



**STUDIO SCIMITERNA**  
SAFETY & BUILDING PROJECT



**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*  
**R.G.E. N. 60 / 2023**

**PROSSIMA UDIENZA : 25 / 01 / 2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI**

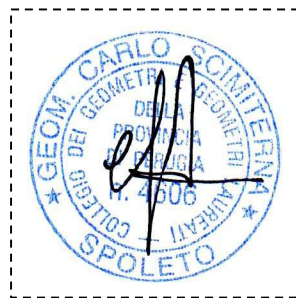
Procedura Esecutiva promossa da:

**S.P.V. PROJECT 1904 S.r.l.**

contro



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



Geom. SCIMITERNA Carlo

**NOVEMBRE 2023**

INFORMATIVA AI SENSI ART. 13 "CODICE DELLA PRIVACY"

Il trattamento dei dati personali si svolge nel rispetto del Codice della Privacy D.Lgs. 196/2003; viene effettuato per adempiere ad obblighi amministrativo-contabili e fiscali e per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I Vs. dati potranno essere comunicati a consulenti amministrativi e contabili, a società collegate e ad istituti bancari. Titolare del trattamento è: Geom. SCIMITERNA Carlo con sede legale in Via G. Goracci, 38 - Frazione 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 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 Depositate;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

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



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;

### **VISTI ed ACQUISITI**

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

### **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 / 10 / 2023**, alle ore **14.30**, nei luoghi di

causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto**

**Pignoramento**, siti nel Comune di Deruta (PG), Via dell'Argilla n. 2, oltre

al Sottoscritto ed al Custode Giudiziario rappresentato in questa sede nella

persona del Sig. [REDACTED], risulta presente il [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di PROPRIETARIO per l'intero insieme al coniuge

entrambi ESECUTATI, 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 la conformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti.

**SI RITIENE NON NECESSARIO** a conclusione delle operazioni in sito.

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

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

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

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

### **PREMESSA**

Trattasi pertanto di

Unità Abitativa posta al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza, sviluppato su quattro livelli di cui uno interrato destinato ad ospitare box auto e garages di cui due assegnati all'unità di che trattasi, tutto sito nel Comune di Deruta, Via dell'Argilla n. 2 (catastralmente Via Tiberina snc), così come indicato nell'atto di pignoramento, identificate al

**Catato Fabbricati,**

- o al foglio **12**, part. **269**, sub **46**, sita in Via Tiberina snc – P.2. – categoria **A/2**, classe 3 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro 668,81;
- o al foglio **12**, part. **269**, sub **17**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. – categoria **C/6**, classe 6 – cons. 18 mq. – rendita catastale Euro 35,33;
- o al foglio **12**, part. **269**, sub **18**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. – categoria **C/6**, classe 6 – cons. 26 mq. – rendita catastale Euro 51,03;

**Unità sottoposte ad esecuzione forzata per la piena proprietà, spettante ai Sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ½ ciascuno insieme per l'intero.**

\*\*\*\*\*

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 il rispettivo fascioletto, il tutto come riportato di seguito.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO n. 1 - UNICO**

**RELAZIONE DI STIMA**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere dei soggetti Esecutati, per una quota pari ad **1/1** dell'intero e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale).

Inoltre 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:

❖ **Unità Residenziale** sviluppata al piano secondo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta,

– al foglio **12**, part. **269**, sub **46**, sita in Via Tiberina snc – P.2. – categoria **A/2**, classe 3 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro 668,81;

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

– al foglio **12**, part. **269**, sub **17**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. – categoria **C/6**, classe 6 – cons. 18 mq. – rendita catastale Euro 35,33;

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

- al foglio **12**, part. **269**, sub **18**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. –

categoria **C/6**, classe 6 – cons. 26 mq. – rendita catastale Euro

51,03;

**PROPRIETA':**

❖ [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], residente in Via dell'Argilla, 2 – 06053 Deruta

(PG),

❖ [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], residente in Via dell'Argilla, 2 – 06053

Deruta (PG),

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

PROPRIETA'

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

**ESECUTATI,**

**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, le stesse fanno parte di un

compendio edilizio di maggior consistenza a carattere prevalentemente

residenziale, con l'eccezione del piano terra che risulta destinato all'uso

commerciale/artigianale, sviluppato su quattro livelli di cui uno interrato,

con accesso dalla pubblica via mediante vialetto carrabile e pedonale condominiali.

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

ZONA B2 Tessuti ed Ambiti consolidati prevalentemente Residenziali, a mantenimento a densità medio/alta rif. CAPO II – DISCIPLINA DEI TESSUTI CONSOLIDATI, art. 28 NTA, 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 titoli abilitativi regolarmente rilasciati nell'anno 2000 e successivi, 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 di seguito.

Tuttavia il fabbricato al quale appartengono le unità, risulta essere ultimato nell'anno 2003 e risulta essere stato realizzato in conformità all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, visto anche il rilascio dell'agibilità.

Pertanto, quanto alle unità di che trattasi, 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, **risulta esserci**

**Conformità Urbanistico Edilizia.**

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi INDICATIVI E NON ESAUSTIVI come di seguito:

❖ **Concessione Edilizia n. 100/2000, pratica edilizia n. 100/200 prot. n. 7862 del 18 luglio 2000;**

❖ **Concessione Edilizia n. 14/2001, pratica edilizia n. 14/2001, prot. n. 14762 dell'11/06/2002;**

❖ **Variante n. 46/2002 pratica edilizia n. 46/2002 prot. n. 5356 del 10/12/2002;**

❖ **Variante n. 23/2003 pratica edilizia n. 23/2003 prot. n. 16099 del 05/06/2003.**

❖ **DIA del 18/06/2003, prot. 7211.**

❖ **Permesso di Costruire n. 107/2003 pratica edilizia 107/2003 prot. 10296 del 03/10/2003**, nella fattispecie Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R 380/2001, per il completamento dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, commerciale ed artigianale, autorizzati dai titoli abilitativi precedenti.

❖ **Certificato di Agibilità del 19/06/2007.**

Quanto alla zona in cui ricade l'intero fabbricato, la stessa non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ex L.1497/39.

RICAPITOLANDO,

quanto all'aspetto urbanistico, risulta pressochè ben definito.

**CONCLUSIONI:**

- **Conformità Urbanistica ed Edilizia.**
- **Conformità Catastale;**

ASSENTI domande di condono ai sensi della Legge 47/85 e successivi, in quanto lo stato di fatto non mostra difformità tali da richiederne la sanabilità.

Pertanto, trattasi di organismo edilizio posto su quattro livelli, di cui uno sviluppato completamente al piano interrato destinato a box auto, magazzini e corsia di manovra. In elevazione risultano invece due corpi di fabbrica uniti al piano terra da un elemento di attacco, quale valido elemento architettonico e funzionale a servizio degli stessi, di buona fattura, realizzati con struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, manto di copertura in elementi laterizi, lattonerie in elementi metallici, tamponature in laterizio, esternamente in parte intonacato ed opportunamente tinteggiato secondo le tonalità cromatiche dei luoghi, ed in parte rivestito in laterizio a facciavista del tipo muratura a cortina. Inoltre ogni corpo di fabbrica risulta dotato di ascensore.

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

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

**Unità Residenziale**, posta al Secondo piano, con accesso dalla scala condominiale servita da ascensore, rifinita al civile, con materiali tipici dell'epoca di costruzione con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomo, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico canalizzato, infissi esterni in legno con vetro-camera dotati di serrande avvolgibili elettricamente, infissi interni in prevalenza in legno massello, pavimenti in gres porcellanato/monocottura,

per la zona cucina e bagni, in parquet per il restante, rivestimenti in ceramica, opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura elettricità, acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su pubblico collettore diretto al depuratore.

NOTA:

L'unità risulta ben rifinita, dotata di impianti non convenzionali, nella fattispecie con impianto termico, oltre alla Caldaia murale a gas metano con elementi radianti in alluminio, risulta dotata anche di Termo Camino e Impianto di climatizzazione canalizzato.

Dotata inoltre, di Impianto di Allarme con portone blindato elettrico, Impianto di aspirazione centralizzato, Impianto Videocitofonico, oltre piccolo manufatto rivestito in muratura destinato a forno a legna posto in terrazza.

Essa è costituita da:

- al **P.2.**, Ingresso/Soggiorno, Cucina, Anti, W.c., Dis, n. 2 Bagni, n. 3 camere, di cui una con Cabina Armadio, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.; oltre n. 2 balconcini ed una grande terrazza;

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 124,00** circa, eccezion fatta dei balconcini di circa mq. 2,00 ciascuno e della terrazza di circa mq. 34,00.

**STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA'**

**DI CUI TRATTASI: BUONO**, eccezion fatta per una lieve infiltrazione rilevata in una delle camere, ove presumibilmente trattandosi di un attico, proveniente dalla copertura.

**Unità non Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, con accesso da area condominiale, destinata a Garage, lasciata allo strato grezzo, con presenza di impianto elettrico posto in opera a toppa su canalina esterna, dotata di infisso esterno nella fattispecie di porta metallica manuale del tipo basculante, che ne garantisce l'accesso, Infissi interni assenti, essa è costituita da:

- al **P.S1.**, Garage; avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 18,00** circa.

**STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA'**

**DI CUI TRATTASI: MODESTO**

**Unità non Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, con accesso da area condominiale, destinata a Garage, lasciata allo strato grezzo, con presenza di impianto elettrico posto in opera a toppa su canalina esterna, dotata di infisso esterno nella fattispecie di porta metallica manuale del tipo basculante, che ne garantisce l'accesso, Infissi interni assenti, essa è costituita da:

- al **P.S1.**, Garage; avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 26,00** circa.

**STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA'**

**DI CUI TRATTASI: MODESTO**

**Ricapitolando**, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risultano ricadere in una **zona dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano particolarmente sviluppato, in quanto con affaccio

lungo la strada principale Via Tiberina poco distante dal centro storico della città di Deruta ubicate in zona prevalentemente urbana, pertanto **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 **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 **08/11/2023** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **27/04/2023**, **limitatamente alle unità trattate, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

## **CRITERIO ESTIMATIVO**

### **Base della valutazione**

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

### **Misurazioni delle consistenze**

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

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

### **NELLA FATTISPECIE:**

#### **CALCOLO DELLE SUPERFICI ( FABBRICATI )**

Per definizione, la superficie vendibile equivale a quella di tutti i vani compreso muri e pareti e corrisponde alla superficie utile complessiva intesa come s.u.c. secondo le norme urbanistiche. Pertanto la stessa dovrà essere determinata, computando l'area contenuta nel perimetro formato dal filo esterno dei muri perimetrali e dalla mezzeria dei muri di confine, ragguagliata da un coefficiente correttivo, **utilizzando il criterio dettato dalla norma UNI EN 15733 / 2011 per quanto applicabile, anche sulla scorta del D.P.R. 138 / 1998, conformemente al caso specifico e comunque tenendo conto anche della norma ISO**

**17024 UNI 11558 : 2014 in materia di Valutazione Immobiliare.**

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

Pertanto risulta:

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

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

**Assunzioni**

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

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in

considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, 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, quali l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato;

- dell'effetto degli attuali eventi geopolitici e finanziari.

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 – GIUDIZIO DI**

### **STIMA:**

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 II 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:**

- 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 780,00/mq. ed euro 1.150,00/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 1.050,00/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 **12**, part. **269**, sub **46**, sita in Via Tiberina snc – P.2. –

categoria **A/2**, classe 3 – cons. 7 vani – rendita catastale Euro

668,81;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 151,22

segue

Mq. 151,22 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= **euro 158.781,00**

❖ **Unità non Residenziale - GARAGE** sviluppata al piano primo

sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta,

- al foglio **12**, part. **269**, sub **17**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. –

categoria **C/6**, classe 6 – cons. 18 mq. – rendita catastale Euro

35,33;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 9,90

segue

Mq. 9,90 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= **euro 10.395,00**

❖ **Unità non Residenziale - GARAGE** sviluppata al piano primo

sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Deruta,

- al foglio **12**, part. **269**, sub **18**, sita in Via Tiberina snc – P.S1. –

categoria **C/6**, classe 6 – cons. 26 mq. – rendita catastale Euro

51,03;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 14,39

segue

Mq. 14,39 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= **euro 15.109,50**

Per un totale complessivo di:

= **euro 184.285,50**

## **CONCLUSIONI**

Per quanto sopra determinato,

### **GIUDICATA**

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

### **CONSIDERANDO**

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in argomento,  
possa valutarsi in euro 184.285,50

PERTANTO SEGUE,

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,**

**LOTTO 1 (Unico):**

**euro 184.000,00**

(eurocentottantaquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

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

**DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI**

**DETRAZIONI:**

NESSUNA

INSOLUTI CONDOMINIALI DOVUTI: NESSUNO,

Al momento, salvo conguagli relativi alle gestione ordinaria 2023 o gestioni straordinarie il cui consuntivo debba essere ancora chiuso, non risultano insoluti in capo alle unità di proprietà degli esecutati.

\*\*\*\*\*

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. 22 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 13 fotografie a colori.

Spoletto, li 10/11/2023

II C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

