



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. N. 2 / 2024

PROSSIMA UDIENZA : 07 / 11 / 2024

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procedura Esecutiva promossa da:

SPV PROJECT 1804 S.r.l.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

AGOSTO 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



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 Deruta (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 se ricorre, 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 Deruta (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 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. CAPPELLINI Alberto e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 2 / 2024**,

promossa da:

SPV PROJECT 1804 S.r.l., con sede legale in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 24/28, C.F./P.I.: 10459790969, e per essa NEXUS S.r.l. con sede legale in Milano, Via Pontaccio n. 10 C.F./P.I.: 09967050965 rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento giusta procura, dagli Illustrissimi,

Avv. GARGANI Benedetto C.F.: GRGBDT57T21Z614E – PEC:

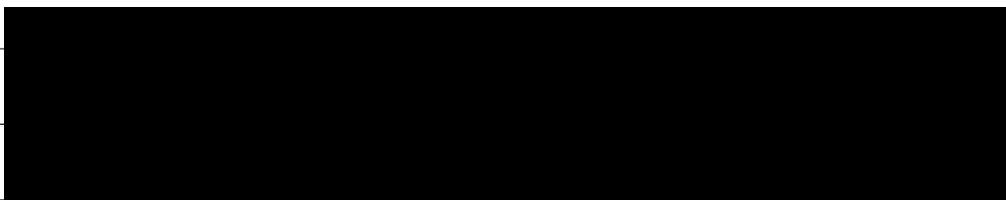
benedettogargani@pec.studiolegalegargani.it e

Avv. GARGANI Guido C.F.: GRGGDU63B25H501D – PEC:

guidogargani@pec.studiolegalegargani.it

ed elettivamente domiciliata presso lo studio degli stessi, in Roma, Viale di Villa Grazioli, 15

contro:





VISTA

la comunicazione di cancelleria del 20/03/2024, ove il Sottoscritto in data 13/03/2024, viene nominato dal GE in qualità di esperto, disponendo che quest'ultimo depositi nel fascicolo telematico della procedura, una dichiarazione di giuramento, redatta secondo il modello all'uopo fornito per le vie brevi, dalla Cancelleria, tassativamente entro la data del 10/04/2024,

VISTA

La Dichiarazione di Giuramento del CTU del 04/04/2024, in quanto 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 07/11/2024 per l'autorizzazione alle vendite, concedendo termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia..... omissis.....;

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 procedente oltre al GE a procedere in tal senso (rif. corrispondenza agli atti **Comunicazione del 05/07/2024**)

CONSIDERANDO

Il VISTO del 09/07/2024, ove Il G.E. autorizza quanto richiesto, ponendo l'onere delle spese e dell'acconto a carico del creditore procedente

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 Esecutati), 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 **06 / 06 / 2024**, alle ore **11.20**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto**

Pignoramento, siti nel Comune di Deruta (PG), Via dei Pittori n. 10, oltre al Sottoscritto e ad un rappresentante del custode giudiziario, risulta presente la [REDACTED] in qualità di comproprietaria per una quota di 1/6, nonché di uno dei soggetti esegutati, 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 Secondo di un edificio di maggior consistenza dotato di ascensore, oltre unità non residenziale appartenente al medesimo edificio, sviluppata al piano terra, destinata ad autorimessa, entrambe site nel Comune di Deruta, Via dei Pittori n. 10, identificate nel medesimo comune COME INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,

- al foglio **24**, part. **355**, sub **16**, sita in Via dei Pittori n. 10 – P.2. – categoria **A/2**, classe 3 – vani 6,5 – rendita catastale Euro 621,04;

- al foglio **24**, part. **355**, sub **8**, sita in Via Tiberina snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 6 – consistenza mq. 13 – rendita catastale Euro 25,51.

Considerate le difformità rilevate tra lo stato di fatto e le risultanze catastali,



al fine di sanare lo stato de quo, le unità di cui trattasi,

nella fattispecie la sola unità censita al

C.F.:

- o foglio 24, particella 355, sub 16, (A/2)

E' STATA VARIATA, MANTENENDO LO STESSO SUBALTERNO

Sulla scorta di:

VARIAZIONE del **26/07/2024** Pratica n. **PG0092639** in atti dal
29/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA
RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 92639.1/2024)

NOTA:

Quanto all'accesso, l'intero fabbricato, oltre che accedere da Via Tiberina,
risulta affacciato su Via dei Pittori, strada di carattere privato aperta al
pubblico che permette l'accessibilità all'intero compendio immobiliare, ad
oggi non frazionata e non ceduta al Comune di appartenenza.

Emerge infatti una licenza edilizia rilasciata per realizzazione di sede
stradale a servizio dei fabbricati presenti, oltre ad essere costituita una
Servitù Perpetua "non aedificandi", da esercitarsi con riferimento ad una
striscia di terreno della larghezza di mt. 6,00 circa corrente lungo tutto il
confine del fondo servente, con i fondi dominanti
.....omissis..... – rif. atto rep. 17292 del 29/12/1972 a rogito
del dott. Notaio Soccorsi Aliforni Paolo in Todi – Striscia di terreno
destinata alla realizzazione di sede stradale.

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, ognuno per i propri diritti, 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 Deruta, 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 secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta,

- al foglio **24**, part. **355**, sub **16**, sita in Via dei Pittori n. 10 – P.2. – categoria **A/2**, classe 3 – vani 6,5 – rendita catastale Euro 621,04;

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune Deruta,

- al foglio **24**, part. **355**, sub **8**, sita in Via Tiberina snc – P.T. – categoria **C/6**, classe 6 – consistenza mq. 13 – rendita catastale Euro 25,51.

PROPRIETA':



❖

❖

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO**, dagli esecutati,
eccezion fatta d [REDACTED] avente altra residenza.

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si ripone 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 dal vano scala e corte condominiale e composto da un appartamento posto al piano secondo e un garage posto al piano terra.

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



ZONA B1 a densità bassa, Tessuti Consolidati, così come individuati e definiti all'art. 6 ed all'art. 80 delle NTA parte strutturale, e secondo quanto disposto dall'art. 85 e dall'art. 86 delle stesse, costituiscono le parti consolidate o in via di consolidamento del sistema urbano e del sistema dei centri esterni, e si articolano in riferimento alla loro caratteristica di uso prevalente, di impianto e di stratificazione nel tempo, alle intenzioni progettuali del PRG ed alle modalità attuative nelle seguenti categorie:

Tessuti Consolidati prevalentemente residenziali, distinti in:

- *a mantenimento*, che comprendono le parti della città consolidata in tempi relativamente recenti in attuazione dei Piani Regolatori Generali precedenti e successive varianti parziali, sostanzialmente compiuti, ed articolati con riferimento alla densità edilizia.

Peraltro trattasi di 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 dei titoli abilitativi regolarmente rilasciati; 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:

❖ **Nulla Osta per Esecuzione di lavori edili n. 169/1972 del 18/12/1972,**



rilasciato per realizzazione di fabbricato plurifamiliare;

❖ Nulla Osta per Esecuzione di Opere di Urbanizzazione Primaria

**lavori edili n. 44/1974 del 08/04/1974, a garanzia dell'accesso all'intero
compendio immobiliare;**

**❖ Licenza per Esecuzione di lavori edili n. 169 bis/1975 del
13/01/1975, Variante al progetto precedentemente approvato e
rispettiva agibilità;**

NOTA: si vuole evidenziare l'assenza nel fascicolo depositato presso gli uffici preposti del comune di appartenenza, dell'elaborato grafico inerente le planimetrie di variante, non permettendo la verifica di alcune difformità presenti e riscontrate sulle parti comuni dell'intero stabile. Rimangono tuttavia urbanisticamente conformi le unità di che trattasi, eccezion fatta per la presenza di una porta finestra allo stato di fatto non riscontrabile (unità residenziale), e per la presenza di un piccolo soppalco opera da considerare abusiva, destinata alla rimozione, seppur struttura precaria realizzata con profili metallici prefabbricati poggiati a terra (unità destinata a garage).

Evidente ristrutturazione dell'unità residenziale eseguita in edilizia libera nei primi anni duemila come da informazione acquisita da uno degli esecutati.

A tal proposito, si fa presente che ai sensi di quanto disposto dall'Art. 139-bis della Legge regionale n. 1/2015, lo stato legittimo degli immobili può essere asseverato da un tecnico abilitato, tenendo conto dei titoli abilitativi conosciuti, dalle informazioni catastali o da altri elementi probanti, secondo quanto stabilito in detto articolo ed in particolare al comma 5, che recita:

Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era



necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, **nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.**

Inoltre, **ATTESO CHE**

- **Eventuali discordanze** possano derivare da errori grafici, piuttosto che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che all'occorrenza potrebbe rientrare nel limite delle tolleranze ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis, che si riporta di seguito a stralcio....."*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo..... omissis.....*, non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per il trasferimento e la commerciabilità del bene. Tolleranze peraltro aumentate secondo quanto previsto dal cd Decreto Salva Casa 2024.
- **Eventuali discordanze** possano derivare da probabili modifiche per diversa distribuzione degli spazi interni che richiedano opere di modesta entità, eseguite in edilizia libera durante la "finestra temporale" nella quale la disciplina urbanistica regionale permetteva tali opere



senza richiedere alcun titolo abilitativo.

Lo stato di fatto mostra delle difformità con lo stato legittimo non rilevanti, tali da poter dichiarare tranquillamente la presenza della conformità urbanistica edilizia limitata alle sole unità di che trattasi. Quanto alle difformità catastali con lo stato de quo, risultano regolarizzate sulla scorta della VARIAZIONE del 26/07/2024 Pratica n. PG0092639 in atti dal 29/07/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA-ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 92639.1/2024) ASSENTI altre domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

CONCLUSIONI:

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

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

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante di cemento armato, con tamponatura di mattoni laterizi multifori, fondazioni ordinarie continue sempre in c.a., tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in laterocemento, con solaio di copertura a padiglione, con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituiti da elementi metallici, esternamente rivestito in mattoncini laterizi del tipo a cortina a faccivista con travi e pilastri in c.a. anch'essi a vista, tecnica costruttiva tipica degli anni settanta.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO



FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':

NORMALE.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

Unità Residenziale, posta al Piano Secondo, con accesso autonomo dalla scala condominiale (scala "A"), con porta di ingresso a sinistra, destinata ad abitazione, rifinita al civile, con materiali di discreta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomi, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in ghisa, impianto elettrico e citofonico canalizzati, infissi interni ed esterni prevalentemente in alluminio con serrande avvolgibili di materiale plastico, porte interne in legno tamburato lasciato al naturale, portoncino di ingresso di natura blindato del vecchio tipo anch'esso lasciato al naturale, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su fossa asettica condominiale.

Essa è costituita da:

- al **P.2.**, Ingresso, Soggiorno, Pranzo, Cucina, Rip, Dis., Anti, Bagno, W.c., n. 2 Camere, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,85 mt.;

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) mq. 100,00 circa.

OLTRE

n. 2 Balconi con Sup. mq. 10,00 circa.

Stato Manutentivo Normale.

Unità non Residenziale, posta al Piano Terra, con accesso autonomo dalla corte condominiale, destinata prevalentemente ad Autorimessa,



lasciata allo strato semi grezzo, pavimento in monocottura, con presenza di impianto elettrico del tipo a toppe, dotata di porta basculante metallica opportunamente verniciata, essa è costituita da:

- al **P.T.** Garage

avente un'altezza interna utile e costante di h=3,80 mt.;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile **mq. 13,00** 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; 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 **16/07/2024** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **12/01/2024**, **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, raggugliata 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 Raggugliata, 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:

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

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguglio 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, ovviabili 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, 2° semestre), nonché dal **Listino Prezzi I Trimestre 2024**,

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**, che nel caso specifico ne viene individuato uno sullo stesso organismo edilizio.

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 780,00/mq. ed euro 1.060,00/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**

840,00/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 secondo, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Deruta,

- al foglio **24**, particella **355** sub **16**, sita in Via dei Pittori n. 10 –



P.2 – categoria **A/2** – classe 3 – vani 6,5 – rendita catastale Euro

621,04.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 112,64

segue

Mq. 112,64 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 840,00 (euro/mq.) =

= **euro 94.617,60**

❖ **Unità non Residenziale** sviluppata al piano terra e censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Deruta,

○ al foglio **24**, particella **355** sub **8**, sita in Via Tiberina snc – P.T.

– categoria **C/6** – classe 6 – consistenza mq. 13 – rendita

catastale Euro 25,51.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 7,08

segue

Mq. 7,08 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 840,00 (euro/mq.) =

= **euro 5.947,20**

Per un totale complessivo di:

= **euro 100.564,80**

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 prudentialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene in argomento, per



la piena proprietà possa valutarsi in euro 100.564,80

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1:

euro 101.000,00

(eurocentounomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- euro 1.000,00 Rimozione soppalco se ricorre;
- euro 1.700,00 Spese Condominiali insolute – Rif. Amministratore di Condominio Dott.ssa FARINELLI Luciana in Deruta 075/888474 – 328/5790957.



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..... ”,

La presente relazione si compone di:

- n. 24 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 24 fotografie a colori.

Spoletto, li 26/08/2024

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

