritenzione suddetto è regolamentato dalla Legge n. 203 del 3 Maggio 1982, nella quale all'art. 17 si riporta:

"Il locatore che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 può chiedere all'affittuario l'aumento del canone corrispondente alla nuova classificazione del fondo ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 (11/a), come modificato dall'articolo 18 della presente legge.

L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. Le parti possono convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto.

Se non interviene accordo in ordine alla misura dell'indennità prevista dal comma precedente, essa è determinata, a richiesta di una delle parti, dall'ispettorato provinciale dell'agricoltura, la cui deliberazione, agli effetti dell'articolo 634 del codice di procedura civile, costituisce prova scritta del credito per l'indennità stessa.

All'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non gli sia stata

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

versata dal locatore l'indennità fissata dall'ispettorato oppure determinata con sentenza definitiva dall'autorità giudiziaria.
Nel caso di vendita del fondo prima del pagamento all'affittuario della indennità di cui al comma precedente, il proprietario è tenuto a dichiarare, nell'atto di vendita, l'esistenza dell'obbligazione nei confronti dell'affittuario per effetto delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16, restando in tale caso liberato dall'obbligazione stessa.
Ove per l'espletamento delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16 si rendano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione e nel caso in cui sia possibile ottenere finanziamenti pubblici, ai sensi delle norme vigenti in materia, per l'esecuzione delle opere stesse, l'affittuario può provvedere direttamente a proporre le relative istanze ed a percepire i finanziamenti, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 previste nel contratto e concordate dalle parti, o comunque eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (11/b).
Al locatore che esegue le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 sono estese le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle vigenti leggi in favore dell'affittuario.
Nella determinazione dell'indennità di cui al secondo comma, i finanziamenti pubblici fatti propri dall'affittuario, che non abbia la qualifica di imprenditore agricolo e titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non sono computati.

Si intende infine precisare che successivamente alle osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023 è emerso che il ___ ha avviato un'azione giudiziaria num. 1700/2023 (G.E. Postacchini con udienza prevista per il 22/09/2023) volta alla quantificazione del diritto di ritenzione. Chiedo all'Ill. G.E. di tenere conto anche di questo evento.

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

Punto 3 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"È necessario di acquisire tutte le informazioni volte ad individuare, con certezza, la parte di immobile oggetto di confisca"

Le superfici confiscate sono state definite dal G.E. Dr. Ricciarelli Massimo con sentenza n. 203 depositata in Cancelleria il 24.03.2003 (all. 2). All'ultima pagina della suddetta sentenza si ordinava

> la confisca dell'area di pertinenza della società , amministrata dal , riferita ai reati sub D) ed E), e segnatamente l'area di sedime delle vasche indicate dal consulente Poletti con i numeri 2) e 3) e l'area limitrofa rappresentata dalle fotografie in atti, riproducenti le chiazze di percolato in direzione del fiume Assino, ed ancora l'area di cui alle fotografie n. 30, 31 e 32 allegate alla consulenza del prof. Poletti.
>
> Concede il beneficio della sospensione condizionale della pena.
>
> Visto l'art. 538 segg. cpp,

Nella consulenza tecnica d'ufficio del Prof. Poletti le superfici non sono state indicate catastalmente ma attraverso delle foto che si allegano alla presente (all. 3) e che identificano pertanto le aree oggetto di confisca.

Punto 4 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Si chiede di riconsiderare la congruità del canone di locazione pattuito nel contratto di locazione stipulato, il 5 marzo 2020, con società agricola a responsabilità limitata, anche alla luce della durata del contratto (ben 28 anni!)"

Il canone di locazione stipulato dal debitore con contratto del 05/03/2020 tenendo conto che:

- Trattasi di terreni marginali di collina di scarsa produttività;
- Trattasi di terreni fortemente frammentati, in quanto disposti "a macchia di leopardo" (all.to 4), e di piccola superficie;
- Trattasi di terreni con redditività molto scarsa;
- La maggior parte dei suddetti terreni si trovano, allo stato attuale incolti, anche perché la coltivazione degli stessi appare molto difficoltosa;

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

- il fabbricato sito in Coltronara I era un rudere non in grado di produrre reddito senza importanti interventi di ristrutturazione edilizia;
- il fabbricato "G" posto all'interno del centro zootecnico si trova in pessimo stato di manutenzione;

ritiene di ribadire congruo il canone di affitto di fondo rustico pari ad euro 2.500,00 annui.

Tanto si doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 14.06.2023

Il C.T.U.
Ing. Riccardo Ricci

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

E.I. n° 53/2021 R.G. Es. riunita con E.I. n° 165/2022 R.G. Es.

Promossa:

- JULIET S.P.A., domiciliata presso lo studio dell'Avv. Giovan Battista Santangelo in Via Antonio Bertoloni n° 29 – Roma

contro:

_____ Esecutata

- _____ Esecutata

. _____ Esecutata

Perugia, lì 14.06.2023

* * * * *

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

1° RICHIAMO DEL CONSULENTE TECNICO

L'ill.mo Sig. Giudice Dott. Sara Fioroni, nella procedura civile di cui all'oggetto, il giorno 20/04/2023 richiamava lo scrivente Ing. Riccardo Ricci, per rispondere al seguente quesito così riassunto:

".....dispone che il perito risponda alle osservazioni depositate dal procedente, con relazione da depositarsi entro il termine di 30 giorni prima dell'udienza sotto fissata..."

Si procede alla risposta del quesito.

Punto 1 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Si chiede di verificare l'ipotesi di suddivisione dell'immobile esecutato in più lotti, considerata la presenza di numerosi casolari che, unitamente a parte del terreno, potrebbero formare lotti a sé stanti (avuto riguardo a quelli aventi comodo accesso o, comunque, accesso ripristinabile – indicando, in tal caso, la relativa spesa-).

Lo stesso dicasi per la parte relativa al centro zootecnico e per quella residenziale: entrambi potrebbero formare oggetto di separati lotti. Probabilmente, considerati gli esiti negativi delle aste svoltesi in pendenza della precedente procedura esecutiva (RG 83/2010), poi estinta, nella quale la suddivisione dei lotti era esattamente la stessa di cui all'attuale perizia, una diversa suddivisione potrebbe agevolare la vendita dell'immobile esecutato."

L'azienda agricola pignorata, che può considerarsi a corpo unico, si sviluppa in zona collinare e le proprie superfici risultano divise a valle solo dalla strada S.S. 219 e dal fiume Assino.

I seminativi sono in buona parte comodi e facilmente meccanizzabili. In azienda sono presenti due invasi artificiali che rendono possibili irrigazioni di soccorso sui seminativi limitrofi. Le superfici boscate sono governate a cedui matricinati. I pascoli sono costituiti o da vecchi seminativi o da terreni di scarsa fertilità. Fa parte dell'azienda agricola un Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 e, sparsi sul territorio aziendale, sei casolari di cui n. 5 collabenti ed uno residenziale.

Tra i beni pignorati risulta anche un ulteriore fabbricato condominiale ad

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

uso residenziale soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione con relativi terreni circostanti (il bene risulta occupato da [illegible] in forza di contratto di affitto di fondo rustico del 05/03/2020 della durata di anni 28 con inizio il 09/03/2020 e scadenza 08/03/2048). La trasformazione apportata al complesso immobiliare abitativo ne ha determinato una sua indipendenza dal resto dell'azienda.

Lo scrivente pertanto, **per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, ritiene di porre alla pubblica asta gli immobili oggetto di pignoramento mantenendo, come da perizia CTU del 06/03/2023, NUMERO DUE LOTTI** distinti in:

- LOTTO 1 composto da beni immobili terreni e fabbricati (Centro Zootecnico aziendale con accesso diretto dalla S.S. 219 e, sparsi sul territorio aziendale, sei casolari di cui n. 5 collabenti ed uno residenziale). L'azienda con l'attuale consistenza e dislocazione sul territorio costituisce un centro aziendale indipendente e funzionale senza vincoli con le proprietà circostanti.
- LOTTO 2 composto da fabbricato condominiale ad uso residenziale soggetto a completa demolizione ed attualmente in corso di ricostruzione con relativi terreni circostanti;

in quanto la suddetta divisione in due lotti porterà ad una migliore appetibilità sul mercato immobiliare, mentre un'ulteriore divisione porterebbe ad un deprezzamento globale con una difficile collocazione di alcune parti.

Punto 2 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Va correttamente determinato l'importo dell'indennizzo eventualmente spettante al Sig. (nella denegata ipotesi in cui dovesse essere ritenuto sussistente il corrispondente diritto1), tenendo conto, tra l'altro:

- del valore del bene, alla data di cessazione del contratto di affitto, senza miglioramenti (si ricorda che, nel 2012, il CTU dott.ssa Pegiati lo aveva valorizzato in Euro 108.460,00);

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a864680e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

- di eventuali finanziamenti pubblici ricevuti dall'affittuario (che andranno scomputati dall'eventuale indennizzo);

- del valore di mercato del canone, e/o, comunque, dell'indennità di occupazione, considerando che, a decorrere dal 2006 (data di ultimazione lavori), o dalla diversa data che sarà indicata dal GE, l'affittuario/occupante ha usufruito dei miglioramenti verso pagamento di un corrispettivo irrisorio (Euro 3.615,00 per anno). La differenza andrà detratta dall'importo dell'indennizzo (ove dovuto).

Inoltre, anche tutti i costi e spese per sanatorie o altro (si pensi ai locali non conformi e per i quali allo stato non sarebbe possibile alcuna sanatoria) andranno detratti dall'indennizzo eventualmente dovuto. E' quindi necessario che il dettaglio di tali costi/spese sia il più possibile puntuale, completo ed esaustivo.

Per quanto ovvio, si precisa che la consulenza della parte che richiede l'indennizzo non può essere considerata un riferimento attendibile.

A giudizio dello scrivente l'importo dell'indennizzo, eventualmente spettante al , corrisponde all'indennità per le opere di miglioramento eseguite sugli immobili.

Per quantificare le opere di miglioramento eseguite sugli immobili viene eseguita la differenza tra il valore dell'immobile comprensivo del valore delle pertinenze e delle relative corti pertinenziali ad oggi ed il valore dell'immobile comprensivo del valore delle pertinenze e delle relative corti pertinenziali ad oggi senza i miglioramenti apportati dal .

<u>Valore dell'immobile ad oggi CON MIGLIORIE:</u>

Comune di Gubbio 240 partt. 525 (ex 31), 527 (ex 30/p e 508/p)

Edificio con destinazione d'uso residenziale costituito da cinque unità abitative e piscina in Voc. Poggio Capanne Comune di Gubbio.

Unità immobiliare n° 1 (sub. 5)

148,50 mq x € 1.300/mq = € 193.050,00

Unità immobiliare n° 2 (sub. 7)

58 mq x € 1.400/mq = € 81.200,00

Unità immobiliare n° 3 al grezzo (sub. 3)

62 mq x € 500/mq = € 31.000,00

Unità immobiliare n° 4 (sub. 6)

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
Unità immobiliare n° 5 (sub. 8)
52 mq x € 1.600/mq = € 83.200,00
Piscina e locale tecnico, a corpo € 30.000,00
Totale valore immobili loc. Poggio Capanne € 501.650,00 comprensivo dei diritti sulle pertinenze.

Valore dell'immobile ad oggi SENZA MIGLIORIE:
Per l'edificio rurale e le relative pertinenze di complessivi 1.270 mc circa con corte pertinenziale di circa 3.380 mq, tenuto conto delle condizioni in cui si trovavano prima dell'intervento di ristrutturazione eseguito dal Sig. , si stima a corpo un valore pari ad € 75.000,00.

La differenza tra il valore dell'immobile comprensivo dei diritti delle pertinenze ad oggi ed il valore dell'immobile comprensivo dei diritti delle pertinenze ad oggi senza i miglioramenti apportati dal Sig. è pari a:
€ 501.650,00 - € 75.000,00 = € 426.650,00

Restano inoltre da detrarre i costi delle sanatorie per le difformità riscontrate dal sottoscritto C.T.U. sull'immobile.
Costi ed oneri per regolarizzazione edilizio-urbanistica immobili voc. Poggio Capanne
Totale circa € 17.000,00 come meglio indicato nella perizia CTU del 06/03/2023
Per un totale di indennizzo, eventualmente spettante al Sig. , pari a € 426.650,00 - € 17.000,00 = € 409.650,00.

Restano infine da detrarre eventuali finanziamenti pubblici ricevuti dall'affittuario i. L'affittuario ha ricevuto con finanziamento pubblico Euro 87.014,44 ma con Determinazione Dirigenziale n. 7528 del 18/10/2011 è stata emessa la revoca del contributo concesso a

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

(all. 1) ed il recupero dell'importo totale percepito a titolo di anticipazione ed acconto per gli investimenti previsti nella domanda di aiuto.

Pertanto il totale di indennizzo, eventualmente spettante al , rimane pari a € 409.650,00.

Il sottoscritto C.T.U., stimato il valore dell'indennizzo eventualmente spettante al Sig i,

RIMANDA

al G.E. circa la validità giuridica del "Diritto di ritenzione" e della sua eventuale applicazione nella stima dei beni immobili interessati.

Si intende precisare inoltre che il diritto di ritenzione suddetto è regolamentato dalla Legge n. 203 del 3 Maggio 1982, nella quale all'art. 17 si riporta:

"Il locatore che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 può chiedere all'affittuario l'aumento del canone corrispondente alla nuova classificazione del fondo ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 febbraio 1971, n. 11 (11/a), come modificato dall'articolo 18 della presente legge.

L'affittuario che ha eseguito le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 ha diritto ad una indennità corrispondente all'aumento del valore di mercato conseguito dal fondo a seguito dei miglioramenti da lui effettuati e quale risultante al momento della cessazione del rapporto, con riferimento al valore attuale di mercato del fondo non trasformato. Le parti possono convenire la corresponsione di tale indennità anche prima della cessazione del rapporto.

Se non interviene accordo in ordine alla misura dell'indennità prevista dal comma precedente, essa è determinata, a richiesta di una delle parti, dall'ispettorato provinciale dell'agricoltura, la cui deliberazione, agli effetti dell'articolo 634 del codice di procedura civile, costituisce prova scritta del credito per l'indennità stessa.

All'affittuario compete la ritenzione del fondo fino a quando non gli sia stata

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90

versata dal locatore l'indennità fissata dall'ispettorato oppure determinata con sentenza definitiva dall'autorità giudiziaria.

Nel caso di vendita del fondo prima del pagamento all'affittuario della indennità di cui al comma precedente, il proprietario è tenuto a dichiarare, nell'atto di vendita, l'esistenza dell'obbligazione nei confronti dell'affittuario per effetto delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16, restando in tale caso liberato dall'obbligazione stessa.

Ove per l'espletamento delle opere di cui al primo comma dell'articolo 16 si rendano necessari permessi, concessioni, autorizzazioni da parte della pubblica amministrazione e nel caso in cui sia possibile ottenere finanziamenti pubblici, ai sensi delle norme vigenti in materia, per l'esecuzione delle opere stesse, l'affittuario può provvedere direttamente a proporre le relative istanze ed a percepire i finanziamenti, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 previste nel contratto e concordate dalle parti, o comunque eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (11/b).

Al locatore che esegue le opere di cui al primo comma dell'articolo 16 sono estese le agevolazioni fiscali e creditizie previste dalle vigenti leggi in favore dell'affittuario.

Nella determinazione dell'indennità di cui al secondo comma, i finanziamenti pubblici fatti propri dall'affittuario, che non abbia la qualifica di imprenditore agricolo e titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, non sono computati.

Si intende infine precisare che successivamente alle osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023 è emerso che il ___ ha avviato un'azione giudiziaria num. 1700/2023 (G.E. Postacchini con udienza prevista per il 22/09/2023) volta alla quantificazione del diritto di ritenzione. Chiedo all'Ill. G.E. di tenere conto anche di questo evento.

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62aeb1b90

Punto 3 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"È necessario di acquisire tutte le informazioni volte ad individuare, con certezza, la parte di immobile oggetto di confisca"

Le superfici confiscate sono state definite dal G.E. Dr. Ricciarelli Massimo con sentenza n. 203 depositata in Cancelleria il 24.03.2003 (all. 2). All'ultima pagina della suddetta sentenza si ordinava

la confisca dell'area di pertinenza della società , amministrata dal , riferita ai reati sub D) ed E), e segnatamente l'area di sedime delle vasche indicate dal consulente Poletti con i numeri 2) e 3) e l'area limitrofa rappresentata dalle fotografie in atti, riproducenti le chiazze di percolato in direzione del fiume Assino, ed ancora l'area di cui alle fotografie n. 30, 31 e 32 allegate alla consulenza del prof. Poletti.

Concede il beneficio della sospensione condizionale della pena.

Visto l'art. 538 segg. cpp,

Nella consulenza tecnica d'ufficio del Prof. Poletti le superfici non sono state indicate catastalmente ma attraverso delle foto che si allegano alla presente (all. 3) e che identificano pertanto le aree oggetto di confisca.

Punto 4 Osservazioni dell'Avv. Giovan Battista Santangelo del 05/04/2023

"Si chiede di riconsiderare la congruità del canone di locazione pattuito nel contratto di locazione stipulato, il 5 marzo 2020, con società agricola a responsabilità limitata, anche alla luce della durata del contratto (ben 28 anni!)"

Il canone di locazione stipulato dal debitore con contratto del 05/03/2020 tenendo conto che:

- Trattasi di terreni marginali di collina di scarsa produttività;
- Trattasi di terreni fortemente frammentati, in quanto disposti "a macchia di leopardo" (all.to 4), e di piccola superficie;
- Trattasi di terreni con redditività molto scarsa;
- La maggior parte dei suddetti terreni si trovano, allo stato attuale incolti, anche perché la coltivazione degli stessi appare molto difficoltosa;

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a864688Oe4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 195744d62eeb1b90

- il fabbricato sito in Coltronara I era un rudere non in grado di produrre reddito senza importanti interventi di ristrutturazione edilizia;
- il fabbricato "G" posto all'interno del centro zootecnico si trova in pessimo stato di manutenzione;

ritiene di ribadire congruo il canone di affitto di fondo rustico pari ad euro 2.500,00 annui.

Tanto si doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, lì 14.06.2023

Il C.T.U.
Ing. Riccardo Ricci

Firmato Da: RICCI RICCARDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5a4a8646880e4d1b1a814640cf2e4feb - Firmato Da: ROBERTO ZANCANARO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 19574dd62eeb1b90