



**STUDIO SCIMITERNA**  
SAFETY & BUILDING PROJECT



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**R.G.E. N. 14 / 2023**

**PROSSIMA UDIENZA :** [REDACTED]

**Giudice dell'Esecuzione:** [REDACTED]

Procedura Esecutiva promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Geom. SCIMITERNA Carlo

**GENNAIO 2024**

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 Collierisana - 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](http://www.studioscimiterna.com)



## INDICE ALLEGATI

### ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzie, a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.
  - o LOTTO 1;

### ALLEGATO "2"

- Descrizione dei Lotti per il Bando e rispettivi Stralcio "ForMaps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG e Documentazione Fotografica:
  - o LOTTO 1;

### ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Foligno (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:  
LOTTO 1
  - 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:  
LOTTO 1
  - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;  
Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di esecuzione; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositare:
    - PRE OPERAZIONI CATASTALI;
    - POST OPERAZIONI CATASTALI, sulla scorta delle risultanze delle operazioni catastali che si allegano;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

### ALLEGATO "5"

- Ispezione Ipotecaria 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 Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione;

### 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 Foligno (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;
- Varie ed eventuali.



# TRIBUNALE DI SPOLETO

## *“Ufficio Esecuzioni Immobiliari”*

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a [REDACTED] il [REDACTED], con Studio a Spoleto, Via [REDACTED] n. [REDACTED], iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° [REDACTED], in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. [REDACTED] e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 14 / 2023**,

#### **promossa da:**

[REDACTED]

[REDACTED], rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento giusta procura, dall' Ill.mo Avv.

[REDACTED], del Foro di Perugia – PEC:

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata

presso lo studio della stessa, in [REDACTED]

[REDACTED], e dal codifensore Avv. [REDACTED] del Foro di Perugia

[REDACTED]

#### **contro:**

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED],

[REDACTED]

[REDACTED]

coniugi in regime di separazione dei beni,



**VISTA**

la comunicazione di cancelleria del 11/05/2023, 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 06/07/2023, 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 25/01/2024 per l'autorizzazione alle vendite, concedendo termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia;

**VISTA**

La necessità di eseguire regolarizzazione catastale giusta difformità sostanziali dello stato di fatto con le risultanze catastali, rilevate in fase di accesso ai luoghi di causa, per le quali risulta richiesta autorizzazione al creditore precedente oltre al GE a procedere in tal senso (rif. corrispondenza agli atti **Relazione Preliminare del 23/10/2023**)

**VISTO**

Il DECRETO del 06/12/2023, ove Il G.E. visto l'assenso del creditore precedente a sostenere le spese delle operazioni indicate dal CTU,



autorizza quest'ultimo ad effettuarle, fermi i termini per il deposito della relazione già prorogati alla data del 01/03/2023, e rinvia all'udienza del 21/03/2024, disponendo che la medesima sia sostituita ex art. 127 ter c.p.c. dal deposito di note difensive entro il giorno dell'udienza sostituita,

### **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 **26 / 09 / 2023**, alle ore **15.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Foligno (PG), Via Arno n. 1, oltre al Sottoscritto e ad un rappresentante del custode giudiziario, risulta presente  in qualità di COMPROPRIETARIO per una quota di 1/2 della piena proprietà coniugata in regime di separazione dei beni, ed 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 delle unità immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole 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 (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 difformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti.

**SI RITIENE NON NECESSARIO** a conclusione delle operazioni in sito, **eccezion fatta** per le operazioni catastali che verranno ampiamente argomentate di seguito.

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 pertanto di

- 1.** Unità Residenziale sviluppata completamente al Piano Terzo di un edificio di maggior consistenza in origine edificato a favore dell'



, oltre unità non residenziale appartenente al

medesimo edificio, sviluppata al primo livello sottostrada (seminterrato),

destinata a locale di deposito o magazzino, entrambe site nel Comune

di Foligno, Via Arno n. 1, identificate nel medesimo comune COME

INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto**

#### **Fabbricati,**

- al foglio **120**, part. **3924**, sub **20**, sita in Via Arno n. 1 – P.S1.  
– categoria **C/2**, classe 4 – consistenza 10 mq. – rendita catastale Euro 20,66;
- al foglio **120**, part. **3924**, sub **6**, sita in Via Arno n. 1 – P.S1-3.  
– categoria **A/4**, classe 3 – vani 6 – rendita catastale Euro 325,37.



Considerate le gravi difformità rilevate tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, dovute a **divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, fusione**, al fine di sanare lo stato de quo, le unità di cui trattasi,

nella fattispecie la sola unità censita al

C.F.:

- o foglio 120, particella 3924, sub 6, (A/4)

E' STATA SOPPRESSA, GENERANDO LE UNITA' CENSITE AL

C.F.:

- o foglio 120, particella 3924, sub 36, (A/4)
- o foglio 120, particella 3924, sub 37, (C/2)

Sulla scorta di:

**VARIAZIONE** del **12/01/2024** Pratica n. **PG0003730** in atti dal 15/01/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3730.1/2024)

Nel dettaglio TUTTE censite al

C.F.:

- o al foglio **120**, particella **3924** sub **36**, (già sub 6 parte), sita in Via Arno n. 1 – P.3 – categoria **A/4** – classe 3 – vani 6 – rendita catastale Euro 325,37.
- o al foglio **120**, particella **3924** sub **37**, (già sub 6 parte), sita in Via Arno n. 1 – P.S1. – categoria **C/2** – classe 3 – consistenza mq. 10 – rendita catastale Euro 17,56.
- o al foglio **120**, particella **3924** sub **20**, sita in Via Arno n. 1 – P.S1. – categoria **C/2** – classe 4 – consistenza mq. 10 – rendita



catastale Euro 20,66.

OLTRE quota dei proporzionali e correlativi diritti di condominio sulle parti comuni del fabbricato, spazi ed impianti comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile,

NOTA:

A TAL PROPOSITO, richiamando la relazione/istanza preliminare, parte integrante del presente elaborato peritale,

CONSIDERANDO

che per esigenze tecniche, come da indagine catastale, risulta creata un'area urbana derivante da variazione di corte comune in forza di Tipo Frazionamento n. PG0186612 del 27/10/2016 ed intestata a tutti i condomini complessivamente per l'intero e censita al CF Fg. 120, part. 4043, classificata in categoria F/1, intestata agli esecutati in ragione di 29/1000 ciascuno, area urbana che in futuro dovrà essere alienata e ceduta con atto pubblico al Comune di Foligno, in quanto resede stradale a completamento della viabilità pubblica, necessaria all'accesso dell'intero compendio immobiliare,

APPARE EVIDENTE,

come ad oggi sia necessario ulteriore pignoramento ad integrazione, della suddetta area urbana in ragione di 58/1000 assegnata agli esecutati, in quanto anche tale quota implicitamente oggetto di ipoteca.

CONCLUSIONI

A tal proposito, spetterà al Creditore Procedente stabilire se necessario procedere in tal senso con altro pignoramento esteso all'unità immobiliare identificata nel Comune Foligno al Catasto Fabbricati, Fg. 120, Part. 4043



per diritti di proprietà per una quota pari a 58/1000.

ANCHE SE IN PARTICOLARE,

A PARERE DEL SOTTOSCRITTO,

andranno compresi nel lotto anche i diritti condominiali indivisi di spettanza sulla corte comune censita nel Catasto Fabbricati del Comune Foligno al foglio 120, particella 4043, cat. F/1 area urbana, consist. mq. 625 (seicentoventicinque), senza rendita - in Catasto intestati agli esecutati in ragione di 29/1000 (ventinove millesimi) ciascuno, in regime di separazione dei beni, per un totale di 58/1000.

INFATTI;

il mancato pignoramento in quota parte della stessa, andrebbe a precludere l'accesso alle unità di che trattasi, che seppur destinata all'esproprio a favore del Comune di Foligno, a tutt'oggi risulta essere di proprietà degli esecutati per un quota pari a 29/1000 ciascuno, insieme in ragione di 58/1000, conferendo agli stessi o aventi titolo, ogni diritto ad accedere.

Unità sottoposte ad esecuzione forzata per l'intero, spettanti al   
 e  1/2 ciascuno insieme per l'intero, in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\*\*

RICAPITOLANDO pertanto, sarà premura del Sottoscritto, effettuare una "**DUE DILIGENCE**" tecnica-immobiliare necessaria a "fotografare" quello che risulta essere il reale stato di fatto delle unità oggetto di procedura.

IN CONCLUSIONE, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni



oggetto di procedura esecutiva, considerando la natura degli immobili, il  
Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione,  
debbano essere posti in vendita attraverso l'individuazione di **n. 1**  
**LOTTO**, per il quale, come richiesto dalla S.V., verrà creato  
rispettivamente un unico fascioletto, il tutto come riportato di seguito.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti Esecutati, coniugi in regime di separazione dei beni, per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno, insieme per l'intero, 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 Foligno, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati grafici assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica e alle risultanze catastali:

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano terzo, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Foligno,

- al foglio **120**, particella **3924** sub **36**, sita in Via Arno n. 1 – P.3 – categoria **A/4** – classe 3 – vani 6 – rendita catastale Euro 325,37.

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno,

- al foglio **120**, particella **3924** sub **37**, sita in Via Arno n. 1 – P.S1. – categoria **C/2** – classe 3 – consistenza mq. 10 – rendita catastale Euro 17,56.

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada,



adiacente al sub 37 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno,

- al foglio **120**, particella **3924** sub **20**, sita in Via Arno n. 1 – P.S1. – categoria **C/2** – classe 4 – consistenza mq. 10 – rendita catastale Euro 20,66.

#### **PROPRIETA':**

- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED]
- ❖ [REDACTED]  
[REDACTED]

PER UNA QUOTA PARI AD 1/2 CIASCUNO, INSIEME PER L'INTERA PROPRIETA'.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO**, dal coniuge in stato di gravidanza ed il proprio nucleo familiare composto da due figli minorenni

#### **PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E**

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, INSIEME COSTITUISCONO un unico lotto appartenente ad un fabbricato plurifamiliare di maggior



consistenza sviluppato su più livelli, con accesso tutte dal vano scala condominiale e composto da un appartamento posto al piano terzo e due magazzini posti al piano seminterrato.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Foligno, risulta ricadere in una zona di PRG come di seguito descritta:

ZONA B Tessuti ed Ambiti consolidati prevalentemente Residenziali, a mantenimento a densità alta (UC/MRA), peraltro fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii.

Tuttavia a tal proposito, nel caso specifico APPARENTEMENTE non risulta superficie fondiaria che possa giustificare nuove edificazioni; anzi si può semplicemente affermare che nel contesto di cui trattasi, peraltro di semplice interpretazione, non esiste nessuna capacità edificatoria residua imputabile alle unità di cui trattasi e per le quali risulta provata la preesistenza sulla scorta di titolo abilitativo ante 1° settembre 1967 regolarmente rilasciato; allo stato di fatto inoltre, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli riportati di seguito.

Risultano tuttavia delle lievi difformità di natura non strutturale, dovute all'esecuzione di opere senza titolo abilitativo in parziale difformità all'ultima licenza edilizia rilasciata, nella fattispecie è evidente un frazionamento del piano interrato che da lavatoio condominiale viene trasformato in magazzini esclusivi sulla scorta di (rif. Visura storica per immobile), VARIAZIONE del 11/09/1987 in atti dal 18/10/1992 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 1490/1987), peraltro indicato quest'ultimo erroneamente come titolo



abilitativo sull'atto di compravendita, a testimonianza della conformità urbanistica ed edilizia. Presente inoltre pratica di condono L. 47/85 per chiusura balcone con trasformazione in veranda.

Pertanto, 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, **non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia**, mentre **si riscontra conformità catastale** sulla scorta di **VARIAZIONE** del **12/01/2024** Pratica n. **PG0003730** in atti dal 15/01/2024 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 3730.1/2024), opportunamente autorizzata dal creditore precedente e dal GE.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

❖ **Richiesta di Sanatoria abuso edilizio L. 28-02-1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. Domanda presentata a nome di [REDACTED] Pratica n. 1740 – Concessione in Sanatoria non rilasciata.**

AGLI ATTI NON RISULTA NULL'ALTRO.

L'area non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ex L.1497/39.

RICAPITOLANDO,

quanto all'aspetto urbanistico, risulta pressochè ben definito, eccezion fatta per le difformità riscontrate.

#### **CONCLUSIONI:**

- **Difformità Urbanistico Edilizia.**
- **Conformità Catastale;**



ASSENTI altre domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

**STATO DI FATTO SANABILE.**

Pertanto, le unità di cui trattasi appartengono ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su quattro livelli di cui uno seminterrato e realizzato come di seguito descritto:

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante di muratura, fondazioni ordinarie continue sempre in muratura, tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai presumibilmente in laterocemento con travetti "tipo SAP" o travi "VARESE", tipici della zona dell'epoca di costruzione, solaio di copertura a padiglione presumibilmente privo di soletta, con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituita da elementi metallici, esternamente, opportunamente intonacato e tinteggiato con presenza di zocchetto con ripresa di intonaco..

**STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': DISCRETO.**

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

**Unità non Residenziale**, posta al Piano Seminterrato, con accesso autonomo dalla scala condominiale, destinata prevalentemente a magazzino, lasciata allo stato grezzo, con presenza di impianto idrico ed impianto elettrico a toppe, Infissi esterni in materiale metallico, Infissi interni assenti, essa è costituita da:

- al **P.S1**. Magazzino



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

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile **mq. 9,00** circa.

**Unità non Residenziale**, posta al Piano Seminterrato, con accesso dal magazzino adiacente, quest'ultimo accessibile dalla scala condominiale, destinata prevalentemente a magazzino, lasciata allo strato grezzo, con presenza di impianto idrico ed impianto elettrico a toppe, Infissi esterni in materiale metallico, Infissi interni assenti, essa è costituita da:

- al **P.S1.** Magazzino

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

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile **mq. 10,00** circa.

**Unità Residenziale**, posta al Piano Terzo, con accesso autonomo dalla scala condominiale, destinata ad abitazione, rifinita al civile, con materiali di discreta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomo, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, oltre impianto di climatizzazione, impianto elettrico e citofonico canalizzati, infissi interni ed esterni prevalentemente in legno, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su pubblico collettore diretto al depuratore.

Essa è costituita da:

- al **P.3.**, Ingresso/Pranzo/Soggiorno/k, Veranda, Studio, Dis, Bagno, n. 2 camere, di cui una con Cabina Armadio, aventi un'altezza interna utile e costante di h=3,00 mt.;



Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 68,00**

circa.

**Stato Manutentivo Normale.**

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto semi periferico abbastanza sviluppato, pertanto **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 **dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi 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; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (da verificare in attesa di sentenza); 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 **11/01/2024** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **15/02/2023**, **limitatamente alle unità trattate, non esistono altre note imputabili ai soggetti Esecutati**, 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** (INDICI MERCANTILI), 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 2023, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi III Trimestre 2023**, 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;



- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- 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 630,00/mq. ed euro 920,00/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 720,00/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 terzo, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Foligno,

○ al foglio **120**, particella **3924** sub **36**, sita in Via Arno n. 1 –

P.3 – categoria **A/4** – classe 3 – vani 6 – rendita catastale Euro

325,37.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 92,72

segue

Mq. 92,72 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 720,00 (euro/mq.) =

= **euro 66.758,40**



❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada,  
censita al Catasto Fabbricati del Comune di Foligno,

- al foglio **120**, particella **3924** sub **37**, sita in Via Arno n. 1 –  
P.S1. – categoria **C/2** – classe 3 – consistenza mq. 10 – rendita  
catastale Euro 17,56.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 5,01

segue

Mq. 5,01 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 720,00 (euro/mq.) =

= **euro 3.607,20**

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano primo sottostrada,  
adiacente al sub 37 e censita al Catasto Fabbricati del Comune di  
Foligno,

- al foglio **120**, particella **3924** sub **20**, sita in Via Arno n. 1 –  
P.S1. – categoria **C/2** – classe 4 – consistenza mq. 10 – rendita  
catastale Euro 20,66.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 5,30

segue

Mq. 5,30 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 720,00 (euro/mq.) =

= **euro 3.816,00**

Per un totale complessivo di:

= **euro 74.181,60**

## **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 del bene in argomento, per

la piena proprietà possa valutarsi in euro 74.181,60

PERTANTO SEGUE,

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',**

**LOTTO 1:**

**euro 74.000,00**

(eurosettantaquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA**

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

**DETRAZIONI:**

- Euro 2.000,00 (Costi di Sanatoria definizione condono) salvo imprevisti.

- Euro 50,00 (Spese Condominiali insolute, in attesa di conguaglio per chiusura bilancio anno 2023)

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



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. 25 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 16 fotografie a colori.

Spoletto, li 18/01/2024

Il C.T.U.  
Geom. SCIMITERNA Carlo

