



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 77 / 2021

PROSSIMA UDIENZA : 18 / 05 / 2023

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procedura Esecutiva promossa da:

UBI BANCA S.p.A.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

GENNAIO 2023

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione Collerisana - 06049 SPOLETO (PG), al quale l'interessato potrà rivolgersi per far valere i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs 196/2003.

Sede Legale ed Operativa:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:
Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249
Cell. (+39) 347.5062401
P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com
PEC: carlo.scimiterna@geopec.it
www.studioscimiterna.com



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO "2"

- Descrizione dei Lotti per il Bando e rispettivi Stralcio "ForMaps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO n. 1 (UNICO);
- PLANIMETRIE con evidenze inerenti le opere di adeguamento per rendere l'unità autonoma e conseguentemente vendibile:
 - o unità oggetto di pignoramento, fg. 96, part. 128, sub 7;
 - o unità contigua comunicante, fg. 96, part. 124, graff. 128 sub 6;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Todi (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti. Vista la mole dei documenti reperiti, si allegano i più significativi, specificando che l'insieme degli stessi verranno conservati dal Sottoscritto ed esibiti al bisogno.

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

ALLEGATO "5"

- Ispezione per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile/Certificato Ipotecario Speciale;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atto di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
 1. **COMPRAVENDITA** Atto **REP. 20887/5258** del **13/07/2004** – Notaio ARRIVI Fabio in Todi.
TRASCRIZIONE a Perugia il 15/07/2004 al n. 14558 di Formalità.

ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Todi (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
- Varie ed eventuali.



TRIBUNALE DI SPOLETO

“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 77 / 2021**,

promossa da:

UBI BANCA S.P.A., con Sede Legale in Bergamo, Piazza Vittorio Veneto n. 8 – P.I.: 03053920165, quale MANDATARIA di UBI Finance Srl, rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento giusta procura, dall'Ill.mo Avv. GRILLO Giuseppe, C.F.: GRLGPP70D01H224D, elettivamente domiciliata in Perugia presso l'Avv. COACCIOLI Antonio, con Studio Piazza Alfani n. 4,

contro:

-----, C.F.: -----, residente in Todi, Via Sant'Andrea n. 2,

VISTA

la comunicazione di cancelleria del 03/09/2021, ove il Sottoscritto viene nominato in qualità di esperto, disponendo ai fini e per gli effetti dell'art. 68 del c.p.c., che lo stesso depositi dichiarazione di giuramento da comunicare telematicamente fino a 5 gg. prima dell'udienza che si svolgerà senza la presenza delle parti,



VISTO

Il verbale di udienza del 28/10/2021, ove risulta pervenuto verbale di giuramento telematico del C.T.U., nominato nell'ordinanza riservata, il quale, prestato l'impegno di rito, dichiara di accettare l'incarico, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali.

A tal proposito il G.E. rinvia all'udienza del 05/05/2022 per l'autorizzazione alle vendite, concedendo termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia;

VISTE

le difficoltà operative tipiche dell'attuale emergenza epidemiologica da COVID-19, con conseguente dilatazione delle tempistiche di incarico, oltre a difficoltà oggettive nell'indagine di DUE DILIGENCE, nella fattispecie dovute al ritardo degli uffici preposti nel permettere in tempi brevi l'accesso agli atti,

OLTRE

il ritardo nell'esercizio dell'attività professionale dovuto a complicazioni da COVID

VISTO

Il verbale di udienza del 02/05/2022, ove Il G.E. rinvia all'udienza del 17/11/2022 concedendo proroga al CTU fino al 30/09/2022 per il deposito dell'elaborato peritale.,

OLTRE

Ulteriore sollecito del 17/11/2022, che fissa nuova udienza del 18/05/2023,



VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **22 / 03 / 2022**, alle ore **10.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto**

Pignoramento, siti nel Comune di Todi (PG), Via Sant'Andrea, n. 2, oltre al Sottoscritto,

sono presenti:

o Sig.ra ----- in qualità di Esecutato,

ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permette**

l'accesso, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza**

degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche dalla

Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le**

operazioni peritali.

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto dell'unità immobiliare di cui trattasi, ispezionandola accuratamente e



documentandola attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale, dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "7"** – Verbale di Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché, dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la conformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione planimetrica degli spazi interni ed in alcune altezze indicate in planimetria catastale, ove non corrispondono con lo stato di fatto,

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

SI RITIENE NON NECESSARIO a conclusione delle operazioni in sito.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino



a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi di Unità Residenziale posta al Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, facente parte di un compendio immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie appartenente ad un agglomerato storico ante 1967, disposto su più livelli ed oggetto di interventi di trasformazione effettuati nel tempo.

Il sito, individuato nel Comune di Todì, in Via Sant'Andrea, n. 2, in pieno centro storico del capoluogo, nei pressi di Porta Perugina, appartenente alla Macroarea denominata del Centro Storico riconducibile a quei tessuti storici a prevalente conservazione, nella fattispecie di definizione dell'impianto antico di tipo T1, N.T.A. art. 8 c.3, del P.R.G. Vigente, pertanto unità immobiliare appartenente ad un agglomerato di tipo storico ante 1967, per il quale risulta provata la preesistenza, salvo titoli abilitativi successivi che ne legittimano la trasformazione sino allo stato di fatto.

Il contesto risulta essere di carattere urbano del tipo prettamente residenziale, non distante dalla zona commerciale .



L'unità di cui trattasi catastalmente identificata così come riportata nell'atto di Pignoramento, al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **96**:

o Part. **128**, Sub **7** (cat. **A/2**),

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di terreni, non sarà necessario il rilascio del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Capacità edificatoria residua: Assente.

Pertanto trattasi di una **zona parzialmente dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Mentre l'edificato al quale appartiene l'unità di cui trattasi, peraltro non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, pertanto non tutelato dalla Sovrintendenza di competenza territoriale e per il quale risulta provata la preesistenza in quanto fabbricato ante 1967, allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, a parte quelli di seguito segnalati nel rispettivo fascicolo.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, limitatamente all'unità di cui trattasi, **non risulta**



esserci Conformità Urbanistico Edilizia.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione planimetrica degli spazi interni ed in alcune altezze indicate in planimetria catastale, ove non corrispondono con lo stato di fatto,

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura dell'immobile, il Sottoscritto ritiene opportuno, che lo stesso bene oggetto di esecuzione, debba essere posto in vendita attraverso l'individuazione di un UNICO LOTTO denominato LOTTO "1", creando un unico fascicolo, come di seguito.



LOTTO n. 1 (Unico)

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà dell'unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Todi, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada, terra, primo e secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, al foglio **96**, part. **128** sub **7**, sita in Via Sant'Andrea n. 2 – P.S1.T.1.2. – categoria **A/2** – classe 3 – 11 vani – rendita catastale Euro 852,15.

PROPRIETA':

❖ -----, C.F.: -----, residente in Todi,
Via Sant'Andrea n. 2,

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE:

OCCUPATO DALL'ESECUTATO.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella



certificazione notarile, si riprende lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Unità Abitativa, facente parte di porzione di fabbricato di maggior consistenza, sviluppata su più livelli, tipologicamente cielo/terra, appartenente alla Macroarea denominata del Centro Storico riconducibile a quei tessuti storici a prevalente conservazione, nella fattispecie di definizione dell'impianto antico di tipo T1, N.T.A. art. 8 c.3, del P.R.G. Vigente, pertanto unità immobiliare appartenente ad un agglomerato di tipo storico ante 1967, per il quale risulta provata la preesistenza, salvo titoli abilitativi successivi che ne legittimano la trasformazione sino allo stato di fatto.

Pertanto situata all'interno del centro storico del Comune di Todi in Via Sant'Andrea n. 2, con accesso pedonale da Porta Perugina, immettersi in Via di Borgo Nuovo, proseguire dritto e svoltare a destra su via Sant'Andrea la destinazione si trova sulla destra.

Doveroso evidenziare delle criticità che di primo acchito, nonostante non precludano il buon andamento della procedura, emergono mediante semplice ricognizione a vista.

Si evidenzia infatti che l'immobile sottoposto ad esecuzione risulti di fatto strettamente correlato alla proprietà contigua in quanto trattasi entrambe di unità comunicanti tra loro, a costituire di fatto una singola unità immobiliare con numero due accessi da Via Sant'Andrea ai numeri civici 2 e 4.

Sulla scorta di quanto emerso pertanto, al fine di rendere possibile



l'alienazione del solo immobile di cui trattasi, emerge la necessità di rendere lo stesso autonomo e conseguentemente meglio vendibile, mediante modeste opere di adeguamento planimetrico di apertura e chiusura di vie di accesso.

E VISTO CHE,

l'unità attigua di cui trattasi, catastalmente classificata nelle stesso Comune al Foglio 96, Part. 124, graffata alla 128 Sub 6, anch'essa risulta oggetto di ulteriore procedimento esecutivo, di cui alla **E.I. R.G.E.N. 302 / 2016** pendente presso il medesimo tribunale,

APPARE ANCHE EVIDENTE,

come entrambe le unità, vista la disposizione planimetrica delle stesse, potrebbero risultare appetibili ad un eventuale singolo soggetto acquirente, seppur non sia richiesta la riunione dei procedimenti esecutivi, al fine di comporre un unico lotto, in quanto spetta al solo G.E. esprimersi in tal senso.

Vovendo trarre una conclusione pertanto, edificio non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, pertanto non tutelato dalla Sovrintendenza di competenza territoriale e per il quale risulta provata la preesistenza in quanto fabbricato ante 1967, allo stato di fatto, non risultano essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi di seguito riportati.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli



abilitativi rilasciati, limitatamente all'unità di cui trattasi, **non risulta**

esserci Conformità Urbanistico Edilizia.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi indicativi e non esaustivi, come di seguito:

- o **Autorizzazione Edilizia**, n. **55** del **08/03/2012**;
- o **Certificato di Agibilità** prot. **25431**, del **18/09/2012**

CONCLUSIONI:

- o **Difformità Urbanistico Edilizia**;
- o **Difformità Catastale**;

STATO DI FATTO SANABILE.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato al quale appartiene l'unità, esso risulta essere sviluppato su più livelli, destinato prettamente al civile, composto da più unità, i cui livelli collegati tra loro dai rispettivi vani scala esclusivi, senza ascensore e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante in muratura mista;
- Solai interpiano e di copertura in ferro o legno;
- Sporto di gronda in piastrelle di laterizio poggiate su zampini in legno;
- Falde di copertura a tetto del tipo "a capanna" con sovrastante manto in elementi laterizi del tipo "coppo e sotto-coppo";
- Canali di gronda e discendenti con elementi in ferro zincato e rame;
- Prospetti in parte intonacati e lasciati allo stato grezzo senza tinteggiatura ed in parte a facciavista.
- Soglie porte e finestre in Marmo/Laterizio;
- Infissi esterni in legno;



STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO, AL QUALE APPARTIENE L'UNITA': MODESTO.

Mentre la singola unità nello specifico risulta:

Unità Residenziale, posta ai Piani Primo Sottostrada, Terra, Primo, e

secondo, con accesso indipendente dalla pubblica Via, destinata nella sua

interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S1. n. 2 fondi, ripostiglio e w.c.,

avente un'altezza interna utile e costante di h=2,90 mt.;

- al P.T., Ingresso/Dis./Scala, Bagno, Soggiorno (porzione di vano

accessibile dal bagno), Dis., Cucina, Pranzo/Soggiorno,

aventi un'altezza interna utile media di h=2,70 mt.;

- al P.1., Corridoio, Tinello, Letto, Letto, Bagno,

aventi un'altezza interna utile media di h=2,70 mt.;

OLTRE,

Terrazzo,

- al P.2., Studio, w.c./Lavanderia, vano scala a chiocciola),

aventi un'altezza interna utile media di h=2,50 mt.;

OLTRE,

Terrazzo,

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile **mq. 215,00** circa, esclusi i terrazzi.

OLTRE

PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI

E CONDOMINIALI DELL'INTERO STABILE.

(NON RICORRE)



L'UNITA' RISULTA ESSERE come segue:

- Infissi interni ed esterni in legno;
- Pavimento prevalentemente in monocottura/graniglia;
- Intonacata al civile, opportunamente tinteggiata;
- Dotata di impianto elettrico e idro-sanitario autonomi;
- Dotata di impianto termico con caldaia murale a gas, con elementi radianti in alluminio.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una zona **parzialmente dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano dotato per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, **ad eccezione delle formalità indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **24/01/2023** presso



l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **23/07/2021**, **non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.). In particolare, vengono assunte le superfici indicate nelle rispettive planimetrie catastali e/o progetti acquisiti.

NELLA FATTISPECIE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI (FABBRICATI)

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa



come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO 17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

Pertanto per quanto riguarda il calcolo delle superfici dell'unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(\text{Superficie Lorda})} = SIN_{(\text{Superficie Netta})} \times 1.y_{(\text{moltiplicatore})}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, terrà conto anche dello stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartiene l'unità di cui**



trattasi.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, oviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

- dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una



contrazione del mercato;

- dell'effetto degli attuali eventi geopolitici.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti), dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2022, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2021**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- o Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- o Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che



hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la
trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;

- o Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- o European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- o International Valuation Standard (IVS) 2017;
- o Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- o Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- o Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

Tuttavia, nella fattispecie, in assenza di un mercato attivo, tenendo conto del particolare contesto dell'immobile, non essendo presenti dei comparabili attendibili **verranno rilevati gli "asking price" di zona.**

Inoltre, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, verranno considerati tutti quei fattori che attualmente caratterizzano la destinazione, lo stato e la consistenza dell'edificio, la zona in cui esso ricade, la destinazione urbanistica attuale, **adeguando l'importo di stima, anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e di quanto suggerito dalla comune**



esperienza, circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive, nonché in considerazione che l'immobile di cui trattasi sia libero, ovvero occupato giusta titolo probante.

A tal proposito, per la zona in questione, considerata l'attuale destinazione, per fabbricati esistenti e funzionanti in normali condizioni di conservazione, tipologicamente classificati di tipo Residenziale e loro pertinenze ed accessori, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra euro 400,00/mq. ed euro 890,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche, quali la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché all'andamento attuale dei prezzi in generale e soprattutto delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un **valore unitario**, pari ad **euro 660,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada, terra, primo e secondo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Todi, al foglio **96**, part. **128** sub **7**, sita in Via Sant'Andrea n. 2 – P.S1.T.1.2. – categoria **A/2** – classe 3 – 11 vani – rendita catastale Euro 852,15.



Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 234,30

segue

Mq. 234,30 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 660,00 (euro/mq.) =

= **euro 154.638,00**

CONCLUSIONI

Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,

possa valutarsi in:

LOTTO 1 (Unico): euro 155.000,00

(eurocentocinquantacinquemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI PER:

- Modeste opere di adeguamento planimetrico di apertura e chiusura di vie di accesso, al fine di rendere l'immobile autonomo ed indipendente.

- **Euro 4.000,00.**

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.500,00.

- Procedimento urbanistico ed edilizio per sanare le difformità riscontrate, limitatamente a lievi difformità nella disposizione degli



spazi interni

Euro 2.500,00.

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione, indicativa, rappresentativa e non esaustiva, sulla scorta del fatto, che la giurisprudenza in materia di procedimenti esecutivi, prevede e chiarisce le modalità necessarie all'attività a cui è chiamato l'Esperto Stimatore, per la quale si è pure espressa la Corte di Cassazione, con sentenza n. 4919/2001, ove si legge che:

“ l'Esperto non deve svolgere il suo incarico in contraddittorio con i consulenti delle parti, sia perché la sua nomina è un atto preparatorio alla vendita e la sua valutazione costituisce un dato meramente indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita, sia perché il suo ausilio, non viene chiesto dal G.E. per risolvere una controversia, ma soltanto per la liquidazione dei beni pignorati.....omissis..... ”;

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 21 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 46 fotografie a colori, OLTRE PLANIMETRIE ESPICATIVE per opere di adeguamento planimetrico

Spoletto, li 30/01/2023

Geom. SCIMITERNA Carlo



ALLEGATO 1"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI SPOLETO - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 77/2021
UBI BANCA SPA contro RONDOLINI Paola

Scala : Tavola :
Data: 27/01/2023 Operatore : G.S.C.

Oggetto:





ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO
E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 (Lotto Unico, Unità Immobiliare in Todi, Conservatoria di Perugia)

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Atto Rep. n. 29810/9169 del 19/03/2008 – Notaio ARRIVI Fabio in Todi, **Iscrizione** del 21/03/2008 al n. **2082** di Formalità.
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 595/2021 del 21/05/2021 – Tribunale di Spoleto, **Trascrizione** del 29/06/2021 al n. **12863** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 27/01/2023

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo



ALLEGATO 2"

" studioscimiterna " di Geom. SCIMITERNA Carlo
Via G. Goracci, 38 - 06049 - Spoleto (PG)

TRIBUNALE DI SPOLETO - Uff. Esecuzioni Imm.ri - R.G.E. N. 77/2021
UBI BANCA SPA contro RONDOLINI Paola

Scala : Tavola :
Data: 27/01/2023 Operatore : G.S.C.

Oggetto:

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.-NG-CA-3 Serial#: 58970615b6e88bdd5b6d60e0e35eada





DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 (Unico)

Diritti di Piena Proprietà di:

Unità Abitativa, facente parte di porzione di fabbricato di maggior consistenza, sviluppata su più livelli, tipologicamente cielo/terra, appartenente alla Macroarea denominata del Centro Storico riconducibile a quei tessuti storici a prevalente conservazione, nella fattispecie di definizione dell'impianto antico di tipo T1, N.T.A. art. 8 c.3, del P.R.G. Vigente, pertanto unità immobiliare appartenente ad un agglomerato di tipo storico ante 1967, per il quale risulta provata la preesistenza, salvo titoli abilitativi successivi che ne legittimano la trasformazione sino allo stato di fatto.

Pertanto situata all'interno del centro storico del Comune di Todi in Via Sant'Andrea n. 2, con accesso pedonale da Porta Perugina, immettersi in Via di Borgo Nuovo, proseguire dritto e svoltare a destra su via Sant'Andrea la destinazione si trova sulla destra.

Doveroso evidenziare delle criticità che di primo acchito, nonostante non precludano il buon andamento della procedura, emergono mediante semplice ricognizione a vista.

Si evidenzia infatti che l'immobile sottoposto ad esecuzione risulti di fatto strettamente correlato alla proprietà contigua in quanto trattasi entrambe di unità comunicanti tra loro, a costituire di fatto una singola unità immobiliare con numero due accessi da Via Sant'Andrea ai numeri civici 2 e 4.

Sulla scorta di quanto emerso pertanto, al fine di rendere possibile l'alienazione del solo immobile di cui trattasi, emerge la necessità di rendere lo stesso autonomo e conseguentemente meglio vendibile, mediante modeste opere di adeguamento planimetrico di apertura e chiusura di vie di accesso.

E VISTO CHE,

l'unità attigua di cui trattasi, catastalmente classificata nelle stesso Comune al Foglio 96, Part. 124, graffata alla 128 Sub 6, anch'essa risulta oggetto di ulteriore procedimento esecutivo, di cui alla

E.I. R.G.E.N. 302 / 2016 pendente presso il medesimo tribunale,

APPARE ANCHE EVIDENTE,

come entrambe le unità, vista la disposizione planimetrica delle stesse, potrebbero risultare appetibili ad un eventuale singolo soggetto acquirente, seppur non sia richiesta la riunione dei procedimenti esecutivi, al fine di comporre un unico lotto, in quanto spetta al solo G.E. esprimersi in tal senso.

NEL DETTAGLIO,

il Lotto, risulta composto dall'unità di seguito descritta:

Sede Legale ed Operativa:

Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Operativa:

Lungotevere dei Mellini, 10
00193 Roma (RM)

Tel. e Fax (+39) 0743.47249

Cell. (+39) 347.5062401

P.I.: 02653640546

info@studioscimiterna.com

PEC: carlo.scimiterna@geopec.it

www.studioscimiterna.com





- **Unità Residenziale**, posta ai Piani Primo Sottostrada, Terra, Primo e Secondo, tra loro comunicanti, con accesso autonomo dalla pubblica via, essa è costituita da:
 - al P.S1. n. 2 fondi, ripostiglio e w.c.,
avente un'altezza interna utile e costante di h=2,90 mt.;
 - al P.T., Ingresso/Dis./Scala, Bagno, Soggiorno (porzione di vano accessibile dal bagno),
Dis., Cucina, Pranzo/Soggiorno,
aventi un'altezza interna utile media di h=2,70 mt.;
 - al P.1., Corridoio, Tinello, Letto, Letto, Bagno,
aventi un'altezza interna utile media di h=2,70 mt.;
 - OLTRE,
Terrazzo,
 - al P.2., Studio, w.c./Lavanderia, vano scala a chiocciola),
aventi un'altezza interna utile media di h=2,50 mt.;
 - OLTRE,
Terrazzo,
- PER UN TOTALE:
Superficie Utile Calpestable **mq. 215,00** circa, esclusi i terrazzi.

OLTRE

PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI E CONDOMINIALI DELL'INTERO STABILE.

(NON RICORRE)

STATO DI POSSESSO:

- UNITA' OCCUPATA DALL'ESECUTATO.

Bene censito al C.F. del Comune di Todi:

- al foglio **96**, part. **128** sub **7**, sita in Via Sant'Andrea n. 2 – P.S1.T.1.2 – categoria **A/2** – classe 3 – 11 vani – rendita catastale Euro 852,15.

VALORE TOTALE DEL LOTTO = **euro 155.000,00**
(eurocentocinquantacinquemila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, li 30/01/2023

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

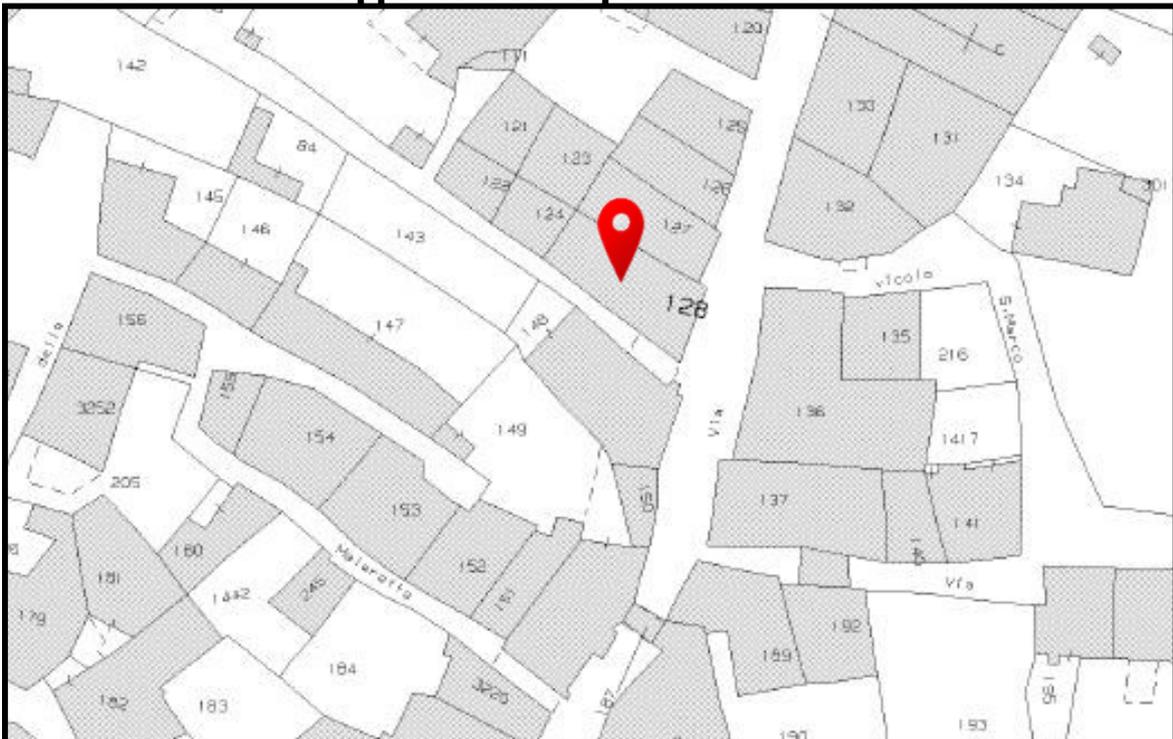


DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Rappresentativa e non Esaustiva) (Comune di Todi – Via Sant'Andrea, 2)

Estratto «ForMaps» per l'individuazione del sito.



Stralcio a Vista – Mappa Catastale per l'individuazione del sito.





STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



**Zona di PRG: Macroarea Centro Storico - Tessuti Storici di
definizione dell'Impianto Antico - T1 - Art. 8, c.3 NTA**





1



2



3



4





5 – PORZIONE DI VANO ALTRA PROPRIETA'



6 – PORZIONE DI VANO ALTRA PROPRIETA'





7



8



9



10



11



12





13



14



15



16



17



18





19

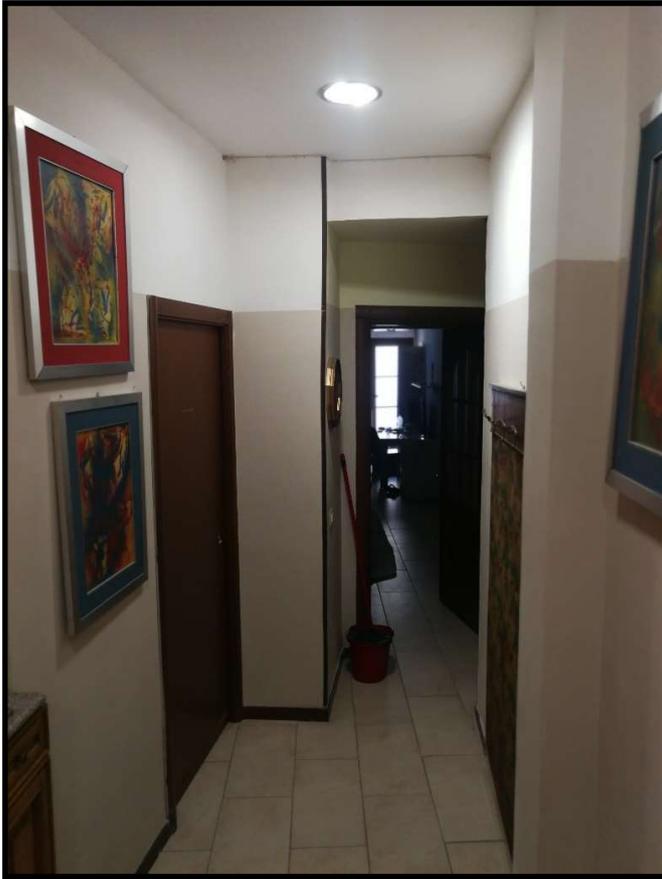


20

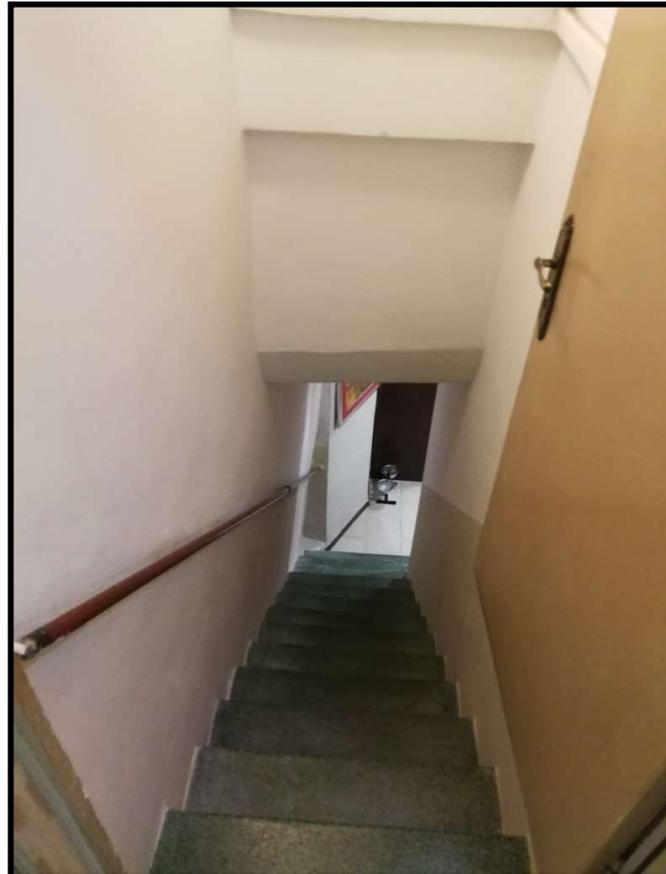




21



22





23



24





25

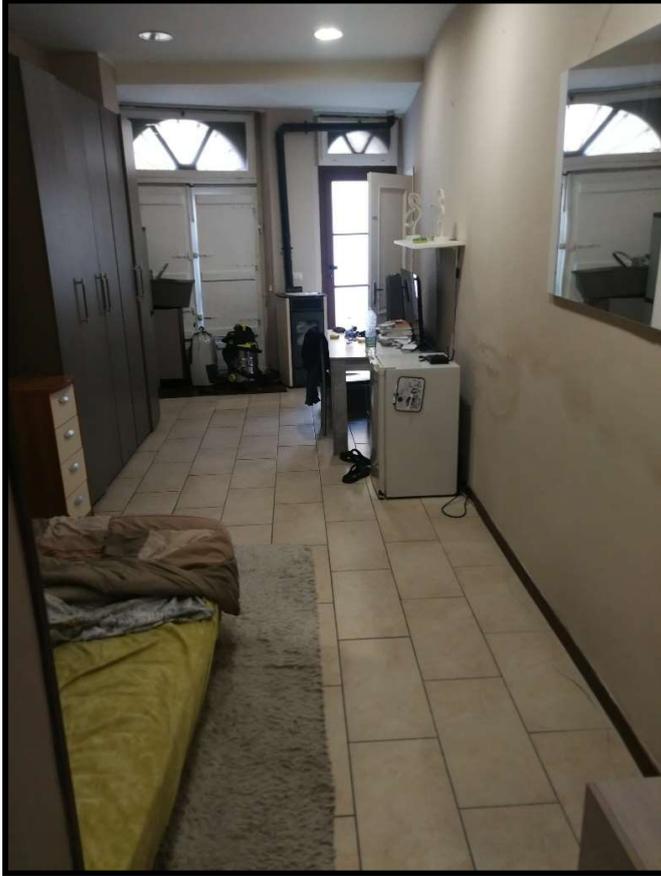


26

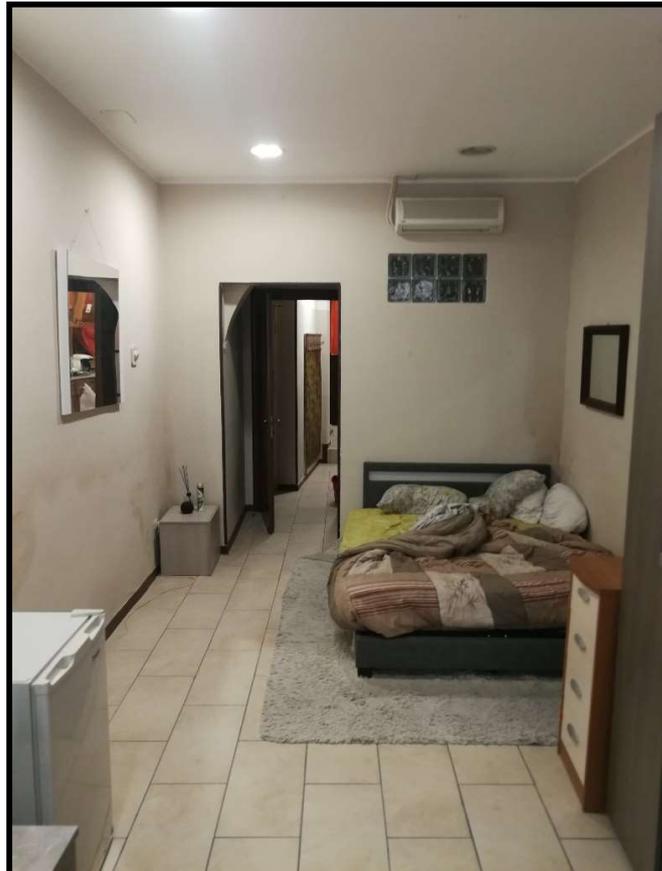




27



28





29



30

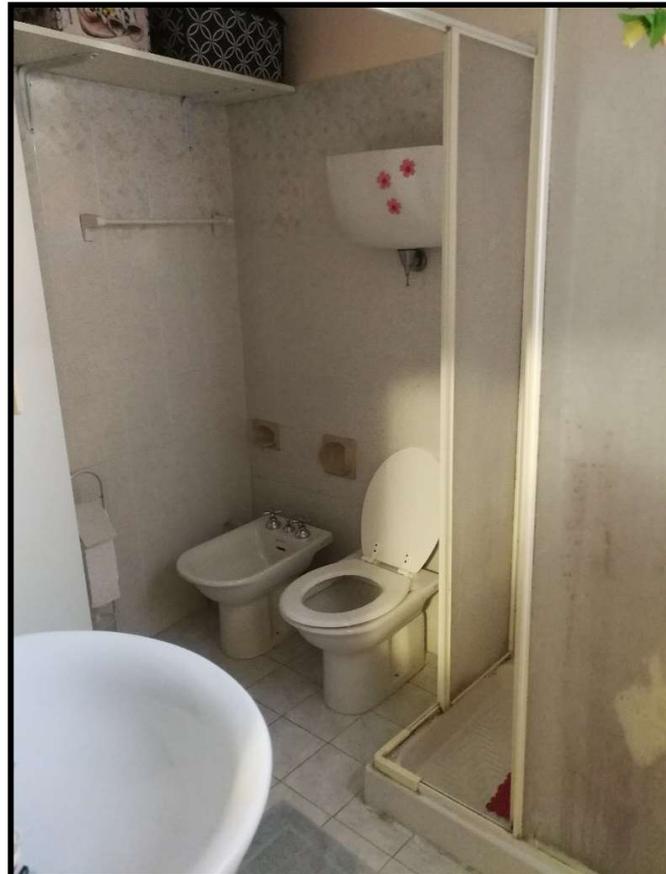




31



32

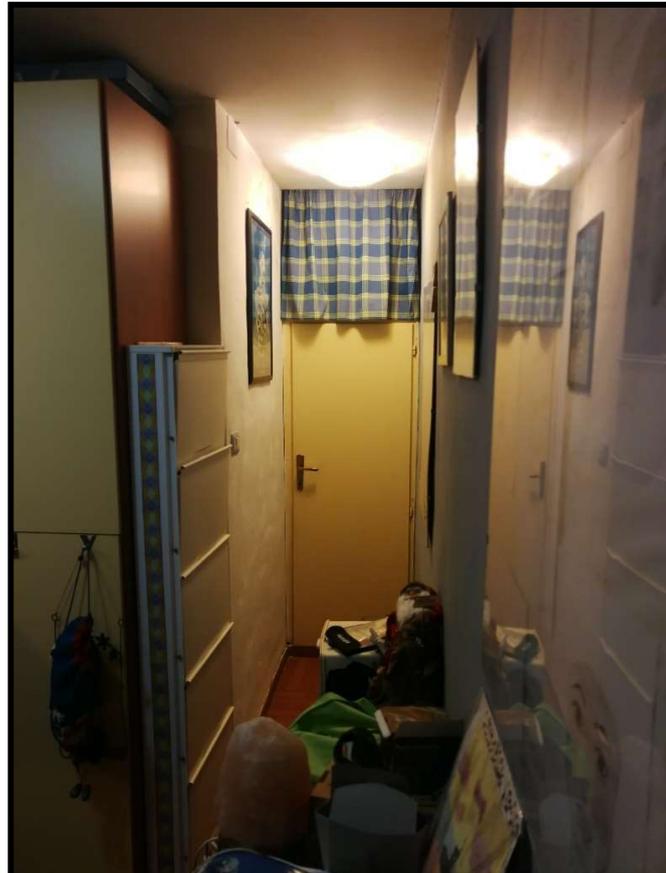




33



34





35

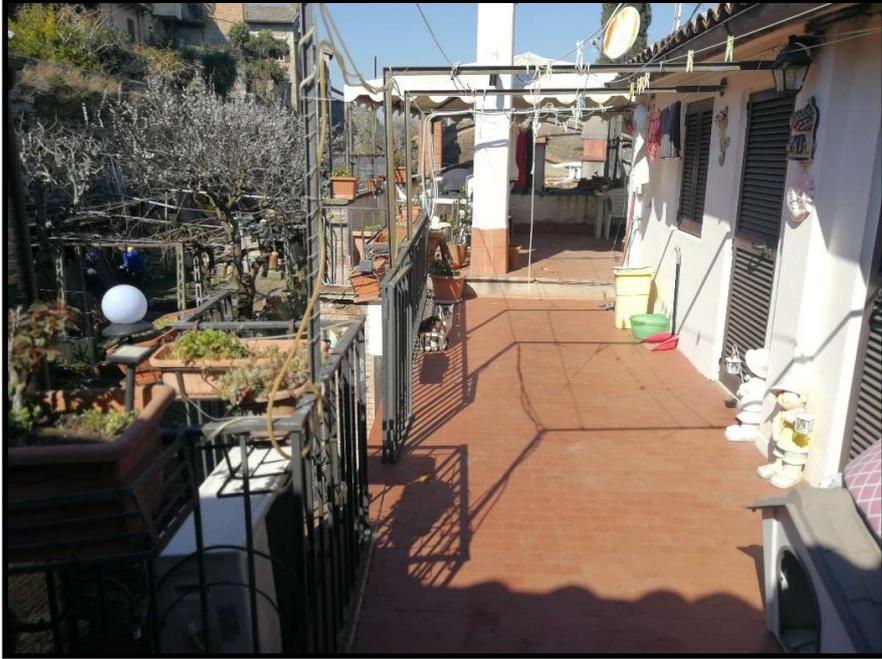


36

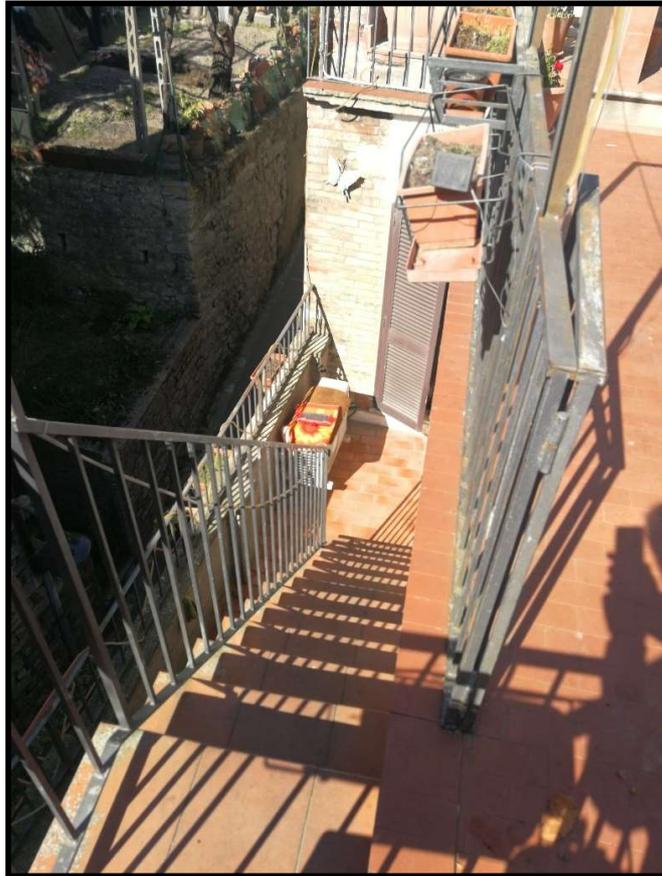




37

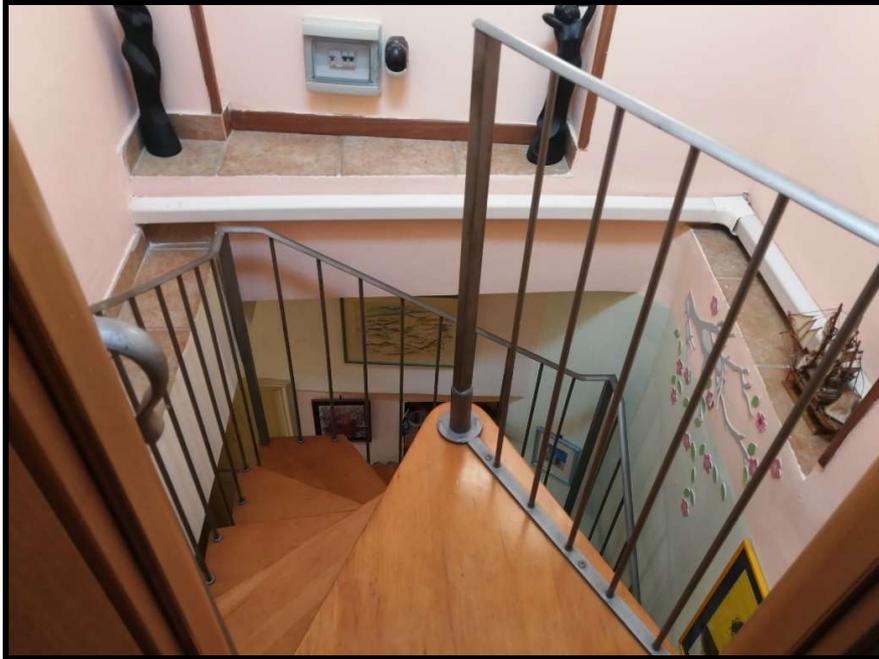


38





39

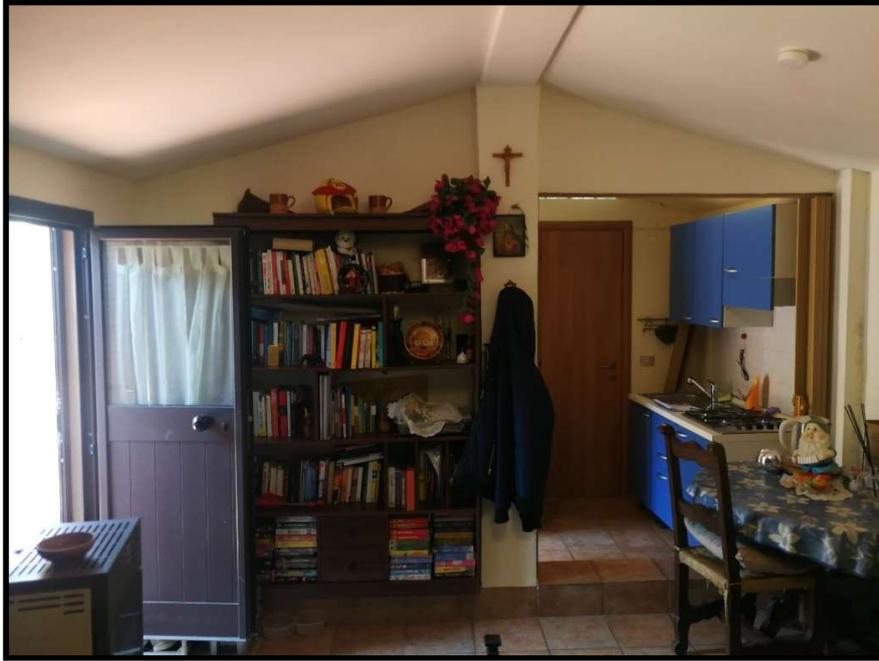


40

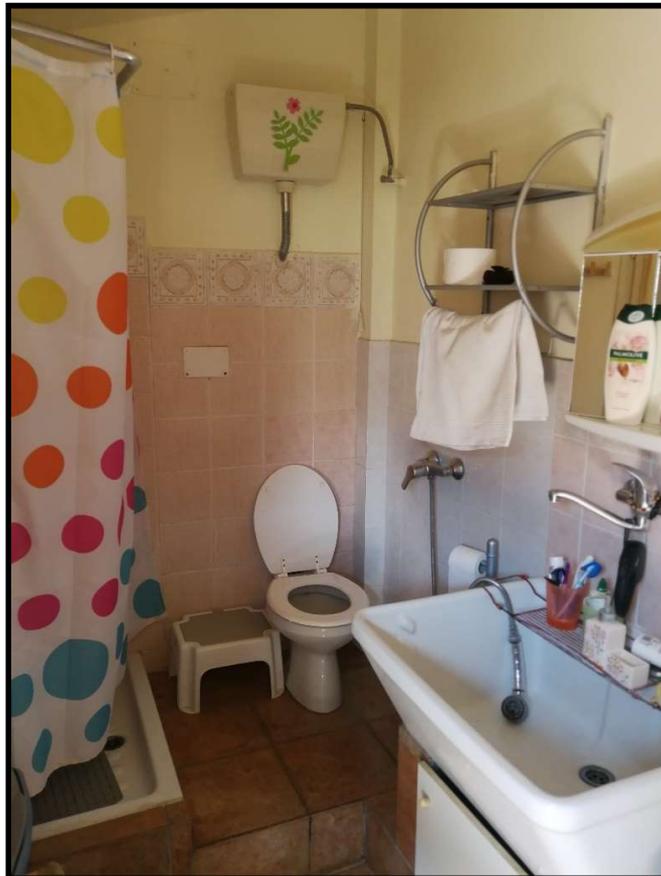




41



42





43



44



45



46

