

TRIBUNALE DI SPOLETO

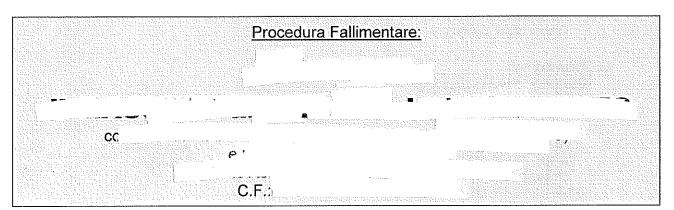
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G.N. 37/2016

Giudice Delegato: Curatore Fallimentare: Dott.ssa

III.ma Dott.ssa Sara TRABALZA

Federica BERTOLDI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo Firmato digitalmente da Carlo Scimiterna CN = Citalte na Carlo O = Collegio dei Geometri di Perugia

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





Eimata Na. TDABAI 7A SADA Emassa Na. ADI IBADEC DED AA NI EIDAAA AI IAI IEIAATA Sarial# SA489aAfBA4a470442Ba-Kanno4Kfana

Do: ADIIRADEM DEB MA NI EIDMA MIAI IEIMATA Carial#: QARQOaMRAAAMAA42RaEAMMESANA

TOADAL 7A CADA

 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:
 - LOTTO n. 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, <u>qualora reperiti</u>. 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.
 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale: LOTTO 1
 - Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Catasto;
 - Stralcio Pianimetrico 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;

(Cariana Fallimentara)	
(Sezione Fallimentare)	046
FALLIMENTO n. 37 / 2	016
<u> </u>	
IN FALLIMENTO	
	<u>G)</u>
onch	né
C.F	:
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA SA	RA TRABALZA
CURATORE FALLIMENTARE: DOTT.SSA BE	RTOLDI FEDERICA
PERITO STIMATORE: GEOM. SCIMIT	TERNA CARLO
*** ***	
PERIZIA DI STIMA DEI CESPITI IN	IMOBILIARI
*** ***	
I. INCARICO	
	DEDTOLDI Fodorico
Con comunicazione del 18/06/2020, la Dott.ssa	
Curatore del Fallimento n. 37/2016 relativo alla s	
ıviava	al Sottoscritto Geom.
Carlo SCIMITERNA, libero professionista iscritto	all'Albo dei Geometri e
Geometri Laureati della Provincia di Perugia al num	ero 4606, con studio in
Spoleto (PG) via Giuseppe Goracci n° 38, nomina o	di perito stimatore nella
procedura in epigrafi e richiesta di " <i>assistenza alla</i>	curatela per verifica e
valutazione dei cespiti immobiliari costituenti l'attivo	fallimentare del socio
allito nel loro complesso e nella	loro generalità".

10t. 11. 0 dop. 10/00/202.

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





	amministrative necessarie, che il caso richiede (DUE DILIGENCE	
	IMMOBILIARE ED AMMINISTRATIVA).	
	PERTANTO,	
	volendo riassumere, lo scrivente, ha potuto prendere visione dei luoghi ed	
	essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la procedura in oggetto fino a	
	tale data.	
	Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbal	
	sottoscritti dai presenti (qualora ricorra), lo stesso vale per i document	******
	relativi la corrispondenza prodotta.	
	TUTTO CIO' PREMESSO,	
	il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,	
	ESPONE QUANTO SEGUE.	
عرض م	3. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI	
C = = = = = = = = = = = = = = = = = = =	Per semplicità di lettura, allocate in un unico comune, sinteticamente d	j
70000	seguito riportate ed identificate nel COMUNE DI:	100
00000000000000000000000000000000000000	MARSCIANO (PG)	
- p / n d n	o C.F. Fg. 66 , part. 222 , sub. 4 , Cat. A/2	\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \
6 61 12 7	o C.T. Fg. 66 , part. 222 ENTE URBANO SENZA INTESTATI	THE VIEW OF THE VI
? { } }	o C.T. Fg. 106 , part. 473 SEMINATIVO	
ζ 3.	o C.T. Fg. 106 , part. 118 SEMINATIVO	
יה והטור בי	a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la	a di di
880 D8.	rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella	1
2 5 1 1 2	Procedura Fallimentare, rilevando peraltro le destinazioni d'uso/qualità	200
) P	compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a	
О С С С С С С С С С С С С С С С С С С С	quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del rispettivo PRG	C
) 	gaante disposite dans itemine i comente di i madalone dei nepetitivo i i i co	
		3

	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
- - 7	essere individuati mediante la creazione di n. 1 LOTTO (limitatamente
nenceaeann	alla unità residenziale), per il quale verrà creato un unico e rispettivo
ononehn	fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.
00000000000000000000000000000000000000	Quanto ai ratei di terreno identificati nella presente relazione peritale, non
eliair. Jost vo lapoeoo	verranno trattati in quanto non suscettibili di valore significativo tale da
9 CE CE CE CE CE CE CE CE	rendere un'eventuale attività tecnica e amministrativa antieconomica.
5	*************
۲	*************
Auuar	************
S C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	************
2 E	**************
Ca. 500mm	************
ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο ο	************
	A Significant of the state of t

FASCICOLO	"1"
LOTTO n. 1	
RELAZIONE DI STIMA	
DENTIFICAZIONE 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 a	lla
procedura in intestazione, per l'intero (quota pari ad 1/1) e vi è continu	ità
nelle trascrizioni del ventennio (rif. Allegato n. "5" – indagine d	:/o
Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – Schen	na
Ventennale, pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano (Po	3),
con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come	di
seguito sinteticamente descritti come previsto peraltro dagli elaborati gra	ici
assentiti ed allegati al titolo abilitativo di natura urbanistica ed a	lle
isultanze catastali:	
1) Unità Residenziale sviluppata al piano seminterrato, terra e pri	no
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 – v	ani
7,5 – rendita catastale Euro 600,38.	
PROPRIETA':	
o 1	
N 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 nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riprone lo schema storico ventennale come da allegato (rif. Allegato "5"). INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE 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
N	nessuna capacità edificatoria residua imputabile all'unità di cui trattasi e per
78700000000000000000000000000000000000	la quale risulta provata la preesistenza in quanto per l'intero, trattasi di
anonenn	fabbricato autorizzato e legittimato sulla scorta dei titoli
00000000000000000000000000000000000000	abilitativi rilasciati e che allo stato di fatto, non risulta essere stato
on / 800	oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da
	giustificare la presenza di altri Titoli Abilitativi nell'eventualità rilasciati nel
<u> </u>	tempo, eccezion fatta di quelli riportati, legittimando lo stato de quo.
₹ a o o o o o o o o o o o o o o o o o o	Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:
	o Nulla Osta n. 132 del 18/09/1964 per Costruzione di una casa
EESS C U	per civile abitazione con certificato di abitabilità rilasciato in data
2 5 1 1 1	07/09/1968;
<u>ब</u> जात्वा जात्वा	o Concessione Edilizia in Sanatoria n. 572/1989, rilasciata il
26 Cd. Q	26/08/1989, per opere difformi al titolo del titolo abilitativo del 1964
3 7 1 1 1 1	7



101. 11. 0 dop. 10,00,202.

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:		
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.	cessione Edilizia n. 936/1990, rilasciata il 21/03/1990, per	
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.	turazione, costruzione nuovo portico e cambio d'uso del piano	
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	iterrato, con intenzione di frazionamento in n. 2 unità residenziali	
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.	ır comunicanti, come attualmente risulta catastalmente.	
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.	<i>\</i> :	
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.	obricato nella sua interezza viene inizialmente progettato e	
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.	zato come abitazione singola (vedere rispettivo titolo abilitativo	
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.	ario).	
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.	e sulla scorta dell'ultimo titolo abilitativo rilasciato per	
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.	urazione e realizzazione nuovo portico in c.a., urbanisticamente i	
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.	nenti depositati presso gli uffici preposti, nella fattispecie nella	
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.	one tecnica allegata, sebbene ci fosse l'intenzione, non si	
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.	zia la volontà di frazionamento, in quanto per essere considerato	
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.	e unità andrebbero rese indipendenti, mentre nella realtà, in	
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.	nza di unità comunicanti e beni comuni non censibili, l'intero	
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.	cato risulta avere caratteristiche unifamiliari, seppur	
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.	almente risultano costituite due unità abitative, oltre autorimessa.	
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.	mostra il fatto che ad oggi, nonostante il fabbricato sia	
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.	almente identificato in tre unità di cui un garage e due abitazioni,	
risultino alienate a soggetto terzo, giusta decreto di trasferimento giudiziario derivante da formalità pregiudizievoli.	ultime mostrano per tutti gli impianti tecnologici un'unica utenza,	
giudiziario derivante da formalità pregiudizievoli.	di fatto le unità di cui ai sub 6 e 7, nella presente non trattate,	
	o alienate a soggetto terzo, giusta decreto di trasferimento	
OSSERVAZIONI:	ario derivante da formalità pregiudizievoli.	-
	RVAZIONI:	***************************************
A tal proposito, visto quanto sopra descritto, oltre alla presenza di beni	roposito, visto quanto sopra descritto, oltre alla presenza di beni	

IUL III U UUP. TUTUULEUE

	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
	Eventuali discordanze possano derivare da errori grafici, piuttosto
	che dovute da inverosimili abusi edilizi, e comunque casistica che
	all'occorrenza potrebbe rienrare 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
<u>\$</u>	unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il
пополение	limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo
anoachn	omissis, non comportando pertanto motivo di carattere ostativo per
700a0a0	il trasferimento e la commerciabilità del bene,
2800	lo stato di fatto mostra lievi difformità con lo stato legittimo, tale da poter
- Deliai	dichiarare tranquillamente la presenza della conformità urbanistica, edilizia
5	e catastale, eccezion fatta per l'assenza di un vano necessario al
₹ :d. 0	montaggio di una piattaforma elevatrice, prevista nell'ultimo titolo abilitativo,
Jubar	mai istallata.
28 28 20 20	Inoltre si evidenzia la presenza di un piccolo manufatto isolato all'interno
TIIITRIW D.R. SCRIIIRETIIR CAITO CITTESSU D.R. MUDATCO S.D.A. ING C.A.S. SERIAIR. 3097 UD 13408600UUU3	del comparto, catastalmente assegnato all'unità di che trattasi, di fatto
C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	inserito in mappa in epoca remota ed anteriore al 1967, per il quale risulta
20 C C 23 V	provata la preesistenza.
Ē	

	10t. 11. 0 dop. 10,00,	firm.
	CONCLUSIONI:	
	Difformità Urbanistica ed Edilizia, per modifiche interne,	
	frazionamento, opere pertinenziali non autorizzate).	
	○ 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	
	10	



	finiture dell'epoca di ristrutturazione, rifinita al civile con materiali di
	modesta natura con presenza di impianto idro-termo-sanitario comuni ad
	altra unità residenziale non oggetto del presente procedimento
	giudiziario, dotata di caldaia murale a gas con elementi radianti in
	alluminio, impianto elettrico, sempre comuni con altra abitazione, infissi
	interni ed esterni prevalentemente in legno, dotati di tapparelle, pavimenti
	in monocottura o alternativamente in mattonelle di graniglia, rivestimenti in
	ceramica opportunamente intonacata e tinteggiata. Fornitura acqua e gas
	dalla pubblica rete, scarico acque reflue presumibilmente su fossa imhoff.
	Corte comune e vano scala, beni comuni non censibili a tutti i subalterni,
	con gradini rivestiti in marmo dotato di corrimano in materiale metallico
•	verniciato.
<u>n</u>	Nella fattispecie:
)CC 22222	o Unità Residenziale, posta su più livelli facente parte di un
nonconna	verniciato. Nella fattispecie: o Unità Residenziale, posta su più livelli facente parte di un fabbricato di maggior consistenza, appartenente ad un contesto rurale situato nella periferia del Comune di Marsciano (PG), destinata nella sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente singolo dalla corte bene comune non censibile in aderenza alla pubblica via,
000000000000000000000000000000000000000	situato nella periferia del Comune di Marsciano (PG), destinata nella
57 A C C C C C C C C C C C C C C C C C C	sua interezza a civile abitazione con accesso indipendente singolo
<u>a</u>	dalla corte bene comune non censibile in aderenza alla pubblica via,
} 2 2 4	costituito
7 3 .0 .0	❖ al Piano Primo Sottostrada (Seminterrato) da: Portico, Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, Disimpegno.
Ca. Aruba	Portico, Ingresso/Soggiorno con Angolo Cottura, Disimpegno,
<u>т</u>	Ripostiglio, un Servizio Igienico, un Locale ad uso Magazzino,
2 2 3 3 5	A confine con altra proprietà, corte comune su due lati, terrapieno su di un lato, salvo altri.
00 00 01 01 01 01 01 01 01 01 01 01 01 0	A confine con altra proprietà, corte comune su due lati,
اء معرب م	
L	11



101. 11. 0 dop. 10/00/202.

Superficie Utile Calpestabile (Superficie	Interna Netta – S.I.N.) mq.
100,00 circa,	
OLTRE PORTICO DI CIRCA MQ. 30 I	E CORTE BONG A TUTTI I
SUBALTERNI	
Disimpegno, n. 2 Camere, ed ι	ın Servizio Igienico.
A confine con vano scala co	omune, altra proprietà, affacci
esterni su tre lati, salvo altri.	
Superficie Utile Calpestabile (Superficie Inte	rna Netta – S.I.N.) mq. 50,00
circa,	
OLTRE MANUFATTO ISOLATO A DESTI	NAZIONE FONDO DI CIRCA
MQ. 3,00 INTRODOTTO IN MAPPA DA IM	PIANTO MECCANOGRAFICO.
PRESUMIBILMENTE ANTE 1967, PER IL C	UALE RISULTA PROVATA LA
PREESISTENZA, TUTTAVIA RISTRUT	TURATO SENZA TITOLO
ABILITATIVO A CONFINE CON CORTE	COMUNE SU TUTTI I LATI
SALVO ALTRI.	
al Piano Primo (Sottotetto) da	a:
Locale adibito a Soffitta, il prin	no a sinistra per chi sale dalle
scale comuni.	
A confine con vano scala comu	ıne, pianerottolo comune, altra
proprietà, affacci esterni su di u	un lato, mura perimetrali, salvo
altri.	
Superficie Utile Calpestabile (Superficie Inter	na 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	
" 4 ",	
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:	



FIIII RIW DA. DURINIENIA CANO ENIESSO DA. ALUDAREL D. J.A. ING CA D PENAM. DOVIVO IDPOECOUUTODOUGOPERDURA

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 equale 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) x 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
	15



TOLL THE O GODE TOLOUIZOZ

	CUREDEIOIE COMMERCIALE PARCHICIPAL
	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	
<u></u>	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 fututo incerto tale da indurre il Valutatore o	
	Perito Estimatore, alla <u>valutazione degli asset in mancanza di</u>	
	comparabili.	
	CRITERIO DI STIMA – DESCRIZIONE DEL MERCATO	
	IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI	que
	MERCATO DELL'UNITA' ABITATIVA OGGETTO DI	2.E.2.)2046
2	PROCEDIMENTO:	
) () () () () () () () () () () () () ()	Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si	#: 0.4fp70.07fb01.0.477/1
anonanna	atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL	HICTORY OFFE
10000000000000000000000000000000000000	CONFRONTO - MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di	NATA Co.
on /Rdc .	calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità	יייווון ואיורי
#B B B B B B B B B B B B B B B B B B B	immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per	EIDAAA
5	dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto;	
n .c.	inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori	ם ופאסובי ח ח אין ופוטאדא
A. Mubar	specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati	.در 11 a A .
30 DSG	dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari	Emoles of
2 Cal St	Professionisti), dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Anno	Vayo
	2024, 2° semestre), nonché dal Listino Prezzi I Trimestre 2025,	רר אס אסדי הר
דוווומוש טב. סכווווופווזג קמונט בווופסטט טב. אינטמדבע ס.ף.א. יויס כא סיפוומוא. ססצו עס נטוףספסטטט	riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di	
	17	Eimasta



	Commercio di zona, comparandoli inoltre con i valori di unita	i
	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 sm	į
	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);	9
	Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizion	0.4年の中が存むイルイングイイを含みたったいかんを含みた
***************************************	creditizie (2015);	7443805
	o Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard	T. A. D. T.
	(2018 TECNOBORSA);	ocation +
	o Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi	7 C
	di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);	וא ופי
	Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.	I C VWA
	o Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia	DIBADEC DED GA DI EIDMA CUM IEICATA
	delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.	DE 0 0 E D
	Tuttavia, nella fattispecie, in assenza di un mercato attivo , tenendo	ıvaılay
	conto del particolare contesto dell'immobile, non essendo presenti dei	بوددی اے،
	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	A. TO.
À	18	Fire

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/mg (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
19



1) Unità Residenziale sviluppata al plano seminterrato, terra e primo censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano, 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 (Sua Commite Reseauditera) x euro 430,00 (surroma) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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,
censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano, 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, (Sue. Commite Ragguagliata) X euro 430,00 (eurolina) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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 86.000,000 (euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
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. Commite Rassusaliata) x euro 430,00 (eurohiq.) = = 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.
(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. Commine Reagguagliata) X euro 430,00 (comming) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato. GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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 86.000,000 ((euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
7,5 – rendita catastale Euro 600,38. Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 199,76 segue Mq. 199,76 (Sup. Commerciale Ragguagliata) × euro 430,00 (euroma) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 199.76 segue Mq. 199.76 (Sup. Commute Ragguagliata) X euro 430.00 (eurolma) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
segue Mq. 199,76 (Sun. Commute Racquagilata) X euro 430,00 (euroling.) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
Mq. 199,76 (Sup. Comm.le Rasquegliata) X euro 430,00 (euroma.) = = euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
E euro 85.896,80 CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
CONCLUSIONI Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
Per quanto sopra determinato, GIUDICATA La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
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.
La congruità del mercato, con il giudizio di stirna 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.
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.
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.
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.
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.
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.
PERTANTO SEGUE, DIRITTI DI PIENA PROPRIETA', LOTTO 1: euro 86.000,00 (euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
LOTTO 1: euro 86.000,00 (euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
LOTTO 1: euro 86.000,00 (euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
euro 86.000,00 (euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
(euroottantaseimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.
"Costi presunti a carico dell'aggiudicatario per sanatorie,
operazioni catastali e adeguamento impianti":

	100.	п. о чор.	1010012021
	- Euro 3.000,00 (Costi di Sanatoria/Accertamento di Conformità) salv	o	
	imprevisti.		***************************************
	- Euro 2.000,00 (Spese Operazioni Catastali) salvo imprevisti.		
	- Euro 10.000,00 (Spese per opere di adeguamento impianti) salv	0	
	imprevisti.		

	Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completament	0	
			<u>.</u>
	dell'incarico conferito.		
	Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.		
	La presente relazione si compone di:		
	• n. 21 pagine;		530vB
	 n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 12 fotografi 	<u>ie</u>	
T	a colori.		77.V
	Spoleto, lì 14/05/2025 II C.T.U.		2000 A 1000 A 10
	Firmato digitalmente da Carlo Scimiterna		
	CN scimite na Carlo O = Collegió dei Geometri di Perugia —		
	C = 117		
2			9,44
		***************************************	<u> </u>
		***************************************	<i>C</i> :
1 1			0 0 0
ÿ;			
			у п. У П. У П.
<u>5</u> 0 2 2 2			2 V C V D
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			TOWN
9 2 3 9			i c
Ē.		21	ن ن

		INT	<u>egr</u>	AZIONE	
ERIZIA	DI	STIMA	DEI	CESPITI	IMMOBILIARI

(TERRENI)

*** *** ***

Premesso quanto ai punti 1. e 2. del presente elaborato peritale, vista la necessità di trattare i ratei di terreno sui quali grava ed è estesa la sentenza di fallimento, si riporta quanto di seguito:

1 bis. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI

IMMOBILI

Per semplicità di lettura, allocate in un unico comune, sinteticamente di seguito riportate ed identificate nel COMUNE DI:

MARSCIANO (PG)

- o C.T. Fg. **106**, part. **473** SEMINATIVO
- C.T. Fg. 106, part. 118 SEMINATIVO
- a dimostrare dopo accertamento del Sottoscritto, la rispondenza degli identificativi catastali sopra indicati, con quelli citati nella

Procedura Fallimentare, rilevando peraltro le destinazioni d'uso/qualità,

compatibili e conformi con quelle dichiarate in Catasto, in conformità a quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del rispettivo PRG,

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 due lotti (limitatamente ai terreni di cui sopra), per i quali verranno creati il LOTTO n. 2 ed il LOTTO n. 3, e rispettivi fascicoletti, il tutto come di seguito riportato. にころなが ואווכ אאקום זה אלי 0 ********* *********



LOTTO n. 2
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:
Rateo di Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
o al foglio 106 , particella 473 , SEMINATIVO di classe 2 –
superficie ha are ca 16 70 (mq 1.670) – reddito dominicale euro
9,06, reddito agrario 8,19.
PROPRIETA':
O F (CF:
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

רוווזמושְ בא. אכוווווופווום לפים באים אים ביה אינטפר לאים אים הפקבווום ביה באים הפקבווום ביושלים וושוווווים ב

Firmato har Tontani ZA CADA

101, 11, 0 40p. 10/00/202

	nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riprone lo schema	
	storico ventennale come da allegato (DA CONFERMARE).	
	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.	
	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.	
	Le aree di particolare interesse agricolo, sono disciplinate dall'art. 24 delle	
	NTA – Parte Strutturale: disciplina delle aree di particolare interesse	d Ann
	agricolo. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le	ら の
ש	disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed	
nneeson	integrazioni.	
∌eonoac. That	Capacità edificatoria assente.	CorialHt OAf6
00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00 00	CRITERIO ESTIMATIVO	
an / Rac	Base della valutazione	בוסאמ טו או ופור אדא
0 Elian	Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di	EIDAAAA
5	riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere	וו אאטבר פבט איז ח
à ở ở ở	scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una	d ر
ii. ★ I UDG	transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari	·
5 5 5 5 7	rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le	
TIIII DA. SUITIII CAIN EIII ESSU DA. AIUDATEÇ S.P.A. MG CA.S SEII AM. 3097 UD I SUGESOUUR	decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.	
200 mmed	Misurazioni delle consistenze	
iate C C d	Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice	Firmsty 12.7
Ē	25	i i

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 DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI PROCEDURA. Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona del fondo stesso. Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono espressi in Euro per ettaro. Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli 26

	medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della	
	provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento	
	commissione provinciale, ovvero con pubblicazione sul BUR n. 8 del	
	13/02/2019, regione agraria n. 11, opportunamente adeguati, anche	
	in considerazione 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.	,
	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	 a
	tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito:	 OHRODOPROFIE 1198455homKR20wB
<u>s</u>	PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPERESSI PER MACRO	770413B2
2000	CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE:	7e7fan4a
anonann	1. SEMINATIVO: 0,70 euro/mq. (7.000,00 euro/ha)	
700 BOOR	Valori che moltiplicati per le rispettive quantità, risulta quanto segue,	 יייס אדראטדו וואויר אאום דות איל פשפי אדראדון פווים אויסיפטין
an / Rac	(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =	
# DE I	(1.670 x 0,70) = euro 1.169,00	EIBAAA
5 5	Arrotondato alle centinaia di euro segue:	 ت <u> </u>
수 다 한 2	euro 1.200,00	
A upar	CONCLUSIONI	- Y - G
280 U.S.	Per quanto sopra determinato,) Lunger D
5 5 =	GIUDICATA	 V C V D V D
TBIIIatu レa. うい間には Caru Eillesso レa. Autuar Et う.p.A. NG しみら etitai#. うらど い i こゆらの u	La congruità del mercato, con il giudizio di stima del Sottoscritto,	 TDABAI 2A CABA
р га. ос.	CONSIDERANDO	
18 118 18	27	ī. tcmsī.



		•
	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	Orkeon
.g	**************	,
2000 2000 2000 2000 2000 2000 2000 200	**************	T PO PO
2000000	***************	co-capro
ananchananananananananananananananananan	**************	Const
on /eoo	**************	I ELO ATA
± 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19	**************	AAA OLI IC AAA
5	************	0 I C Y
ζ 	**************	7. 010 6.
7 coar	************	3 0 V 21 I G
20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 20 2	***********	
2 2 3	**************	
<u> </u>	************	V C V
5 Ca.	*************	r TDADA
<u></u>		, C

FASCICOLO "	233
LOTTO n. 3	5
RELAZIONE DI STIMA	
DENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	
Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la	a
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 continuita	
nelle trascrizioni del ventennio (indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio	
Pubblicità Immobiliare – Schema Ventennale che verrà integrate	
successivamente, pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano	
PG), con accesso dalla pubblica via, come di seguito sinteticamente	3
descritti:	
2) Rateo di Terreno censito al Catasto Fabbricati del Comune c	1
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':	
0	
17 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
N RAGIONE DELLA PIENA PROPRIETA'	
STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE: LIBERO	
PROVENIENZA:	
Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto della procedur	<u>a</u>
in intestazione ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportat	0
	29

106. 11, 0 dop. 10,00,202.

30

nella indagine ipotecaria effettuata dallo scrivente, si riprone lo schema storico ventennale come da allegato (DA CONFERMARE). 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. 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. Le aree di particolare interesse agricolo, sono disciplinate dall'art. 24 delle NTA - Parte Strutturale: disciplina delle aree di particolare interesse agricolo. Per destinazioni d'uso, parametri, altezze, ecc., valgono le disposizioni di cui alla L.R. 21/01/2015 n° 1 e successive modifiche ed integrazioni. Capacità edificatoria assente. 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

PIITTE DA. SOIPTERIA SATIO PITTERSO DA.

TOUR THE CHOOL TOUCHE

	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 DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI
<u>x</u>	BENI OGGETTO DI PROCEDURA.
rece 5000	Trattandosi di soli terreni, per la determinazione del più probabile valore di
conorcon	mercato, il sottoscritto terrà conto delle colture effettivamente praticate sul
000000000000000000000000000000000000000	fondo, ovvero se l'area non è effettivamente coltivata, il valore è
100/ade	commisurato a quello agricolo medio corrispondente al tipo di coltura
# 6 de l'all # 7	prevalente nella zona del fondo stesso.
<u>\$</u>	Il Valore agricolo medio è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla
ر ب ب	Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie,
T non	con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti
USS DE	agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno
2 5 <u>0</u>	solare precedente. I dati sono pubblicati sui bollettini regionali. I Valori sono
	espressi in Euro per ettaro.
а С С С	Nel caso specifico, si farà riferimento al Quadro d'insieme dei valori agricoli
DI SILICII L	. 31
MARIA.	

	medi per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della
	provincia di Perugia, validi per l'anno solare 2019, con pronunciamento
	commissione provinciale, ovvero con pubblicazione sul BUR n. 8 del
	13/02/2019, regione agraria n. 11, opportunamente adeguati, anche
	in considerazione 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.
	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 ESPERESSI PER MACRO
	CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE:
	1. SEMINATIVO: 0,70 euro/mq. (7.000,00 euro/ha)
	tenendo conto del principio dell'ordinarietà, come di seguito: PERTANTO SEGUONO VALORI UNITARI ESPERESSI PER MACRO CATEGORIA DOMINANTE / PREVALENTE: 1. SEMINATIVO: 0,70 euro/mq. (7.000,00 euro/ha) Valori che andranno moltiplicati per le rispettive quantità. Tuttavia nel caso specifico trattandosi di una pertinenza in adiacenza ad un fabbricato di altra proprietà, si stabilisce un valore stimato dal sottoscritto di euro 10,00/mq, configurando una forma di MERCATO DI
	Tuttavia nel caso specifico trattandosi di una pertinenza in adiacenza
	ad un fabbricato di altra proprietà, si stabilisce un valore stimato dal
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	sottoscritto di euro 10,00/mq , configurando una forma di MERCATO DI
	MONOPOLIO BILATERALE, pertanto (Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =
	(Sup.Catastale terreni agricoli espressa in "mq") X (Valore Agricolo espresso in "euro/mq.") =
	(170 x 10,00) = euro 1.700,00
	CONCLUSIONI
	Per quanto sopra determinato,
	GIUDICATA
32 ₆	32



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	D
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 COM	E
SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE L	<u> </u>
SEGUENTI DETRAZIONI:	
- NESSUNA	,

Fatti salvi errori di battitura, tanto riferisce e giudica a completament	0
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;	
Spoleto, lì 15/05/2025 II C.T.U.	
Firmato digitalmente da Carlo Scimiterna CN 4 Scimiterna Carlo	
O = Collegio dei Geometri di Perugia — C = II	



ALLEGATO 1

TRIBUNALE DI SPOLETO - Sezione Fallimentare FALLIMENTO R.G.N. 37 / 2016 - LE.DI s.a.s. di Massini Fabrizio & C. Data: 14/05/2025 Operatore :

Scala:

Tavola:

Oggetto: