



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G.N. 37 / 2016

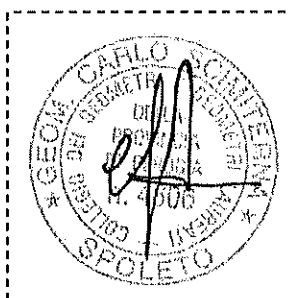
Giudice Delegato: Ill.ma Dott.ssa Sara TRABALZA
Curatore Fallimentare: Dott.ssa Federica BERTOLDI

Procedura Fallimentare:

CC

C.F.:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Schalte na Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

$$C = I_T$$

MAGGIO 2025

REV. 00

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

ALLEGATO "1"

- Elenco e Descrizione dei Diritti Reali di Godimento e Garanzia, a favore di Terzi – Formalità Pregiudizievoli da cancellare prima del trasferimento dei Beni.

ALLEGATO "2"

- Descrizione del Lotto per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio di PRG, Documentazione Fotografica e/o quant'altro necessario per l'identificazione del sito:
 - o LOTTO n. 1;

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di MARSIANO (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.
 - o Certificato di Destinazione Urbanistica

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 fallimento; Elaborato Planimetrico e/o Planimetrie Depositate;
 - Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
 - Calcolo Superficie Commerciale Ragguagliata.

ALLEGATO "5"

- Risultanza Indagine Ipotecaria per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione dei Lotti / unità trattate di cui al presente elaborato peritale);
- Schema Ventennale;

ALLEGATO "6"

- ... Copia Atti di Provenienza dei Beni oggetto di Fallimento;

ALLEGATO "7"

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura dell'Umbria;

ALLEGATO "8"

- Atto di incarico;
- Richiesta autorizzazioni, Varie ed eventuali;
- Indagine Demografica.
- Verbali di Sopralluogo se ricorre;

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO n. 37 / 2016

IN FALLIMENTO

G)

onché

C.F.

GIUDICE DELEGATO: **DOTT.SSA SARA TRABALZA**

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT.SSA BERTOLDI FEDERICA**

PERITO STIMATORE: **GEOM. SCIMITERNA CARLO**

*** ** *

PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IMMOBILIARI

*** ** *

1. INCARICO

Con comunicazione del 18/06/2020, la Dott.ssa BERTOLDI Federica,

Curatore del Fallimento n. 37/2016 relativo alla società

viava al Sottoscritto **Geom.**

Carlo SCIMITERNA, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri e

Geometri Laureati della Provincia di Perugia al numero 4606, con studio in

Spoletto (PG) via Giuseppe Goracci n° 38, nomina di perito stimatore nella

procedura in epigrafi e richiesta di "assistenza alla curatela per verifica e

valutazione dei cespiti immobiliari costituenti l'attivo fallimentare del socio

fallito nel loro complesso e nella loro generalità".

Con riferimento ai requisiti che il professionista deve possedere ai sensi del novellato art. 28 L.F., richiamato dal citato art. 160 attraverso l'art. 67 L.F., lo scrivente, dichiara di non aver alcun rapporto di parentela od affinità con il mandante, di non aver concorso al dissesto dell'impresa ed infine di non essere, alla data del conferimento dell'incarico, creditore della Società e di non esserlo neppure per le prestazioni svolte in occasione del fallimento; dichiara inoltre, per quanto occorrer possa, di non essere stato interdetto, inabilitato, dichiarato fallito, né condannato ad alcuna pena.

Ricapitolando, sarà compito del perito "***stimare i cespiti immobiliari***", al solo scopo di dar compimento alla procedura fallimentare di cui trattasi, con le modalità che seguono.

*** **

2. ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

Accettato l'incarico conferitogli, con l'inizio delle operazioni peritali, viene preliminarmente verificata la reale consistenza dei beni oggetto di stima, mediante ricognizione a vista e constatata la consistenza delle unità immobiliari di cui alla procedura, si stabilisce sin da subito di fissare ulteriore sopralluogo che tuttavia nella fattispecie non sarà necessario.

PERTANTO,

acquisiti preliminarmente gli atti di cui alla procedura, vengono espletate le seguenti attività:

presa visione dello stato dei luoghi – esecuzione ampia documentazione fotografica, rilevamento di tutte le caratteristiche necessarie per la redazione della perizia finale, oltre a tutte le verifiche, tecniche ed

vigente nel Comune di appartenenza, delle unità di cui trattasi.

RICAPITOLANDO, considerando che risulta necessario far stimare ad

un tecnico la proprietà del Sig. :

al fine di valutare la

convenienza di un eventuale recupero monetizzando la stessa, 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 fallimento, considerando la natura delle unità immobiliari, il

Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni di cui trattasi, debbano

essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO** (limitatamente

alla unità residenziale), per il quale verrà creato un unico e rispettivo

fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.

Quanto ai ratei di terreno identificati nella presente relazione peritale, non

verranno trattati in quanto non suscettibili di valore significativo tale da

rendere un'eventuale attività tecnica e amministrativa antieconomica.

№ ТДАБЛ 7А СЛДА Емелен №. АДИБАДЕС ДЕД АА НИ ЕИМАА АИИ ЕИКАТТ СДИИИ 048907801 017011284507045302

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto di cui alla procedura in intestazione, per l'intero (quota pari ad **1/1**) e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato n. "5"** – indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – **Schema Ventennale**, pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano (PG), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati grafici assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica ed alle risultanze catastali:

○ al foglio **66**, particella **222** sub **4**, sita in Vocabolo Fratini n. 9

(Viale I Maggio n. 9) – P.S1.T.1 – categoria **A/2** – classe 4 – vani

PROPRIETA':

○ |

IN RAGIONE DELLA PIENA PROPRIETÀ'

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **LIBERO****PROVENIENZA:**

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto della procedura in intestazione ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, si ripone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

Pertanto, in riferimento all'unità di cui sopra, la stessa appartiene ad un fabbricato residenziale di maggior consistenza, posto su più livelli facente parte del contesto urbano del Comune di Marsciano (PG), destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente plurimo dalla pubblica via.

Il sito, pertanto, individuato nel Comune di Marsciano (PG), risulta ricadere in una zona di PRG come di seguito descritta:

Per l'intero compendio immobiliare, al momento del rilascio del titolo abilitativo per costruzione di fabbricato residenziale, la zona risultava classificata e ricadente secondo il PRG vigente, in ZONA OMOGENEA B1 parzialmente edificata ad intervento diretto. Si definiscono aree parzialmente edificate ad intervento diretto quelle parti di territorio, caratterizzate da un tessuto parzialmente urbanizzato. In esse sono consentite eventuali ristrutturazioni dell'esistente ed interventi di completamento.

Mentre ad oggi con il nuovo piano regolatore generale, come da CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 53/2025 (rif. **Allegato "5"**), la zona in cui ricade il l'edificato di cui trattasi risulta classificata Zona "FI", ovvero appartenente a quelle aree destinate ad attrezzature dei

servizi didattici del tipo: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media superiore, scuole speciali, distretto scolastico, convitti e mense, ecc. Le zone FI sono disciplinate dall'art. 43 delle NTA – Parte Operativa: Classificazione e disciplina delle zone per servizi e dall'art. 44 delle NTA – Parte Operativa: Parametri urbanistici ed ecologici per le zone F.

Peraltro fabbricato non vincolato ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii., pertanto non tutelato dalla Sovrintendenza di competenza territoriale.

Inoltre, nel caso specifico 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 all'unità di cui trattasi e per la quale risulta provata la preesistenza in quanto per l'intero, trattasi di **fabbricato autorizzato e legittimato sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati** e che allo stato di fatto, non risulta essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri Titoli Abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta di quelli riportati, legittimando lo stato de quo.

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- **Nulla Osta n. 132 del 18/09/1964** per Costruzione di una casa per civile abitazione con certificato di abitabilità rilasciato in data 07/09/1968;
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 572/1989**, rilasciata il **26/08/1989**, per opere difformi al titolo del titolo abilitativo del 1964

Concessione Edilizia n. 936/1990, rilasciata il **21/03/1990**, per

ristrutturazione, costruzione nuovo portico e cambio d'uso del piano

seminterrato, con intenzione di frazionamento in n. 2 unità residenziali

seppur comunicanti, come attualmente risulta catastalmente.

NOTA:

Il fabbricato nella sua interezza viene inizialmente progettato e realizzato come abitazione singola (vedere rispettivo titolo abilitativo originario).

Mentre sulla scorta dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato per ristrutturazione e realizzazione nuovo portico in c.a., urbanisticamente i documenti depositati presso gli uffici preposti, nella fattispecie nella relazione tecnica allegata, sebbene ci fosse l'intenzione, non si evidenzia la volontà di frazionamento, in quanto per essere considerato tale, le unità andrebbero rese indipendenti, mentre nella realtà, in presenza di unità comunicanti e beni comuni non censibili, l'intero fabbricato risulta avere caratteristiche unifamiliari, seppur catastalmente risultano costituite due unità abitative, oltre autorimessa.

Lo dimostra il fatto che ad oggi, nonostante il fabbricato sia catastalmente identificato in tre unità di cui un garage e due abitazioni, queste ultime mostrano per tutti gli impianti tecnologici un'unica utenza, seppur di fatto le unità di cui ai sub 6 e 7, nella presente non trattate, risultino alienate a soggetto terzo, giusta decreto di trasferimento giudiziario derivante da formalità pregiudizievoli.

OSSERVAZIONI:

A tal proposito, visto quanto sopra descritto, oltre alla presenza di beni

comuni non censibili, la mancata divisione degli impianti, potrebbe rappresentare una situazione compromissoria al buon andamento del presente procedimento, in quanto l'unità di cui trattasi, seppur possibile risulterebbe difficilmente alienabile.

PERTANTO,

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,
- lo stato di fatto mostra lievi difformità con lo stato legittimo, tale da poter dichiarare tranquillamente la presenza della conformità urbanistica, edilizia e catastale, eccezion fatta per l'assenza di un vano necessario al montaggio di una piattaforma elevatrice, prevista nell'ultimo titolo abilitativo, mai installata.
- Inoltre si evidenzia la presenza di un piccolo manufatto isolato all'interno del comparto, catastalmente assegnato all'unità di che trattasi, di fatto inserito in mappa in epoca remota ed anteriore al 1967, per il quale risulta provata la preesistenza.

CONCLUSIONI:

o **Difformità Urbanistica ed Edilizia**, per modifiche interne, frazionamento, opere pertinenziali non autorizzate).

o **Difformità Catastale**:

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

STATO DI FATTO SANABILE SALVO DIRITTO TERZI.

Pertanto, l'unità di cui trattasi appartiene ad un fabbricato di maggior consistenza di natura residenziale, disposto su più livelli e realizzato come di seguito descritto:

di natura prettamente residenziale, risulta essere realizzato su struttura portante mista di muratura in laterizio, pietrame e calcestruzzo armato, fondazioni in parte ordinarie continue sempre in c.a., ed in parte discontinue a plinti in c.a., tipiche della zona e dell'epoca di costruzione, solai in latero-cemento con travicelli del tipo "sap", tipici della zona dell'epoca di costruzione, dotato di copertura a falde, con soprastante manto in elementi laterizi, canali di gronda e discendenti costituiti da elementi metallici, esternamente, in parte opportunamente intonacato e tinteggiato secondo le tonalità cromatiche tipiche dei luoghi ed in parte rivestita a mattoncini del tipo a facciavista.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO

FABBRICATO, AL QUALE APPARTIENE L'UNITA': MODESTO,

seppur nel tempo fabbricato oggetto di ordinaria manutenzione eseguita in edilizia libera.

Mentre la singola unità residenziale di che trattasi, sviluppata al PS1 (piano seminterrato, PT (piano rialzato), P1 (piano sottotetto – soffitte), mostra le

Nella fattispecie:

- ❖ al **Piano Primo Sottotrada** (Seminterrato) da:

A confine con altra proprietà, corte comune su due lati,
terrapieno su di un lato, salvo altri.



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

100,00 circa,

OLTRE PORTICO DI CIRCA MQ. 30 E CORTE BCNC A TUTTI I

SUBALTERNI

❖ al **Piano Terra** da:

Disimpegno, n. 2 Camere, ed un Servizio Igienico.

A confine con vano scala comune, altra proprietà, affacci

esterni su tre lati, salvo altri.

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 50,00**

circa,

OLTRE MANUFATTO ISOLATO A DESTINAZIONE FONDO DI CIRCA

MQ. 3,00 INTRODOTTO IN MAPPA DA IMPIANTO MECCANOGRAFICO,

PRESUMIBILMENTE ANTE 1967, PER IL QUALE RISULTA PROVATA LA

PREESISTENZA, TUTTAVIA RISTRUTTURATO SENZA TITOLO

ABILITATIVO A CONFINO CON CORTE COMUNE SU TUTTI I LATI

SALVO ALTRI.

❖ al **Piano Primo** (Sottotetto) da:

Locale adibito a Soffitta, il primo a sinistra per chi sale dalle

scale comuni.

A confine con vano scala comune, pianerottolo comune, altra

proprietà, affacci esterni su di un lato, mura perimetrali, salvo

altri.

Superficie Utile Calpestabile (Superficie Interna Netta – S.I.N.) **mq. 25,00**

circa

OLTRE CORTE BCNC A TUTTI I SUB

Stato Manutentivo Modesto.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartengono le unità costituenti il presente lotto, risulta ricadere in una **zona non dotata** dei servizi previsti da un contesto urbano, pertanto **non dotata** per la maggior parte di tutti quei servizi (quali agenzie bancarie, ufficio postale, alberghi, ristoranti, uffici, farmacia, scuole, parchi e trasporti pubblici, negozi di vario genere, etc), che contraddistinguono un centro urbano.

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non risultano essere 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 rispettive visure ipocatastali e come riportato nell' Allegato "1"**.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **08/04/2025** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (rif. **Allegato "5"**), **non esistono altre note imputabili al soggetto di cui al presente procedimento giudiziale**, eccezion fatta di quelle riportate.

Inoltre per i terreni oggetto della presente procedura, si riscontra quanto segue:

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Assenti probabilmente, **Diritti di Uso Civico**, ovvero nel Comune di cui trattasi, non è mai stata effettuata la verifica demaniale e pertanto non è stato possibile determinare la reale presenza di tali diritti.

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 (TERRENI)

Nella fattispecie, in riferimento al calcolo delle superfici dei terreni del presente lotto, si farà riferimento a quella catastale indicata sulle rispettive Visure / Certificati Storici per Immobile.

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 la passata emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe aver causato 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 DELL'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI

PROCEDIMENTO:

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 I Trimestre 2025**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di

Commercio di zona, **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 410,00/mq. ed euro 590,00/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 430,00/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,

firmato da: Sottoscritta Carlo Emesso da: Alunni & C. S.p.A. in data 10/11/2021

firmato da: TOBIAI ZA SADA Emesso da: ADI ABAC DEB SA DI EDMA C/ALIE/ATA Caricati 04/02/2021 ad/TM 19825400052021



1) **Unità Residenziale** sviluppata al piano seminterrato, terra e primo

censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

o al foglio **66**, particella **222** sub **4**, sita in Vocabolo Fratini n. 9

(Viale I Maggio n. 9) – P.S1.T.1 – categoria **A/2** – classe 4 – vani

7,5 – rendita catastale Euro 600,38.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 199,76

segue

Mq. 199,76 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 430,00 (euro/mq.) =

= **euro 85.896,80**

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,

possa valutarsi in euro 85.896,80

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

LOTTO 1:

euro 86.000,00

(euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

**“Costi presunti a carico dell’aggiudicatario per sanatorie,
operazioni catastali e adeguamento impianti”:**

- Euro 3.000,00 (Costi di Sanatoria/Accertamento di Conformità) salvo imprevisti.

- Euro 2.000,00 (Spese Operazioni Catastali) salvo imprevisti.

- Euro 10.000,00 (Spese per opere di adeguamento impianti) salvo imprevisti.

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 21 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 12 fotografie a colori.

Spoletto, lì 14/05/2025

Il C.T.U.

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

*** **

-imate No: T5ABR17A SADB A Emden No: ABIBABEC DEB JA NI EIDMA NI NI IICATY CarinH# Qaf9207201217M1222520700520202

100. 11. 0 000. 1000000000

Assenti Diritti Demaniali di superficie o servitù pubbliche.

Quanto al Piano Regolatore Generale Vigente ed adottato come riportato
nel Certificato di Destinazione Urbanistica, l'area che costituisce il presente
lotto, risulta ricadere in Area agricola di particolare interesse agricolo.

Capacità edificatoria assente.

Base della valutazione

Misurazioni delle consistenze

25

Inoltre i terreni verranno valutati sulla scorta della qualità assegnata e/o dell'effettivo utilizzo, ovvero distinguendo le rate di terreno nelle seguenti **macro categorie**, assegnando ad ognuna un adeguato valore unitario tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito:

PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPRESSI PER MACRO

CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE:

1. SEMINATIVO: 0,70 euro/mq. (7.000,00 euro/ha)

Valori che moltiplicati per le rispettive quantità, risulta quanto segue.

(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =

$$(1.670 \times 0,70) = \text{euro } 1.169,00$$

Arrotondato alle centinaia di euro segue:

euro 1.200,00

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,

possa valutarsi in euro 1.200,00

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA',

LOTTO 2:

euro 1.200,00

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE PER L'INTERO COME

SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- NESSUNA

FASCICOLO "3"

LOTTO n. 3

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 di cui alla procedura in intestazione, per l'intero (quota pari ad **1/1**) e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – **Schema Ventennale che verrà integrato successivamente**, pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano (PG), con accesso dalla pubblica via, come di seguito sinteticamente descritti:

2) **Rateo di Terreno** censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

- o al foglio **106**, particella **118**, SEMINATIVO di classe 2 – superficie ha are ca 01 70 (mq 170) – reddito dominicale euro 0,92, reddito agrario 0,83.

PROPRIETA':

o _____

IN RAGIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: **LIBERO**

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto della procedura in intestazione ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato



Elemente No.: TDBAL 7A CADA Emden No.: ABLBADER BED 4A NI EIDMA NI NI IEICATA Cei444 Q4f29298N1417M1128252929M530C6



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,

possa valutarsi in euro 1.700,00

PERTANTO SEGUE,

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA'

LOTTO 3:

euro 1.700,00

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE PER L'INTERO COME

SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE

SEGUENTI DETRAZIONI:

- NESSUNA

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione ad integrazione, si compone di:

- n. 12 pagine, da pag. 22 a pag. 33;

Spoletto, li 15/05/2025

Il C.T.U.

Firmato digitalmente da

Carlo Scimiterna

CN = Scimiterna Carlo

O = Collegio dei Geometri di Perugia

C = IT

ALLEGATO 1