

TRIBUNALE DI SPOLETO

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

Iscritta al n. R.G.E. 305/2016 promossa da

ISTITUTO PER IL CREDITO SPORTIVO

In Amministrazione Straordinaria

Avv. Giovanni M. Cocconi

CONTRO

Avv. Ortensia Ebner

– Richiesta supplemento di Perizia in data 16/05/2019 –

G.E. Dott. Simone Salcerini.

Con ordinanza del 16/05/2019 il Sig. G.E., a scioglimento della riserva assunta all'udienza di comparizione parti in data 20/09/2018, disponeva il richiamo dello scrivente CTU utile a chiarire entro il termine del 20/09/2019, le critiche mosse dal CTP di parte Debitrice, ed in particolare su 4 quesiti riportati nella medesima ordinanza:

- 1) all'affermazione relativa all'errato computo della superficie a servizi;
- 2) alle valutazioni dei fabbricati in relazione alle loro effettive condizioni ed alla situazione attuale di mercato;
- 3) al valore dei terreni agricoli;
- 4) all'esistenza o meno di "gravi limitazioni di utilizzo" delle aree oggetto di stima (pag. 12 della CTP dell'Ing. Fiori);

Il sottoscritto Geom. Vantaggioli Beniamino, in ossequio al mandato conferito e presa visione del contenuto integrale delle critiche mosse dall'Ing. Luigi G. Fiori per conto del Debitore Esecutato Sig. Roberto Fiori, esprime di seguito le proprie controdeduzioni nel merito tecnico, seguendo il medesimo ordine numerico posto nel quesito, confermando inoltre la propria presenza alla prossima udienza fissata per il 07/11/2019, al fine di coadiuvare il Sig. G.E. per tutte le eventuali necessità di chiarimento.



PUNTO 1: Errato computo della superficie a servizi.

Il CTP della parte Debitrice lamenta una errata indicazione di alcune delle superfici, ed in particolare la errata indicazione della superficie del fabbricato identificato genericamente come sub. 3, e l'errato computo della superficie indicata in perizia come a "servizi", la quale non sarebbe di mq. 103.575, piuttosto di mq. 123.965 per effetto della "dimenticanza" di una porzione della genericamente indicata particella 45, afferente un appezzamento di seminativo arboreo di mq. 20.390.

Aggiunge il consulente di parte che l'errore, sebbene materiale, inficierebbe il risultato finale e sarebbe quindi un indicatore della "...difficoltà della complessità..." nella redazione della Perizia. Si è proceduto quindi ad una ragionevole verifica dei calcoli eseguiti, ed a un nuovo controllo dell'intero impianto particellare del complesso compendio immobiliare.

Il rilievo è parzialmente fondato, tuttavia ininfluente ai fini della stima.

Lo scrivente CTU all'atto della stesura dell'elaborato peritale, ha utilizzato i rilievi eseguiti sul posto, piuttosto che dati stimati manualmente dalle planimetrie del catasto fabbricati, per natura non probatori.

E' stato in effetti rilevato un errore di battitura nella esecuzione degli stessi calcoli, per cui la corretta consistenza della part. 76 sub. 3, è di **mq. 249**.

La verifica delle consistenze dei Terreni, ha reso una superficie da ascrivere ad "Agricola con destinazione a Servizi" pari a **mq. 123.965**, ed una superficie da ascrivere ad "Agricola" di **mq. 192.207**, essendo per completezza sfuggita al calcolo (ma non rilevata dal CTP di parte Debitrice) anche la part. 32 del foglio 28 di unitari mq. 8.100.

Di seguito la nuova tabella riepilogativa che sostituisce quella inserita nella Perizia depositata in data 10/06/2018, che in qualsiasi caso non modifica in alcun modo le conclusioni in essa tratte:

PROSPETTO STIMA SUPERFICI RIUNITE					
Destinazione	Superficie	Valore a Nuovo	Valore Opere	Valore di Stima	TOTALE
Residenz. sub 4	773	2400/mq	485/mq	1915/mq	1.480.295,00
Residenz. sub 3	249	2400/mq	987/mq	1413/mq	351.837,00
Residenz. resto	355	2400/mq	452/mq	1948/mq	691.540,00
Agricola	192.207			3,2/mq	615.062,40
Agricola con dest. a Servizi	123.965			10,7/mq	1.326.425,50



TOTALE					4.465.159,90

PUNTO 2: Valutazioni dei fabbricati in relazione alle loro effettive condizioni ed alla situazione attuale di mercato.

Lo scrivente CTU, sebbene in forma sintetica come si conviene usualmente nella perizia estimativa a corredo di una esecuzione immobiliare, **ha correttamente indicato gli elementi minimi utili ad una precisa valutazione**, offrendo ad un potenziale soggetto interessato alla partecipazione dell'Asta immobiliare, gli elementi principali utili poter soddisfare ogni curiosità e/o preventivo dubbio, supportando la descrizione dei luoghi con un corredo di abbondante documentazione fotografica (156 scatti tra interni ed esterni della sola parte padronale).

Il rilievo non è pertanto fondato.

CTP di parte debitrice articola le proprie osservazioni alla stregua di una ordinaria CTU in ambito civile, entrando, o pretendendo di entrare, nel merito di un contraddittorio per la definizione di una analisi strutturale approfondita e finalizzata esclusivamente a “demolire” la stima complessiva offert nell'elaborato finale.

Lo scrivente non esclude, ed indica puntualmente la presenza di lesioni (documentate anche fotograficamente), **non gravi ed assolutamente fisiologiche**, le quali saranno ovviamente trattate in fase di **ristrutturazione ordinaria** del complessivo fabbricato, offerte come indicazioni alla esclusiva valutazione, ed alle considerazioni di convenienza, dell'eventuale soggetto interessato all'acquisto dalla Procedura.

Il recente sisma 2016 e seguenti, non ha minimamente modificato il quadro fessurativo che preesisteva, e che ha allo stesso modo superato anche la precedente ciclica (per il nostro territorio) attività sismica, che da ultimo si indica di particolare intensità anche negli anni 1979 – 1985 – 1997 – 2005 ed ancora successivamente al 2016, ovvero Gennaio-Febbraio 2017 e sciame conseguente che ha visto per tutto il 2017/2018 epicentro proprio nel territorio di Comune di Campello sul Clitunno, od ancora nel limitrofo paese di Azzano.

A riprova della pretestuosità del rilievo, si evidenzia che non esistono schede AEDES/FAST di rilevazione del danno, né tuttavia è stata offerta prova contraria.

L'Ing. Fiori critica inoltre la presenza di una unità “collabente” che deprimerebbe, a suo dire, il valore complessivo dell'immobile.

L'Ing. Fiori non ha probabilmente effettuato un sopralluogo all'interno dell'immobile, ma valutato l'immobile dalle fotografie prodotte.



La unità immobiliare in questione, identificata con la Part. 76 sub. 3, era già stata parzialmente ristrutturata dall'attuale proprietario negli elementi essenziali (il solaio dell'unità cd. Collabente ad esempio, risulta essere comune alla zona giorno abitualmente utilizzata dal ~~10/10/2010~~), ma giammai ultimata nelle opere di rifinitura, a nulla valere in questa sede, eventuali considerazioni in ordine alle motivazioni che hanno spinto a dichiarare “collabente” l'unità immobiliare, **“status” dichiarato ma non reale.**

Da ultimo il CTP critica la scelta dei valori parametrici da attribuire alle unità immobiliari, a suo dire determinando un valore finale “apodittico”.

La considerazione è priva di pregio.

Una semplice ricerca nel Web tra gli operatori immobiliari che propongono in vendita immobili simili a quello oggetto di stima nella zona di Spoleto, ha evidenziato almeno 4 unità da poter sottoporre a comparazione.

Le quotazioni indicate, oscillano tra €. 2.600,00/mq ed addirittura €. 4.300,00/mq, in uno stato d'uso buono/ordinario (Cfr. 5 Schede di Immobili in vendita - allegate).

Confermo pertanto congruo, per il complesso immobiliare oggetto di valutazione, il valore medio indicato in €. 2.400/mq nella condizione di “Ristrutturato/Nuovo”.

Quanto ai costi di ristrutturazione ed alla critica mossa da CTP di non aver indicato “...nel dettaglio nella costruzione del dato numerico unitario e complessivo...”, lo stesso non offre quindi un pregievole termine di confronto su cui fondare la critica stessa.

La critica è priva di pregio.

Di fatto è bene chiarire come sia sufficiente dotarsi di uno dei tanti software in commercio per la elaborazione dei costi di costruzione/ristrutturazione/trasformazione, ovvero accedere a siti web tematici, i quali utilizzando varie banche dati pubbliche, i cui costi indicati sono mediati con i costi massimi per la realizzazione di interventi di Edilizia Pubblica Agevolata (Max. €. 300,00), offrendo il costo medio al metro quadrato utile di intervento.

Anche in questo caso, **confermo la determinazione del costo parametrico di ristrutturazione/trasformazione in €. 485,00 – 987,00 – 452,00, così come già indicati nella tabella di “Stima superfici riunite”.**

PUNTO 3: Valore dei terreni agricoli.

La valutazione dei terreni, che solo apparentemente avrebbe dovuto essere la più semplice, in realtà è risultata essere quella più controversa e che ha richiesto più assidua attenzione, nell'esame della grande mole di documentazione, generata dall'esproprio occorso in occasione della realizzazione del nuovo tracciato della linea ferroviaria, e proprio dalle adiacenti opere di movimento terra



eseguite per la realizzazione di un notevole complesso sportivo da destinare ad iniziative di Ippoturismo.

La critica è priva di pregio.

Anche in questo caso il CTP della parte Debitrice tenta di “demolire” il valore della proprietà dei propri clienti, e per fare ciò utilizza argomentazioni inconsistenti.

Le circostanze che sono nell'argomentare utilizzate come negatività, come sarà più ampiamente chiarito nel prossimo PUNTO 4, al contrario sono ad avviso dello scrivente delle capacità intrinseche che valorizzano l'investimento.

Rimanendo per il momento nell'ambito della valutazione, appare evidente nel corpo della illustrazione offerta dall'Ing. Fiori, analoghe valutazioni erano state già indicate dal Professionista incaricato dalla Banca creditrice Ipotecaria all'atto della concessione di un mutuo fondiario.

Per stessa ammissione del CTP quindi, il Geom. Bossi avrebbe indicato le seguenti valutazioni:

- Corte del fabbricato €. 14,95/mq.
- Area Agricola €. 5,00/mq.

Occorre precisare che la superficie complessiva valutata dal Geom. Bossi in quella circostanza, era inferiore a quella odierna e che nella valutazione non si era tenuto conto delle effettive destinazioni d'uso emerse dal certificato di destinazione d'uso (CDP) ufficiale.

Tralasciando il criptico processo matematico utilizzato dal CTP di parte Debitrice, per spiegare la propria teoria estimativa della parte residuale, lo scrivente ha più semplicemente ricompreso nella stima delle unità immobiliari la corte del fabbricato, proprio per la nobiltà della pertinenza dell'immobile padronale, che usualmente ne determina pro quota una più ampia valutazione parametrica essendo ad esso catastalmente graffata.

Non è rinvenibile infatti nella mia precedente Perizia, alcun riferimento a considerazioni di stima separata per la corte del fabbricato padronale.

Quanto alla effettiva parte Agricola, si vuole chiarire che per questa, l'identificativo “di particolare pregio”, non vuol significare che l'appezzamento in questione è più bello o più regolare di altri, piuttosto una locuzione che identifica una caratteristica morfologica che lo differenzia per esposizione, qualità organica del terreno, l'irriguità, la raggiungibilità, la pendenza.

Non sarà mai solo il “pregio agricolo” di un terreno a determinare il valore complessivo di un'azienda agricola, piuttosto una complessità di fattori da sintetizzare nella applicazione di complesse formule di calcolo.

Confermo pertanto la valutazione parametrica espressa nella Tabella esposta e richiamabile in €. 3,20/mq.

Quanto alla introdotta voce relativa alle aree con destinazione a “Servizi”, questa si è resa necessaria proprio per differenziare le potenziali aree a valore aggiunto.



Confermo anche in questo caso il valore già indicato in €. 10,70, rinviano al successivo punto 4 le considerazioni in ordine a vantaggi e/o limitazioni d'uso delle aree.

PUNTO 4: Esistenza o meno di “gravi limitazioni di utilizzo” delle aree oggetto di stima (pag. 12 della CTP dell'Ing. Fiori).

Come anticipato, quelle che dal CTP di parte debitrice vengono indicate come “gravi limitazioni di utilizzo”, sono in realtà considerate dallo scrivente, in parte inesistenti ed in parte “valori aggiunti”, e ne indico di seguito le principali motivazioni.

Non risponde al vero la circostanza per cui le limitazioni Prefettizie e di PRG, “abbattono drasticamente ed oggettivamente il libero utilizzo” dei terreni de quo.

1. Quanto alle limitazioni Prefettizie, occorre evidenziare che risultano già esclusi dal computo delle superfici a suo tempo stimate, le aree di sedime del nuovo tracciato della Ferrovia, formalmente frazionate e volturate per avvenuta ultimazione delle opere.

Il CTP indica dei residui di aree previste per “occupazione temporanea”, e che con l'ultimazione delle opere hanno cessato la propria connessione funzionale all'esproprio.

Ne deriva che la superficie indicata in Perizia, è integralmente utilizzabile.

Quanto alle limitazioni di PRG, queste debbono essere oggettivamente valutate quali mere indicazioni della potenzialità alternativa “all'agricolo”.

Nei terreni de quo infatti, possono essere avviate delle attività commerciali, che sebbene si voglia considerarle di modesta redditività, hanno certamente un valore aggiunto rispetto alla mera coltivazione e produttività agricola.

Identico il rilievo per l'area prossima alla ex area “dell'Ippodromo”.

Non esiste ancora una soluzione Politica per detta contestata superficie, pur tuttavia la prospettiva di impiego per attività sportive, e la già parziale opera di sistemazione/livellazione del terreno, impone di considerare una prospettiva di utilizzo, che attende solo la elezione di un fattivo operatore finanziario, che si occupi del suo naturale sviluppo industriale.

Le limitofe aree con previsione di destinazione specifica, ha suggerito di qualificare un valore di edificabilità, sebbene specifica, pur tuttavia attribuendo a queste un livello di sviluppo estremamente prudente.

Nella prospettiva della realizzazione di un grande complesso sportivo, la stessa previsione di aree a parcheggio assume un rilievo, qualificabile in un obbligato criterio di incrementazione della valutazione oggettiva.

Altre sarebbero state le valutazioni, nel caso di una previsione di destinazione d'uso esclusivamente Agricola.



CONCLUSIONI

Parte Debitrice interviene nel Processo esecutivo RGE 305/2016, per muovere critiche alla valutazione offerta dallo scrivente CTU in data 10/06/2018.

Nello specifico si contesta una errata indicazione delle superfici, ed una apodittica valutazione degli immobili sottoposti ad esecuzione.

Le considerazioni (sebbene non failmente interpretabili) sono palesemente indicate dallo stesso Tecnico che le muove, come strumentali all'ottenimento di una “demolizione“ del valore di stima, con la finalità di ottenere un vantaggio nella prospettazione di una trattativa con la Banca Creditrice (**Pag. 4 Osservazioni CTP**): *“...l'impianto complessivo del ragionamento impostato a metodo valutativo porta a snaturare completamente il valore reale del bene oggetto della procedura esecutiva creando enorme nocumento alla proprietà – per una eventuale ipotesi transattiva, ove le parti la volessero incardinare - , ma anche al creditore procedente – per la molto probabile mancanza di interesse reale al soddisfacimento del proprio credito...”*.

Gli aspetti strategici di Parte nulla hanno a che vedere con la rigida scienza dell'estimo e con le prospettazioni procedurali, per cui lo scrivente ha eseguito una ulteriore doverosa verifica sulla documentazione acquisita, concludendo che il vasto complesso immobiliare è stato correttamente rappresentato nella descrizione degli elementi minimi caratterizzanti, e la valutazione offerta, sebbene frutto di una rappresentazione di singole voci di calcolo, è riassumibile nelle complessive indicazioni di stima e conclusioni già rassegnate con Perizia depositata il 10/06/2018.

La contestata difforme indicazione della superficie, risulta essere circostanza meramente pretestuosa, poiché sebbene rilevabile per mera “svista” nella elaborazione delle indicazioni numeriche, **ben avrebbe potuto essere riscontrata dalla platea dei possibili soggetti interessati ad una partecipazione alla “gara”, consultando le planimetrie allegate.**

D'altro canto CTP di parte debitrice dichiara di aver conosciuto della difformità, proprio dalla consultazione di dette planimetrie e documentazione catastale, allegati alla Perizia *de quo*.

Si ribadiscono pertanto i valori parametrici di stima indicati, confermando il valore complessivo da sottoporre a base d'asta nel già indicato prezzo a base d'asta di €. 4.410.408,90, lasciando tuttavia al Sig. G.E., *Peritus Peritorum*, ogni ulteriore opportuna considerazione.

Spoletto, li 19/09/2019

Il CTU – Beniamino Vantaggioli



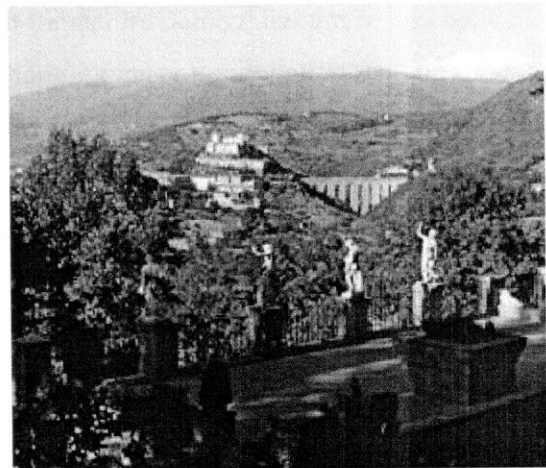
**Contab Re**

Via Clelia Bertini Attilj 34d, 00137 Roma (RM)

+390694800049

Colle Attivoli, Spoleto

VILLA • VENDITA

e ► 1.000 m² • 6 Locali • 4 Bagni**€ 2.60**

PRESTIGIOSA RESIDENZA D'EPOCA IN UMBRIA Una proprietà di straordinaria originalità, in Umbria ", cuor d'Italia", La VILLA non è solo una delle tante proprietà private della campagna italiana trasformata residenza in un affascinante "boutique hotel", ma le sue peculiari caratteristiche, particolarità della sua eclettismo del suo stile, pregio dei suoi arredi, panoramicità della sua posizione, molteplicità delle sue esterne e loro concentrazione intorno alla VILLA, ne fanno la risposta più adeguata a "richieste" di

DATA ANNUNCIO	21 gen 2019	CUCINA	Cucina Aperta	Arredato •
TIPOLOGIA	Villa	CLASSE ENERGETICA - IPE	-	Giardino privato
CONTRATTO	Vendita		-1KWH/MQ2	
PREZZO VENDITA	2.600.000 €	ARREDATO		
RATA MUTUO DA	€/mese	GIARDINO PRIVATO		
SUPERFICIE	1.000 m ²	PARCHEGGIO	Si, 10 Posto auto	
CONDIZIONI	Ristrutturato	PIANI STABILE	3	
LOCALI	6	TERRAZZI	1	
BAGNI	4	RIF. INTERNO	4466906	
BALCONI	1	RIF. ESTERNO	71218682	



**Immobil System Affiliato Frimm 430**

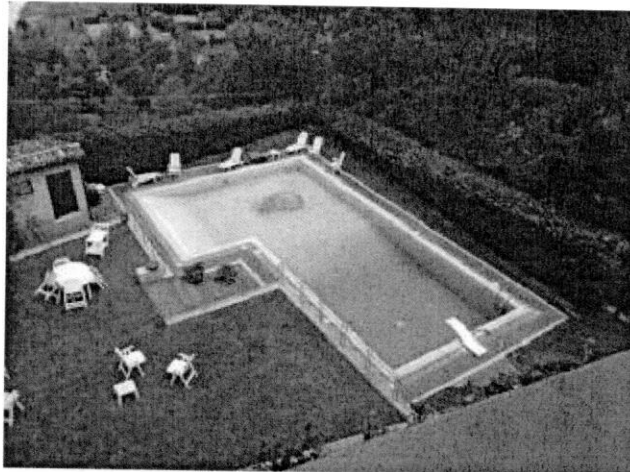
Via Giovanni De Calvi 65, 00151 Roma (RM)

+390645441909

WIKI

Via Ireneo Aleandri, Spoleto

VILLA • VENDITA

G ▶ 400 m² • 6 Locali • 2 Bagni**€ 1.50**

SPOLETO: Nella splendida cornice umbra in località Cappuccini proponiamo in vendita prestigiosa unifamiliare con vista mozzafiato sulle vallate 400 mq su tre livelli così composta: PIANO TERRA: Ir soggiorno, tre camere, doppi servizi, patio, giardino con piscina PIANO PRIMO: Salone doppio, cucina con camino con sottotetto praticabile PIANO SEMINTERRATO Salone con camino, camera, studio, due ri centrale termica. Nel giardino è ubicato un appartamento indipendente di 80 mq composto da: ir

DATA ANNUNCIO	23 giu 2019	CUCINA	Cucina Aperta	Giardino privato
TIPOLOGIA	Villa	CLASSE ENERGETICA - IPE	-	
CONTRATTO	Vendita		-1KWH/MQ2	
PREZZO VENDITA	1.500.000 €	GIARDINO PRIVATO		
RATA MUTUO DA	€/mese	PIANI STABILE	1	
SUPERFICIE	400 m ²	TERRAZZI	1	
CONDIZIONI	Ristrutturato	RIF. INTERNO	6197798	
LOCALI	6	RIF. ESTERNO	74367768	
BAGNI	2			



RE/MAX**RE/MAX Architecture - Remax**

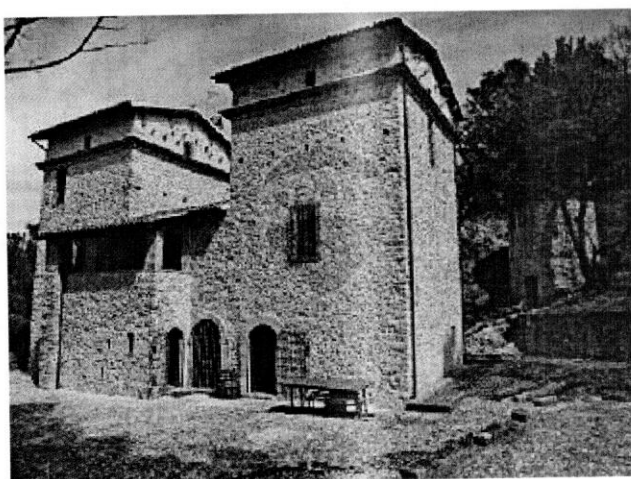
Via Antonio Gramsci 3, 53049 Torrita di Siena (SI)

0577685015

WIKI

Località Testaccio, Spoleto

RUSTICO • VENDITA

300 m² • 10+ Locali • 4 Bagni**€ 1.30**

"La Perla di Spoleto" - Fortilizio medievale situato in posizione facilmente accessibile e piano. Originariamente due torri binate successivamente collegate da un corpo centrale, l'immobile oggetto di sapiente restaurato conservativo, il quale ha mantenuto l'autenticità e storicità dell'immobile valorizzandone le peculiarità. Questo immobile, unico nel suo genere, è situato in una posizione privata ed è circondato da circa tre ettari di terreno, prevalentemente boschivo. Completa la propria

DATA ANNUNCIO	25 mag 2019	BAGNI	4
TIPOLOGIA	Rustico	CLASSE ENERGETICA	-
CONTRATTO	Vendita	RISCALDAMENTO	Autonomo
PREZZO VENDITA	1.300.000 €	PIANI STABILE	3
RATA MUTUO DA	€/mese	CONDIZIONI STABILE	Ristrutturato
SUPERFICIE	300 m ²	RIF. INTERNO	5886035
CONDIZIONI	Ristrutturato	RIF. ESTERNO	3756934298
LOCALI	Più di 10	RIF. AGENZIA	36331001-64



**IMMOBILIARE SANTINI**

VIA COLOMBO 5/B, 58022 Follonica (GR)

056630020

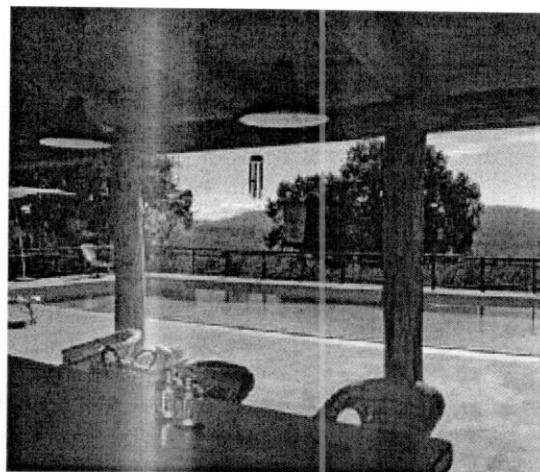
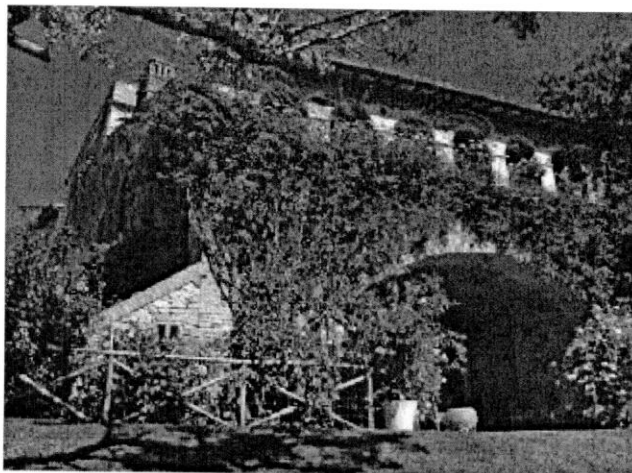
WIKI

Spoleto

PALAZZO • VENDITA

650 m² • 10+ Locali • 5+ Bagni

€ 1.90



E' una casa colonica di origine medioevale che si trova a Bovara di Trevi in provincia di Perugia, in Ur affaccia sulla valle spoletana ad un'altezza di 300 m. slm ed è circondata da un uliveto di 6.000 proprietà è completamente recintata. La casa si sviluppa in una superficie di circa 650 mq. ed è co da tre edifici, due dei quali sono comunicanti. La casa principale è composta da una sala da prai tavolo da 14 posti e un salotto con camino dai quali si accede ad un arcata esterna in pietra, 1 ba

DATA ANNUNCIO	15 giu 2019	RISCALDAMENTO	Autonomo	Mansarda • Car
TIPOLOGIA	Palazzo	MANSARDA		Giardino privato
CONTRATTO	Vendita	CANTINA		Antifurto
PREZZO VENDITA	1.900.000 €	GIARDINO PRIVATO		
RATA MUTUO DA	€/mese	PARCHEGGIO	Si, 1 Box doppio	
SUPERFICIE	650 m ²	PIANI STABILE	3	
CONDIZIONI	Buone condizioni	CONDIZIONI STABILE	Buone condizioni	
LOCALI	Più di 10	ANTIFURTO		
BAGNI	Più di 5	TERRAZZI	1	
BALCONI	1	RIF. INTERNO	6130081	
CUCINA	Cucina Abitabile	RIF. ESTERNO	836318	
CLASSE ENERGETICA	-	RIF. AGENZIA	CASP.01	



**Bonifazi Spoleto**

Via Martiri Della Resistenza 78, 06049 Spoleto (PG)

0743223322



Via Filitteria, Spoleto

APPARTAMENTO • VENDITA

g ▶ 200 m² • 6 Locali • 3 Bagni

€ 76



RIF. 12676/S - Nel centro storico di Spoleto, prestigioso appartamento al piano nobile, il primo, di antico storico. L'immobile è perfettamente inserito nel contesto dei palazzi che contraddistinguono il centro di Spoleto; come collocazione si trova a due passi dai più belli e caratteristici monumenti della città Teatro Romano, il Teatro Nuovo Giancarlo Menotti, la Rocca albornoziana, il Ponte delle Torri, il Duom finestre dell'appartamento è possibile ammirarne qualcuno. È stato completamente ristrutturato di

DATA ANNUNCIO	15 gen 2018	CUCINA	Cucina Aperta	Giardino privato
TIPOLOGIA	Appartamento	CLASSE ENERGETICA - IPE	-	
CONTRATTO	Vendita		-1KWH/MQ2	
PREZZO VENDITA	760.000 €	PIANO	1	
RATA MUTUO DA	€/mese	GIARDINO PRIVATO		
SUPERFICIE	200 m ²	PIANI STABILE	2	
CONDIZIONI	Ristrutturato	TERRAZZI	1	
LOCALI	6	RIF. INTERNO	2405075	
BAGNI	3	RIF. ESTERNO	65289872	

