

STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Settore Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 95 / 2024

PROSSIMA UDIENZA : 11 / 02 / 2025

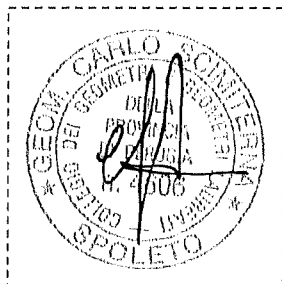
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva promossa da:

DOVALUE SPA

contro

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

SETTEMBRE 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 Colterisana - 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 Panicale (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:
 - OPERAZIONI CATASTALI del 02/04/2024 – Indagine al 05/06/2024,
 - OPERAZIONI CATASTALI del 10/07/2024 – Indagine al 12/07/2024,sulla scorta delle risultanze delle operazioni catastali successive all'atto di pignoramento eseguite da soggetto terzo, necessarie alla conformità catastale richiesta per usufruire delle agevolazioni fiscali, nella fattispecie del Super Bonus 110%;
 - 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 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 Perugia;
- Corrispondenza;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Panicale (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;
- Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia dell'Esecutato;
- Verbali di Sopralluogo;
- Varie ed eventuali.



TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA

III SEZIONE CIVILE

Settore 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 Perugia Illustrissimo Dott. FIORONI Sara e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 95 / 2024**,

promossa, come indicato nell'atto di pignoramento, da:

GUBER BANCA S.p.A., società che agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto di **doValue S.p.A.**, società che agisce a sua volta non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto di **BCC NPLS 2022 S.R.L.** società che agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente in nome e per conto di **doValue S.p.A.**,

rappresentata, assistita e difesa nel presente procedimento giusta procura speciale, dall'Illustrissimo,

Avv. PATALINI Luca C.F.: PTLLCU59H07A045G – PEC:

luca.patalini@avvocatiperugiapec.it e

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Perugia, Via Baglioni, 24

contro:

nato () il C.F.:



residente nel Comune di _____ Frazione

Via _____

VISTA

la comunicazione di cancelleria del **29/05/2024**, ove il Sottoscritto in pari data, viene nominato dal GE con proprio provvedimento, in qualità di esperto stimatore, disponendo che entro 10 gg., quest'ultimo depositi nel fascicolo telematico della procedura, verbale di accettazione contenente una dichiarazione di giuramento, redatta secondo la seguente dicitura:

"DICHIARA di accettare l'incarico e presta giuramento di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidategli" Omissis..... ,

VISTO

Il Verbale di Accettazione del CTU del **03/06/2024**, in quanto nominato nell'ordinanza riservata, il quale prestando 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 **11/02/2025** per l'autorizzazione alle vendite, assegnando termine per il deposito della perizia di almeno 30 gg. prima dell'udienza fissata con il rispettivo provvedimento, ai sensi dell'art. 569 c.p.c. Omissis e comunque secondo le modalità previste dallo stesso contenute.

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 **26 / 06 / 2024**, alle ore **14.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Panicale (PG), Frazione Tavernelle, Via Luigi Longo n. 26, oltre al Sottoscritto e ad un rappresentante del custode giudiziario, risulta presente come riportato nel Verbale di Sopralluogo, la **Sig.ra** _____ in qualità di _____

dell'esecutato, ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permette l'accesso**, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza** degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le operazioni peritali.**

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto delle unità immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della



superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale (rif.

Allegato n. "7" – Verbale di Sopralluogo).

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

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

nonché, dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro difformità non significative dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, che tuttavia verranno argomentate di seguito,

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

1. Porzione di fabbricato a schiera, sviluppato su tre livelli di cui uno interrato destinato a garage, mentre i rimanenti destinati ad abitazione, con accesso indipendente dalla pubblica via, posto nel Comune di Panicale, Frazione Tavernelle, Via Longo n. 26, facente parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza di natura edilizia economica e popolare e costruito nella seconda metà degli anni novanta, identificata nel medesimo comune COME INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **2**, sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.S1 – categoria **C/6**, classe 1 – consistenza mq. 61 – rendita catastale Euro 78,76;

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **3**, sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.T.1 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 6,5 – rendita catastale Euro 419,62;

Nota Bene:

Omesso nell'atto di pignoramento il sub 1 indicato nell'atto di Provenienza Rep. 36245/8176 del 10/07/1998 a rogito del Dott. DURANTI Filippo, Notaio in Perugia, come corte esclusiva in realtà catastalmente Bene Comune Non Censibile (bcnc) ai sub 2 e sub 3 senza intestati (rif. Indagine Catastale ALLEGATO "4").

A parere del Sottoscritto l'atto di pignoramento, seppur apparentemente carente, risulta comunque efficace, in quanto l'omissione del sub 1 non comporta alcun vizio, considerando che lo stesso risulta essere senza



intestati e comunque comune ai sub 2 e sub 3, pertanto implicitamente pignorato. Idem per l'ente urbano identificato al Catasto Terreni al fg. 66, part. 1087, senza intestati.

Tuttavia nei casi di trasferimento dei diritti di proprietà di unità immobiliari, onde escludere ogni ragionevole dubbio, è buona prassi non omettere i rispettivi bcnc alle unità oggetto di rogito, seppur implicitamente trasferiti anche omettendone l'indicazione.

Spetterà comunque all'Illustrissima SV Giudice dell'Esecuzione e/o al Creditore Procedente, esprimersi affinché si proceda o meno all'integrazione del pignoramento.

Inoltre, in questi casi la norma in materia catastale in presenza di bcnc ad unità intestate allo stesso soggetto, prevede la soppressione dello stesso e l'assegnazione nella fattispecie della corte esclusiva all'unità principale.

A tal proposito, emergono alcune difformità catastali con lo stato di fatto, tali da richiedere delle operazioni che sanino lo stato de quo, già eseguite peraltro da soggetto terzo, in qualità di progettista e direttore dei lavori di un recentissimo intervento di ristrutturazione dell'intero fabbricato a schiera e necessarie alla conformità catastale richiesta per usufruire delle agevolazioni fiscali, nella fattispecie del Super Bonus 110% (rif. **Allegato "5", Storico Catastale** che si riporta di seguito a stralcio).

PERTANTO, nella fattispecie segue:

IN ORIGINE (precedentemente all'atto di Pignoramento),

RISULTANO le unità di seguito elencate ed identificate al:

- o C.T. fg. **66**, part. **1087**, (ENTE URBANO senza intestati)
- o C.F. fg. **66**, part. **1087**,



- sub **1** (BCNC senza intestati)

- sub **2** (C/6)

- sub **3** (A/2) (correttamente nella rispettiva planimetria risulta indicata la corte esclusiva)

Successivamente all'atto di Pignoramento,

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 limitatamente alle unità censite al C.F.:

o foglio **66**, particella **1087**, sub **1**, (BCNC senza intestati)

o foglio **66**, particella **1087**, sub **2**, (C/6)

SONO STATE SOPPRESSE,

COSTITUENDO

L'unità censita al C.F.:

o foglio **66**, particella **1087**, sub **4**, (C/6)

Sulla scorta di:

FUSIONE del 10/07/2024 Pratica n. PG0085366 in atti dal 11/07/2024

FUSIONE (n. 85366.1/2024)

Operazione catastale eseguita da soggetto terzo

OLTRE

L'unità censita al C.F.:

o foglio **66**, particella **1087**, sub **3**, (A/2)

E' STATA VARIATA,

Sulla scorta di:

VARIAZIONE del 02/04/2024 Pratica n. PG0041073 in atti dal 03/04/2024

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-



RISTRUTTURAZIONE (n. 41073.1/2024), mantenendo lo stesso subalterno.

Operazione catastale eseguita da soggetto terzo

CONCLUSIONI:

UNITA' DERIVATE OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA,

censite al

C.F.:

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **3**, sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.T.1 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 6,5 – rendita catastale Euro 419,62;

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **4** (ex sub 2), sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.S1 – categoria **C/6**, classe 1 – consistenza mq. 61 – rendita catastale Euro 78,76;

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 fascicoletto, 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, per l'intero risulta essere del soggetto

Esecutato 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 Panicale, 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 terra e primo, censita al

Catasto Fabbricati del Comune di Panicale,

- o al foglio **66**, part. **1087**, sub **3**, sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.T.1 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 6,5 – rendita catastale Euro 419,62;

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune Panicale,

- o al foglio **66**, part. **1087**, sub **4** (ex sub 2), sita in Via Luigi Longo n. 26 – P.S1 – categoria **C/6**, classe 1 – consistenza mq. 61 – rendita catastale Euro 78,76;

PROPRIETA':

_____, nato F _____ () il _____ C.F.:



... e residente nel Comune di ...

Via l ...

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **OCCUPATO**, dall'esecutato ed il proprio nucleo familiare (rif. **Allegato "7" – Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia**)

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, oltre a costituire porzione di fabbricato a schiera, **INSIEME COSTITUISCONO** un unico lotto appartenente ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza sviluppato su più livelli, con accesso indipendente dalla pubblica via e composto da un appartamento posto al piano terra (compresa corte esclusiva) e piano primo e un garage posto al piano primo sottostrada.

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

Zone a disciplina progressa – **Cpap** Articolo 20 NTA.

1 – Il PRG Parte Operativa all'interno delle Macroaree, individua le zone già interessate da Piani Attuativi a disciplina progressa. Il PRG prende atto della disciplina di cui ai relativi strumenti urbanistici in vigore o adottati e la fa propria. Pertanto sono ammessi tutti gli interventi edilizi disciplinati dalle



NTA dei rispettivi Piani Attuativi.

2 – Allo scadere della convenzione relativa a Piani Attuativi Progressivi (Rif. Compravendita e Convenzione menzionata nell'atto di provenienza delle unità di che trattasi, Atto ricevuto dal Segretario Capo del Comune di Panicale, rep. 907 del 15/12/1992, trascritto a Perugia il 18/01/1993 al n. 127 di formalità), l'area interessata è soggetta alla disciplina dettata dalla zonizzazione corrispondente di Piano Regolatore.

Inoltre 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/stato legittimo, 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:

1) Voltura Concessione per Esequire Attività Edilizia protocollo N.ro **669** del **12-03-1997** per la "COSTRUZIONE DI N.ro 2 FABBRICATI A SCHIERA DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE - ZONA P.E.E.P. 1° COMPARTO - LOTTI N.ro 1 E 4";

2) Concessione per Esequire Attività Edilizia protocollo N.ro **5.056** del **3-10-1997** per la "1^ VARIANTE IN CORSO D'OPERA AI LAVORI DI



COSTRUZIONE DI CASE A SCHIERA NEL 1° COMPARTO P.E.E.P. DI TAVERNELLE";

3) Certificato di Abitabilità o Agibilità protocollo N.ro 7.996 del 23-11-1999;

4) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in Sanatoria protocollo N.ro 7.441 del 17-05-2021 per "ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' - Art. 154 della L.R. 1/2015 - PER OPERE ESEGUITE IN DIFFORMITA' DAI PRECEDENTI TITOLI ABILITATIVI SU DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE A SCHIERA";

5) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo N.ro 20.032 del 24-11-2022 per **Riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica ai sensi del D.L. 34/2020 e**

ss.mm.ii., cd Super Bonus 110% "OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI IN POSA IN OPERA DI SISTEMA DI ANTIRIBALTAMENTO E DI RINFORZO DELLE TAMPONATURE, REALIZZAZIONE CAPPOTTO ESTERNO, ISOLAMENTO DEL SOLAIO INCLINATO DI COPERTURA, SOSTITUZIONE INFISSI E AVVOLGIBILI ESISTENTI, SOSTITUZIONE DEI PORTONI D'INGRESSO, INSTALLAZIONE DI UNA NUOVA CALDAIA, INSTALLAZIONE DI N.ro 2 PANNELLI SOLARI TERMICI, INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI E BATTERIE DI ACCUMULO SU DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE A SCHIERA";

6) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) protocollo N.ro 21.772 del 21-12-2023 per la "1^ VARIANTE ALLA S.C.I.A. PROTOCOLLO N.ro 20.032 DEL 24-11-2022 PER OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CONSISTENTI IN POSA IN OPERA



DI SISTEMA DI ANTIRIBALTAMENTO E DI RINFORZO DELLE
TAMPONATURE, REALIZZAZIONE CAPPOTTO ESTERNO,
ISOLAMENTO DEL SOLAIO INCLINATO DI COPERTURA,
SOSTITUZIONE INFISSI E AVVOLGIBILI ESISTENTI, SOSTITUZIONE
DEI PORTONI D'INGRESSO, INSTALLAZIONE DI UNA NUOVA
CALDAIA, INSTALLAZIONE DI N.ro 2 PANNELLI SOLARI TERMICI,
INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI E BATTERIE DI
ACCUMULO SU DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE
A SCHIERA";

7) Dichiarazione di Agibilità protocollo N.ro 5.737 del 5-04-2024.

Inoltre, QUALORA RICORRA,

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
altresi, 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,

ed **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. Tolleranze peraltro aumentate e rivisitate secondo quanto previsto dal cd Decreto Salva Casa 2024, nella fattispecie Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024,

o **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 (NON RICORRE),

appare che lo stato di fatto mostri lievi difformità con lo stato legittimo, peraltro prive di rilevanza, assimilabili alle cd difformità tecnico-esecutive così dette di cantiere, quali minimi scostamenti che possono avvenire in sede di tracciamento o di finitura (Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024) e 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 delle denunce di variazione menzionate in epigrafe

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

CONCLUSIONI:

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

Pertanto, le unità di cui trattasi, appartengono ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, che si presenta come un blocco a schiera costituito da sei alloggi tra loro allineati, svilippati ognuno su tre 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 capanna realizzato su muricci e con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituiti da elementi metallici, esternamente rivestito con cappotto di recente posa in opera, opportunamente tinteggiato.

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

NOTA:

Effettuati recenti interventi di Riduzione del rischio sismico e riqualificazione energetica ai sensi del D.L. 34/2020 e ss.mm.ii., cd Super



Bonus 110%, che hanno interessato l'intero fabbricato,

Tuttavia, quanto alle unità di cui trattasi,

- non risultano eseguiti interventi negli impianti esistenti;
- non risultano installati pannelli solari termici e fotovoltaici;
- non risultano installate batterie di accumulo.

e nello specifico risultano descritte come segue:

Porzione di Fabbricato a Schiera posta su tre livelli con scala interna di collegamento in c.a.

Abitazione, posta al Piano Terra e Primo, con accesso autonomo dalla corte esclusiva confinante con la pubblica via, rifinita al civile, con materiali di buona qualità con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomi, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico e citofonico canalizzati, infissi interni ed esterni prevalentemente in alluminio con serrande avvolgibili coibentate di materiale plastico, porte interne in legno massello lasciato al naturale, portoncino di ingresso del tipo blindato, pavimenti in monocottura, rivestimenti in ceramica, in prevalenza opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su collettore comunale/fossa asettica condominiale.

Essa è costituita da:

- al P.T, Soggiorno, Pranzo, Cucina, W.c.,
- al P.1, Dis., n. 3 camere, bagno, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;

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

108,00 circa.



OLTRE

- Corte esclusiva compresa della rampa garage con Sup. mq. 110,00 circa;

- Portico con Sup. mq. 10,00 circa, posto al piano terra;
- Terrazzo con Sup. mq. 7,00 circa, posto al piano primo;

Stato Manutentivo Normale.

Garage, posto al Piano Primo Sottostrada, con accesso autonomo dalla corte esclusiva (rampa), confinante con la pubblica via, collegato con l'abitazione con corpo scala rifinito al civile, mentre il resto lasciato allo stato grezzo, pavimento in monocottura, con presenza di impianto elettrico del tipo a toppe, dotato di porta basculante metallica in ferro zincato, esso è costituita da:

- al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,40 mt.;
- Superficie Utile Calpestabile mq. 61,00 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 **23/04/2024**, **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**, maggiori 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 Raggiungo 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**

2024, 1° semestre), nonché dal **Listino Prezzi II 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.**

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 520,00/mq. ed euro 740,00/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 650,00/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 – Abitazione** sviluppata al piano terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Panicale,

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **3**, sita in Via Luigi Longo n. 26 –

P.T.1 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 6,5 – rendita catastale Euro

419,62;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 172,26

segue

Mq. 172,26 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 650,00 (euro/mq.) =

= **euro 111.969,00**

❖ **Unità non Residenziale – Garage** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune Panicale,

o al foglio **66**, part. **1087**, sub **4** (ex sub 2), sita in Via Luigi Longo

n. 26 – P.S1 – categoria **C/6**, classe 1 – consistenza mq. 61 –

rendita catastale Euro 78,76;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 46,18

segue

Mq. 46,18 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 650,00 (euro/mq.) =

= **euro 30.017,00**

Per un totale complessivo di:

= **euro 141.986,00**

CONCLUSIONI



Per quanto sopra determinato,

GIUDICATA

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

CONSIDERANDO

la congiuntura economica ed immobiliare attuale,

più prudenzialmente,

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

la piena proprietà possa valutarsi in euro 141.986,00

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1:

euro 142.000,00

(eurocentoquarantaduemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- NESSUNA;
- NO CONDOMINIO.



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

Spoletto, li 12/09/2024

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

