



Studio Tecnico Dr. Giovanni Alberti

Agronomo - Geometra

TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo Giudice dell'esecuzione **Dott. Alberto Cappellini**

Esecuzione immobiliare **n. 160/2015 R.G. Es.**

promossa da

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

contro

Indicazione omessa: Decreto Legislativo 30 giugno 2003 n. 196, art. 174, comma 9

SUPPLEMENTO DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con propria ordinanza il Giudice dell'esecuzione, Dott. Alberto Cappellini, a seguito dell'udienza del 13.6.2024, disponeva ***“il richiamo del c.t.u. ai fini della corretta determinazione dell'entità del contributo, anche tenuto conto***

dell'importanza delle cifre coinvolte” e quindi invitava il CTU stesso “previo accessi ai pubblici uffici e acquisizione della documentazione necessaria, a precisare il valore stimato dei beni alla luce della quantificazione del contributo concesso”.

Ricevuto l'incarico lo scrivente si metteva in contatto con L'arch. il quale stava predisponendo una variante al progetto di ristrutturazione e consolidamento della struttura.

Con propria mail del 8.10.2024 (allegato n. 1) l'Avv. , precisava al C.T.U., come richiesto dal Sig. Giudice, che il progettista e C.T.P. degli esecutati è l'Arch. .

Successivamente a questo lo scrivente, in data 8.11.2024, insieme all'Arch. , si recava presso l'ufficio USR Umbria (Ufficio Speciale per la Ricostruzione) sito in Foligno, al fine di acquisire le necessarie informazioni per la corretta quantificazione del contributo del sisma (allegato n. 2).

Sono state quindi acquisite varie proroghe al deposito della presente relazione, principalmente per consentire al progettista Arch. di completare e depositare la progettazione dell'intervento a carico dei beni pignorati, senza la quale non sarebbe stato possibile determinare l'entità del contributo massimo previsto dalla normativa.

Con propria PEC del 24.3.2025 (allegato n. 2) l'Arch. comunicava che in data 2 aprile (poi rettificata in 1 aprile) avrebbe consegnato allo scrivente i progetti depositati

prezzo l'USR Umbria.

In tale data, alle ore 16, il CTU si è quindi incontrato con l'Arch. , il quale ha consegnato ed illustrato i progetti, collaborando con lo scrivente per la quantificazione del potenziale contributo. Di tale incontro si è redatto verbale (allegato n. 3).

Come riportato nel verbale si precisa che successivamente al deposito della prima perizia di stima, è stato approvato il nuovo Testo Unico della Ricostruzione Privata, aggiornato alla Ordinanza Commissariale 182/2024. Tale aggiornamento appare particolarmente importante per la determinazione richiesta in quanto gli importi di cui alla Tabella n. 6 (pagina 161 di detta Ordinanza) risultano essere stati significativamente modificati al rialzo.

Per tutto quanto sopra, ed alla luce della documentazione fornita dall'Arch. , si aggiorna il capitolo che segue di cui alla perizia dello scrivente del 12.11.2020.

CRITERI DI STIMA E STIMA DEI BENI PIGNORATI

(punto 11 del quesito)

Si procede quindi al calcolo per ciascuna porzione in base ai dati sopra elencati.

a) Struttura ingresso albergo più remota (porzione in tufo):
superficie mq. 826,16

livello operativo L3

importo	richiesta	contributo	come	da	file
---------	-----------	------------	------	----	------

mude_istruttoria_250327 – richiesta – richiesta ivata - €

2.317.458,51

b) Struttura camere in c.a. più recente:

superficie mq. 631,38

livelli operativi multipli: L2 - L3 – L4

importo richiesta contributo come da file

mude_istruttoria_250127 – richiesta – richiesta ivata - €

1.617.355,57.

Sulla base dei dati sopra riportati si ha che il presumibile

contributo assentibile per il danneggiamento subito dalla struttura

a seguito del sisma anno 2016 è pari ad € **3.934.814,08.**

Tale importo non è comunque in grado di rappresentare il

più probabile valore di mercato della struttura. A questo va

aggiunto il valore della volumetria urbanistica assentita ed

esistente. Sulla base della planimetria quotata di cui sopra è stato

possibile determinare le volumetrie della struttura in questione

che ammontano a:

a) Struttura ingresso albergo più remota in tufo:

piano interrato mc. 1.207,00

piano terra mc. 1.681,00

piano primo mc 1.356,00

a) Struttura camere in c.a. più recente:

piano interrato mc. 676,25

piano terra mc. 676,25

piano primo mc. 676,25

	piano secondo	mc.	676,25	
	scala esterna	mc.	<u>91,45</u>	
	Totale	mc	2.796,45	
	Si valorizza tale volumetria ad €/mc. 45,00, per cui si ha:			
	mc. 2.796,45 x €/mc. 45 =			€ 125.840,25
	Residua a tal punto solamente la valorizzazione della struttura			
	sala ristorante in acciaio e vetro e della piscina esterna.			
	Si quantifica il valore di tali due accessori come segue:			
	sala ristorante			
	mq. 200,00 x €/mq. 400,00 =	€	80.000,00	
	piscina a corpo	€	25.000,00	
	a detrarre			
	demolizione tettoia e spogliatoi	€	-25.000,00	
	Si riepilogano di seguito gli importi individuati:			
	• contributo sisma zona in tufo	€	2.317.458,51	
	• contributo sisma zona in c.a.	€	1.617.355,57	
	• volumetria urbanistica	€	125.840,25	
	• sala ristorante	€	80.000,00	
	• piscina	€	25.000,00	
	• demolizioni	€	<u>- 25.000,00</u>	
	Totale	€	4.140.654,33	
	A tale importo si applica una detrazione del 20 % per			
	rischio di impresa, costi finanziari e mancanza di garanzie nella			
	acquisizione di una struttura che deve essere oggetto di un			
	contributo pubblico oggi non ancora assentito. Per cui si ha:			
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009			



4.140.654,33 – 20% = 3.312.523,46

Importo che si arrotonda come usuale in € **3.300.000,00** (dicesi euro tremilionitrecentomila/00).

Si precisa che la normativa vigente in merito ai contributi pubblici per la ricostruzione post sisma prevede dei termini per la presentazione della relativa richiesta. Questi alla data odierna sono stati assolti con il deposito del relativo progetto presso la piattaforma digitale istituita dal Commissario straordinario per la ricostruzione.

Si precisa inoltre che lo scrivente C.T.U. è in possesso della intera progettazione depositata presso l'USR di Foligno. Questa, stante le dimensioni digitali superiori a 400 megabyte, non era possibile depositarla presso la Cancelleria. Tale documentazione rimane comunque a disposizione di ogni potenziale acquirente il quale è opportuno che analizzi e verifichi con i propri tecnici detta documentazione.

CONCLUSIONI

Lo scrivente C.T.U., in collaborazione con l'Arch. , Consulente della ditta esecutata e progettista dell'intervento di ristrutturazione antisismica post sisma anno 2016, ha provveduto alla determinazione del potenziale contributo concedibile. A seguito di questo si è rivista la valutazione dei beni conservando la metodologia ed i parametri estimativi già utilizzati nella relazione dello scrivente del 12.11.2020. Alla luce di questo l'attuale valore dei beni oggetto di esecuzione assomma ad €

3.300.000,00 (dicesi euro tremilionitrecentomila/00).

ELENCO ALLEGATI

1 - Mail avvocato

2 - PEC Arch.;

3 - Verbale operazioni peritali;

Da 4 a 13 – documentazione progettuale edificio in tufo;

Da 14 a 24 - – documentazione progettuale edificio in cemento

armato.

Tanto si doveva riferire in ossequio all’incarico ricevuto dal
Signor Giudice dell’Esecuzione.

Perugia, 1 aprile 2025

Il C.T.U.

Dr. Giovanni Alberti

