



TRIBUNALE DI SPOLETO
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO R.G.N. 30 / 2018

Giudice Delegato:

Ill.mo Dott.

LAUDENZI Roberto

Curatore Fallimentare:

Dott.

SILVESTRINI Marco

Procedura Fallimentare:

--- Omissis ---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



DICEMBRE 2021

REV. 00

INDICE ALLEGATI

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 "ForMaps", Stralcio Catastale, Documentazione Fotografica e quant'altro necessario per l'identificazione del sito:
 - o LOTTO n. 1 (UNICO);

ALLEGATO "3"

- Risultanza indagine presso il Comune di Spoleto (PG), per la dimostrazione della Conformità Urbanistica ed Edilizia:
 - o Copia a Stralcio Titoli Abilitativi esistenti e Copia a Stralcio elaborati grafici significativi, qualora reperiti.

ALLEGATO "4"

- Risultanza indagine Catastale:
 - o Stralcio Planimetrico scala 1:1.000/2.000 per l'individuazione a vista delle unità oggetto di procedimento fallimentare;
 - o Visure Storiche per Immobile, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Catasto;
- Calcolo Superfici Terreni;
- Calcolo delle Superfici Nette sviluppate in forma tabellare;
- Calcolo Superficie Commerciale Raggiagliata.

ALLEGATO "5"

- Ispezione per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare;
- Schema Ventennale;

ALLEGATO "6"

- Copia Atto/i di Provenienza o in alternativa Note di Trascrizione esaminati ed allegati, dei Beni del Lotto di cui trattasi;
 - o **COMPRAVENDITA** Atto REP. 56539/11402 del 16/02/2004 – Notaio PIRONE Marco in Spoleto.
TRASCRIZIONE a Spoleto il 16/03/2004 al n. 941 di Formalità.

ALLEGATO "7"

- Atto di incarico da parte del Tribunale di Spoleto;
- Corrispondenza;
- Verbali di Sopralluogo;
- Richiesta autorizzazioni – Varie; Richiesta ricerca precedenti e verifica regolarità urbanistica ed edilizia, al Comune di Spoleto (PG), presso gli uffici preposti completa di nomina del Sottoscritto;
- Varie ed eventuali.

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Sezione Fallimentare)

FALLIMENTO n. 30 / 2018

“--- Omissis ---”

(--- Omissis ---)

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

(già Dott. Roberto LAUDENZI)

CURATORE FALLIMENTARE: **DOTT. MARCO SILVESTRINI**

PERITO STIMATORE: **ING. FRANCESCO MANGANI**

*** **

PERIZIA DI STIMA

DEI CESPITI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

*** **

1. INCARICO

Con comunicazione del 05/02/2021, il Dott. Marco SILVESTRINI, curatore del Fallimento n.30/2018 relativo alla società “--- Omissis ---

--- Omissis ---”, inviava al Sottoscritto, **Ing. Francesco MANGANI**, libero

professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al

numero A2282, con studio in Spoleto (PG) Via dei Gesuiti n° 19, **nomina di**

perito stimatore nella procedura in epigrafi e richiesta di “*assistenza alla*

curatela per verifica e valutazione dei cespiti mobiliari ed immobiliari

costituenti l'attivo fallimentare 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 Concordato preventivo; 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 mobiliari ed 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,

lo scrivente Perito Stimatore programmava per il giorno **15/06/2021** l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi presso il sito ove sono localizzate le unità immobiliari oggetto di procedimento fallimentare, nella fattispecie, porzione di fabbricato bifamiliare oltre rateo di terreno pertinenziale, sito nel Comune di Spoleto, Loc. Arezzola Matrignano n. 5, constatando in tale evenienza, l'intervento **oltre al Sottoscritto**, dei soggetti di seguito identificati:

- Geom. **SCIMITERNA Carlo**, in qualità di Coadiutore del CTU;
- Sig. **--- OMISSIS --- --- Omissis ---**, in qualità di FALLITO;

A tal proposito, 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). Tale attività di ricognizione testimoniata dal verbale di sopralluogo che alla presente si allega,

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 verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "7"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

TUTTO CIO' PREMESSO,

il CTU riferisce con la presente relazione. A tal proposito lo scrivente,
ESPONE QUANTO SEGUE.

1. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Per semplicità di lettura, come sinteticamente di seguito riportati:

**PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE a destinazione
Residenziale oltre RATEO DI TERRENO pertinenziale -
LOTTO 1 - Unico.**

Unità così come riportate nella descrizione del lotto per il bando, intestate al

Sig. --- **OMISSIS** --- --- **Omissis** --- per diritti di proprietà pari ad una quota di **1/2** ed al

coniuge Sig.ra --- **Omissis** --- per diritti di proprietà pari ad una

quota di **1/2**, insieme per l'intera proprietà in regime di separazione dei beni.

Nella fattispecie unità identificate nel Comune di Spoleto al:

Catasto Fabbricati:

- Fg. **150**, Part. **42**, Sub **2 e 3**

Catasto Terreni:

- Fg. **150**, Part. **42 e 86**

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 delle unità di cui trattasi, 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.

RICAPITOLANDO, 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.

2. CONSISTENZA ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI MOBILI

Per semplicità di lettura, come sinteticamente di seguito riportati ed identificati come da Verbale di apposizione dei Sigilli del 17/07/2018, nella fattispecie in quella sede vengono rilevati n. 1 Mobile verticale, n. 1 Scrivania, n. 1 Divanetto.

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 immobili di cui trattasi, debbano essere individuati mediante la creazione di **n. 1 LOTTO**, come precedentemente identificato, per il quale verrà creato rispettivamente un unico fascicoletto, il tutto come di seguito riportato.

LOTTO n. 1

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto di cui alla procedura in intestazione, **per una quota pari ad 1/2** 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 Spoleto (PG), con accesso dalla pubblica viabilità ordinaria e precisamente, come di seguito sinteticamente descritti:

Porzione di fabbricato bifamiliare ad uso abitativo cielo-terra del tipo a "schiera", facente parte di un compendio immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie classificabile come unica unità strutturale, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Terra, Primo, facente parte integrante di una lottizzazione prettamente a destinazione residenziale di remoto sviluppo ad oggi consolidata. A completamento del lotto, le unità risultano godere di circa mq. 2.390 di loro pertinenza, tra area attrezzata ed area boschiva.

Il sito, ricadente nel Comune di Spoleto, Località Arezzola di Matrignano, piuttosto isolato e distante dal capoluogo, immerso nel verde dell'Umbria, risulta posto su una zona collinare accessibile dalla vecchia Strada Statale di Valico n. 395, che collega la città di Spoleto con la Valnerina. Pertanto dalla SS 3 Flaminia direzione sud, prendere l'uscita per Spoleto Nord percorrere sino allo svincolo, svoltare a destra sulla SS 395, percorrerla per circa 5 km,

svoltare a destra, su strada privata sino a raggiungere il sito; la destinazione si trova sulla destra.

Pertanto, sulla scorta del Piano Regolatore Generale Vigente ed adottato, le unità che costituiscono il presente lotto, risultano ricadere in parte in "**Zona EN – Aree Agricole di Particolare Interesse Naturalistico**", ed in parte in zona "**Eb – Aree Boscate** nella misura così come indicato nella tabella di calcolo delle superfici (rif. **Allegato n. "4"** – calcolo superfici terreni), nella fattispecie riconducibile a Edilizia Preesistente con Capacità Edificatoria pressoché nulla.

STATO DI OCCUPAZIONE/POSSESSO:

attualmente le unità de quo, risultano essere **occupate dal fallito e dal proprio nucleo familiare.**

NEL DETTAGLIO,

il lotto risulta composto dalle seguenti unità/rate di terreno censite:

al **C.F.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **150**, part. **42** sub **2**, sito in LOCALITA' AREZZOLA – P.S1 – categoria C/6 – classe 3 – Cons. mq. 28 – rendita catastale Euro 50,61.
- al foglio **150**, part. **42** sub **3**, sito in LOCALITA' AREZZOLA – P.S1.T.1. – categoria A/2 – classe 4 – vani 8,5 – rendita catastale Euro 877,98.

al **C.T.** del Comune di Spoleto:

- al foglio **150**, particella **42**, qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – are 23, ca 90 (mq. 2.390) – Reddito Dominicale Euro 2,32, Reddito Agrario Euro 0,37.
- al foglio **150**, particella **86**, qualità FU D ACCERT – are 01, ca 10 (mq. 110).

SI EVIDENZIA ANOMALIA CATASTALE, CHE NECESSITA DI
REGOLARIZZAZIONE. TUTTAVIA SENZA COMPROMETTERE IL BUON
ESITO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE. POSSIBILE INFATTI IL
CORRETTO TRASFERIMENTO DEI BENI.

PROPRIETA':

o Sig. --- **OMISSIS** --- --- **Omissis** ---, nato a SPOLETO il ---
Omissis ---, C.F.:

--- OMISSIS ---,
proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

o --- **Omissis** ---, nata a SPOLETO il --- Omissis ---, C.F.:

--- OMISSIS ---,

proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

INSIEME PER L'INTERA PROPRIETA'.

PROVENIENZA:

o Verificata la correttezza della provenienza dei beni di cui trattasi ed
accertata la continuità delle trascrizioni, come riscontrato da indagine
ipotecaria effettuata presso i pubblici registri, si propone lo schema
storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato n. "5"**).

DESTINAZIONE URBANISTICA DI P.R.G. VIGENTE

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice
interpretazione e sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche
di Attuazione, **valgono le osservazioni di cui in calce.**

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di soli terreni, non sarà necessario il
rilascio del rispettivo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Capacità edificatoria residua: Assente.

Mentre i fabbricati ai quali appartengono le unità di cui trattasi, peraltro non

vincolati ai sensi della ex legge 1089/39 e ss.mm.ii, per i quali risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca recente, allo stato di fatto, non risultano essere stati oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, eccezion fatta per quelli di seguito elencati.

Tuttavia, dovendo trarre una conclusione, l'aspetto urbanistico-edilizio, risulta essere di semplice interpretazione e ben definito ed allo stato di fatto, si può tranquillamente asseverare, che ad oggi, sulla scorta dei titoli abilitativi rilasciati, **IN PARTE, non risulta esserci Conformità Urbanistico Edilizia.**

Si riportano i rispettivi Titoli Abilitativi come di seguito:

- **Licenza Edilizia**, n. **3325**, del **17/04/1974**, rilasciata per "Realizzazione di edifici residenziale bifamiliare, ubicato in Loc. Arezzola, Spoleto".
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. **5612** del **11/03/1999**, per "Ampliamento consistente nella tamponatura di un terrazzo" .

SEGUE: SI FINE LAVORI – NO AGIBILITA'.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nel fascicolo della procedura, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per alcune discrasie nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni,

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**

o **Difformità Catastale;**

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

STATO DI FATTO PRESUMIBILMENTE SANABILE.

Pertanto, la porzione di fabbricato di cui trattasi, risulta essere sviluppata su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al civile, composto da n. 1 unità residenziale cielo-terra, indipendente, oltre rispettivo garages – livelli fuori terra, collegati tra loro da vano scala esclusivo, senza ascensore e realizzato come di seguito sinteticamente descritto:

- Struttura portante in muratura, esternamente in parte opportunamente intonacata e tinteggiata ed in parte rifinita con posa in opera di pietra a faccia vista;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Divisori interni in laterizio opportunamente intonacati al civile e tinteggiati;
- Falde di copertura a tetto del tipo “a capanna” con sovrastante manto in elementi laterizi;
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;
- Pavimentazioni esterne in mattoni e selciato;
- Pavimentazioni interne in materiale ligneo eccezion fatta per cucina e bagni che risultano in monocottura oltre rivestimenti in ceramica;
- Soglie porte e finestre in travertino;
- Infissi esterni in legno muniti di persiana sempre in legno;
- Portoncini di ingresso in legno del tipo blindato;
- Recinzioni con muretti in pietra e sovrastanti elementi laterizi;

- Rampa di accesso al piano seminterrato non pavimentata, lasciata al naturale con sovrastate breccino;

- Impianti elettrico e idro-termo-sanitario, autonomi;

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

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

o **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, questi ultimi collegati tra loro da scala interna esclusiva, con accesso da aree comuni, nella fattispecie da strada di lottizzazione privata quest'ultima collegata con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S.1 Cantina, Centrale Termica

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,20 mt.;

- al P.T. Ingresso/Soggiorno/Pranzo, Cucina, Dis., Bagno, Studio

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,90 mt.;

oltre

Portico di mq. 12,00 circa;

- al P.1., Vano Scala, Studio, Letto, Dis., Cabina Armadio, W.c. Letto,

aventi un'altezza prevalente interna utile e costante di h=2,70 mt.;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile mq. 180,00 circa, escluso Portico.

Oltre

Rateo di Terreno Pertinenziale di mq. 2.390 circa.

o **Unità non Residenziale**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, sita nel Comune di Spoleto, Loc. Arezzola e descritta come segue:

Unità posta al Piano Primo Sottostrada, con accesso indipendente dalla

Corte Comune, destinata nella sua interezza ad Autorimessa; essa è

costituita da:

- Unità non Residenziale destinata ad Autorimessa/Garage sviluppata al piano interrato con accesso indipendente (altezza interna utile e costante h=2,20).

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI

DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

UNITA' NON DIVISIBILI.

STATO DI POSSESSO:

UNITA' OCCUPATA.

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

Inoltre, la zona risulta **non dotata** di servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

Assenti dotazioni condominiali, formalità, vincoli o oneri giuridici gravanti sul bene; assenti domande giudiziali, altre trascrizioni e limitazioni d'uso; assenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; usi civici non riscontrati; assenti convenzioni matrimoniali e provvedimenti di

assegnazione della casa coniugale al coniuge; assenti iscrizioni,

pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli **ad eccezione delle**

formalità come di seguito riportate:

o **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Atto

Rep. n. 56541 del 16/02/2004 – Notaio PIRONE Marco in Spoleto,

Iscrizione del 19/03/2004 al n. **250** di Formalità.

o **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Atto

Rep. n. 58505 del 09/07/2004 – Notaio PIRONE Marco in Spoleto,

Iscrizione del 16/07/2004 al n. **725** di Formalità.

o **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MITUO Atto

Rep. n. 70899/14969 del 28/05/2008 – Notaio PIRONE Marco in

Spoleto, **Iscrizione** del 17/06/2008 al n. **737** di Formalità.

o **Ipoteca Legale**, derivante da (300) IPOTECA LEGALE ART.77 DPR

602/73 D.LGS 46/99, Atto Rep. n. 65741 del 14/07/2010 – EQUITALIA

CENTRO S.P.A., **Iscrizione** del 19/07/2010 al n. **752** di Formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, DECRETO INGIUNTIVO Atto Rep. n. 72 del

12/02/2013 – UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ASSISI, **Iscrizione**

del 01/04/2014 al n. **119** di Formalità.

o **Ipoteca Giudiziale**, DECRETO INGIUNTIVO Atto Rep. n. 5338/2017

del 01/09/2017 – TRIBUNALE DI BOLOGNA, **Iscrizione** del

14/11/2017 al n. **525** di Formalità.

compatibilmente da quanto risulta dall'indagine eseguita in data **29/11/2021**

presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato n. "5"**).

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 (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 delle unità, si rinvia al relativo **Allegato "4"** per il quale, dovendo risalire al valore dei singoli beni, sarà necessario individuare la Superficie Commerciale Ragguagliata, che verrà ottenuta moltiplicando la superficie effettiva **S.I.N.** (Superficie Interna Netta), per un coefficiente **che in questo caso**, maggiore tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

$$[SEL_{(Superficie\ Lorda)} = SIN_{(Superficie\ Netta)} \times 1.y_{(moltiplicatore)}]$$

Il risultato ottenuto **S.E.L.** (Superficie Esterna Lorda, ovvero al lordo dei muri perimetrali), verrà poi moltiplicato ulteriormente per dei **Coefficienti di Ragguaglio e di Merito** 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.

Assunzioni

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo quanto previsto dalla

disciplina inerente i procedimenti giudiziari, ciò nonostante vi sono alcuni limiti

e assunzioni inerenti alla relazione stessa, che è doveroso precisare come

segue:

- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato.

- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate, sul locale mercato immobiliare, sono a parere del sottoscritto rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari scelti ed adottati come riferimento.

- Mancanza di comparabili attuali, ovviabili attraverso uno studio informativo presso operatori esperti del settore (Agenzie Immobiliari, Progettisti e quant'altro).

OLTRE,

volendo affrontare l'incertezza della valutazione in periodi di turbolenza dei mercati,

A NON TENERE CONTO,

dell'effetto dell'incertezza del mercato immobiliare futuro, dovuta a fenomeni straordinari e altamente impattanti, quale l'attuale emergenza sanitaria imputabile alla pandemia COVID19, che potrebbe causare una contrazione del mercato.

Infatti, tra le tante conseguenze, questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato, caratterizzata da un futuro incerto tale da indurre il Valutatore o Perito Estimatore, alla valutazione degli asset in mancanza di comparabili.

CRITERIO DI STIMA - DESCRIZIONE DEL MERCATO

IMMOBILIARE - CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI

MERCATO DEI BENI OGGETTO DI FALLIMENTO:

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) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2021, 1° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV Trimestre 2020**, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute ed in assenza di comparabili a causa di un mercato non attivo, si terra' conto degli "askin price" reperiti e comunque tenendo conto anche 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;

- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);
- Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);
- Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.
- Linee guida ABI necessarie alla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie del 30 Novembre 2018.

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 550,00/mq. ed euro 850,00/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 650,00/mq** (valore stimato dal Sottoscritto) per la Superficie Lorda Commerciale, opportunamente ragguagliata secondo il criterio di stima sopra stabilito (**si rinvia al relativo Allegato n. "4"**).

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

DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI,

Unità Residenziale sviluppata al piano primo sottostrada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **150**, part. **42** sub **3**, sito in LOCALITA' AREZZOLA – P.S1.T.1.

– categoria **A/2** – classe 4 – vani 8,5 – rendita catastale Euro 877,98.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 210,62

segue

Mq. 210,62 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 650,00 =
(euro/mq.)

= **euro 136.903,00**

Unità non Residenziale (Garage) sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Spoleto,

- al foglio **150**, part. **42** sub **2**, sito in LOCALITA' AREZZOLA – P.S1 –
categoria **C/6** – classe 3 – Cons. mq. 28 – rendita catastale Euro
50,61.

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 14,82

segue

Mq. 14,82 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 650,00 =
(euro/mq.)

= **euro 9.633,00**

Rateo di Terreno Pertinenziale censita al Catasto Terreni del Comune
di Spoleto

- al foglio **150**, particella **42**, qualità BOSCO CEDUO – classe 3 – are
23, ca 90 (mq. 2.390) – Reddito Dominicale Euro 2,32, Reddito Agrario
Euro 0,37.

- al foglio **150**, particella **86**, qualità FU D ACCERT – are 01, ca 10 (mq.
110 – Area di sedime del fabbricato)

Sup. Commerciale Raggiagliata = mq. 23,90

segue

Mq. 23,90 (Sup. Comm.le Raggiagliata) x euro 650,00 =
(euro/mq.)

= **euro 15.535,00**

Per un totale complessivo di euro 162.071,00

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 dei beni in argomento, con riferimento ai soli **diritti di proprietà per una quota pari ad 1/2**, possa valutarsi in:

LOTTO 1 - Unico:

euro 162.071,00 / 2 = euro 81.035,50

pertanto segue:

euro 81.000,00

(eurosettantunomila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA

DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI

DETRAZIONI:

- Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

Autodichiarazione da tecnico abilitato per Attestazione dell'Agibilità, corredata dei documenti previsti a norma di legge, sulla scorta delle condizioni previste;

euro 3.000,00;

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.000,00.

Tanto riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito.

La presente relazione si compone di:

- n. 22 pagine;
- Allegati come da Indice.

Spoletto, li 09/12/2021

II C.T.U.

Ing. Francesco MANGANI