



STUDIO SCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT



TRIBUNALE DI PERUGIA
III SEZIONE CIVILE
Settore Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 144 / 2024

PROSSIMA UDIENZA : 25 / 03 / 2025

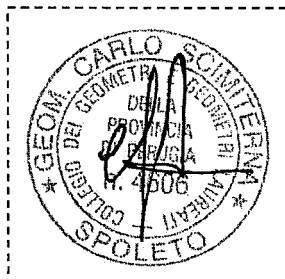
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Sara FIORONI

Procedura Esecutiva promossa da:

DOVALUE SPA

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CH = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

DICEMBRE 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 adempire 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 Collerisana - 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 del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "ForMaps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG, esito del rilevamento degli "asking price" delle unità Immobiliari comparabili di zona e Documentazione Fotografica:
 - o LOTTO 1;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Bastia Umbra (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 PRE ISTANZA - Visure Storiche per Immobile e Soggetto, 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.
NOTA:
(Al momento della richiesta delle planimetrie, risulta segnalato errore "CODICE FISCALE NON PRESENTE IN ARCHIVIO" - si evidenzia infatti in visura una discordanza tra la data di nascita dell'Esecutato (corretta) con il rispettivo codice fiscale (errato) in quanto di fatto maschio e non femmina).
 - o Istanza per Modifica di Intestazione per Codice Fiscale errato;
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/09/1992 - PROT WEB 144075/2024 NSD 190624/2024 Voltura n. 25734.1/2024 - Pratica n. PG0144156 in atti dal 16/10/2024
 - o POST ISTANZA - Visure Storiche per Immobile e Soggetto, 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 se ricorre, con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atto di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
COMPRAVENDITA rep. 168082/23565 del 04/09/1992, a rogito di Notaio BRIGANTI Mario in Bastia Umbra (PG). TRASCRIZIONE a Perugia il 24/09/1992 al n. 15151 di Formalità.



- Copia Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa Familiare:
Atto Giudiziario Rep. n. 752 del 27/03/2019 – Tribunale di Perugia,
Trascrizione del 28/05/2019 al n. 9261 di formalità, con allegata rispettiva
nota.

OVVERO:

Ordinanza in riferimento alla Causa Civile Iscritta al n. 1173/2019 di RG degli
affari di volontaria giurisdizione, avente per oggetto MODIFICA DELLE
CONDIZIONI DI DIVORZIO (Inseriti dati catastali, per garantire la trascrizione
ai Pubblici Registri).

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 Bastia Umbra (PG), presso gli
uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;
- Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia dell'Esecutato e
dell'Occupante;
- Documenti acquisiti dall'Amministratore di Condominio per la verifica di
eventuali insoluti;
- 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. 144 / 2024**,

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

BCC NPLS 2020 S.R.L., e per essa la mandataria **doValue S.p.A.**,

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

Avv. MALIZIA Roberto C.F.: MLZRRT71D28H501G – PEC:

robertomalizia@ordineavvocatiroma.org e

ed elettivamente domiciliata presso lo studio dello stesso, in Roma, Via Vittorio Veneto, 108

contro:

_____, nato a _____ il _____ C.F.:

_____ residente nel Comune di _____

VISTA

la comunicazione di cancelleria del **23/09/2024**, 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:

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

VISTO

Il Verbale di Accettazione del CTU del **27/09/2024**, in quanto nominato nell'ordinanza riservata, il quale prestato l'impegno di rito, dichiara di accettare l'incarico, assumendo il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali.

A tal proposito il G.E. rinvia all'udienza del **25/03/2025** 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,

VISTO

L'Atto di intervento al procedimento della Sig.ra

_____, nata a Perugia il _____ e residente in _____

_____, ai fini del presente procedimento elettivamente

domiciliata in Perugia, alla V. N. Bixio, 77, presso e nello studio dell'Avv.

Barbara Rosati (C.F.: RSTBBR72A69E256E) – PEC:



barbara.rosati@avvocatiperugiapec.it

che la rappresenta, assiste e difende in forza di procura speciale

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 **23 / 10 / 2024**, alle ore **9.20**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto**

Pignoramento, siti nel Comune di Bastia Umbra (PG), Via Ettore Majorana n. 21, oltre al Sottoscritto e ad un rappresentante del Custode Giudiziario, risulta presente come riportato nel Verbale di Sopralluogo, la

Sig.ra _____, in qualità di soggetto intervenuto nel presente procedimento, ex coniuge dell'esecutato, nonché occupante delle unità di che trattasi, sulla scorta di provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, del quale si farà menzione di seguito, 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 lievi difformità urbanistiche 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.** Unità Residenziale (Abitazione), posta al Piano Terzo, int. 5, Scala "B", ed Unità non Residenziale (Garage), sviluppata al Piano Primo Sottostada, int. 22, scala "D", entrambe appartenenti ad un fabbricato di maggior consistenza costruito negli anni novanta, sviluppato su più livelli, dotato di ascensore, sito nel Comune di Bastia Umbra in Via Ettore Majorana n. 21, destinato in prevalenza al residenziale. Le unità di che trattasi identificate nel medesimo comune COME INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,
 - o al foglio **11**, part. **1032**, sub **26**, sita in Via Ettore Majorana n. 21 – scala B, Int. 5, P.3 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 7 – rendita catastale Euro 723,04;
 - o al foglio **11**, part. **1032**, sub **73**, sita in Via Ettore Majorana – scala D, Int. 22, P.S1 – categoria **C/6**, classe 3 – consistenza mq. 20 – rendita catastale Euro 52,68;

OLTRE,

proporzionale comproprietà sulle parti comuni del fabbricato, di cui fanno



parte le porzioni immobiliari in oggetto, ciò ai sensi dell'art. 1.117 del Codice Civile.

Nota Bene:

Si evidenziano lievi difformità catastali nella fattispecie dalla zona giorno dell'unità residenziale, è stata ricavata un'ulteriore camera/studio, a beneficio di una migliore distribuzione degli spazi interni.

Difformità con lo stato di fatto, tali da richiedere obbligatoriamente delle operazioni catastali che andranno a sanare lo stato de quo, preliminarmente al decreto di trasferimento dei beni e per le quali si ritiene di poter preventivare una spesa, pari ad un importo di euro 2.000,00 circa, SALVO IMPREVISTI, a sommare spese documentate e non documentate, oltre IVA ed accessori di legge, poste a carico del Creditore Procedente e qualora preliminarmente il Sottoscritto CTU fosse incaricato ed autorizzato a procedere in tal senso, si stabilisce sin d'ora che il compenso sarà richiesto a parte al momento dell'attivarsi concreto dello stesso.

Pertanto, nella fattispecie si richiede autorizzazione, del Creditore Procedente, affinché possa esprimersi in tal senso, legittimando il Sottoscritto a procedere con le Operazioni Catastali proposte come suggerito e nell'eventualità, affinché l'Illustrissimo G.E. possa esprimersi anch'egli ed autorizzare quanto sopra esposto.

SI EVIDENZIA INOLTRE;

Che durante lo svolgimento delle operazioni peritali, al momento della richiesta delle planimetrie, sul portale telematico, risulta segnalato il seguente errore "CODICE FISCALE NON PRESENTE IN ARCHIVIO" - si evidenzia infatti in visura una discordanza tra la data di nascita



dell'Esecutato (corretta) con il rispettivo codice fiscale (errato) in quanto di fatto maschio e non femmina).

SEGUE

Effettuata Istanza per rettifica d'intestazione per Codice Fiscale errato;

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/09/1992 - PROT

WEB 144075/2024 NSD 190624/2024 Voltura n. 25734.1/2024 - Pratica n.

PG0144156 in atti dal 16/10/2024

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 Bastia Umbra, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati grafici assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica e alle risultanze catastali:

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

Fabbricati del Comune di Bastia Umbra,

- al foglio **11**, part. **1032**, sub **26**, sita in Via Ettore Majorana n. 21 – scala B, Int. 5, P.3 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 7 – rendita catastale Euro 723,04;

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune Bastia Umbra,

- al foglio **11**, part. **1032**, sub **73**, sita in Via Ettore Majorana – scala D, Int. 22, P.S1 – categoria **C/6**, classe 3 – consistenza mq. 20 – rendita catastale Euro 52,68;

PROPRIETA':

❖ L _____, nato a _____



C.F.: _____ residente nel Comune di _____

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: UNITA' OCCUPATE DA:

❖ **Provvedimento di Assegnazione in Godimento della Casa**

Familiare, Atto Giudiziario Rep. n. 752 del 27/03/2019 – Tribunale di
Perugia, Trascrizione del 28/05/2019 al n. 9261 di formalità.

OVVERO:

Ordinanza in riferimento alla Causa Civile Iscritta al n. 1173/2019 di RG
degli affari di volontaria giurisdizione, avente per oggetto MODIFICA
DELLE CONDIZIONI DI DIVORZIO – Inseriti dati catastali, per garantire la
trascrizione ai Pubblici Registri (rif. **Allegato "6"**), compatibilmente al

Certificato Storico di Residenza e Stato di Famiglia
dell'Esecutato e dell'Occupante (rif. **Allegato "7"**)

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento
ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella
certificazione notarile, si riprende 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 ad appartenere al così
nomenclato **CONDOMINIO GIARDINI DEL SOLE**, INSIEME
COSTITUISCONO un unico lotto appartenente pertanto ad un fabbricato
plurifamiliare di maggior consistenza, costruito negli anni novanta,



sviluppato ed articolato su sei piani fuori terra ai quali si sommano il piano interrato ed il piano attico, dotato di ascensore, sito nel Comune di Bastia Umbra in Via Ettore Majorana, 21 con accesso indipendente dalla pubblica via e composto da un appartamento posto al piano terzo ed un garage posto al piano primo sottostrada.

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

Zone di Espansione Residenziale «Ca» art. 12 N.T.A.

Sono le zone oggetto di provvedimenti attuativi conformi al P.R.G. vigente all'epoca dell'adozione e/o approvazione e/o convenzionamento, contraddistinte in cartografia con il simbolo "**Ca**".

Per dette zone valgono norme, indici e prescrizioni contenute nei relativi atti tecnici e/o convenzioni. Potranno essere ammesse modifiche, mediante varianti, purché non venga aumentata la volumetria complessiva, le altezze massime e non vengano ridotte le aree pubbliche previste dallo strumento attuativo esistente, salvo adeguamento degli standard in aumento o in riduzione, commisurati alle destinazioni di nuova previsione.

E', inoltre, consentita la redistribuzione della volumetria complessiva sull'intera zona interessata dalla modifica allo strumento attuativo esistente.

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 allo stesso fabbricato per il quale risulta provata la preesistenza/stato legittimo, sulla scorta dei titoli abilitativi regolarmente rilasciati; allo stato di fatto inoltre, limitatamente alle unità di che trattasi, 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:

❖ Concessione Edilizia n. **23** del **02/02/1990** rilasciata per Esecuzione di nuovo fabbricato plurifamiliare;

❖ Concessione Edilizia n. **281** del **28/08/1990** rilasciata per Variante alla C.E. 23/1990, cambio d'uso dei piani terra e primoomissis;

❖ Concessione Edilizia n. **257** del **26/08/1991** rilasciata per Variante alla C.E. 281/1990 modifiche interne, modifica dei prospetti oltre realizzazione di nuovo parcheggio interrato, nel complesso con destinazione plurifamiliare, commerciale e direzionale.....omissis;

❖ Concessione Edilizia n. **142** del **06/05/1992** rilasciata per Variante alla C.E. 257/1991, cambio d'uso dei piani terra e primo.....omissis;

❖ Autorizzazione di Abitabilità – Agibilità n. **1** del **09/01/1993**;

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 altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia,

ed **ATTESO CHE**

- **Eventuali discordanze** possano derivare da errori grafici, piuttosto che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che all'occorrenza potrebbe rientrare nel limite delle tolleranze ai sensi del Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis, che si riporta di seguito a stralcio....."*Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo..... omissis.....*, non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per il trasferimento e la commerciabilità del bene. Tolleranze peraltro aumentate 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 (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), oltre ad essere evidente la presenza di un nuovo tramezzo che a sacrificio della zona giorno viene ricavata una ulteriore camera/studio a beneficio di una migliore distribuzione degli spazi interni e tali da poter dichiarare tranquillamente la presenza della conformità urbanistica edilizia limitata alle sole unità di che trattasi. Quanto alle difformità catastali riscontrate, sarà necessaria una variazione che rispecchi lo stato de quo, sanando lo stato di fatto e di diritto, **per le quali si ritiene** di poter preventivare una spesa, pari ad un importo di **euro 2.000,00 circa, SALVO IMPREVISTI, a sommare spese documentate e non documentate, oltre IVA ed accessori di legge.**

E qualora venga incaricato lo scrivente sin d'ora si stabilisce **che le stesse Operazioni Catastali, vengano poste a carico del Creditore Procedente e che saranno richieste a parte, al momento dell'attivarsi concreto del CTU.**

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



CONCLUSIONI:

○ **Conformità Urbanistico Edilizia,**

○ **Difformità Catastale;**

Pertanto, le unità di cui trattasi, appartengono ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, a completamento di una vasta area che ad avvenuta completa esecuzione di tutti i fabbricati previsti, verde e urbanizzazioni, risulta aver dato un assetto definitivo ad una zona così importante e centrale.

Denominato e detto fabbricato "d'angolo", costituisce di fatto lo snodo di un progetto ben più vasto. Esso si articola in n. 6 piani fuori terra, ai quali si sommano un piano interrato destinato a garages e relative corsie e locali servizi tecnologici, ed un piano attico destinato al residenziale. Si distinguono inoltre il piano terra destinato a locali commerciali, portici e gallerie pedonali ed il piano primo con destinazione direzionale, i rimanenti livelli destinati tutti al residenziale e realizzato come di seguito descritto:

realizzato su struttura portante in cemento armato, su fondazione continua a platea, solai in latero cemento, scale ed ascensori in c.a., copertura a tetto rovescio, di buona fattura caratterizzato da facciate intonacate e tinteggiate ornate da mattoncini a faccia vista, fioriere, velette e quant'altro

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

Quanto all'unità del presente procedimento giudiziario, risulta quanto segue:

Unità Residenziale, posta al Piano Terzo, int. 5, Scala "B", di un



fabbricato di maggior consistenza costruito negli anni novanta, dotato di
ascensore, sita nel Comune di Bastia Umbra in Via Ettore Majorana n. 21,
destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente
dalla pubblica via, oltre zone condominiali, costituita da,
- al P.3., Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, Rip., Dis., Bagno, W.c.,
Letto, Letto, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
oltre n. 2 balconi;

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq.**
108,00 circa, eccezion fatta dei balconi di circa mq. 21,00 complessivi.

(come precedentemente rilevato, **si evidenzia lieve difformità**
catastale nella fattispecie dalla zona giorno è stata ricavata un'ulteriore
camera/studio, a beneficio di una migliore distribuzione degli spazi interni)

NOTA 1:

Eseguita Rettifica di Intestazione per Codice Fiscale Errato

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 04/09/1992 - PROT

WEB 144075/2024 NSD 190624/2024 Voltura n. 25734.1/2024 - Pratica
n. PG0144156 in atti dal 16/10/2024

NOTA 2:

L'unità risulta ben rifinita al civile, dotata di impianti non convenzionali, nella
fattispecie con impianto termico, dotato di Caldaia murale a gas metano
con elementi radianti in alluminio, oltre ad essere presente un Camino e
Impianto di climatizzazione canalizzato.

Dotata inoltre, di Impianto di Allarme con portone blindato del vecchio tipo,
Impianto Citofonico. Inoltre l'unità risulta dotata di infissi esterni in legno
con vetrocamera e serrande avvolgibili, porte principalmente in legno



tamburato verniciato in colore bianco.

Stato Manutentivo Normale.

Unità non Residenziale (Garage), sviluppata al Piano Primo Sottotrada, int. 22, scala "D" di un fabbricato di maggior consistenza dotato di ascensore, sita nel Comune di Bastia Umbra, Via Ettore Majorana n. 21, descritta come segue:

Unità posta al Piano Primo Sottotrada con accesso indipendente dalla corsia condominiale, destinata nella sua interezza a Autorimessa/Garage di pertinenza, essa è costituita da:

- al P.S1, Garage; avente un'altezza interna utile e costante di h=2,60 mt.;

Superficie Utile Calpestabile **mq. 21,00** 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 centrale ben 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 **11/11/2024** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **05/06/2024**, **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**, 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**



Ragguaglio e di Merito (INDICI MERCANTILI), in funzione della destinazione, dello stato locativo, del Piano (presenza/assenza ascensore), dello stato di conservazione, luminosità, esposizione, vista, etc., ottenendo la SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA., **che nel caso specifico, terrà conto anche dello stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartiene l'unità di cui trattasi.**

Assunzioni

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

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.
- Mancanza di comparabili attuali, 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:

- 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 950,00/mq. ed euro 1.250,00/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 terzo, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Bastia Umbra,

○ al foglio **11**, part. **1032**, sub **26**, sita in Via Ettore Majorana n.

21 – scala B, Int. 5, P.3 – categoria **A/2**, classe 5 – vani 7 –

rendita catastale Euro 723,04;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 133,47

segue

Mq. 133,47 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= euro 140.143,50

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune Bastia Umbra,

○ al foglio **11**, part. **1032**, sub **73**, sita in Via Ettore Majorana –

scala D, Int. 22, P.S1 – categoria **C/6**, classe 3 – consistenza mq.

20 – rendita catastale Euro 52,68;

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 12,92

segue

Mq. 12,92 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 1.050,00 (euro/mq.) =

= euro 13.566,00

Per un totale complessivo di:

= euro 153.709,50

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 del bene in argomento, per

la piena proprietà possa valutarsi in euro 153.709,50

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'.

LOTTO 1:

euro 154.000,00

(eurocentocinquantaquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- Operazioni Catastali euro 2.000,00;
- Spese condominiali, si rinvia ai documenti acquisiti dall'amministratore di condomino per la verifica di eventuali insoluti (rif. **Allegato "7"**).



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. 25 pagine;
- n. 7 allegati, tra i quali l'allegato n. “2”, comprendente n. 20 fotografie a colori.

Spoletto, li 09/12/2024

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

