



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

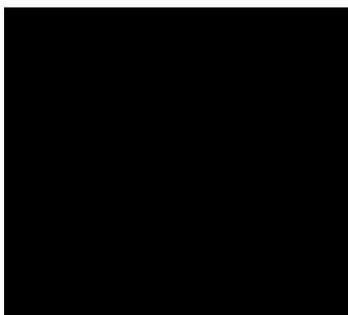
FALLIMENTO R.G.N. 15 / 2020

Giudice Delegato: **Ill.ma Dott.ssa** [REDACTED]
Curatore Fallimentare: **Dott.ssa** [REDACTED]

Procedura Fallimentare:

[REDACTED]
Con sede in Via Roma n. 38 – Foligno (PG)
C.F.: [REDACTED] **e P.IVA** [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

GIUGNO 2024

REV. 00

Sede Legale ed Operativa:

[REDACTED]
[REDACTED]

Sede Operativa:

[REDACTED]
[REDACTED]

Tel. e Fax (+39) [REDACTED]

Cell. (+39) [REDACTED]

P.I.: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]
[REDACTED]



INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "0"

- RIEPILOGO UNITA' TRATTATE ed oggetto del Fallimento distinte per lotto (lotto unico);

ALLEGATO "1"

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

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio di PRG, Documentazione Fotografica e/o quant'altro necessario per l'identificazione del sito:
 - o LOTTO n. 1;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di SAVIANO (NA), 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 fallimento; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositate;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Risultanza Indagine Ipotecaria per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione dei Lotti / unità trattate di cui al presente elaborato peritale);
- Schema Ventennale;

ALLEGATO "6"

- Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Fallimento;

ALLEGATO "7"

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura dell'Umbria;

ALLEGATO "8"

- Atto di incarico;
- Verbali di Sopralluogo se ricorre;
- Richiesta autorizzazioni, Varie ed eventuali.



Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesso Da: NG CA 3 Serial#: 58970615b6e86bcd5fb6b69eee35cada

ALLEGATO 0

Riepilogo Unità Trattate ed oggetto del Fallimento
R.G.N. 15 / 2020
(IMMOBILI COMUNE DI SAVIANO, Napoli)

CESPITI IMMOBILIARI - UNITA' DISTINTE PER LOTTI (LOTTO UNICO)

LOTTO n....	Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				VALORE	Lotto n....
	111/1000						[REDACTED] nata a NOLA (NA) il 09/12/1974					
	Imm. n.	Foglio	Part.Ila	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita			
	Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	Ubicazione							
1	1	C.F.	3	287	1	A/7					€ 104.425,20	LOTTO N. 1
	2				A/7					Saviano (NA)	€ 95.040,00	
	3				C/6						€ 43.916,40	
Diritti di Proprietà, pari una quota di:						Soggetto / Intestati:				VALORE		
111/1000						[REDACTED] nata a NOLA (NA) il 09/12/1974						
Imm. n.	Foglio	Part.Ila	sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita				
Qualità	Superficie (mq)	Redd. Domin.	Redd. Agrario	Ubicazione								
1	6	C.T.	3	287			ENTE URBANO	1.034		Saviano (NA)		
	Nota: ENTE URBANO risulta SENZA INTESTATI - mq. corte esclusiva = mq. catastali dell'ente urbano A DETRARRE la sup. coperta											
Sup. Catastale TOTALE							1.034					
Valore Totale per l'intero (1/1)										€ 243.381,60		
Valore per la quota di 111/1000)										€ 27.015,36		



TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO n. 15 / 2020

“

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA** [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA** [REDACTED]

PERITO STIMATORE: **GEOM. SCIMITERNA CARLO**

*** **

PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI

*** **

1. INCARICO

Con comunicazione del 05/06/2023, la Dott.ssa [REDACTED] curatore del Fallimento n. 15/2020 relativo alla società “[REDACTED]” [REDACTED] inviava al Sottoscritto **Geom. Carlo SCIMITERNA**, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia al numero 4606, con studio in Spoleto (PG) via Giuseppe Goracci n° 38, nomina di perito stimatore nella procedura in epigrafi e richiesta di *“assistenza alla curatela per verifica e valutazione dei cespiti immobiliari costituenti l'attivo fallimentare nel loro complesso e nella loro generalità”*.

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo scrivente, dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di



non esserlo neppure per le prestazioni svolte in occasione del fallimento;

dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto,

inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, sarà compito del perito “***stimare i cespiti immobiliari***”,

al solo scopo di dar compimento alla procedura fallimentare di cui trattasi,

con le modalità che seguono.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli,

con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale

consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e

constatata la consistenza delle unità immobiliari di cui alla procedura, si

stabilisce sin da subito di fissare ulteriore sopralluogo che tuttavia nella

fattispecie non sarà necessario.

PERTANTO,

acquisiti preliminarmente gli atti di cui alla procedura, vengono espletate le

seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione

fotografica, rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la

redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed

amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE

IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA).

PERTANTO,

volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed

essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a



tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti (qualora ricorra), lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta.

TUTTO CIO' PREMESSO,

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,
ESPONE QUANTO SEGUE.

3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per semplicità di lettura, come riportate nell'Allegato "0" RIEPILOGO UNITA' TRATTATE allocate in un unico comune, sinteticamente di seguito riportate ed identificate nel COMUNE DI:

SAVIANO (NA)

C.F. Fg. **3**, part. **287**, sub. **1**, Cat. **A/7**

C.F. Fg. **3**, part. **287**, sub. **2**, Cat. **A/7**

C.F. Fg. **3**, part. **287**, sub. **3**, Cat. **C/6**

C.T. Fg. **3**, part. **287** ENTE URBANO SENZA INTESTATI

a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella Procedura Fallimentare, rilevando peraltro le destinazioni d'uso/qualità, compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del rispettivo PRG, vigente nel Comune di appartenenza, delle unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, **considerando che risulta necessario far stimare ad un tecnico la quota di proprietà della Sig.ra [REDACTED] al fine di valutare la convenienza di un eventuale recupero della stessa**, 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 fallimento, considerando la natura delle unità immobiliari, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO**, per il quale verrà creato un unico e rispettivo fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.

Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesto Da: NG CA 3 Serial#: 5b970615b6e88bdc5b8d69ee35ca0a



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 del soggetto di cui alla procedura in intestazione, per una quota pari ad **111/1000** (2/18) e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – **Schema Ventennale**, pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Saviano (NA), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria 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:

1) **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Saviano,

- al foglio **3**, particella **287** sub **1**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.T – categoria **A/7** – classe U – vani 9 – rendita catastale Euro 813,42.

2) **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Saviano,

- al foglio **3**, particella **287** sub **2**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.1 – categoria **A/7** – classe U – vani 8,5 – rendita catastale Euro 768,23.

3) **Unità non Residenziale – Garage** sviluppata al piano primo

sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,

- o al foglio **3**, particella **287** sub **3**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.S1 – categoria **C/6** – classe 4 – consistenza mq. 63 – rendita catastale Euro 130,15.

PROPRIETA':

- o [REDACTED] nato a SAVIANO (NA) il 20/04/1968 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nato a SAVIANO (NA) il 10/08/1963 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nata a NOLA (NA) il 12/08/1961 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nato a SAVIANO (NA) il 26/09/1965 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nato a SAN [REDACTED] BEL SITO (NA) il 21/11/1970 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nata a NOLA (NA) il 09/12/1974 – Proprietà 111/1000 – 2/18
- o [REDACTED] nata a MARIGLIANO (NA) il 20/06/1941 – Proprietà 334/1000 – 6/18

INSIEME,

IN RAGIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto della procedura in intestazione ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato



nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, 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 intero Edificio Residenziale, posto su più livelli facente parte del contesto urbano del Comune di Saviano (NA), destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente plurimo dalla pubblica via.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Saviano (NA), risulta ricadere in una zona di PRG come di seguito descritta:

Per l'intero compendio immobiliare, la zona risulta classificata e ricadente secondo il PRG vigente, in ZONA OMOGENEA ai sensi dell' Art. 29 Area B1 parzialmente edificata ad intervento diretto. Si definiscono aree parzialmente edificate ad intervento diretto quelle parti di territorio, a ridosso del centro storico, caratterizzate da un tessuto parzialmente urbanizzato. In esse sono consentite eventuali ristrutturazioni dell'esistente ed interventi di completamento, peraltro fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., pertanto non tutelato dalla Sovrintendenza di competenza territoriale.

Inoltre, nel caso specifico 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 in quanto trattasi di **fabbricato**

autorizzato e legittimato sulla scorta dei titoli abilitativi



rilasciati e che allo stato di fatto, 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, legittimando lo stato de quo.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- o **Licenza per esecuzione lavori edili n. 180 del 07/11/1973**
per Costruzionedi una casa per civile abitazione;
- o **Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili** per variante alla
licenza precedentemente approvata, pratica n. **180/1973**, rilasciata il
26/06/1976,

Inoltre, **ATTESO CHE**

- o **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,

lo stato di fatto mostra lievi difformità con lo stato legittimo, tale da poter dichiarare tranquillamente la presenza della conformità urbanistica, edilizia e catastale, eccezion fatta per una parete divisoria al PS1 in corrispondenza del garage, oltre alla presenza di una tettoia metallica



fatiscente posizionata nella parte retrostante del fabbricato ove si estende la corte esclusiva, che andrà opportunamente rimossa.

CONCLUSIONI:

o **Difformità Urbanistica ed Edilizia.**

o **Difformità Catastale;**

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

STATO DI FATTO SANABILE SALVO DIRITTO TERZI.

Pertanto, le unità di cui trattasi appaiono ad un unico fabbricato di natura residenziale, disposto su più livelli e realizzato come di seguito descritto:

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante di cemento armato, fondazioni ordinarie continue sempre in c.a., tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in latero-cemento, tipici della zona dell'epoca di costruzione, dotato di copertura piana/lastrico solare, accessibile dal vano scala, impermeabilizzata, con soprastante pietrisco a protezione degli eventi atmosferici, canali di gronda e discendenti costituita da elementi metallici, esternamente, opportunamente intonacato e tinteggiato secondo le tonalità cromatiche tipiche dei luoghi.

Compendio immobiliare dotato di pozzo artesiano ad uso esclusivo.

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

MODESTO, seppur nel tempo fabbricato oggetto di ordinaria manutenzione eseguita in edilizia libera.

Mentre le singole unità insieme all'intero edificio nello specifico risultano:

quanto alle unità residenziali sviluppate al Piano Rialzato e Primo, che



mostrano le finiture dell'epoca di costruzione, rifinite al civile con materiali di modesta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomo, dotate di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico, infissi interni ed esterni prevalentemente in legno, dotati di tapparelle e zanzariere, pavimenti in monocottura o alternativamente in mattonelle di graniglia, rivestimenti in ceramica opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su pubblico collettore diretto al depuratore.

Quanto al garage sviluppato al Piano Seminterrato, non rifinito e lasciato allo stato grezzo.

Vano scala, bene comune non censibile a tutti i subalterni, con gradini rivestiti in marmo dotato di corrimano in materiale metallico verniciato.

Nella fattispecie:

o **Edificio Residenziale**, posto su più livelli facente parte del contesto urbano del Comune di Saviano (NA), destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente plurimo dalla pubblica via, costituito

❖ al **Piano Primo Sottostrada** (Seminterrato) da: Garages, e Fondi

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) mq. 158,00 circa,

❖ al **Piano Terra** (Rialzato) da: Soggiorno, Cucina, Studio , n. 3 Camere, Dis., Rip,, Bagno, W.c., oltre Balcone

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) mq. 150,00 circa, escluso balcone e vano scala comune



❖ al **Piano Primo** da: Soggiorno, Cucina, Studio , n. 3

Camere, Dis., Rip., Bagno, W.c., oltre Balcone

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) mq. 150,00

circa, escluso balcone e vano scala comune

OLTRE CORTE ESCLUSIVA BCNC A TUTTI I SUB

Stato Manutentivo Modesto.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona parzialmente dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, pertanto **parzialmente dotata** 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 risultano essere 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 rispettive visure ipocatastali e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **26/06/2024** presso



l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (rif. **Allegato "5"**), **non esistono altre note imputabili al soggetto di cui al presente procedimento giudiziale**, eccezion fatta di quelle riportate.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

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 (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici dei terreni del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

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:



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

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Raggiungimento 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

Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesto Da: NG CA 3 Serial#: 5b970615b6e88bdc5b8d69ee35ca0a



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 DELL'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI

PROCEDIMENTO:

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 IV Trimestre 2023**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di zona, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque tenendo conto di:**

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- 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;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- 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 510,00/mq. ed euro 870,00/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 terra (rialzato), censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,

- al foglio **3**, particella **287** sub **1**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.T – categoria **A/7** – classe U – vani 9 – rendita catastale Euro 813,42.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 158,22

segue

Mq. 158,22 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 660,00 (euro/mq.) =

= **euro 104.425,20**

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

Fabbricati del Comune di Saviano,

- al foglio **3**, particella **287** sub **2**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.1 – categoria **A/7** – classe U – vani 8,5 – rendita catastale Euro 768,23.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 144,00

segue

Mq. 144,00 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 660,00 (euro/mq.) =

= **euro 95.040,00**

❖ **Unità non Residenziale – Garage** sviluppata al piano primo

sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,



- o al foglio **3**, particella **287** sub **3**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.S1 – categoria **C/6** – classe 4 – consistenza mq. 63 – rendita catastale Euro 130,15.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 66,54

segue

Mq. 66,54 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 660,00 (euro/mq.) =

= euro 43.916,40

Per un totale di

euro 243.381,60

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,

possa valutarsi in euro 243.381,60

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1:

euro 243.000,00

(euroduecentoquarantatremila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

DIRITTI DI PROPRIETA' per una quota pari ad 111/1000

imputabili alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]

Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesto Da: NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bdc5b8d69e9ee35caada



euro 243.381,60 x (111/1000) = 27.015,36 =

euro 27.000,00

(euroventisettemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE PER L'INTERO COME
SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE
SEGUENTI DETRAZIONI:**

- Euro 3.000,00 (Costi di Sanatoria/Accertamento di Conformità) salvo imprevisti.
- Euro 2.000,00 (Spese Operazioni Catastali) salvo imprevisti.

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

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 20 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 24 fotografie a colori.

Spoleto, li 30/06/2024

Il C.T.U.

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT



Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesso Da: [redacted] NG CA 3 Serial#: 58970615b6e88bd45b8d69eee35cada

ALLEGATO 1



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

LOTTO 1 – Unico

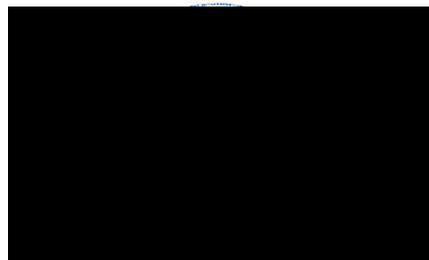
- **Ipoteca Giudiziale**, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a rogito del DPRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI PESARO, Atto Rep. n. 678/2008 del 16/07/2008, **Iscrizione** del 21/07/2008 al n. **5793** di Formalità.

CONTRO LA SOLA QUOTA DI 2/18 (VEDERE NOTA DI ISCRIZIONE SU INDAGINE IPOTECARIA)

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 30/06/2024



Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernesso Da: NG CA 3 Serial#: 58970615b6e86bcd5fb6d69eee35cada

ALLEGATO 2





DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

LOTTO n. 1 - Unico

Diritti di Piena Proprietà:

- **Edificio Residenziale**, posto su più livelli facente parte del contesto urbano del Comune di Saviano (NA), destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente plurimo dalla pubblica via, costituito
 - ❖ al Piano Primo Sottostrada (Seminterrato) da:
Garages, e Fondi
 - Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 158,00** circa,
 - ❖ al Piano Terra (Rialzato) da:
Soggiorno, Cucina, Studio, n. 3 Camere, Dis., Rip., Bagno, W.c., oltre Balcone
 - Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 150,00** circa, escluso balcone e vano scala comune
 - ❖ al Piano Primo da:
Soggiorno, Cucina, Studio, n. 3 Camere, Dis., Rip., Bagno, W.c., oltre Balcone
 - Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 150,00** circa, escluso balcone e vano scala comune
- OLTRE CORTE ESCLUSIVA BCNC A TUTTI I SUB**

STATO DI POSSESSO:

- UNITA' OCCUPATE.

- 1) **Unità Residenziale** sviluppata al piano terra, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,
 - al foglio **3**, particella **287** sub **1**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.T – categoria **A/7** – classe U – vani 9 – rendita catastale Euro 813,42.
- 2) **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,
 - al foglio **3**, particella **287** sub **2**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.1 – categoria **A/7** – classe U – vani 8,5 – rendita catastale Euro 768,23.
- 3) **Unità non Residenziale – Garage** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Saviano,
 - al foglio **3**, particella **287** sub **3**, sita in Via del Feudo n. 7 (Via Libero Bovio n. 15) – P.S1 – categoria **C/6** – classe 4 – consistenza mq. 63 – rendita catastale Euro 130,15.

Sede Legale ed Operativa:

██████████
██████████

Sede Operativa:

██████████
██████████

Tel. e Fax (+39) ██████████

Cell. (+39) ██████████

P.I.: ██████████

██████████
PEC: ██████████
██████████





[REDACTED]

Diritti di Piena Proprietà:

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 243.000,00**
(euroduecentoquarantatremila/00)

Diritti di Proprietà per una quota pari a 111/1000 (2/18):

VALORE TOTALE DELLA QUOTA DEL LOTTO..... = **euro 27.000,00**
(euroventisettemila/00)

GIUDIZIO DI DIVISIONE: EDIFICIO NON DIVISIBILE TRA I COMPROPREITARI.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoletto, lì 30/06/2024



Firmato Da: Scimiterna Carlo Ernесто Da: NG CA 3 Serial#: 58970615b6e8b6dd5b8d69eee35cada

Sede Legale ed Operativa:

[REDACTED]

Sede Operativa:

[REDACTED]

Tel. e Fax (+39) [REDACTED]

Cell. (+39) [REDACTED]

P.I.: [REDACTED]

PEC: [REDACTED]



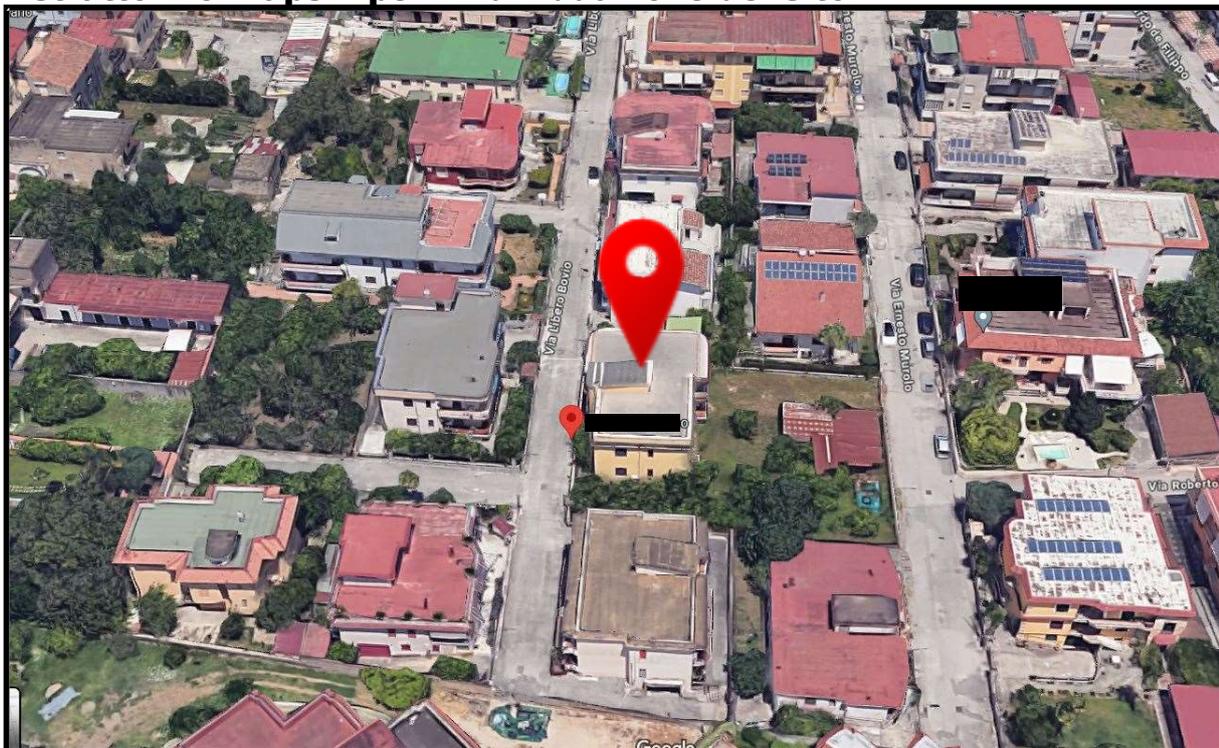
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(Rappresentativa e non Esaustiva)

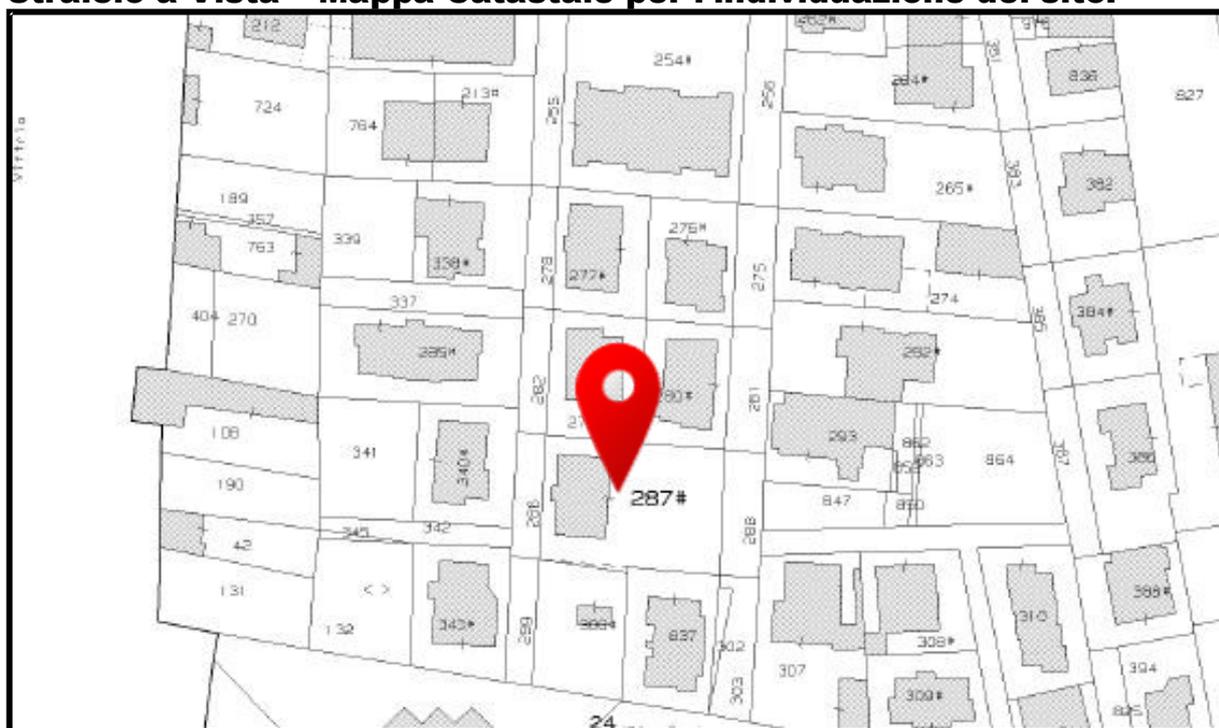
LOTTO n. 1

(Comune di Saviano NA – Via Libero Bovio, 15)

Estratto «forMaps» per l'individuazione del sito.



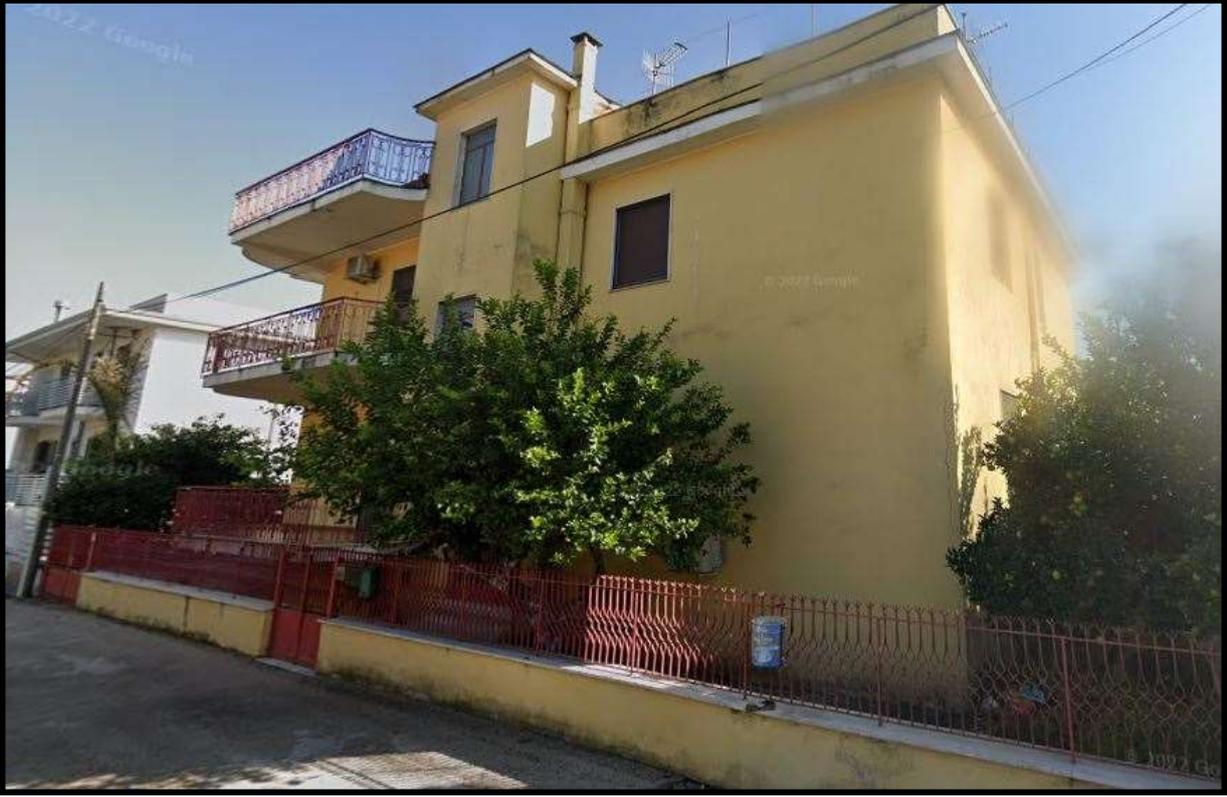
Stralcio a Vista – Mappa Catastale per l'individuazione del sito.



Stralcio Piano Regolatore Generale Vigente



1



2



3



4



5



6



7



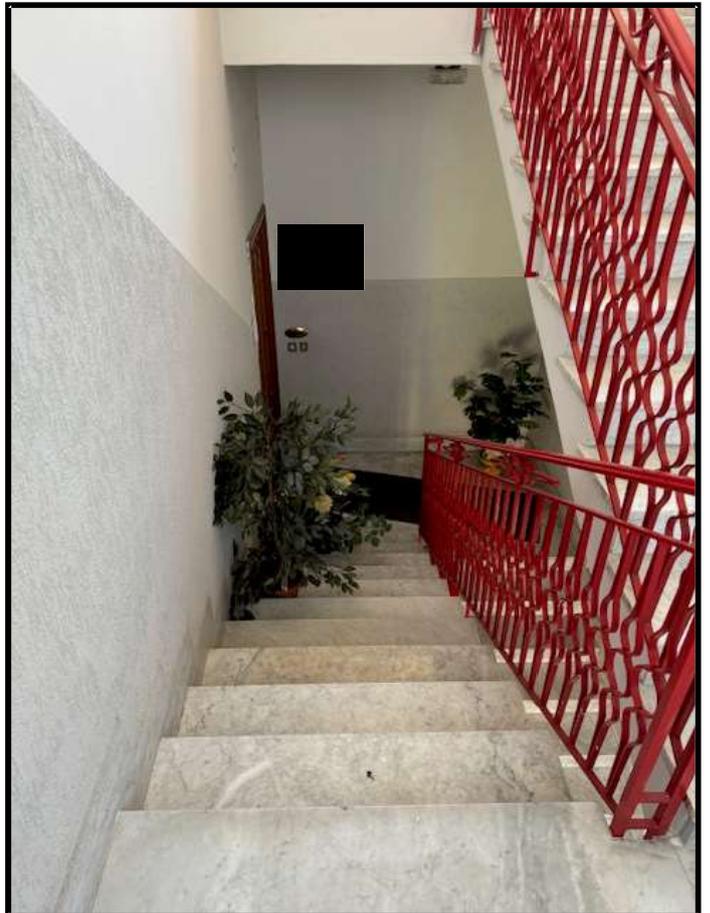
8



9



10



11



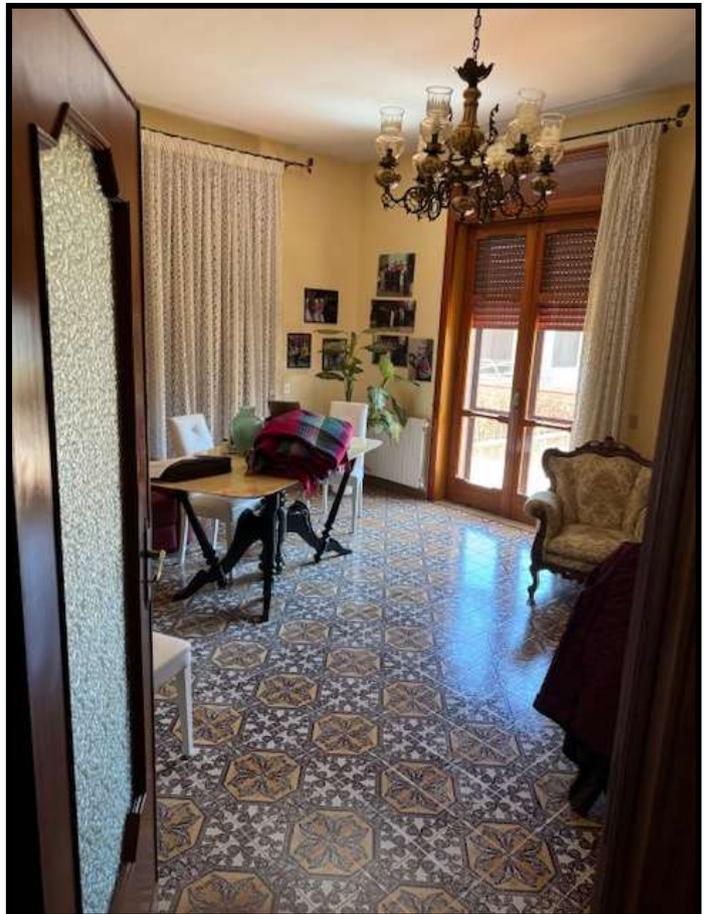
12



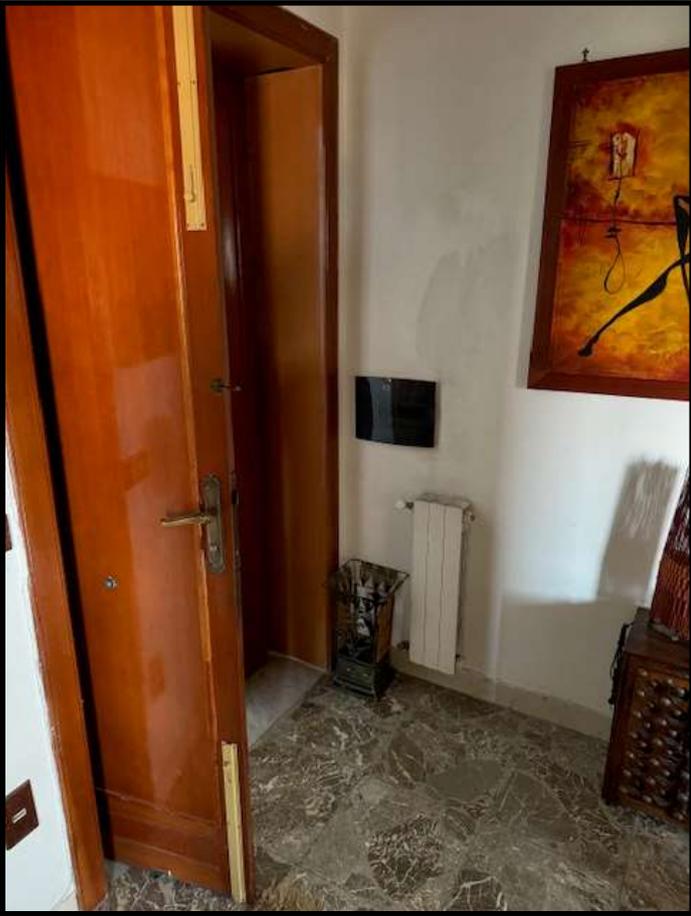
13



14



15



16



17



18



19

Esiti da infiltrazioni o perdite



20



Lesioni da sisma zona abbaino in copertura piana

21



22



23



24

