



TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 109 / 2024

PROSSIMA UDIENZA : 18 / 09 / 2025

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Alberto CAPPELLINI

Procedura Esecutiva promossa da:

OLYMPIA SPV Srl

contro

- Omissis -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

GIUGNO 2025

Sede Legale ed Opera,va:
Via Giuseppe Goracci, 38
06049 Spoleto (PG)

Sede Opera,va:
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

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.

- LOTTO 1;

ALLEGATO “2”

Descrizione dei Lotti per il Bando e rispettivi Stralcio “ForMaps”, Stralcio Catastale, Stralcio PRG e Documentazione Fotografica:

- LOTTO 1;

ALLEGATO “3”

Risultanza indagine presso il Comune di Marsciano (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:

LOTTO 1

- 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

- 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 Depositare.

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 Spoleto;

Corrispondenza;

Verbali di Sopralluogo;

Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Marsciano (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto, qualora ricorra;

Varie ed eventuali.

“Ufficio 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 Spoleto Illustrissimo Dott. CAPPELLINI Alberto e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 109 / 2024** ,

promossa da:

- Omissis -

contro:

- Omissis -

VISTA

la comunicazione di cancelleria del 20/12/2024, ove il Sottoscritto in data

19/12/2024, viene nominato dal GE in qualità di esperto perito stimatore,

disponendo che quest'ultimo depositi nel fascicolo telematico della

procedura, una dichiarazione di giuramento, redatta secondo il modello all'uopo fornito per le vie brevi, dalla Cancelleria, tassativamente entro la data del 22/01/2025,

VISTA

La Dichiarazione di Giuramento del CTU del 02/01/2025, 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 18/09/2025 per l'autorizzazione alle vendite, concedendo termine di giorni 150 dall'inizio delle operazioni peritali per il deposito della perizia..... omissis.....;

VISTI ed ACQUISITI

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

si pregia di esporre quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. e/o PEC (rif. **Allegato "7"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato/i), 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 **18 / 02 / 2025**, alle ore **10.15**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto**

Pignoramento, siti nel Comune di Marsciano (PG), Frazione Cerqueto,

Via Monsignore Giulio Cicone n. 1/A, oltre al Sottoscritto e ad un rappresentante del custode giudiziario, risulta presente

- Omissis - n qualità di proprietario per l'intero, nonché soggetto 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'intenzione 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 conformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, eccezion fatta per l'assenza di un divisorio/tramezzo nell'unità immobiliare destinata a garage, che all'occorrenza dovrà essere posto in opera al fine di evitare l'accesso al sottoscala condominiale,

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 sviluppata completamente al Piano Terra di un edificio di maggior consistenza senza ascensore, oltre unità non residenziale appartenente allo stesso fabbricato, sviluppata al piano primo sottostrada, destinata a Garage, entrambe site nel Comune di Marsciano, Frazione Cerqueto, Via Monsignore Giulio Cicioni n. 1/A,

identificate nel medesimo comune COME INDICATO NELL'ATTO DI

PIGNORAMENTO, al **Catasto Fabbricati**,

- al foglio **99**, particella **676** sub **4**, graffata alla particella **678**,
sita in Via Monsignore Giulio Cicioni n. 1/A – P.T – categoria **A/2** –
classe 3 – vani 5,5 – rendita catastale Euro 369,27.

- al foglio **99**, particella **676** sub **1**, sita in Via Monsignore Giulio
Cicioni – P.S1 – categoria **C/6** – classe 3 – consistenza mq. 18 –
rendita catastale Euro 27,89.

OLTRE

tutti i diritti condominiali sulle parti in comune e/o di uso comune del
fabbricato, ai sensi dell'art.1.117 del Codice Civile.

Nella fattispecie:

Sono compresi i diritti pro-quota sulle parti comuni del fabbricato censite
nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano al foglio **99**, particelle:

- **662**, Via Mons. Giulio Cicioni n. sn., piano T, bene comune non
censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 676 e a tutti i
subalterni della particella 659 (rampa);
- **665**, Via Mons. Giulio Cicioni n. sn., piano T, bene comune non
censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 676 e a tutti i
subalterni della particella 659 (posti auto scoperti e passaggio);
- **667**, Via Mons. Giulio Cicioni n. sn., piano T, bene comune non
censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 676 e a tutti i
subalterni della particella 659 (area con depuratore);
- **676 sub. 8**, Via Mons. Giulio Cicioni n. sn., piano S1-T-1, bene
comune non censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 676 e a

tutti i subalterni della particella 659 (corsia porzione di rampa, scale e corte);

- o **680**, Via Mons. Giulio Cicioni n. sn., piano T, bene comune non censibile ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 della particella 676 e a tutti i subalterni della particella 659 (posti auto e scoperti e passaggio).

INOLTRE,

NON RICORRE ALCUNA VARIAZIONE DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI COSI' COME SOPRA RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

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, risulta essere del soggetto Esecutato, per l'intero, 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 Marsciano, 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, censita al Catasto

Fabbricati del Comune di Marsciano,

al foglio **99**, particella **676** sub **4**, graffata alla particella **678**, sita in

Via Monsignore Giulio Cicioni n. 1/A – P.T – categoria **A/2** – classe 3 –

vani 5,5 – rendita catastale Euro 369,27.

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune Marsciano,

al foglio **99**, particella **676** sub **1**, sita in Via Monsignore Giulio

Cicioni – P.S1 – categoria **C/6** – classe 3 – consistenza mq. 18 –

OLTRE

tutti i diritti condominiali sulle parti in comune e/o di uso comune del fabbricato, ai sensi dell'art.1.117 del Codice Civile, nella fattispecie come

indicato in calce alla presente

PROPRIETA':

- Omissis -

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, INSIEME COSTITUISCONO un unico lotto appartenente ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza sviluppato su più livelli, con accesso dal vano scala e corte condominiale e composto da un appartamento posto al piano terra ed un garage al piano primo sottostrada.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Marsciano, risulta ricadere in una zona di PRG come di seguito descritta: **"ZONA B1"** Aree di Completamento a bassa densità (B0,5 - B* - B1* - B1): che individuano le aree di edificazione recente e sostanzialmente compiute a carattere estensivo, da sottoporre ad interventi di completamento edilizio, ai sensi dell'art. 14 e successivi delle Norme Tecniche di attuazione del PRG VARIANTE AI SENSI DELL'ART.31 DELLA L.R. 1/2015 APPROVATA DEFINITIVAMENTE CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 5 DEL 02.02.2019, E SUCCESSIVAMENTE INTEGRATA CON PRESA D'ATTO DEL PARERE DI CUI ALL'ART. 89 DEL D.P.R. 380/2001 E DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. SULLE OSSERVAZIONI ACCOLTE - DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 42 DEL 16.07.2019.

Zona sottoposta a Vincolo SISMICO di cui alla Legge 64/74 e Vincolo

AMBIENTALE di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n.42, interventi soggetti ad

Autorizzazione Paesaggistica e Giudizio della Soprintendenza.

Peraltro trattasi di fabbricato non vincolato/tutelato 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 in quanto trattasi di edificio per il quale risultano rilasciati i

rispettivi titoli abilitativi, ed allo stato di fatto, il fabbricato al quale

appartengono le unità esaminate, 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:

❖ **Permesso di Costruire** n. 9141/2010 cartella n. 9141/2010 prot. n.

10954 rilasciato dal Comune di Marsciano in data 7 aprile 2011, per

realizzazione edificio residenziale plurifamiliare

❖ e che per lo stesso è stata presentata al Comune di Marsciano

segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**) in data 20 dicembre

2012 prot. n. 0036260;

❖ relativamente agli immobili in oggetto, questi ultimi sono stati ultimati in

data 04/01/2013.

Inoltre, per l'intero fabbricato è stata presentata al Comune di Marsciano

richiesta di agibilità in data 7 gennaio 2013 prot. n. 0000579, per la quale

risulta depositata tutta la documentazione che garantisce il rilascio del
rispettivo nulla osta.

A tal proposito, lo stato di fatto delle unità in esame, risulta conforme ai
titoli abilitativi rilasciati ed agli atti,

FACENDO PRESENTE TUTTAVIA,

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

Inoltre, **ATTESO CHE**

o **Eventuali discordanze** possano derivare da errori grafici, piuttosto

che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che

all'occorrenza potrebbe rientrare nel limite delle tolleranze ai sensi del

Testo Unico dell'Edilizia D.G.R. 380/2001, art. 34-bis, che si riporta di

seguito a stralcio....."Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della

cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole

unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il

limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.....

omissis....., non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per

il trasferimento e la commerciabilità del bene. Tolleranze peraltro

aumentate secondo quanto previsto dal cd Decreto Salva Casa 2024.

- **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.

Lo stato di fatto **non mostra difformità** con lo stato legittimo eccezion

fatta per l'assenza di un divisorio nell'unità immobiliare destinata a garage,

che all'occorrenza dovrà essere posto in opera al fine di evitare l'accesso

al sottoscala condominiale, in quanto non esclusivo, seppur attualmente in

uso dall'Esecutato

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

CONCLUSIONI:

- **Conformità Urbanistico Edilizia,** ad eccezione di quanto sopra evidenziato
- **Conformità Catastale;**

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':

NORMALE.

Pertanto, le unità di cui trattasi appartengono ad un fabbricato plurifamiliare di maggior consistenza, disposto su più livelli e realizzato come di seguito descritto:

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante di cemento armato, tamponature in laterizio, in parte rivestite con mattoncini a faccia vista ed in parte intonacate, con fondazioni ordinarie continue sempre in c.a., tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in latero-cemento, con solaio di copertura a padiglione/falde, presumibilmente realizzato su muricci con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituiti da elementi metallici, esternamente in prevalenza in parte intonacato e tinteggiato, ed in parte in mattoncini a faccia vista come già evidenziato sopra, nel complesso avente un aspetto tipico di un fabbricato residenziale di recente costruzione.

Unità Residenziale, posta al Piano Terra, con accesso indipendente dalla pubblica via, oltre zone condominiali, nella fattispecie da vialetto esterno e da vano scala condominiali senza ascensore, quest'ultimo con struttura portante in c.a, con scalini rivestiti in marmo, destinata ad abitazione, rifinita al civile, con materiali di discreta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario autonomi, dotato di caldaia murale a gas con elementi radianti in alluminio, impianto elettrico e citofonico canalizzati, con infissi interni prevalentemente in legno, oltre finestre dotate di persiane sempre in legno, porte interne in legno tamburato lasciato al naturale e/o verniciate, portoncino di ingresso di natura blindato del nuovo tipo anch'esso lasciato al naturale e/o verniciato, pavimenti in parquet eccezion



fatta per l'angolo cottura/soggiorno e i bagni che risultano essere in monocottura, rivestimenti in ceramica, opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas dalla pubblica rete, scarico acque reflue su fossa imhoff condominiale dotata di depuratore.

Essa è costituita da:

al **P.T.**, Soggiorno/K, Dis., n. 3 Camere e n. 2 Bagni, aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) mq. 80,00 circa.

OLTRE

n. 1 Balcone con Sup. mq. 6,00 circa.
Corte Esclusiva con Sup. mq. 260,00 circa.

Stato Manutentivo Normale.

Unità non Residenziale, posta al Piano Primo Sottostrada, con accesso da zone condominiali nella fattispecie da rampa e corsia, destinata prevalentemente ad autorimessa, lasciata allo strato semi grezzo, pavimento in cemento, in parte intonacata ma non tinteggiata con presenza di impianto elettrico del tipo a toppe, dotata di porta di accesso basculante in acciaio zincato, essa è costituita da:

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

PER UN TOTALE:

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

Stato Manutentivo Normale.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il

presente lotto, risulta ricadere in una **zona parzialmente dotata** dei servizi previsti da un contesto equitativo ad un centro storico di piccoli borghi antichi monumentali, pertanto **parzialmente 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 **parzialmente 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 **10/06/2025** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia (rif. **Allegato "5"**), dal **22/10/2024**, **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 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 Stimatore, 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, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV 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);

- 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 830,00/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 980,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

Pertanto, il valore attribuibile ai beni componenti il lotto, può così esprimersi:

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

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

Fabbricati del Comune di Marsciano,

○ al foglio **99**, particella **676** sub **4**, graffata alla particella **678**,

sita in Via Monsignore Giulio Cicioni n. 1/A – P.T – categoria **A/2** –

classe 3 – vani 5,5 – rendita catastale Euro 369,27.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 109,59

segue

Mq. 109,59 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 980,00 (euro/mq.) =

= euro 107.398,20

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

censita al Catasto Fabbricati del Comune Marsciano,

○ al foglio **99**, particella **676** sub **1**, sita in Via Monsignore Giulio

Cicioni – P.S1 – categoria **C/6** – classe 3 – consistenza mq. 18 –

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 10,62

segue

Mq. 10,62 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 980,00 (euro/mq.) =

= euro 10.407,60

Per un totale complessivo di:

= euro 117.805,80

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 117.805,80

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 1:

euro 118.000,00

(eurocentodiciottomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, ALLA DATA ATTUALE, AL VALORE

COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- nessuna.

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

Spoletto, lì 23/06/2025

