

procedura esecutiva n. 111 /2025

**BPER BANCA S.P.A., E PER ESSA NELLA SUA QUALITÀ DI MANDATARIA GARDANT BRIDGE
SERVICING S.P.A., creditore procedente
BOCCI CALZATURE DI BOCCI LUIGI & C. S.N.C. debitore esecutato**

La sottoscritta arch. Alessia Del Bianco in qualità di CTU della procedura in oggetto, invia la seguente nota integrativa alla perizia depositata, **a rettifica della determinazione delle irregolarità edilizie riscontrate nel Lotto 1** (vedi capitolo 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ- di cui si riportano gli estratti di pag 6 e pag 12)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**
estratto pag 6

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	unità immobiliare	106,85	0,00	134.631,00	134.631,00
	adibita ad istituto di credito				
				134.631,00 €	134.631,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 134.631,00

estratto pag 12



PERIZIA INTEGRATIVA

Lotto1- Foglio 2 particella 154 sub. 136

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le partizioni interne risultano realizzate in maniera difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati presenti in Comune, Prat. Edil. SCIA n. 144 , nel dettaglio i tramezzi interni di direzione, archivi e WC risultano paralleli a quelli di progetto ma spostati rispetto a quanto in atti.

Questo tipo di difformità rientra nelle tolleranze di cui al comma 2 dell'art. 34 bis del DPR 380/01 in quanto i lavori in difformità sono opere interne eseguite durante l'attuazione di un titolo abilitativo e tali modifiche non comportano la violazione di disciplina urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Il comma 3 dello stesso articolo recita: "le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali"

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite Dichiarazione di stato legittimo dell'immobile .

Costi di regolarizzazione:

Pratica e lavorazioni per dichiarazione stato legittimo € 2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria in atti in Catasto risulta allineata con quella in atti in Comune.

A seguito di redazione pratica e lavorazioni per dichiarazione stato legittimo si dovrà procedere a rettificare l'elaborato catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite variazione Docfa

Costi di regolarizzazione:

Variazione planimetria catastale con procedura DOCFA:€500,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.000,00

Macerata, 06.02.2026

il CTU
arch. Alessia Del Bianco

