STUDIOSCIMITERNA
SAFETY & BUILDING PROJECT

TRIBUNALE DI SPOLETO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. N. 137 / 2019

PROSSIMA UDIENZA : 11 / 06 / 2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Simone SALCERINI

Procedura Esecutiva promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Geom. SCIMITERNA Carlo

MAGGIO 2020

Il trattamento dei dati personali è svolto nel rispetto del Codice della Privacy (D.Lgs. 196/2003), esclusivamente per l'esecuzione degli obblighi contrattuali. I dati personali possono essere comunicati a soggetti esterni (es. Geom. SCIMITERNA Carlo con sede in Spoleto, Via [redacted]) nell'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

INDICE ALLEGATI

ALLEGATO "1"

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

ALLEGATO "2"

- Descrizione dei Lotti per il Bando e rispettivi Stralcio "Google Maps", Stralcio Catastale, Stralcio PRG e Documentazione Fotografica:
  - LOTTO n. 1 (L1A);
  - LOTTO n. 2 (L2A);
  - LOTTO n. 3 (L3B);
  - LOTTO n. 4 (L4B);

ALLEGATO "3"

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

ALLEGATO "4"

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

ALLEGATO "5"

- Ispezione per immobile e/o per nominativo, presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare – Aggiornamento della Certificazione Notarile;
- Riepilogo Unità Trattate oggetto di Esecuzione, con Storico Catastale e Schema Ventennale, compatibilmente alla Certificazione Notarile.

ALLEGATO "6"

- Copia Atto di Provenienza dei Beni oggetto di Esecuzione:
  1. **COMPRAVENDITA** Atto REP. [illegible]
     Sara in Marsciano.
     TRASCRIZIONE a Perugia il 19/04/2007 al n. [illegible]

ALLEGATO "7"

- Risultanza Indagine presso Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma;
  - Visura Camerale Ordinaria per Nominativo:
    - [illegible]

ALLEGATO "8"

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

Riepilogo Unità Trattate ed oggetto di Esecuzione Immobiliare

Rev. 00
del 10/05/2020

R.G.E.N. 137 / 2019

(COMUNE DI MARSCIANO)

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

(COMPATIBILMENTE ALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE ED ALL'INDAGINE CATASTALE - UNITA' DISTINTE PER LOTTI)

Unità NEGOZIALI

1

Diritti di Proprietà, pari una quota di:	Soggetto / Intestati:	Totale Quota Pignorata
1/1	[redacted]	1/1

Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe / Qualità	Consistenza / Superficie (mq)	Sup. Catastale / Redd. Domin.	Rendita / Redd. Agrario
						Descrizione		LOTTO n.....	Ubicazione
1	C.F.	144	1942 1940 1948	1	A/2	Rif. Edificio A		LOTTO 1 (L1A)	Comune Marsciano Via Acqua Calda
2			1942	2	C/6				
3			1943 1941 1949	1	A/2			LOTTO 2 (L2A)	
4			1943	2	C/6				
5			1944 1939 1946	1	A/2	Rif. Edificio B		LOTTO 3 (L3B)	
6			1944	2	C/6				
7			1945 1938 1947	1	A/2			LOTTO 4 (L4B)	
8			1945	2	C/6				

NOTE : Per semplicità di lettura, trattandosi di n. due edifici, gli stessi verranno nomenclati convenzionalmente " Edificio A " ed " Edificio B ", compatibilmente agli elaborati grafici allegati al Titolo Abilitativo Urbanistico ed Edilizio rilasciato ed agli atti degli uffici preposti.

Diritti di Proprietà, pari ad una quota di:	Soggetto / Intestati:	Totale Quota Pignorata
quota proporzionale sulle parti comuni (BCNC)	Catastalmente SENZA INTESTATI	NON PIGNORATA

Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe / Qualità	Consistenza / Superficie (mq)	Sup. Catastale / Redd. Domin.	Rendita / Redd. Agrario
						Descrizione		LOTTO n.....	Ubicazione
1	C.F.	144	1937		BCNC	area di manovra, accesso e sosta			Comune Marsciano Via Acqua Calda

NOTE : Le unità di cui al presente procedimento esecutivo, godono ognuna in quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile, quale area di manovra accesso e sosta, che tuttavia non risulta essere pignorato. A tal proposito si vuol precisare, che LE PARTI COMUNI catastalmente identificate come beni comuni non censibili (BCNC), POSSONO ESSERE ANCHE OMESSI, in quanto CATASTALMENTE SENZA INTESTATI ed implicitamente ricompresi nelle unità censite pignorate. Tuttavia, considerando che la giurisprudenza in materia, risulta carente e/o controversa, l'esperienza suggerisce ed insegna che a volte, il pignoramento venga esteso anche sui diritti delle quote proporzionali sulle parti comuni (nel caso specifico per l'intero). Pertanto, ciò non toglie che si possa procedere con la vendita, a garanzia del buon andamento della procedura.

Diritti di Proprietà, pari una quota di:	Soggetto / Intestati:	Totale Quota Pignorata
1/1	[redacted]	NON PIGNORATA

Imm. n.		Foglio	Part.lla	sub	Cat.	Classe / Qualità	Consistenza / Superficie (mq)	Sup. Catastale / Redd. Domin.	Rendita / Redd. Agrario
						Descrizione		LOTTO n.....	Ubicazione
1	C.F.	144	1950		area urbana	marciapiede			Comune Marsciano Via Acqua Calda

NOTE : Tale unità, a garanzia dell'accesso all'intero compendio immobiliare, non risulta essere pignorata. Tuttavia da indagine urbanistica ed edilizia presso gli uffici preposti, emerge che tale area risulta essere parte di un progetto inerente opere di sistemazioni ed urbanizzazioni esterne. E' prevista infatti la realizzazione di un marciapiede (ad oggi realizzato), quale condizione essenziale per il rilascio del Permesso di Costruire, con oggetto la realizzazione delle unità di cui al presente procedimento. Pertanto al fine di perfezionare tutta la procedura amministrativa, nella fattispecie per il rilascio dell'Agibilità Totale dell'intero compendio edificatorio e vista la natura dell'intero intervento (Intervento Diretto Condizionato), tale area dovrà essere oggetto di Atto d'Obbligo per conferirne l'uso pubblico, ove verrà prevista la CESSIONE A TITOLO GRATUITO a favore del Comune di Marsciano. Ne è testimonianza la documentazione alla presente allegata sotto la voce "Verifica Conformità Urbanistica ed Edilizia". Pertanto a parere del Sottoscritto, OGNI TRASFERIMENTO DI DIRITTI A TERZI DELLE UNITA' DI CUI TRATTASI, anche IN ASSENZA DI INTEGRAZIONE AL PIGNORAMENTO, queste ultime ne avrebbero garantito l'accesso, sulla scorta del fatto che tale area urbana DIVEREBBE PUBBLICA.

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

TRIBUNALE DI SPOLETO

"Ufficio Esecuzioni Immobiliari"

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Il Sottoscritto Geom. SCIMITERNA Carlo, nato a Spoleto il 15/06/1974, con Studio a Spoleto, Via Giuseppe Goracci n. 38, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Perugia con il n° 4606, in adempimento all'incarico ricevuto dal Sig. Giudice dell'Esecuzione di Spoleto Illustrissimo Dott. SALCERINI Simone e inerente la Procedura Esecutiva **R.G.E. N. 137 / 2019**,

promossa da:

[illegible] con sede legale in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri, 1 [illegible] ella sua qualità di cessionaria dei crediti della [illegible]", appartenente al gruppo [illegible] rappresentata dalla [illegible] già [illegible].), con sede legale in Via dell'Unione Europea, 6a-6b – 20097, San Donato Milanese (MI), P.I.: [illegible] rappresentata e difesa nel presente procedimento giusta procura, dall'Ill.mo [illegible], del Foro di Terni ed elettivamente domiciliata in Orvieto, Corso Cavour, 97 presso lo studio legale della stessa,

contro:

[illegible] **S.r.l.**, in persona del legale rappresentante con sede in Tivoli (RM), Via Vincenzo Pacifici n. 18, Codice Fiscale/P.I: [illegible]

VISTA

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcp4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

la comunicazione di cancelleria del 20/11/2019, ove il Sottoscritto viene nominato in qualità di esperto,

VISTO

il Verbale d'Udienza del 23/01/2020,

ove prestato il giuramento di rito, viene assunto il compito di rispondere ai quesiti posti in sede di nomina, attraverso l'espletamento delle proprie funzioni, riassunte nelle canoniche operazioni peritali,

VISTI ed ACQUISITI

gli atti necessari all'espletamento dell'incarico, relativi alla Procedura Esecutiva di cui sopra, per la quale viene fissata l'udienza per il giorno 11/06/2020,

si espone quanto segue:

con Lettera Raccomandata A.R. (rif. **Allegato "8"**), viene comunicato alle parti (Creditore Procedente ed Esecutato), il luogo e la data d'inizio delle operazioni peritali al fine di accertare la natura e la consistenza degli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento, nonché tutti gli aspetti sia positivi che negativi, necessari all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di esecuzione.

A tal proposito il giorno **03 / 03 / 2020**, alle ore **10.00**, nei luoghi di causa, ovvero **presso gli immobili indicati nell'Atto Pignoramento**, siti nel Comune di Marsciano (PG), Via Acqua Calda snc,

oltre al Sottoscritto,

sono presenti:

o Sig. _ _ _ _ in qualità di Esecutato, ovvero

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

Rappresentante Legale ed Amministratore Unico della Soc. [redacted] AZIONI S.r.l.,

o [redacted], in qualità di progettista del compendio immobiliare di cui trattasi a supporto tecnico dell'esecutato,

ove a garanzia del buon andamento della procedura, **ne permettono l'accesso**, attraverso il quale dopo aver accertato **la rispondenza** degli identificativi catastali di cui alla rispettiva indagine preliminare, con quelli citati nell'Atto di Pignoramento, riscontrabili peraltro anche dalla Certificazione Notarile, che risulta essere parte integrante e sostanziale del presente Procedimento Esecutivo, **si dichiarano aperte le operazioni peritali**.

In tale circostanza viene presa visione dello stato di fatto delle unità immobiliari di cui trattasi, ispezionandole accuratamente e documentandole attraverso alcune fotografie, che in parte si allegano alla presente relazione per meglio interpretare lo stato dei luoghi (rif. **Allegato n. "2"** – Documentazione Fotografica).

Inoltre vengono rilevate tutte le caratteristiche necessarie al calcolo della superficie commerciale, necessaria a stabilirne il più probabile valore di mercato, che permetterà la vendita coatta, dando peraltro compimento alle proprie funzioni, con il risultato e l'intensione di redarre la perizia finale, dando compimento all'intento previsto (rif. **Allegato n. "8"** – Verbale di Sopralluogo).

Ricapitolando, in sede di sopralluogo, si stabilisce sin da subito, la riserva di fissarne un'altro, che in questo caso,

dopo aver acquisito i relativi documenti necessari per la verifica delle

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

conformità di natura tecnico-amministrativa richiesta in fase di quesito,

nonché, dopo aver effettuato anche una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, rilevando peraltro la conformità dello stato di fatto, alle planimetrie estrapolate presso gli uffici competenti, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione planimetrica degli spazi interni ed in alcune altezze indicate in planimetria catastale, ove non corrispondono con lo stato di fatto,

rilevata la destinazione d'uso, compatibile e conforme con quella dichiarata in Catasto,

SI RITIENE NECESSARIO a conclusione delle operazioni in sito.

Da ultimo pertanto, lo scrivente C.T.U., volendo riassumere, durante gli accessi presso gli immobili di cui trattasi, ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti la causa in oggetto fino a tale data.

Al termine di ogni sopralluogo, sono stati redatti i rispettivi verbali sottoscritti dai presenti, che si allegano alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (rif. **Allegato n. "8"**). Lo stesso vale per i documenti relativi la corrispondenza prodotta, anch'essi allegati di seguito.

Fatte le dovute premesse di cui sopra, il CTU riferisce e giudica a completamento dell'incarico conferito, con la presente relazione.

Pertanto in risposta al quesito posto dal G.E., dopo un'attenta analisi dello stato di fatto, il C.T.U. conclude quanto segue:

PREMESSA

Trattasi, di **unità in corso di costruzione** per le quali è prevista una destinazione residenziale oltre accessori, appartenenti ad un compendio

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcd4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

immobiliare composto da n. 2 edifici del tipo "**Villette a Schiera Bifamiliari**", ognuno sviluppato su più livelli, convenzionalmente denominati per semplicità di lettura **EDIFICIO "A"** ed **EDIFICIO "B"**, compatibilmente agli elaborati grafici allegati al Titolo Abilitativo Urbanistico ed Edilizio rilasciato ed agli atti degli uffici preposti, ricadenti in zona semiperiferica del Comune di Marsciano, in un contesto prevalentemente urbano, site pertanto nello stesso comune, in Via Acqua Calda snc, raggiungibili dalla SP 375 o Strada della Barca, alla rotonda prendere Via Carlo Faina in direzione di Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prendere la 3ª uscita e prendi Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prende la 1ª uscita e prendi Via Acqua Calda e ad oggi catastalmente identificate così come riportate nell'atto di Pignoramento, al **Catasto Fabbricati** di detto Comune al Foglio **144**:

- Part. **1942**, Sub **1** (cat. **A/2**), graffata alla **1940** **1948**,
- Part. **1942**, Sub **2** (cat. **C/6**),

DI CUI ALL'EDIFICIO "A", A TAL PROPOSITO PRELIMINARMENTE IDENTIFICATE COME **LOTTO 1 (L1A)**,

- Part. **1943**, Sub **1** (cat. **A/2**), graffata alla **1941** **1949**,
- Part. **1943**, Sub **2** (cat. **C/6**),

DI CUI ALL'EDIFICIO "A", A TAL PROPOSITO PRELIMINARMENTE IDENTIFICATE COME **LOTTO 2 (L2A)**,

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6b11

- Part. **1944**, Sub **1** (cat. **A/2**), graffata alla **1939**
- Part. **1946**,
- Part. **1944**, Sub **2** (cat. **C/6**),

DI CUI ALL'EDIFICIO "B", A TAL PROPOSITO PRELIMINARMENTE IDENTIFICATE COME **LOTTO 3 (L3B)**,

- Part. **1945**, Sub **1** (cat. **A/2**), graffata alla **1938**
- Part. **1947**,
- Part. **1945**, Sub **2** (cat. **C/6**),

DI CUI ALL'EDIFICIO "B", A TAL PROPOSITO PRELIMINARMENTE IDENTIFICATE COME **LOTTO 4 (L4B)**,

NOTE:

Doveroso precisare che **l'Atto di Pignoramento OMETTE** le seguenti unità:

- **BCNC** – area di manovra, accesso e sosta,

Identificata al CF Foglio **144**, Part. **1937** – a tal proposito **risulta che**,

le unità di cui al presente procedimento esecutivo, godono ognuna in quota proporzionale del Bene Comune Non Censibile, quale area di manovra accesso e sosta, che tuttavia non risulta essere pignorata. A tal proposito si vuol precisare, che LE PARTI COMUNI catastalmente identificate come beni comuni non censibili (BCNC), POSSONO ESSERE ANCHE OMESSI, in quanto CATASTALMENTE SENZA INTESTATI ed implicitamente ricompresi nelle unità censite pignorate. Tuttavia, considerando che la

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

giurisprudenza in materia, risulta carente e/o controversa, l'esperienza suggerisce ed insegna che a volte, il pignoramento venga esteso anche sui diritti delle quote proporzionali sulle parti comuni (nel caso specifico per l'intero). Pertanto, ciò non toglie che si possa procedere con la vendita, a garanzia del buon andamento della procedura.

❖ **AREA URBANA** – Marciapiede,

Identificata al CF Foglio **144**, Part. **1950** – a tal proposito **risulta che**,

tale unità, a garanzia dell'accesso all'intero compendio immobiliare, non risulta essere pignorata. Tuttavia, da indagine urbanistica ed edilizia presso gli uffici preposti, emerge che tale area, oltre ad essere intestata sempre all'esecutato, risulta essere parte di un progetto inerente opere di sistemazioni ed urbanizzazioni esterne, a favore delle unità pignorate.

E' prevista infatti la realizzazione di un marciapiede (ad oggi realizzato), quale condizione essenziale per il rilascio del Permesso di Costruire, con oggetto la realizzazione delle unità di cui al presente procedimento. Pertanto al fine di perfezionare tutta la procedura amministrativa, nella fattispecie per il rilascio dell'Agibilità Totale dell'intero compendio edificatorio e vista la natura dell'intero intervento (Diretto Condizionato), tale area dovrà essere oggetto di Atto d'Obbligo per conferirne l'uso pubblico, ove verrà prevista la CESSIONE A TITOLO GRATUITO a favore del Comune di Marsciano. Ne è testimonianza la documentazione alla presente allegata sotto la voce "Verifica Conformità Urbanistica ed Edilizia".

Pertanto a parere del Sottoscritto, OGNI TRASFERIMENTO DI DIRITTI A

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6f1

TERZI DELLE UNITA' DI CUI TRATTASI, anche IN ASSENZA DI INTEGRAZIONE AL PIGNORAMENTO, queste ultime ne **avrebbero garantito l'accesso**, sulla scorta del fatto che tale area urbana DIVEREBBE PUBBLICA.

Pertanto, in riferimento alle unità di cui sopra, esse risultano ricadere in un contesto prevalentemente urbano appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere prevalentemente in zona "**B1**" AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA` EDILIZIA, oltre a ricadere in parte, in zona soggetta ad esondazione (a tal proposito da informazioni acquisite, emerge che in data **12/11/2012** la zona è stata oggetto di **esondazione del fiume Nestore**, provocando copiosi allagamenti, per i quali allo stato di fatto non risultano danni evidenti, tali da essere considerati in fase di stima – **Si evidenzia tuttavia uno stato di conservazione modesto**).

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

Capacità edificatoria residua: Assente.

Pertanto trattasi di una **zona parzialmente 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 un buon servizio pubblico di collegamento urbano con il resto della città, in quanto i mezzi non sono adeguati per numero e frequenza.

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 il quale risulta provata la preesistenza sulla scorta di titoli abilitativi regolarmente rilasciati, in epoca recente, allo stato di fatto, non risultano essere stato oggetto di altre particolari attività edilizie di trasformazione, tali da giustificare la presenza di altri titoli abilitativi nell'eventualità rilasciati nel tempo, a parte quelli di seguito segnalati nei rispettivi fascicoli.

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**.

Assenti Condoni ai sensi della Legge 47/85 e successivi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni,

INOLTRE,

Ricapitolando, si vuol evidenziare,

che il complesso immobiliare nella sua interezza, è risultato essere il frutto

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

di un unico intervento ad oggi sospeso e rimasto incompleto, in presenza di una congiuntura negativa del mercato immobiliare, nonché di una operazione immobiliare, che ne prevedeva la vendita per singole unità abitative oltre accessori.

A tal proposito si vuol segnalare una **possibilità alternativa** di porre in vendita le unità di cui trattasi CREANDO UN UNICO LOTTO, **rivolta** ad esclusivo interesse di una eventuale investitore, che possa portare a compimento l'intero intervento, al solo scopo di lucro, stabilendo sin d'ora, un valore d'asta, rispondente alla sommatoria dei valori dei singoli lotti rispettivamente stimati, opportunamente e verosimilmente ragguagliato per difetto, in quanto **è noto il principio**, che il ricavo ottenuto dalla vendita per l'intero, risulterà essere sicuramente inferiore al ricavo ottenuto dalla vendita per singoli lotti.

****

Pertanto, esaminati gli atti del procedimento, considerando lo stato di fatto, viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di pignoramento, considerando la natura degli immobili, il Sottoscritto ritiene opportuno, che gli stessi beni oggetto di esecuzione, debbano essere posti in vendita preferibilmente attraverso l'individuazione di **n. 4 lotti**, identificati come "LOTTO 1" (L1A) - "LOTTO 2" (L2A) - "LOTTO 3" (L3B) - "LOTTO 4" (L4B), creando rispettivamente un fascicolo per ogni lotto, come di seguito.

****

****

****

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

LOTTO n. 1 (L1A)

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

- **PORZIONE DI FABBRICATO denominato EDIFICIO "A":**
  - **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, part. **1942** sub **1**, graffata alla part. **1940** e **1948**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7,5 vani – rendita catastale Euro 600,38.
  - **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, particella **1942** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

PROPRIETA':

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6f1

➢ con sede in

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in un contesto prevalentemente urbano appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere prevalentemente in zona **"B1" AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA` EDILIZIA**, oltre a ricadere in parte, in zona soggetta ad esondazione (a tal proposito da informazioni acquisite, emerge che in data **12/11/2012** la zona è stata oggetto di **esondazione del fiume Nestore**, provocando copiosi allagamenti, per i quali allo stato di fatto non risultano danni evidenti, tali da essere considerati in fase di stima – **Si evidenzia tuttavia uno stato di conservazione modesto**).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di 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:

- **Permesso di Costruire**, n. **5431/2006**, del **31/08/2007**, rilasciato per "Realizzazione di n. 2 edifici residenziali bifamiliari, ubicati in via Acqua Calda, Marsciano".
- **SCIA** Prot. **0020778** del **23/07/2014**, per "Completamento opere di finitura non ultimate nei tempi" – Rinnovo titolo originario e completamento opere. Titolo abilitativo attualmente scaduto in attesa di rinnovo per fine lavori.

SEGUE: NO FINE LAVORI – NO AGIBILITA'.

Inoltre nella cartella n. 5431/2006 di cui all'omonimo Permesso di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7d4824a63f1

Costruire, risulta ulteriore Richiesta di Permesso di Costruire Prot. **5793** del **26/02/2008** per "**Opere di Sistemazione Esterna e di Urbanizzazione**", per la quale con comuncazione del 11/04/2008, viene trasmessa richiesta di integrazione documenti, rimasta inevasa (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

OLTRE,

DIA Prot .**26398** del **23/07/2009**, per "Realizzazione Recinzioni (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione (Bucalossi): ASSOLTI.

NOTA:

Si riscontra che l'intero intervento, sia conforme ai titoli abilitativi di cui sopra, tuttavia per le unità oggetto di esecuzione, essendo prive di finiture interne ed impianti, sarà necessario rinnovare l'ultimo titolo abilitativo, oltre a dar seguito alla stipula di Atto d'Obbligo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto opere già eseguite), prevedendo in esso la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Marsciano di un'area urbana antistante il comparto, già marciapiede ad uso pubblico attualmente di proprietà della società esecutata, condizione necessaria e sufficiente, affinché successivamente alla fine lavori, possa essere rilasciato il rispettivo Certificato di Agibilità Parziale/Totale.

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa244b7fd4824a6bf1

precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni,

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastale**;

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

STATO DI FATTO SANABILE.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato **Edificio "A"**, esso risulta essere sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al civile, composto da n. due unità residenziali cielo-terra, indipendenti e l'una speculare dell'altra, oltre rispettivi garages – livelli di ogni unità, collegati tra loro da vano scala esclusivo, senza ascensore e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante con telaio in c.a;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali del tipo "muratura a cassetta", costituita da uno strato di forati in laterizio (interno), ed uno strato di mattoni pieni a "faccia vista" (esterno), con interposte lastre in polistirene espanso, necessarie all'isolamento termo-acustico;
- Falde di copertura a tetto del tipo "a capanna" con sovrastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo";
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

- Comignoli con elementi prefabbricati in cemento, rivestiti in mattoncini;
- Pavimentazioni esterne in gres;
- Soglie porte e finestre in travertino;
- Infissi esterni in legno muniti di persiana sempre in legno;
- Portoncini di ingresso del tipo blindato;
- Recinzioni con muretti e sovrastanti soglie in travertino, senza elementi in metallo;
- Rampe di accesso al piano seminterrato asfaltate;
- Parcheggio esclusivo antistante asfaltato;
- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': MODESTO, seppur in corso di costruzione.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

o **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso dal Bene Comune Non Censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S1, Ripostiglio e Fondo,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

- al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,

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

oltre Portico di mq. 4,00 circa;

oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 180,00 circa;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

- al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;

oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile mq. 123,00 circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.

L'UNITA' RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, ovvero suddivisa con muratura in laterizio necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile non tinteggiata, pavimentazione in parte assente con piano di calpestio rifinito con il solo massetto, rivestimenti assenti, dotata dell'impianto elettrico con esclusione dei frutti ed impianto idro-sanitario autonomo, sanitari assenti, dotata di impianto termico tradizionale, con esclusione di elementi radianti e caldaia autonoma, portoncino di accesso all'unità blindato rivestito in legno, porte interne assenti, finestre e persiane in legno.

Solo i balconi/portici/terrazzi, sono provvisti di pavimentazione ed eventuale battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive inoltre, risultano godere di muretti di recinzione in c.a. con accessi sprovvisti di manufatti in metallo.

Forniture per utenze assenti, eccezion fatta per le adduzioni, scarico acque reflue in apposita fossa imhoff, con decantazione e deflusso del troppo pieno su collettore pubblico tramite linea condominiale.

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6f1

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

- **Unità non Residenziale (Garage)**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa facente parte integrante del bene comune non censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:

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

  Superficie Utile Calpestabile mq. 24,00 circa.

  L'UNITA', ALLO STATO GREZZO, RISULTA ESSERE RIFINITA COMPATIBILMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO CONFERITA.

  Accesso dotato di portone basculante di lamiera zincata.

  Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una zona **zona parzialmente 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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

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 indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Rep. n. 10852/4176 del 06/08/2007 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Iscrizione** del 09/08/2007 al n. **7316** di Formalità.

  OLTRE:

  Documenti Successivi correlati di cui alla rispettiva visura e nella fattispecie, per le unità di cui trattasi, segue:

  - **Annotazione** n. 3568 del 26/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO);
  - **Annotazione** n. 3569 del 26/07/2010 (FRAZ.NTO IN QUOTA);
  - **Annotazione** n. 3570 del 26/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 756 del 11/07/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 01/08/2019 al n. **13746** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

(LIMITATAMENTE ALLE UNITA' EVENTUALMENTE TRASFERITE)

Oltre, a favore e contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12978/5447 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fce4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Marsciano, **Trascrizioni** del 18/12/2009 ai nn. **20926-20927-20928-20929** di formalità.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12980/5448 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Trascrizione** del 18/12/2009 al n. **20930** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **30/04/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **27/08/2019, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7d4824a6bf1

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**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

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

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6bf1

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., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato di Avanzamento dei Lavori delle singole unità, oltre allo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartengono le stesse**.

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).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

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 fututo 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 ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2019, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6bf1

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque in applicazione di**:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 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.

Tuttavia, nella fattispecie, **verrà rilevato il valore unitario "a nuovo"**, **che opportunamente, verrà ragguagliato per Stato di Avanzamento dei lavori.**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

ad Aprile 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.015 al metro quadro, con un aumento del 4,65% rispetto a Aprile 2019 (970 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marsciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2015, con un valore di € 1.312 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 880 al metro quadro.

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 880,00/mq. ed euro 1.300,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fc4aa6c5ffa2a4b7d4824a63f1

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 "a nuovo"**, pari ad **euro 950,00/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 sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

- al foglio **144**, part. **1942** sub **1**, graffata alla part. **1940** e **1948**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7,5 vani – rendita catastale Euro 600,38.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 107,29

segue

Mq. 107,29 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 101.925,50**

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

- al foglio **144**, particella **1942** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 11,63

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

segue

Mq. 11,63 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 11.048,50**

Per un totale complessivo di euro 112.974,00

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, possa valutarsi in:

LOTTO 1 (L1A): euro 113.000,00

(eurocentotredicimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- Rinnovo Titolo Abilitativo scaduto, per dare compimento alle opere di fine lavori;

  Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

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

  euro 4.000,00;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.000,00.

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a63f1

FASCICOLO "2"

LOTTO n. 2 (L2A)

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

- **PORZIONE DI FABBRICATO denominato EDIFICIO "A":**
  - **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, part. **1943** sub **1**, graffata alla part. **1941** e **1949**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
  - **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, particella **1943** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

PROPRIETA':

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7d4824a6bf1

➢ [redacted], con sede in [redacted]

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in un contesto prevalentemente urbano appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere prevalentemente in zona **"B1" AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA` EDILIZIA**, oltre a ricadere in parte, in zona soggetta ad esondazione (a tal proposito da informazioni acquisite, emerge che in data **12/11/2012** la zona è stata oggetto di **esondazione del fiume Nestore**, provocando copiosi allagamenti, per i quali allo stato di fatto non risultano danni evidenti, tali da essere considerati in fase di stima – **Si evidenzia tuttavia uno stato di conservazione modesto**).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcd4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di 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:

- **Permesso di Costruire**, n. **5431/2006**, del **31/08/2007**, rilasciato per "Realizzazione di n. 2 edifici residenziali bifamiliari, ubicati in via Acqua Calda, Marsciano".
- **SCIA** Prot. **0020778** del **23/07/2014**, per "Completamento opere di finitura non ultimate nei tempi" – Rinnovo titolo originario e completamento opere. Titolo abilitativo attualmente scaduto in attesa di rinnovo per fine lavori.

SEGUE: NO FINE LAVORI – NO AGIBILITA'.

Inoltre nella cartella n. 5431/2006 di cui all'omonimo Permesso di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7f04824a6b11

Costruire, risulta ulteriore Richiesta di Permesso di Costruire Prot. **5793** del **26/02/2008** per "**Opere di Sistemazione Esterna e di Urbanizzazione**", per la quale con comuncazione del 11/04/2008, viene trasmessa richiesta di integrazione documenti, rimasta inevasa (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

OLTRE,

DIA Prot .**26398** del **23/07/2009**, per "Realizzazione Recinzioni (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione (Bucalossi): ASSOLTI.

NOTA:

Si riscontra che l'intero intervento, sia conforme ai titoli abilitativi di cui sopra, tuttavia per le unità oggetto di esecuzione, essendo prive di finiture interne ed impianti, sarà necessario rinnovare l'ultimo titolo abilitativo, oltre a dar seguito alla stipula di Atto d'Obbligo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto opere già eseguite), prevedendo in esso la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Marsciano di un'area urbana antistante il comparto, già marciapiede ad uso pubblico attualmente di proprietà della società esecutata, condizione necessaria e sufficiente, affinché successivamente alla fine lavori, possa essere rilasciato il rispettivo Certificato di Agibilità Parziale/Totale.

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6bf1

precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni,

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastale**;

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

STATO DI FATTO SANABILE.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato **Edificio "A"**, esso risulta essere sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al civile, composto da n. due unità residenziali cielo-terra, indipendenti e l'una speculare dell'altra, oltre rispettivi garages – livelli di ogni unità, collegati tra loro da vano scala esclusivo, senza ascensore e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante con telaio in c.a;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali del tipo "muratura a cassetta", costituita da uno strato di forati in laterizio (interno), ed uno strato di mattoni pieni a "faccia vista" (esterno), con interposte lastre in polistirene espanso, necessarie all'isolamento termo-acustico;
- Falde di copertura a tetto del tipo "a capanna" con sovrastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo";
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6f1

- Comignoli con elementi prefabbricati in cemento, rivestiti in mattoncini;
- Pavimentazioni esterne in gres;
- Soglie porte e finestre in travertino;
- Infissi esterni in legno muniti di persiana sempre in legno;
- Portoncini di ingresso del tipo blindato;
- Recinzioni con muretti e sovrastanti soglie in travertino, senza elementi in metallo;
- Rampe di accesso al piano seminterrato asfaltate;
- Parcheggio esclusivo antistante asfaltato;
- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': MODESTO, seppur in corso di costruzione.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

o **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso dal Bene Comune Non Censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S1, Ripostiglio e Fondo,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

- al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,

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

oltre Portico di mq. 4,00 circa;

oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 118,00 circa;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

- al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;

oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile mq. 123,00 circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.

L'UNITA' RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, ovvero suddivisa con muratura in laterizio necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile non tinteggiata, pavimentazione in parte assente con piano di calpestio rifinito con il solo massetto, rivestimenti assenti, dotata dell'impianto elettrico con esclusione dei frutti ed impianto idro-sanitario autonomo, sanitari assenti, dotata di impianto termico tradizionale, con esclusione di elementi radianti e caldaia autonoma, portoncino di accesso all'unità blindato rivestito in legno, porte interne assenti, finestre e persiane in legno.

Solo i balconi/portici/terrazzi, sono provvisti di pavimentazione ed eventuale battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive inoltre, risultano godere di muretti di recinzione in c.a. con accessi sprovvisti di manufatti in metallo.

Forniture per utenze assenti, eccezion fatta per le adduzioni, scarico acque reflue in apposita fossa imhoff, con decantazione e deflusso del troppo pieno su collettore pubblico tramite linea condominiale.

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6b11

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

- **Unità non Residenziale (Garage)**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa facente parte integrante del bene comune non censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:

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

  Superficie Utile Calpestabile mq. 24,00 circa.

  L'UNITA', ALLO STATO GREZZO, RISULTA ESSERE RIFINITA COMPATIBILMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO CONFERITA.

  Accesso dotato di portone basculante di lamiera zincata.

  Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una zona **zona parzialmente 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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

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 indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Rep. n. 10852/4176 del 06/08/2007 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Iscrizione** del 09/08/2007 al n. **7316** di Formalità.

OLTRE:

Documenti Successivi correlati di cui alla rispettiva visura e nella fattispecie, per le unità di cui trattasi, segue:

- **Annotazione** n. 3568 del 26/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO);
- **Annotazione** n. 3569 del 26/07/2010 (FRAZ.NTO IN QUOTA);
- **Annotazione** n. 3570 del 26/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 756 del 11/07/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 01/08/2019 al n. **13746** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

(LIMITATAMENTE ALLE UNITA' EVENTUALMENTE TRASFERITE)

Oltre, a favore e contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12978/5447 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Marsciano, **Trascrizioni** del 18/12/2009 ai nn. **20926-20927-20928-20929** di formalità.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12980/5448 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Trascrizione** del 18/12/2009 al n. **20930** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **30/04/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **27/08/2019, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

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**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

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

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

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., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato di Avanzamento dei Lavori delle singole unità, oltre allo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartengono le stesse.**

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).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

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 fututo 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 ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2019, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6b1

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque in applicazione di**:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 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.

Tuttavia, nella fattispecie, **verrà rilevato il valore unitario "a nuovo", che opportunamente, verrà ragguagliato per Stato di Avanzamento dei lavori.**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

ad Aprile 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.015 al metro quadro, con un aumento del 4,65% rispetto a Aprile 2019 (970 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marsciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2015, con un valore di € 1.312 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 880 al metro quadro.

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 880,00/mq. ed euro 1.300,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6f1f1

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 "a nuovo"**, pari ad **euro 950,00/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 sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

- al foglio **144**, part. **1943** sub **1**, graffata alla part. **1941** e **1949**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 101,03

segue

Mq. 101,03 (Sup. Comm.le Ragguagliata) X euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 95.978,50**

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

- al foglio **144**, particella **1943** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 11,63

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a63f1

segue

Mq. 11,63 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 11.048,50**

Per un totale complessivo di euro 107.027,00

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, possa valutarsi in:

LOTTO 2 (L2A): euro 107.000,00

(eurocentosettemila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- Rinnovo Titolo Abilitativo scaduto, per dare compimento alle opere di fine lavori;

  Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

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

  euro 4.000,00;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.000,00.

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcd4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6311

LOTTO n. 3 (L3B)

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

- **PORZIONE DI FABBRICATO denominato EDIFICIO "B":**
  - **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, part. **1944** sub **1**, graffata alla part. **1939** e **1946**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
  - **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, particella **1944** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

PROPRIETA':

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

➢ ,on sede in

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in un contesto prevalentemente urbano appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere prevalentemente in zona **"B1" AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA` EDILIZIA**, oltre a ricadere in parte, in zona soggetta ad esondazione (a tal proposito da informazioni acquisite, emerge che in data **12/11/2012** la zona è stata oggetto di **esondazione del fiume Nestore**, provocando copiosi allagamenti, per i quali allo stato di fatto non risultano danni evidenti, tali da essere considerati in fase di stima – **Si evidenzia tuttavia uno stato di conservazione modesto**).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a63f1

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di 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:

- **Permesso di Costruire**, n. **5431/2006**, del **31/08/2007**, rilasciato per "Realizzazione di n. 2 edifici residenziali bifamiliari, ubicati in via Acqua Calda, Marsciano".
- **SCIA** Prot. **0020778** del **23/07/2014**, per "Completamento opere di finitura non ultimate nei tempi" – Rinnovo titolo originario e completamento opere. Titolo abilitativo attualmente scaduto in attesa di rinnovo per fine lavori.

SEGUE: NO FINE LAVORI – NO AGIBILITA'.

Inoltre nella cartella n. 5431/2006 di cui all'omonimo Permesso di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

Costruire, risulta ulteriore Richiesta di Permesso di Costruire Prot. **5793** del **26/02/2008** per "**Opere di Sistemazione Esterna e di Urbanizzazione**", per la quale con comuncazione del 11/04/2008, viene trasmessa richiesta di integrazione documenti, rimasta inevasa (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

OLTRE,

DIA Prot .**26398** del **23/07/2009**, per "Realizzazione Recinzioni (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione (Bucalossi): ASSOLTI.

NOTA:

Si riscontra che l'intero intervento, sia conforme ai titoli abilitativi di cui sopra, tuttavia per le unità oggetto di esecuzione, essendo prive di finiture interne ed impianti, sarà necessario rinnovare l'ultimo titolo abilitativo, oltre a dar seguito alla stipula di Atto d'Obbligo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto opere già eseguite), prevedendo in esso la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Marsciano di un'area urbana antistante il comparto, già marciapiede ad uso pubblico attualmente di proprietà della società esecutata, condizione necessaria e sufficiente, affinché successivamente alla fine lavori, possa essere rilasciato il rispettivo Certificato di Agibilità Parziale/Totale.

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni.

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastale**;

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

STATO DI FATTO SANABILE.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato **Edificio "B"**, esso risulta essere sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al civile, composto da n. due unità residenziali cielo-terra, indipendenti e l'una speculare dell'altra, oltre rispettivi garages – livelli di ogni unità, collegati tra loro da vano scala esclusivo, senza ascensore e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante con telaio in c.a;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali del tipo "muratura a cassetta", costituita da uno strato di forati in laterizio (interno), ed uno strato di mattoni pieni a "faccia vista" (esterno), con interposte lastre in polistirene espanso, necessarie all'isolamento termo-acustico;
- Falde di copertura a tetto del tipo "a capanna" con sovrastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo";
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcd4aa6c5ffa2a4b7f04824a6bf1

- Comignoli con elementi prefabbricati in cemento, rivestiti in mattoncini;
- Pavimentazioni esterne in gres;
- Soglie porte e finestre in travertino;
- Infissi esterni in legno muniti di persiana sempre in legno;
- Portoncini di ingresso del tipo blindato;
- Recinzioni con muretti e sovrastanti soglie in travertino, senza elementi in metallo;
- Rampe di accesso al piano seminterrato asfaltate;
- Parcheggio esclusivo antistante asfaltato;
- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': MODESTO, seppur in corso di costruzione.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

o **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso dal Bene Comune Non Censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S1, n. 2 Ripostigli e Fondo,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

- al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,

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

oltre Portico di mq. 4,00 circa;

oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 177,00 circa;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7d48324a63f1

- al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;

oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile mq. 119,00 circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.

L'UNITA' RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, ovvero suddivisa con muratura in laterizio necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile non tinteggiata, pavimentazione in parte assente con piano di calpestio rifinito con il solo massetto, rivestimenti assenti, dotata dell'impianto elettrico con esclusione dei frutti ed impianto idro-sanitario autonomo, sanitari assenti, dotata di impianto termico tradizionale, con esclusione di elementi radianti e caldaia autonoma, portoncino di accesso all'unità blindato rivestito in legno, porte interne assenti, finestre e persiane in legno.

Solo i balconi/portici/terrazzi, sono provvisti di pavimentazione ed eventuale battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive inoltre, risultano godere di muretti di recinzione in c.a. con accessi sprovvisti di manufatti in metallo.

Forniture per utenze assenti, eccezion fatta per le adduzioni, scarico acque reflue in apposita fossa imhoff, con decantazione e deflusso del troppo pieno su collettore pubblico tramite linea condominiale.

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

- **Unità non Residenziale (Garage)**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa facente parte integrante del bene comune non censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:

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

  Superficie Utile Calpestabile mq. 27,00 circa.

  L'UNITA', ALLO STATO GREZZO, RISULTA ESSERE RIFINITA COMPATIBILMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO CONFERITA.

  Accesso dotato di portone basculante di lamiera zincata.

  Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una zona **zona parzialmente 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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

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 indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Rep. n. 10852/4176 del 06/08/2007 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Iscrizione** del 09/08/2007 al n. **7316** di Formalità.

OLTRE:

Documenti Successivi correlati di cui alla rispettiva visura e nella fattispecie, per le unità di cui trattasi, segue:

- **Annotazione** n. 3568 del 26/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO);
- **Annotazione** n. 3569 del 26/07/2010 (FRAZ.NTO IN QUOTA);
- **Annotazione** n. 3570 del 26/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 756 del 11/07/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 01/08/2019 al n. **13746** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

(LIMITATAMENTE ALLE UNITA' EVENTUALMENTE TRASFERITE)

Oltre, a favore e contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12978/5447 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

Marsciano, **Trascrizioni** del 18/12/2009 ai nn. **20926-20927-20928-20929** di formalità.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12980/5448 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Trascrizione** del 18/12/2009 al n. **20930** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **30/04/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **27/08/2019, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

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**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

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

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

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., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato di Avanzamento dei Lavori delle singole unità, oltre allo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartengono le stesse**.

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).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a69f1

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 fututo 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 ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2019, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6b1

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque in applicazione di**:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 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.

Tuttavia, nella fattispecie, **verrà rilevato il valore unitario "a nuovo", che opportunamente, verrà ragguagliato per Stato di Avanzamento dei lavori.**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6f1

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

ad Aprile 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.015 al metro quadro, con un aumento del 4,65% rispetto a Aprile 2019 (970 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marsciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2015, con un valore di € 1.312 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 880 al metro quadro.

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 880,00/mq. ed euro 1.300,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

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 "a nuovo"**, pari ad **euro 950,00/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 sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

- al foglio **144**, part. **1944** sub **1**, graffata alla part. **1939** e **1946**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 103,54

segue

Mq. 103,54 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 98.363,00**

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

- al foglio **144**, particella **1944** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 13,18

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

segue

Mq. 13,18 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 12.521,00**

Per un totale complessivo di euro 110.884,00

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, possa valutarsi in:

LOTTO 3 (L3B): euro 111.000,00

(eurocentoundicimila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- Rinnovo Titolo Abilitativo scaduto, per dare compimento alle opere di fine lavori;

  Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

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

  euro 4.000,00;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.000,00.

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

LOTTO n. 4 (L4B)

RELAZIONE DI STIMA

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dopo attento esame dei certificati storici ventennali e dei RR. II., la proprietà delle unità di cui trattasi, risulta essere del soggetto Esecutato, per una quota complessiva pari ad 1/1 e vi è continuità nelle trascrizioni del ventennio (rif. **Allegato "5"** - indagine c/o Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare – schema Ventennale), pertanto trattasi di beni siti nel Comune di Marsciano, con accesso dalla via pubblica e precisamente, come di seguito sinteticamente descritte:

- **PORZIONE DI FABBRICATO denominato EDIFICIO "B":**
  - **Unità Residenziale** sviluppata al piano primo sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, part. **1945** sub **1**, graffata alla part. **1938** e **1947**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
  - **Unità non Residenziale (Garage)** sviluppata al piano primo sottostrada, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,
    - al foglio **144**, particella **1945** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

PROPRIETA':

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

➢

Diritti di Proprietà per una quota pari ad 1/1

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

PROVENIENZA:

Verificata la correttezza della provenienza dei beni oggetto di pignoramento ed accertata la continuità delle trascrizioni, come riportato nella certificazione notarile, si riprone lo storico catastale e rispettivo schema storico ventennale come da allegato (rif. **Allegato "5"**).

INQUADRAMENTO URBANISTICO, CATASTALE E DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI:

Le unità di cui trattasi, appartengono ad un contesto di semplice interpretazione, e risultano ricadere in un contesto prevalentemente urbano appartenente ad un complesso residenziale di maggior consistenza costruito in epoca recente.

Inoltre, sulla scorta del PRG vigente e rispettive Norme Tecniche di Attuazione, il compendio immobiliare di cui trattasi, risulta ricadere prevalentemente in zona **"B1" AREE RESIDENZIALI DI CONSOLIDAMENTO E COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA` EDILIZIA**, oltre a ricadere in parte, in zona soggetta ad esondazione (a tal proposito da informazioni acquisite, emerge che in data **12/11/2012** la zona è stata oggetto di **esondazione del fiume Nestore**, provocando copiosi allagamenti, per i quali allo stato di fatto non risultano danni evidenti, tali da essere considerati in fase di stima – **Si evidenzia tuttavia uno stato di conservazione modesto**).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

Si evidenzia inoltre, che non trattandosi di 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:

- **Permesso di Costruire**, n. **5431/2006**, del **31/08/2007**, rilasciato per "Realizzazione di n. 2 edifici residenziali bifamiliari, ubicati in via Acqua Calda, Marsciano".
- **SCIA** Prot. **0020778** del **23/07/2014**, per "Completamento opere di finitura non ultimate nei tempi" – Rinnovo titolo originario e completamento opere. Titolo abilitativo attualmente scaduto in attesa di rinnovo per fine lavori.

SEGUE: NO FINE LAVORI – NO AGIBILITA'.

Inoltre nella cartella n. 5431/2006 di cui all'omonimo Permesso di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b77d4824a63f1

Costruire, risulta ulteriore Richiesta di Permesso di Costruire Prot. **5793** del **26/02/2008** per "**Opere di Sistemazione Esterna e di Urbanizzazione**", per la quale con comuncazione del 11/04/2008, viene trasmessa richiesta di integrazione documenti, rimasta inevasa (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

OLTRE,

DIA Prot .**26398** del **23/07/2009**, per "Realizzazione Recinzioni (**Titolo Abilitativo non perfezionato**).

Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria e Costi di Costruzione (Bucalossi): ASSOLTI.

NOTA:

Si riscontra che l'intero intervento, sia conforme ai titoli abilitativi di cui sopra, tuttavia per le unità oggetto di esecuzione, essendo prive di finiture interne ed impianti, sarà necessario rinnovare l'ultimo titolo abilitativo, oltre a dar seguito alla stipula di Atto d'Obbligo per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria in quanto opere già eseguite), prevedendo in esso la cessione a titolo gratuito a favore del Comune di Marsciano di un'area urbana antistante il comparto, già marciapiede ad uso pubblico attualmente di proprietà della società esecutata, condizione necessaria e sufficiente, affinché successivamente alla fine lavori, possa essere rilasciato il rispettivo Certificato di Agibilità Parziale/Totale.

Intervento non soggetto ai controlli di prevenzione incendi.

Inoltre, dopo opportuna ulteriore indagine, accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'Atto di Pignoramento, come segnalato in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fc84aa6c5fffa2a4b7fd4824a6bf1

precedenza, dopo aver effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio Catasto, non si rilevano difformità, eccezion fatta per lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, tali da richiedere eventuali regolarizzazioni,

CONCLUSIONI:

- **Difformità Urbanistico Edilizia;**
- **Difformità Catastale**;

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

STATO DI FATTO SANABILE.

Pertanto, limitatamente all'intero fabbricato convenzionalmente denominato **Edificio "B"**, esso risulta essere sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al civile, composto da n. due unità residenziali cielo-terra, indipendenti e l'una speculare dell'altra, oltre rispettivi garages – livelli di ogni unità, collegati tra loro da vano scala esclusivo, senza ascensore e realizzato come di seguito descritto:

- Struttura portante con telaio in c.a;
- Solai interpiano e di copertura in latero-cemento;
- Tamponature perimetrali del tipo "muratura a cassetta", costituita da uno strato di forati in laterizio (interno), ed uno strato di mattoni pieni a "faccia vista" (esterno), con interposte lastre in polistirene espanso, necessarie all'isolamento termo-acustico;
- Falde di copertura a tetto del tipo "a capanna" con sovrastante manto in elementi laterizi del tipo "tegol-coppo";
- Canali di gronda e discendenti con elementi in rame;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

- Comignoli con elementi prefabbricati in cemento, rivestiti in mattoncini;
- Pavimentazioni esterne in gres;
- Soglie porte e finestre in travertino;
- Infissi esterni in legno muniti di persiana sempre in legno;
- Portoncini di ingresso del tipo blindato;
- Recinzioni con muretti e sovrastanti soglie in travertino, senza elementi in metallo;
- Rampe di accesso al piano seminterrato asfaltate;
- Parcheggio esclusivo antistante asfaltato;
- Acque bianche e nere allacciate ai rispettivi collettori comunali.

STATO MANUTENTIVO / DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA': MODESTO, seppur in corso di costruzione.

Mentre le singole unità nello specifico risultano:

o **Unità Residenziale**, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso dal Bene Comune Non Censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:

- al P.S1, n. 2 Ripostigli e Fondo,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;

- al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,

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

oltre Portico di mq. 4,00 circa;

oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 98,00 circa;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

- al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,

aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;

oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

PER UN TOTALE:

Superficie Utile Calpestabile mq. 119,00 circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.

L'UNITA' RISULTA ESSERE ALLO STATO GREZZO, ovvero suddivisa con muratura in laterizio necessaria alla distribuzione degli spazi interni, opportunamente intonacata al civile non tinteggiata, pavimentazione in parte assente con piano di calpestio rifinito con il solo massetto, rivestimenti assenti, dotata dell'impianto elettrico con esclusione dei frutti ed impianto idro-sanitario autonomo, sanitari assenti, dotata di impianto termico tradizionale, con esclusione di elementi radianti e caldaia autonoma, portoncino di accesso all'unità blindato rivestito in legno, porte interne assenti, finestre e persiane in legno.

Solo i balconi/portici/terrazzi, sono provvisti di pavimentazione ed eventuale battiscopa in gres.

Le aree esterne esclusive inoltre, risultano godere di muretti di recinzione in c.a. con accessi sprovvisti di manufatti in metallo.

Forniture per utenze assenti, eccezion fatta per le adduzioni, scarico acque reflue in apposita fossa imhoff, con decantazione e deflusso del troppo pieno su collettore pubblico tramite linea condominiale.

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7d4824a6b11

Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

- **Unità non Residenziale (Garage)**, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa facente parte integrante del bene comune non censibile, quest'ultimo confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:

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

  Superficie Utile Calpestabile mq. 27,00 circa.

  L'UNITA', ALLO STATO GREZZO, RISULTA ESSERE RIFINITA COMPATIBILMENTE ALLA DESTINAZIONE D'USO CONFERITA.

  Accesso dotato di portone basculante di lamiera zincata.

  Stato Avanzamento Lavori, stabilito rispettivamente al 75% circa.

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

Ricapitolando, l'ambito al quale appartiene l'unità costituente il presente lotto, risulta ricadere in una zona **zona parzialmente 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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

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 indicate sulle certificazioni a corredo della procedura e come di seguito riportate:**

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto Rep. n. 10852/4176 del 06/08/2007 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Iscrizione** del 09/08/2007 al n. **7316** di Formalità.

  OLTRE:

  Documenti Successivi correlati di cui alla rispettiva visura e nella fattispecie, per le unità di cui trattasi, segue:

  - **Annotazione** n. 3568 del 26/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO);
  - **Annotazione** n. 3569 del 26/07/2010 (FRAZ.NTO IN QUOTA);
  - **Annotazione** n. 3570 del 26/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 756 del 11/07/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 01/08/2019 al n. **13746** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI

(LIMITATAMENTE ALLE UNITA' EVENTUALMENTE TRASFERITE)

Oltre, a favore e contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12978/5447 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fc84aa8c5fffa2a4b7fd4824a68f1

Marsciano, **Trascrizioni** del 18/12/2009 ai nn. **20926-20927-20928-20929** di formalità.

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. n. 12980/5448 del 25/11/2009 – Notaio SICILIANO Patrizia Sara in Marsciano, **Trascrizione** del 18/12/2009 al n. **20930** di formalità.

Inoltre come risulta dall'indagine eseguita in data **30/04/2020** presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto (rif. **Allegato "5"**), dal **27/08/2019, non esistono altre note imputabili al soggetto Esecutato**, aggiornando di fatto la Certificazione Notarile di cui al presente procedimento.

CRITERIO ESTIMATIVO

Base della valutazione

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Misurazioni delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio.

Definiamo per consistenza l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fc84aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

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**, maggiori tale superficie del **y%** equivalente quest'ultimo, all'incidenza dovuta alle superfici calcolate al lordo dei muri perimetrali.

Pertanto risulta:

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

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6f1

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., **che nel caso specifico, visto lo stato di fatto, terrà conto anche dello Stato di Avanzamento dei Lavori delle singole unità, oltre allo stato manutentivo e di conservazione del fabbricato al quale appartengono le stesse**.

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).

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6bf1

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 fututo 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 ESECUZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il Sottoscritto si atterrà al criterio di stima sintetica – comparativa, o METODO DEL CONFRONTO – MARKET APPROACH), utilizzando come parametri di calcolo, i valori di mercato vigenti nella zona d'insediamento per unità immobiliari simili per vetustà, per condizioni manutentive, per funzione e per dotazione di pertinenze, tenendo anche conto di quanto sopra esposto; inoltre sono stati analizzati i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, sintetizzati questi ultimi nei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti) e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (**Anno 2019, 2° semestre**), nonché dal **Listino Prezzi IV**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fcb4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

Trimestre 2019, riportati presso la borsa immobiliare e accertati secondo la Camera di Commercio di Perugia, **comparandoli inoltre con i valori di unità simili, recentemente vendute e comunque in applicazione di**:

- Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale;
- Linee guida per le banche sui crediti deteriorati - BCE marzo 2017;
- European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;
- International Valuation Standard (IVS) 2017;
- Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);
- 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.

Tuttavia, nella fattispecie, **verrà rilevato il valore unitario "a nuovo", che opportunamente, verrà ragguagliato per Stato di Avanzamento dei lavori.**

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7d4824a68f1

A TAL PROPOSITO EMERGE CHE,

ad Aprile 2020 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.015 al metro quadro, con un aumento del 4,65% rispetto a Aprile 2019 (970 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Marsciano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2015, con un valore di € 1.312 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Settembre 2018: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 880 al metro quadro.

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 880,00/mq. ed euro 1.300,00/mq. circa. Pertanto, per le unità in esame, visto l'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche con particolare riguardo al tipo di

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fc4aa6c5ffa2a4b7fd4824a6b1

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 "a nuovo"**, pari ad **euro 950,00/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 sotto strada, terra e primo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Marsciano,

- al foglio **144**, part. **1945** sub **1**, graffata alla part. **1938** e **1947**, sita in Via Acqua Calda, snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 95,79

segue

Mq. 95,79 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 91.005,00**

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

- al foglio **144**, particella **1945** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

Sup. Commerciale Ragguagliata = mq. 13,18

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a68f1

segue

Mq. 13,18 (Sup. Comm.le Ragguagliata) x euro 950,00 (euro/mq.) =

= **euro 12.521,00**

Per un totale complessivo di euro 103.521,50

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, possa valutarsi in:

LOTTO 4 (L4B): euro 104.000,00

(eurocentoquattromila/00) arrotondato alle migliaia di euro.

ALLO STATO DI FATTO, AL VALORE COME SOPRA DETERMINATO, ANDRANNO APPORTATE LE SEGUENTI DETRAZIONI:

- Rinnovo Titolo Abilitativo scaduto, per dare compimento alle opere di fine lavori;

  Procedimento urbanistico per sanare le difformità, ove presenti;

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

  euro 4.000,00;

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a69f1

- Operazioni Catastali per sanare le difformità riscontrate.

Euro 1.000,00.

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

****

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7d4824a63f1

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

La presente relazione si compone di:

- n. 83 pagine;
- n. 8 allegati, tra i quali l'allegato n. "2", comprendente n. 55 fotografie a colori.

Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.

Geom. SCIMITERNA Carlo

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

ALLEGATO "1"

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fea1aa665fffa2a4b7fd4824a63f1

ELENCO E DESCRIZIONE DIRITTI REALI DI GODIMENTO

E GARANZIA A FAVORE DI TERZI – FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

LOTTO 1 – 2 – 3 – 4 (Unità Immobiliari in Marsciano, Conservatoria di Perugia)

- **Ipoteca Volontaria**, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Atto [illegible] – Notaio [illegible] Marsciano, **Iscrizione** del 09/08/2007 al n. **7316** di Formalità.

  OLTRE:

  Documenti Successivi correlati di cui alla rispettiva visura e nella fattispecie, per le unità di cui trattasi, segue:

  - **Annotazione** n. 3568 del 26/07/2010 (EROGAZIONE A SALDO);
  - **Annotazione** n. 3569 del 26/07/2010 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA);
  - **Annotazione** n. 3570 del 26/07/2010 (RESTRIZIONE DI BENI);

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**, Atto Giudiziario Rep. n. 756 del 11/07/2019 – Tribunale Civile di Spoleto, **Trascrizione** del 01/08/2019 al n. **13746** di formalità.

DA CANCELLARE PRIMA DEL TRASFERIMENTO DEI BENI
(LIMITATAMENTE ALLE UNITA' EVENTUALMENTE TRASFERITE)

Oltre, a favore e contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, Atto Rep. [illegible] 25/11/2009 – Notaio [illegible] Marsciano, **Trascrizioni** del 18/12/2009 ai nn. **20926-20927-20928-20929** di formalità.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

Oltre, contro,

- **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**, del 25/11/2009 – Notaio [illegible] io, **Trascrizione** del 18/12/2009 al n. **20930** di formalità.

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.
Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

****

LOTTO n. 1 (L1A)

Diritti di Piena Proprietà di:

Unità facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie ***porzione di Villetta Bifamiliare****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo del fabbricato denominato convenzionalmente* ***EDIFICIO "A"****, sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al residenziale, collegati tra loro da vano scala esclusivo, site nel Comune di Marsciano, Via Acqua Calda, snc, raggiungibile dalla SP 375 o Strada della Barca, alla rotonda prendere Via Carlo Faina in direzione di Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prendere la 3ª uscita e prendi Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prende la 1ª uscita e prendi Via Acqua Calda.*
NEL DETTAGLIO,
il Lotto, risulta composto dalle unità di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale****, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso da aree comuni, nella fattispecie dal bene comune non censibile confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:*
  - *Al P.S1, Ripostiglio e Fondo,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;
  - *al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
    oltre Portico di mq. 4,00 circa;
    oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 180,00 circa;
  - *al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;
    oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

    PER UN TOTALE:
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 123,00*** *circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.*

- ***Unità non Residenziale (Garage)****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa comune, quest'ultima confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:*
  - *al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.*
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 24,00*** *circa.*

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI:
- 75% (STATO GREZZO)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':
- MODESTO

STATO DI POSSESSO:
- UNITA' LIBERE.

Beni censiti al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **144**, part. **1942** sub **1**, graffata alla part. **1940** e **1948**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7,5 vani – rendita catastale Euro 600,38.
- al foglio **144**, particella **1942** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

****

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 113.000,00**
(eurocentotredicimila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

****

LOTTO n. 2 (L2A)

Diritti di Piena Proprietà di:

Unità facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie ***porzione di Villetta Bifamiliare****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo del fabbricato denominato convenzionalmente* ***EDIFICIO "A"****, sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al residenziale, collegati tra loro da vano scala esclusivo, site nel Comune di Marsciano, Via Acqua Calda, snc, raggiungibile dalla SP 375 o Strada della Barca, alla rotonda prendere Via Carlo Faina in direzione di Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prendere la 3ª uscita e prendi Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prende la 1ª uscita e prendi Via Acqua Calda.*
NEL DETTAGLIO,
il Lotto, risulta composto dalle unità di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale****, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso da aree comuni, nella fattispecie dal bene comune non censibile confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:*
  - *Al P.S1, Ripostiglio e Fondo,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;
  - *al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
    oltre Portico di mq. 4,00 circa;
    oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 118,00 circa;
  - *al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;
    oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

  PER UN TOTALE:
  Superficie Utile Calpestabile ***mq. 123,00*** *circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.*

- ***Unità non Residenziale (Garage)****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa comune, quest'ultima confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:*
  - *al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.*
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 24,00*** *circa.*

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5ffa2a4b7fd4824a63f1

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI:
- 75% (STATO GREZZO)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':
- MODESTO

STATO DI POSSESSO:
- UNITA' LIBERE.

Beni censiti al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **144**, part. **1943** sub **1**, graffata alla part. **1941** e **1949**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
- al foglio **144**, particella **1943** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 24 mq. – rendita catastale Euro 44,62.

****

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 107.000,00**
(eurocentosettemila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

****

LOTTO n. 3 (L3B)

Diritti di Piena Proprietà di:

Unità facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie ***porzione di Villetta Bifamiliare****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo del fabbricato denominato convenzionalmente* ***EDIFICIO "B"****, sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al residenziale, collegati tra loro da vano scala esclusivo, site nel Comune di Marsciano, Via Acqua Calda, snc, raggiungibile dalla SP 375 o Strada della Barca, alla rotonda prendere Via Carlo Faina in direzione di Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prendere la 3ª uscita e prendi Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prende la 1ª uscita e prendi Via Acqua Calda.*
NEL DETTAGLIO,
il Lotto, risulta composto dalle unità di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale****, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso da aree comuni, nella fattispecie dal bene comune non censibile confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:*
  - *Al P.S1, n. 2 Ripostigli e Fondo,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;
  - *al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
    oltre Portico di mq. 4,00 circa;
    oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 177,00 circa;
  - *al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;
    oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

    PER UN TOTALE:
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 119,00*** *circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.*

- ***Unità non Residenziale (Garage)****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa comune, quest'ultima confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:*
  - *al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.*
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 27,00*** *circa.*

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI:
- 75% (STATO GREZZO)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':
- MODESTO

STATO DI POSSESSO:
- UNITA' LIBERE.

Beni censiti al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **144**, part. **1944** sub **1**, graffata alla part. **1939** e **1946**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
- al foglio **144**, particella **1944** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

****

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 111.000,00**
(eurocentoundicimila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

DESCRIZIONE DEL LOTTO PER IL BANDO

****

LOTTO n. 4 (L4B)

Diritti di Piena Proprietà di:

Unità facenti parte di un complesso immobiliare di maggior consistenza, nella fattispecie ***porzione di Villetta Bifamiliare****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, Piano Terra e Piano Primo del fabbricato denominato convenzionalmente* ***EDIFICIO "B"****, sviluppato su tre livelli, dei quali uno entro terra destinato a garages e fondi e due fuori terra, destinati prettamente al residenziale, collegati tra loro da vano scala esclusivo, site nel Comune di Marsciano, Via Acqua Calda, snc, raggiungibile dalla SP 375 o Strada della Barca, alla rotonda prendere Via Carlo Faina in direzione di Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prendere la 3ª uscita e prendi Viale Ponte Nestore/SS317, alla rotonda prende la 1ª uscita e prendi Via Acqua Calda.*
NEL DETTAGLIO,
il Lotto, risulta composto dalle unità di seguito descritte:

- ***Unità Residenziale****, posta al Piano Primo Sottostrada, Terra e Primo, comprensiva di giardino ad uso esclusivo, con accesso da aree comuni, nella fattispecie dal bene comune non censibile confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Civile Abitazione, essa è costituita da:*
  - *Al P.S1, n. 2 Ripostigli e Fondo,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.;
  - *al P.T., Soggiorno/Pranzo, Cucina, Anti, W.c.,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt.;
    oltre Portico di mq. 4,00 circa;
    oltre Giardino ad uso esclusivo di mq. 98,00 circa;
  - *al P.1., Disimpegno, n. 2 Camere, Bagno e Soffitta,*
    aventi un'altezza interna utile e costante di h=2,70 mt., ad eccezione della soffitta che risulta avere una altezza interna utile e variabile hmin.=1,50 mt. – hmax.=2,50 mt.;
    oltre n. 2 Balconi e n. 1 Terrazzo di totali mq. 11,00 circa;

  PER UN TOTALE:
  Superficie Utile Calpestabile ***mq. 119,00*** *circa, esclusi Portico, Giardino, Balconi e Terrazzo.*

- ***Unità non Residenziale (Garage)****, sviluppata al Piano Primo Sottostrada, con accesso dalla rampa comune, quest'ultima confinante con la pubblica via, destinata nella sua interezza a Garage, essa è costituita da:*
  - *al P.S1, Garage, avente un'altezza interna utile e costante di h=2,50 mt.*
    Superficie Utile Calpestabile ***mq. 27,00*** *circa.*

OLTRE

QUOTA PROPORZIONALE SULLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE.

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1

STATO DI AVANZAMENTO LAVORI:
- 75% (STATO GREZZO)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'INTERO FABBRICATO, AL QUALE APPARTENGONO LE UNITA':
- MODESTO

STATO DI POSSESSO:
- UNITA' LIBERE.

Beni censiti al C.F. del Comune di Marsciano:

- al foglio **144**, part. **1945** sub **1**, graffata alla part. **1938** e **1947**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1.T.1. – categoria **A/2** – classe 4 – 7 vani – rendita catastale Euro 560,36.
- al foglio **144**, particella **1945** sub **2**, sita in Via Acqua Calda , snc – P.S1. – categoria **C/6** – classe 4 – cons. 27 mq. – rendita catastale Euro 50,20.

****

VALORE TOTALE DEL LOTTO..... = **euro 104.000,00**
(eurocentoquattromila/00)

Tanto dovevasi in ossequio al mandato ricevuto.

Spoleto, lì 10/05/2020

Il C.T.U.
Geom. SCIMITERNA Carlo

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

Firmato Da: SCIMITERNA CARLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 25fca4aa6c5fffa2a4b7fd4824a63f1