

C.T.U. GEOM. PIETRO BERNELLI

06049 SPOLETO (PG), via Dei Filosofi nc. 15 - Tel. 0743.48980 - pec: pietro.bernelli@geopec.it
Cod. Fiscale BRN PTR 49D28 I921E - Partita I.V.A. 00381830546

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. mandataria di VELA OBG SRL

(Avv.ti Federica e Alberto Oronzo)

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 93/2022 R.G.E. – G.E. Dott. Alberto Cappellini.

Prossima udienza già fissata al 21.09.2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Documentazione Trasmessa per posta certificata: - N° 1 copia "Consulenza Tecnica d'Ufficio del 24 Luglio 2023", costituita da n° 3 fascicoli, precisamente:

- fascicolo n. 1, *Relazione Generale con allegati;*
- fascicolo n. 2, *Relazione di Stima Lotto UNICO (con allegati) e Bando di Vendita;*
- fascicolo n. 3, *Parcella con allegata documentazione delle spese.*

Spoleto, li 24 Luglio 2023



GEOM. PIETRO BERNELLI
via Dei Filosofi 15 - Tel. 0743.48980
06049 SPOLETO

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. mandataria di VELA OBG SRL

(Avv.ti Federica e Alberto Oronzo)

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 93/2022 R.G.E. – G.E. Dott. Alberto Cappellini.

Prossima udienza già fissata al 21.09.2023

RELAZIONE GENERALE CON ALLEGATI

(Fascicolo n. 1)

Spoleto, li 24 Luglio 2023



GEOM. PIETRO BERNELLI
via Dei Filosofi 15 - Tel.0743/48980
06049 SPOLETO

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. mandataria di VELA OBG SRL

(Avv.ti Federica e Alberto Oronzo)

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 93/2022 R.G.E. – G.E. Dott. Alberto Cappellini.

Prossima udienza già fissata al 21.09.2023

PREMESSA

Con Decreto di nomina del 30/01/2023, notificato tramite pec il 06/02/2023, il sottoscritto Geom. Pietro Bernelli, nato a Spoleto il 28.04.1949 ed ivi residente, con Studio in via Dei Filosofi 15 e indirizzo di posta elettronica certificata pietro.bernelli@geopec.it, veniva nominato C.T.U. nel procedimento espropriativo in epigrafe; accettato l'incarico, in data 16/03/2023 prestava il giuramento di rito in via telematica. Il G.E. rinviava l'udienza al 21/09/2023.

OPERAZIONI PERITALI

Ciò premesso, lo Scrivente C.T.U. poteva dare inizio alle operazioni peritali, per rispondere ai quesiti già indicati dal G.E. nel citato Decreto di nomina del 30/01/2023, esaminando gli atti del procedimento dai quali si evidenziava in particolare il "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, nel quale sono nel complesso riportate la individuazione catastale e la proprietà degli immobili pignorati, i vari passaggi (anche ante ventennio, limitatamente al terreno su cui è stato edificato il fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale del quale sono parte le porzioni d'immobile pignorate) e le formalità pregiudizievoli, mancando però la documentazione catastale



(mappe, visure storiche catastali NCEU, planimetrie NCEU del fabbricato, etc...) ed urbanistica (titoli autorizzativi, progetti, agibilità, etc...) degli immobili pignorati di che trattasi, ubicati nel Comune di Spoleto in Fraz. San Venanzo alla via Santo Spes di Spoleto nc. 86, nonché tutta l'altra documentazione richiesta dai quesiti (certificato di stato civile, etc...) ed acquisita dallo Scrivente C.T.U.

Si precisa che ai fini degli accertamenti richiesti riguardanti la conformità legale e catastale, lo Scrivente CTU si è riferito esclusivamente alla citata certificazione notarile con riguardo ai possessori dell'ultimo ventennio, non essendo autorizzato ad eseguire ulteriori e particolari visure presso i competenti uffici pubblici (Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Perugia – Territorio - Servizi catastali e di Pubblicità Immobiliare).

Pertanto, presa visione del citato “*Certificato Notarile*” 13/09/2022 del Dott. Francesco Casarini, oltre che dell'atto di precetto del 28/03/2022 (a firma degli Avv.ti Federica e Alberto Oronzo) e dell'atto di pignoramento immobiliare del 15 Giugno 2022 (a firma dell'Avv. Federica Oronzo), nonché della nota di trascrizione del pignoramento (N. 3389 R.P. del 02/09/2022) a favore di VELA OBG SRL con sede a Conegliano (TV) e contro

si acquisiva preliminarmente la seguente documentazione, in vista del sopralluogo già prefissato al 13/04/2023, precisamente:

- in data 24/03/2023 (All. A), comunicazione sopralluogo C.T.U. alle parti interessate al procedimento espropriativo, a mezzo di raccomandate/AR ai debitori - risultata ricevuta solo dalla Sig.ra _____ mentre quella indirizzata al Sig. _____ ritornava indietro allo Scrivente il 05/04/2023 per destinatario “sconosciuto” - e a mezzo pec ai legali del creditore procedente;

- in data 21/03/2023 (All. B), a mezzo email indirizzata allo Sportello del Cittadino di Spoleto (S.U.I.C.) si richiedevano i certificati di residenza e di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o il certificato di matrimonio per i soggetti eseguiti

oltre che del figlio _____ il tutto previo pagamento in pari data dei diritti di segreteria a favore del Comune di Spoleto della somma totale di € 3,50 (di cui € 1,00 per i certificati e € 2,50 per le commissioni dell'esercizio convenzionato), a seguito del quale in data 22 detti lo Scrivente riceveva tramite email la certificazione richiesta, ovvero i tre certificati di residenza - dai quali si evidenzia che _____ risulta residente a Spoleto in via Santa Caterina nc. 22 mentre _____ ed il figlio _____ risultano residenti a Spoleto in via Santo Spes di Spoleto nc. 86 – oltre che il certificato di “stato libero” del figlio _____ e “l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio” dei due debitori eseguiti nel quale si evidenziano le seguenti annotazioni:



1) - “ *Con provvedimento del Tribunale di Spoleto in data 29/07/2015 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all’atto di matrimonio contro scritto. Spoleto, 22/10/2015* ”.

2) - “ *In data 29/09/2022 è stato presentato ricorso al Tribunale di Spoleto per la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l’atto contro scritto. Spoleto, 29/11/2022* ”.

Con riguardo alle suddette annotazioni, l’Avv. Gaetano Puma del Foro di Spoleto, legale della Sig.ra _____ consultato dallo Scrivente C.T.U., cortesemente ha fornito fotocopia del decreto di omologazione della separazione consensuale tra i coniugi e del ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio (*All. C*);

- tramite il portale “Sister” dell’Agenzia delle Entrate, a cui lo scrivente ha accesso dal proprio Studio, in via telematica si acquisivano sia le visure catastali storiche del catasto fabbricati di Spoleto che le planimetrie dell’immobile oggetto di pignoramento, precisamente:

in data 24/03/2023

- stralcio di mappa NCT=NCEU/Spoleto in scala 1/2.000, Fog. 100 part. 1303;

- elaborati planimetrici NCEU/Spoleto Fog. 100 part. 1303;

- visure storiche NCEU/Spoleto Fog. 100 part. 1303 Sub. 1, 1303 Sub. 2, 1305, 1306, 1345 Sub. 1, 1348; visura storica NCT/Spoleto Fog. 100 part. 1303;

in data 27/03/2023

- le due planimetrie catastali esistenti negli atti catastali, rappresentanti rispettivamente le due porzioni di fabbricato pignorate, una rappresentante l’abitazione con annessa cantina disposta su due piani (piano Terra e piano 1° Sottotrada, Fog. 100 part. 1303 Sub. 1) e l’altra rappresentante il locale garage (piano 1° Sottotrada, Fog. 100 part. 1303 Sub. 2).

Alla presente relazione generale si allegano solo la fotocopia delle richieste e della ricevuta di pagamento dei diritti erariali (*All. D*), mentre la documentazione catastale acquisita dallo scrivente si trova allegata alla Relazione del Lotto Unico (*All. n. 3*).

Da ultimo, ai fini dei necessari accertamenti urbanistici per la verifica della conformità urbanistica dell’immobile pignorato, in data 03.05.2023 lo scrivente presentava regolare richiesta di visione ed eventuale rilascio, in fotocopia semplice, dei vari progetti e/o condoni edilizi, etc..., tramite “on line” attraverso il portale SUAPE del Comune di Spoleto, allegando il pagamento della somma di € 38,50 (di cui € 36,00 per diritti di ricerca a favore del Comune di Spoleto ed € 2,50 per commissioni) eseguito presso un esercizio convenzionato con modalità PagoPA (*All. E*); dopo qualche giorno lo Scrivente C.T.U. veniva convocato in Comune dal responsabile del procedimento, il Geom. Paolo Bordoni, per le ore 12,15 del giorno 10/05 c.a. per consultare prima la documentazione richiesta, della quale poi mi avrebbe fatto avere copia della scansione previo l’ulteriore pagamento della somma di € 47,20 (di cui € 45,00 per diritti di rilascio copia e € 2,20 per



commissioni Poste Pay - *All. E-a*), come di fatto avvenuto (*All. E-b*) e consistente quasi nell'intera pratica urbanistica sia dell'originario progetto di costruzione del "fabbricato plurifamiliare ricadente in Zona C/3, in Spoleto – Loc. S. Venanzo, Lottizzazione Berti e Altri" (di cui al Permesso di Costruire n. 1379 del 09/05/2005) che della successiva variante (di cui al Permesso di Costruire n. 42715 del 19/07/2007).

Con riferimento alla suddetta documentazione urbanistica, alla presente si ritiene sufficiente allegare in fotocopia la seguente documentazione (*All. E-c*):

- 1 – scrittura privata del 16/12/2014 stipulata tra il proprietario del terreno (all'epoca) e due distinti promittenti acquirenti di lotti edificabili confinanti con la quale si autorizzavano " ... i rispettivi confinanti a realizzare il piano interrato in adiacenza al confine di proprietà ed a realizzare i rinterramenti necessari a rialzare la quota del terreno fino a farla corrispondere con quella di calpestio del piano terra dei nuovi edifici da realizzare. La presente scrittura è valida solo se firmata da tutti i suelencati proprietari". La scrittura privata risulta firmata da tutti i nominativi indicati nella stessa;
- 2 – originario Permesso di Costruire (P.d.C. n. 1379 del 09/05/2005) e la Relazione Tecnica e Calcolo dei Volumi. Il progetto iniziale non si allega poiché superato dal progetto di variante di cui al successivo punto 4;
- 3 – comunicazione inizio lavori del 01/07/2005, avvenuto il 04/06/2005 (Prot. n. 27287 del 01/07/2005), nella quale risulta indicato il Deposito Sismico del 30/06/2005 Prot. n. 190913;
- 4 – Permesso di Costruire in Variante (P.d.C. n. 42715 del 19/07/2007) con allegato il relativo progetto di variante, la Relazione Tecnica e la comunicazione di Fine Lavori del 24/04/2009, avvenuta il 30/12/2008 (Prot. n. 25356 del 29/04/2009);
- 5 – Certificato di collaudo in data 30/07/2007 dal quale si evince che i lavori sono stati ultimati, ai sensi dell'art.4 L.R. 25/82, il 26/07/2007 Prot. n. 232624, e la Relazione a struttura ultimata è stata depositata presso l'Amm.ne della Provincia di Perugia il 26/07/2007 Prot. n. 232630;
- 6 – Nulla-Osta allo scarico in pubblica fognatura del 12/03/2008 Prot. n. 3186;
- 7 – domanda di rilascio del Certificato di Agibilità del 12/05/2009 (Prot. n. 29102 del 18/05/2009), dalla quale si evince che, seppure completa della documentazione di rito necessaria (dichiarazioni di conformità, accatastamento, etc...), la stessa non risulta rilasciata e/o attestata.

Con riguardo alle previsioni di P.R.G., dagli accertamenti eseguiti è risultato che:

- nella relazione tecnica allegata al P.d.C. n. 1379 del 09/05/2005 è descritto testualmente "Il presente progetto riguarda la realizzazione di un edificio ad uso residenziale che insisterà sul lotto edificabile n. 9 del Piano di Lottizzazione della zona "C3" di S. Venanzo, Spoleto, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 141 del 19/10/1998 e con delibera della Giunta regionale n. 596 del 03/02/1999.";



- in base al vigente P.R.G. la zona edificata in questione ricade in area di Lottizzazione approvata, come da stralcio di P.R.G. (All. F); il tutto riportato anche a pag. 4 della "Relazione del Lotto Unico".

Ai fini della verifica della conformità urbanistica, si precisa che si è tenuto conto di quanto indicato nel "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini (pag. 2 della presente) nel quale è precisato che:

- il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato residenziale condominiale, nel quale fanno parte gli immobili oggetto di espropriazione, era pervenuto all'allora proprietario [redacted] per atto di compravendita (da [redacted]) a rogito Notaio Vinci Filomena del 20/11/1972, rep. n. 108270, trascritto a Spoleto il 15/12/1972 al N. 7627 R.P.;

- atto di manifestazione di volontà di regime di comunione tra i coniugi [redacted] e [redacted] con atto Notaio Fulignoli Dilio del 13/01/1978, rep. n. 7481/1845, trascritto a Spoleto il 07/02/1978 al N. 341 R.P.;

- il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili suddetti è pervenuto a Centro Costruzioni s.r.l. con sede a San Felice Canello, ovvero all'impresa costruttrice, per la piena proprietà, per atto di compravendita (dai coniugi [redacted] e [redacted], per 1/2 ciascuno) a rogito Notaio Pirone Marco del 20/12/2004, rep. n. 60185/12035, registrato a Spoleto ed ivi trascritto il 18/01/2005 al N. 136 R.P.;

- le porzioni di immobile pignorate sono pervenute a [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale, per atto di compravendita (da Centro Costruzioni s.r.l. con sede a San Felice Canello, impresa costruttrice) a rogito Notaio Di Russo Fabio del 02/08/2007, rep. n. 17119/4286, registrato a Spoleto il 08/08/2007 al N. 1303 Serie 1T e trascritto a Spoleto il 08/08/2007 al N. 2820 R.P.

N.B. - All'art. 4 di pag. 3 del citato atto di compravendita, tra le altre dichiarazioni vi è quella degli acquirenti che dichiaravano, testualmente " ... di ben conoscere ed accettare, per sé e suoi aventi causa, la convenzione edilizia stipulata con atto autentificato nelle firme da me Notaio il 13 gennaio 2003, rep. n. 5066, rog.ta a Spoleto l'11 febbraio 2003 al n. 122, Serie 1T, trascritta il 12 febbraio 2003 al n. 551 di formalità alla quale si fa espresso riferimento per tutte le condizioni ivi previste ".

Convenzione stipulata a suo tempo tra tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione ed il Comune di Spoleto.

Pertanto, come già fissato, alle ore 11,00 del giorno Giovedì 13 Aprile 2023, assistito dal proprio Collaboratore Geom. Luca Titta, lo Scrivente C.T.U. si trovava presso l'immobile oggetto di espropriazione, sito a Spoleto in via Santo Spes di Spoleto nc. 86 ove, alla presenza della Sig.ra



si effettuavano tutti i rilievi metrici e gli accertamenti ritenuti necessari, ivi compresa la redazione di idonea documentazione fotografica.

Prima della conclusione del sopralluogo, la sig.ra [redacted] esibiva e consegnava allo scrivente parte della documentazione richiesta nella comunicazione scritta di sopralluogo (racc.ta A.R. del 24.03.2023), più precisamente (All. G);

- fotocopia integrale del titolo di provenienza delle porzioni di immobile pignorate, ovvero copia dell'atto di compravendita (da Centro Costruzioni s.r.l. con sede a San Felice Canello, impresa costruttrice) a rogito Notaio Di Russo Fabio del 02/08/2007, rep. n. 17119, racc. n. 4286, registrato a Spoleto il 08/08/2007 al N. 1303 - Serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Spoleto il 08/08/2007 al N. 2820 R.P. (All. G/1);

- fotocopia del decreto di omologazione della separazione consensuale tra i coniugi e del ricorso per la cessazione degli effetti civili del matrimonio, già consegnatemi dall'Avv. Gaetano Puma del Foro di Spoleto, legale della Sig.ra [redacted] (vedi All. C della presente Relazione Generale);

- fotocopia del libretto d'impianto dalla quale si evince che sono state eseguite tutte le operazioni di controllo di "Efficienza Energetica" ad eccezione delle verifiche annuali del gruppo termico, ultima delle quali risulta eseguita il 09/11/2021 (All. G/2).

Alle 12,50 si concludevano gli accertamenti, il tutto come evincesi dall'allegato verbale di sopralluogo (All. H) regolarmente sottoscritto dallo scrivente, dal proprio Collaboratore e dalla Signora [redacted] convenendo che, qualora si fosse reso necessario il controllo di qualche misurazione, a mezzo telefono si sarebbe concordato il giorno e l'ora del nuovo appuntamento.

Avuto a disposizione quanto necessario e sulla scorta di quanto accertato, in merito alla formazione dei lotti per la vendita dell'intero immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto ha rispettato la sua naturale formazione, tipologia e la destinazione d'uso, oltre che lo stato di possesso, redigendo una unica relazione di stima dell'individuato LOTTO UNICO.

Con riguardo alla impiantistica in generale, questa è risultata del tipo sottotraccia sia per l'impianto elettrico che termo-idraulico, apparentemente conformi alle normative, tenuto anche conto delle rispettive dichiarazioni di conformità allegate alla domanda di rilascio dell'agibilità già citata al punto 7 di pag. 5 della presente Relazione Generale (All. E-c).

Infine, da recentissima indagine eseguita presso l'Ufficio Tributi del Comune di Spoleto, tramite email, è risultato che:

- ai fini della TARI, la Sig.ra [redacted] risulta iscritta a ruolo per l'immobile esecutato ed in regola con i relativi pagamenti annuali;
- ai fini I.M.U., non risultano posizioni debitorie né a carico della Sig.ra [redacted] da né a carico dell'ex coniuge [redacted].



Da ultimo si precisa che:

- alla data del 20 Luglio 2023 non si rilevano altri creditori intervenuti nella procedura espropriativa suddetta;
- come stabilito dalla procedura, l'intera Consulenza viene depositata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Spoleto tramite posta certificata; viene altresì data comunicazione del suo deposito, a mezzo pec, ai legali del creditore procedente Avv. Oronzo Federica (federicaoronz@ordineavvocatiroma.org) e Avv. Oronzo Alberto (albertooronz@ordineavvocatiroma.org), oltre che per posta ordinaria alla sola _____ in quanto "sconosciuto all'indirizzo noto" l'altro debitore.

In fede.

Spoletto, 24 Luglio 2023



Il C.T.U.

Geom. Pietro Bernelli

GEOM. PIETRO BERNELLI
via Dei Filosofi 15 - Tel. 0743.48980
06049 SPOLETO

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Consulenza Tecnica d'Ufficio eseguita nella Esecuzione Immobiliare

promossa da

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. mandataria di VELA OBG SRL

(Avv.ti Federica e Alberto Oronzo)

contro

avanti il Tribunale di Spoleto, iscritta al n° 93/2022 R.G.E. – G.E. Dott. Alberto Cappellini.

Prossima udienza già fissata al 21.09.2023

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO UNICO (con allegati) e BANDO DI VENDITA

(Fascicolo n. 2)

Spoleto, li 24 Luglio 2023

Tribunale di Spoleto – E.I. n° 93/2022 R.G.E.
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli
(Relazione di Stima del LOTTO UNICO) – Pag. 1



RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il lotto è costituito da una abitazione disposta su tre piani con annessa piccola corte esclusiva e da un garage posto al piano 1° sottostrada; sono compresi i diritti indivisi sul vialetto condominiale pedonale di accesso alle varie adiacenti abitazioni e sulla rampa/discenderia di accesso ai garages, poichè Beni Comuni Non Censibili - B.C.N.C. anche ad altre unità immobiliari (u.i.).

L'accesso all'abitazione avviene in maniera autonoma attraverso una corte condominiale adibita a passaggio pedonale da cui si accede alla suddetta corte esclusiva e da qui all'abitazione, mentre al garage si accede attraverso la rampa/discenderia condominiale; il tutto sito nel Comune di Spoleto, Fraz. S.Venanzo, via Santo Spes di Spoleto nc. 86.

L'abitazione ed il garage fanno parte di un complesso edilizio a carattere plurifamiliare residenziale del tipo a schiera, e in generale le suddette porzioni d'immobile risultano confinanti:

- al piano 1° sottostrada, con I _____ /discenderia condominiale, salvo se altri;
- al piano terra, con _____, vialetto pedonale condominiale Fg 100 Part.1348, salvo se altri;
- al piano 1°, con : _____ salvo se altri.

L'abitazione ed il garage si raggiungono percorrendo un tratto della strada provinciale n. 460 di Monte Martano che da Pontebari di Spoleto conduce alla frazione S. Croce fino ad intersecare sul lato DX la strada pubblica comunale denominata via Santo Spes di Spoleto e da questa fino ad arrivare all'altezza del nc. 86 (vialetto di accesso condominiale) posto sul lato SX di detta strada, attraverso il quale si accede all'abitazione che è posta sul lato DX attraverso la corte esclusiva, mentre l'accesso al garage avviene attraverso la rampa discenderia condominiale posta poco più avanti del vialetto pedonale condominiale anzidetto, sempre sul lato SX.

Dal centro del capoluogo Spoleto, l'immobile in questione dista circa 5 Km.

L'intero immobile pignorato, oggetto di stima, è attualmente così formato:

- da una abitazione disposta su due piani (p.T. e 1°), contraddistinta alla lettera "A", composta al piano terra da ingresso/soggiorno/cucina, da piccolo disimpegno, da un bagno e da una camera da letto, mentre al piano primo da un disimpegno, da un piccolo wc, due camere da letto e da un ripostiglio, per una superficie totale utile di 97,59 mq;
- da un balcone di 9,04 mq e da un portico di 12,00 mq posti al piano terra, della superficie utile totale di 21,04 mq, contraddistinti alla lettera "A1";
- da un piccolo spazio scoperto ad uso corte, posto al piano terra, della superficie totale utile di 29,00 mq, contraddistinto alla lettera "A2";



- da un vano cantina posto al piano 1° sottostrada o interrato, della superficie totale utile di 28,02 mq, contraddistinto alla lettera "A3";
- da un vano garage posto al piano 1° sottostrada o interrato, all'interno del quale si trova un piccolo wc ed un ripostiglio sottoscala, rispettivamente delle superfici utile di 30,28 mq, 2,79 mq e 2,81 mq, per una superficie totale utile di 35,88 mq, il tutto contraddistinto alla lettera "B".

Il tutto come meglio rappresentato nelle allegate planimetrie in scala 1/100 che riportano l'attuale situazione edificata (della quale si terrà conto nella fase di valutazione) delle porzioni d'immobile oggetto di espropriazione con indicazione delle superfici utili di ogni singolo vano con allegato il dettaglio di calcolo delle stesse (All. n. 1).

Per il riepilogo delle superfici, le destinazioni, l'esposizione, etc., vedasi l'allegato Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Gli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione immobiliare, sopra descritti, risultano censiti nel catasto fabbricati di Spoleto, come segue:

- l'abitazione con annessa corte esclusiva, portico e cantina (esclusa la porzione di abitazione al piano 1° o sottotetto – cambio destinazione abusivo), è attualmente riportata al Foglio 100 con la Particella 1303 Sub. 1, Zona Censuaria 2[^], Categ. A/2, Classe 2[^], vani 3,5 e rendita catastale di € 262,10, piano S1-T;
- il locale garage con wc ed il ripostiglio sottoscala, è attualmente riportato al Foglio 100 con la Particella 1303 Sub. 2, Zona Censuaria 2[^], Categ. C/6, Classe 3[^], mq 32 e rendita catastale di € 57,84, piano S1.

Nella visura catastale l'intero immobile risulta esattamente intestato agli esecutati

ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni.

Lo spazio scoperto ad uso corte condominiale, adibito a vialetto di passaggio pedonale posto al piano terra, è attualmente riportato al Foglio 100 con la Particella 1348, senza indicazione di intestazione, superficie e redditi trattandosi di un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) anche ad altre u.i.; l'indicazione catastale riportata nei vari elaborati planimetrici risulta essere testualmente "B.C.N.C. (camminamento comune a tutti i subalterni)"; pertanto, a seguito di successive variazioni catastali, il suddetto B.C.N.C. è comune, verosimilmente, alle attuali unità immobiliari (U.I.) Fog. 100 Partt. 1303 Sub. 1 e 2, 1304 Sub. 2 e 3, 1305, 1306 (rampa/discenderia – BCNC), 1342 Sub. 1-2-3 e 5, 1345 Sub.1-2-3 e 5, 1347.

La rampa/discenderia condominiale di accesso ai locali garages posti al piano 1° sottostrada, è attualmente riportata al Foglio 100 con la Particella 1306, senza indicazione di intestazione, superficie e redditi trattandosi di un Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) anche ad altre u.i.; l'indicazione catastale riportata nei vari elaborati planimetrici risulta essere "B.C.N.C. (Rampa



d'accesso garages, comune alle particelle 1342 sub 2, 1342 sub 3, 1345 sub 2, 1345 sub 3, 1303 sub 2, 1304 sub 2)".

Il tutto evincesi dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente C.T.U. (All. n. 3), precisamente:

- stralcio di mappa NCT=NCEU/Spoleto in scala 1/2.000, Fog. 100 part. 1303;
- elaborati planimetrici NCEU/Spoleto Fog. 100 part. 1303, 1342, 1345 e 1304, gli ultimi tre per variazione dei subalterni originari;
- visure storiche NCEU/Spoleto Fog. 100 part. 1303 Sub. 1, 1303 Sub. 2, 1305, 1306, 1345 Sub. 1, 1348; visura storica NCT/Spoleto Fog. 100 part. 1303;
- le due planimetrie catastali esistenti negli atti catastali, rappresentanti rispettivamente le due porzioni di fabbricato pignorate, ovvero l'abitazione con annessa cantina, portico, corte esclusiva disposta su due piani (piano Terra e piano 1° Sottostrada, al Fog. 100 part. 1303 Sub. 1) e l'altra rappresentante il locale garage con all'interno il wc e il ripostiglio sottoscala (piano 1° Sottostrada, Fog. 100 part. 1303 Sub. 2).

Come già accennato a pag. 3 della presente, nella individuazione catastale dell'abitazione, si ribadisce la mancanza della planimetria catastale del piano 1° - già soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione - di cui si dirà più avanti.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

L'intero immobile in questione, disposto su tre piani "da cielo a terra", è costituito da due unità immobiliari, una ad uso abitazione di tipo civile disposta su tre piani (piano 1° S, T. e 1°) e l'altra ad uso garage posta al piano 1°S o interrato, il tutto facente parte di un edificio condominiale plurifamiliare residenziale del tipo a "schiera" realizzato nella zona frazionale di S.Venanzo in area "C3" della Lottizzazione a suo tempo approvata, come meglio indicato alle pagg. 5 e 6 della "Relazione Generale", verosimilmente esaurita negli standard urbanistici, adeguatamente asservita da mezzi pubblici.

L'intero immobile esecutato realizza un unico lotto autonomo ed indipendente.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto, ampiamente sopra descritti, formano il presente Lotto UNICO, risultano di proprietà degli esecutati

....., ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, come si evince dall'atto di acquisto (dall'impresa costruttrice con sede a San Felice Cancelli") a rogito Notaio Di Russo Fabio del rep. n. registrato a Spoleto il 7 al N. 1303 Serie 1T, trascritto a Spoleto il al N. 2820 R.P.



N.B.= All'art. 4 di pag. 3 del citato atto di compravendita, tra le altre dichiarazioni vi è quella degli acquirenti che dichiaravano, testualmente " ... di ben conoscere ed accettare, per sé e suoi aventi causa, la convenzione edilizia stipulata con atto autentificato nelle firme da me Notaio il 13 gennaio 2003, rep. n. 5066, reg.ta a Spoleto l'11 febbraio 2003 al n. 122, Serie 1T, trascritta il 12 febbraio 2003 al n. 551 di formalità alla quale si fa espresso riferimento per tutte le condizioni ivi previste "; convenzione stipulata a suo tempo tra tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione ed il Comune di Spoleto.

Il suddetto intero immobile è nel pieno possesso della debitrice, che vi abita con il proprio figlio, come dichiarato dalla Stessa e poi confermato dai certificati di residenza allo scopo richiesti dallo Scrivente che si trovano allegati alla "Relazione Generale – All. B/3".

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo e onere giuridico, fatta eccezione:

- di quelli assunti eventualmente con l'atto di acquisto delle suddette porzioni d'immobile eseguite (a rogito Notaio Di Russo Fabio del 02/08/2007, rep. n. 17119/4286), dipendenti dalla Convenzione urbanistica stipulata a suo tempo – per l'approvazione del piano di lottizzazione in area "C3" – tra tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione ed il Comune di Spoleto, già indicata al precedente paragrafo "Stato di possesso";
- del pignoramento e dell'ipoteca descritte ai successivi punti.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale ad eccezione:

- del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima, precisamente quello dipendente da atto giudiziario del 23/07/2022 del Tribunale di Spoleto repertorio n. 773 (Trascritto il 02/09/2022 al N. 3389 R.P.), a favore di Vela OBG Srl con sede a Conegliano e contro ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni. Pertanto gravante sull'intera piena proprietà.

Il tutto come si evince dal "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bologna, già descritto a pag. 2 della "Relazione Generale".

Altri pesi o limitazione d'uso

Allo stato attuale l'intero compendio immobiliare sottoposto ad espropriazione non risulta gravato da altri pesi o limitazioni d'uso, ad eccezione:



- dell'iscrizione di ipoteca volontaria N. 1006 R.P. del 04/10/2010 a favore della "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede a Roma, a fronte di un capitale di € 175.000,00 e della durata di 25 anni, contro _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, e _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà. Pertanto gravante sull'intera piena proprietà.

Il tutto come si evince dal citato "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui beni in questione, attinenti alla esecuzione immobiliare in oggetto, rilevati dal più volte citato "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, precisamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli per le quali i costi necessari ammonteranno presumibilmente ad € 329,00 (tasse fisse e/o minimi: - € 35,00 per l'ipoteca volontaria iscritta al N. 1006 R.P. del 04/10/2010; - € 294,00 per il pignoramento trascritto al N. 3389 R.P. del 02/09/2022):

1. ISCRIZIONE N. 1006 R.P. del 04/10/2010 –

Iscrizione di ipoteca volontaria a favore della "Banca Nazionale del Lavoro s.p.a." con sede a Roma, a fronte di un capitale di € 175.000,00 e della durata di 25 anni, contro I _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, e _____ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, pertanto gravante sull'intera piena proprietà.

2. TRASCRIZIONE N. 3389 R.P. del 02/09/2022 –

Pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo in oggetto, precisamente quello dipendente da atto giudiziario del 23/07/2022 del Tribunale di Spoleto repertorio n. 773 (Trascritto il 02/09/2014 al N. 3389 R.P.), a favore di Vela OBG Srl con sede a Conegliano e contro _____ e _____, ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, pertanto gravante sull'intera piena proprietà.

In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

- la cancellazione dell'iscrizione dipendente da ipoteca volontaria è soggetta alla tassa fissa per imposta ipotecaria di € 35,00, come nel caso in oggetto;
- la cancellazione della trascrizione del pignoramento è soggetta alla tassa fissa di € 200,00 per imposta ipotecaria, di € 35,00 per tassa fissa e € 59,00 per bollo, per un totale minimo di € 294,00, come nel caso in oggetto.



Difformità urbanistico-edilizie

Premesso quanto già descritto nella “*Relazione Generale*”, la richiesta fatta al Comune di Spoleto (Ufficio Urbanistica, Archivio Generale) ha individuato il ritrovamento soltanto delle due pratiche urbanistiche descritte a pag. 5 (punti 2 e 4) della “*Relazione Generale*”, riguardanti l’intero edificio condominiale residenziale del tipo a “*schiera*”, nel quale fanno parte le porzioni in oggetto, precisamente:

- l’originario progetto di costruzione del “*fabbricato plurifamiliare ricadente in Zona C/3, in Loc. S. Venanzo, Lottizzazione Berti e Altri*”, di cui al Permesso di Costruire n. 1379 del 09/05/2005;
 - la successiva variante, di cui al Permesso di Costruire n. 42715 del 19/07/2007;
- entrambi rilasciati all’impresa costruttrice “Centro Costruzioni s.r.l.” con sede a San Felice Canello.

Nella citata “*Relazione Generale*” è anche dettagliata tutta l’altra documentazione acquisita facente parte delle suddette pratiche edilizie (inizio e fine lavori, domanda della richiesta di agibilità, etc...), che qui si intende integralmente riportata.

Con riguardo all’intero edificio condominiale residenziale del tipo a “*schiera*”, questo risulta realizzato, apparentemente, in conformità ai due citati progetti, ovvero il P.d.C. n. 1379/2005 e la successiva variante P.d.C. n. 42715/2007.

Invece, con specifico riguardo alle porzioni d’immobile oggetto di stima, dal confronto fatto tra l’ultimo progetto, ovvero il progetto di variante P.d.C. n. 42715/2007 e le planimetrie redatte dallo Scrivente, (All. n. 1) della presente relazione, si evidenziano alcune difformità, di seguito specificate.

Al piano 1°S:

- altezza utile interna attuale, di tutto il piano, pari a 2,52 mt anziché 2,40 mt di progetto;
- il piccolo vano wc risulta delle dimensioni interne di 1,67x1,67 mt anziché di 1,57x1,56 mt di progetto, in sostanza più grandi di 10 cm, mentre il vano cantina risulta delle misure utili interne di 6,74x4,49 mt anziché di 6,70x4,60 mt di progetto;
- nel vano cantina è stata realizzata una finestra nella parete lato Sud “*contro-terra*” in corrispondenza della “*bocca di lupo*” adiacente al portico del piano terra.

Al piano Terra:

- altezza utile interna attuale, di tutto il piano, pari a 2,72 mt anziché 2,70 mt di progetto;
- realizzazione della “*bocca di lupo*” adiacente al portico del piano terra;
- tutti i vani differiscono lievemente dalle misure interne di progetto, in maniera irrilevante (ingr./sogg./cucina di 6,73x4,47 mt anziché di 6,60x4,50 mt di progetto; letto di 4,22x3,48 mt anziché 4,20x3,50 mt di progetto; bagno di 2,40x2,30 anziché di 2,30x2,30 di progetto);
- realizzazione della scala di accesso al piano 1° (già soffitta sottotetto e trasformata abusivamente in abitazione), costituita da una trave centrale portante in ferro e altri elementi prefabbricati di ferro per il sostegno delle pedate in legno.

Si precisa che nella planimetria del piano terra del progetto non risulta:



- disegnato il balcone che però si evidenzia nella planimetria generale della sistemazione esterna;
- disegnata l'apertura della porta-finestra nella camera da letto (di accesso al predetto terrazzo) che però risulta adeguatamente rappresentata nel prospetto lato Rampa (Nord).

Pertanto, le due suddette incongruenze sono verosimilmente da ritenersi errori grafici di rappresentazione e non difformità.

Al piano Primo: - abuso per il cambio di destinazione d'uso della suddetta soffitta sottotetto in abitazione, compresi i tre lucernai realizzati rispettivamente nel wc e nelle due camere da letto che non risultano rappresentati nelle due falde del tetto rappresentate nei prospetti di progetto lato Rampa (Nord) e lato giardini (Sud) e nella planimetria della copertura.

Inoltre, si precisa ancora che dal confronto fatto tra le planimetrie dell'ultimo progetto di Variante (P.d.C. n. 42715/2007) e le planimetrie catastali attualmente giacenti negli atti catastali dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - non si evidenziano discordanze di sorta, mancando come già sopra riferito il piano 1° soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione.

Fatte le suddette precisazioni, con riferimento alle modestissime modifiche interne in ordine alle dimensioni interne dei vani in generale e alla realizzazione dell'apertura della piccola finestra nel vano cantina, nonché all'aumento di superficie utile interna relativa al cambio di destinazione d'uso del piano 1° (già soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione), è possibile proporre domanda di condono edilizio entro 120 giorni dall'atto di trasferimento in base alle vigenti disposizioni che regolano le esecuzioni immobiliari.

Pertanto, precisando che i relativi conteggi totali per brevità non vengono allegati alla presente pur restando a disposizione dell'esecuzione immobiliare, il costo totale dell'eventuale condono edilizio si può verosimilmente riassumere nei seguenti valori:

1) ai fini urbanistici,

tenuto conto degli attuali costi e coefficienti vari stabiliti per legge per determinare il contributo di costruzione, nonché della superficie coperta (SUC) del piano 1°, ovvero della soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione, pari a 58,30 mq (rilevata con misurazione grafica eseguita sulle piante di progetto), si è determinato il seguente riepilogo ipotizzato del contributo di costruzione, calcolato in misura doppia come previsto dalle leggi in materia, precisamente:

<u>oneri concessori per urbanizzazione</u>		:
- Primaria:	$SUC\ 58,30\ mq \times \text{€}\ 50,00/mq \times 0,2 \times 0,7 = \text{€}\ 408,10/mq \times 2 =$	€ 816,20
- Secondaria:	$SUC\ 58,30\ mq \times \text{€}\ 30,00/mq \times 0,2 \times 0,7 = \text{€}\ 310,16/mq \times 2 =$	€ 620,32
<u>contributo costo costruzione per cambio d'uso</u>		
- SUC 58,30 mq x 2.700,00/400 x (58,30 – 50) + 300=	$\text{€}\ 356,03 \times 2 =$	€ 712,06
	Sommano	€ 2.148,58
<u>oblazione "secca"</u>		
- spostamento fondelli, realizzazione finestra nel vano cantina, etc., a corpo		€ 1.000,00



Importo totale ipotizzato € 3.148,58

2) ai fini sismici,

con riferimento alle modestissime modifiche interne in ordine alle dimensioni interne dei vani in generale, alla realizzazione dell'apertura della piccola finestra nel vano cantina, nonché all'aumento di superficie utile interna relativa al cambio di destinazione d'uso del piano 1° (già soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione), lo Scrivente ritiene che tali opere possano ricondursi agli "interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità", art. 94-bis, comma 1°, lettera e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3) ai fini delle parcelle relative alle attività tecniche da svolgere per la redazione della intera pratica di sanatoria edilizia, da inviare al Comune di Spoleto, e che dovrà essere predisposta da un Tecnico abilitato (ingegnere, geometra, etc..), si prevedono i seguenti costi:

- redazione della pratica di sanatoria, circa € 2.000,00
- la redazione della pratica sismica "interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità", da allegare alla richiesta di condono edilizio in sanatoria, circa € 500,00
- redazione della pratica relativa alla "Dichiarazione che tiene luogo della agibilità), € 300,00

Importo totale ipotizzato € 2.800,00

il tutto per un importo totale ipotizzato di circa € 5.948,58 (= € 3.148,58 + € 2.800,00), comprensivo degli oneri di urbanizzazione, oblazione e parcelle tecniche.

Difformità catastali

Nel ribadire quanto già affermato alla precedente pag. 8, ovvero che dal confronto fatto tra le planimetrie dell'ultimo progetto di Variante (P.d.C. n. 42715/2007) e le planimetrie catastali attualmente giacenti negli atti catastali dell'A. d. E. - Territorio - non si evidenziano discordanze di sorta, comunque, stante l'attuale situazione edificata, è necessario provvedere all'aggiornamento di dette planimetrie catastali per regolarizzare sia la finestra della cantina posta al piano 1° sottostrada ma sopra tutto il piano 1° soffitta sottotetto trasformata abusivamente in abitazione.

Pertanto, soltanto dopo la regolarizzazione del Condono Edilizio in Sanatoria, si dovrà provvedere alla presentazione di una nuova adeguata planimetria che rappresenti l'attuale stato dei luoghi, i cui costi possono così quantificarsi:

- diritti erariali di € 50,00;
 - parcella del Tecnico incaricato di redigere la denuncia di variazione catastale pari a circa € 450,00;
- il tutto per un totale di circa € 500,00 (euro cinquecento/00).

Altre informazioni per l'acquirente

Per l'intero immobile costituente il presente Lotto UNICO, a detta della
non sono previste spese straordinarie, così come non ci sono cause civili pendenti nei confronti di

Tribunale di Spoleto – E.I. n° 93/2022 R.G.E.
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli
(Relazione di Stima del LOTTO UNICO) – Pag. 9



terze persone, ad eccezione dell'ipoteca e del pignoramento riportate a pag. 6 della presente relazione.

Ciò premesso, la proprietà dell'immobile costituente il presente lotto UNICO, come si evince dalla "Certificato notarile" del 13/09/2022 a firma del Dott. Francesco Casarini (pag. 2 della presente), allegata al fascicolo, risulta come sotto trascritta:

1) – Fino al 19/12/2004:

- di proprietà esclusiva dei coniugi _____, per 1/2 ciascuno della piena proprietà, il terreno (sul quale è stato successivamente edificato il fabbricato residenziale condominiale, nel quale fanno parte gli immobili oggetto di espropriazione);

2) – dal 20/12/2004 al 01/08/2007:

- di proprietà "Centro Costruzioni s.r.l." con sede a San Felice Canello, il terreno - sul quale è stato edificato dalla predetta Impresa, il fabbricato residenziale condominiale, nel quale fanno parte gli immobili oggetto di espropriazione -, giusto atto di compravendita (dai coniugi _____, per 1/2 ciascuno) a rogito Notaio Pirone Marco del 20/12/2004, rep. n. 60185/12035, registrato a Spoleto ed ivi trascritto il 18/01/2005 al N. 136 R.P.;

3) – dal 02/08/2007 a tutto oggi:

- di proprietà degli esecutati _____, ciascuno per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione dei beni, giusto atto di acquisto (dall'impresa costruttrice "Centro Costruzioni s.r.l. con sede a San Felice Canello") a rogito Notaio Di Russo Fabio del 02/08/2007, rep. n. 17119/4286, registrato a Spoleto il 08/08/2007 al N. 1303 Serie 1T, trascritto a Spoleto il 08/08/2007 al N. 2820 R.P.

CARATTERISTICHE GENERALI

Le caratteristiche costruttive generali del fabbricato plurifamiliare ad uso residenziale, di forma rettangolare a "schiera" di 3 e 4 piani (compresa soffitta sottotetto) di cui uno interrato adibito a garages e cantine, sono costituite da una struttura portante del tipo intelaiato in cemento armato, solai in latero cemento armato, copertura a sottotetto del tipo a falde inclinate a "schiena d'asino" con struttura in calcestruzzo armato e latero-cemento impermeabilizzata e rifinita con sovrastante manto in tegole tipo "portoghese", gronde e discendenti in rame. Muratura di tamponatura in blocchi termici dello spessore di 30 cm, balconi costituiti da solette in cemento armato completi di ringhiere in ferro di protezione, pareti esterne intonacate e rifinite a civile, tinteggiatura esterna realizzata con pittura di silicati. Il piano interrato costituito da pareti in c.a. e le aperture dei garages completi di porte basculanti in lamiera, con accesso dall'esterno attraverso la rampa/discenderia comune a tutte le u.i. facenti parte del suddetto fabbricato plurifamiliare residenziale.



Il fabbricato condominiale è composto da quattro abitazioni, due al piano terra e due al piano primo, compresa quella oggetto di stima, tutte con ingresso autonomo; al piano primo si accede dalla scala comune (soltanto alle due abitazioni poste al piano primo) dalla via pubblica denominata Augusto Righi attraverso la corte comune (B.C.N.C.) a tutte e quattro le abitazioni.

Il tutto come indicato nel “Capitolato Speciale d’Appalto”, dal quale si sono ricavati i dati suddetti, di cui fu presa visione al momento del sopralluogo.

Con riguardo alle finiture interne queste risultano essere quelle normali ed in sintesi descritte nella “descrizione analitica” che segue, sia dell’abitazione che delle pertinenze ed accessori.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL’ABITAZIONE (P. PRIMO) - “A”

All’abitazione in questione, posta al piano terra e primo del fabbricato condominiale, si accede dalla via pubblica denominata via “Santo Spes di Spoleto” dal nc. 86, ovvero attraverso una corte comune adibita a passaggio pedonale condominiale e da questa attraverso la corte di esclusiva proprietà antistante il portico di accesso all’abitazione detta.

Premesso che l’intero immobile oggetto di stima è caratterizzato da “cielo a terra”, l’attuale abitazione di che trattasi, risulta disposta su due piani, terra e primo, composta da:

- al piano terra, da ingresso/soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e camera da letto, dell’altezza utile interna di 2,72 mt; i vani risultano di dimensioni sufficienti, dotati di aperture di finestre di aerazione ed illuminazione naturale fatta eccezione per il disimpegno;
- al piano primo (già soffitta sottotetto trasformata in abitazione abusiva), da disimpegno, wc, due camere da letto e ripostiglio sottotetto, dell’altezza utile interna variabile da 1,20 a 2,65 mt; i vani, sono dotati di aperture di aerazione ed illuminazione naturale costituite da lucernai per ogni singolo ambiente ad eccezione del ripostiglio sottotetto e del disimpegno.

Il tutto della superficie totale utile interna di 97,59 mq; i due piani sono disimpegnati da una scala interna con struttura prefabbricata in ferro e pedate in legno che inizia nel vano ingresso/soggiorno/cucina e porta al piano primo; nel piccolo disimpegno del piano terra vi è l’altra scala che conduce al piano 1° sottostrada o interrato.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte, mentre per quel che concerne le finiture interne, si ha che:

- tutte le pareti interne, realizzate con laterizio forato in foglio, risultano rifinite con intonaco tirato a “civile” e tinteggiatura di vecchia realizzazione;
- pavimentazione in mattonelle di gres delle misure di 33x33 cm per tutti i vani, con rifinitura alle pareti costituita da zoccolino battiscopa in gres dell’altezza di 10 cm; per il bagno e il wc pavimentazione in mattonelle di gres ceramico delle misure di 15x15;
- rivestimento alle pareti con mattonelle di gres ceramico per il bagno e per il wc delle misure di 15x15 cm, dell’altezza di 1,12 mt; si precisa che per l’area doccia e specchio/lavabo del bagno l’altezza è di 2,16 mt, mentre per il wc per l’area doccia l’altezza è di 2,15 mt; i rivestimenti risultano rifiniti in sommità da elementi orizzontali di decoro denominati “tori”.



Anche nel vano ingresso/soggiorno/cucina, per la sola area cucina è presente il rivestimento con mattonelle di gres ceramico delle misure di 10x10 cm e per una altezza di 1,60 mt;

- il bagno del piano terra è completo dei sanitari d'uso e della rubinetteria varia, ovvero vaso igienico con cassetta scaricatrice incassata, doccia 120x80 cm con box, mobiletto con lavabo, bidet;
- il wc del piano primo è completo dei sanitari d'uso e della rubinetteria varia, ovvero vaso igienico con cassetta scaricatrice incassata, doccia 0,70x0,90 con box, lavabo a colonna e termo-arredo; l'arieggiamento e la luce naturali garantiti da un lucernaio con telaio in legno e specchiatura in vetro doppio, uguale a quelli delle due camere;
- le porte interne sono tutte ad una anta con telaio di legno e pannello di compensato;
- l'attuale porta d'ingresso all'abitazione è costituita da una porta ad una anta di tipo blindato con rivestimento in legno;
- in generale le finestre sono costituite da un telaio di legno con vetro-camera, complete di persiane in alluminio verniciato con alette regolabili e di zanzariere in alluminio;
- soglie di porte e finestre in marmo di trani.

Tutti gli infissi di finestre e porte sono di vecchia realizzazione e risalenti all'epoca dell'acquisto.

L'intera abitazione è provvista dei seguenti impianti tecnologici, del tipo sottotraccia e di normale qualità, tutti di vecchia realizzazione:

- impianto idrico completo di tubazioni ed accessori vari, attualmente allacciato alla rete pubblica "Valle Umbra Servizi – Servizio Idrico Integrato";
- impianto elettrico e TV del tipo sottotraccia, completo degli accessori d'uso, allacciato alla rete pubblica;
- impianto di riscaldamento del tipo sottotraccia, con alimentazione a gas metano e caldaia murale posta sulla parete esterna del portico, completo delle tubazioni in rame, degli accessori d'uso e degli elementi radianti in alluminio.

Infine, si è rilevata la presenza di elementi per aria condizionata individuali consistenti nelle unità interne (split) nel vano ingresso/soggiorno/cucina del piano terra e nelle camere da letto del piano primo con le unità esterne (motori) posizionati nel portico d'ingresso al piano terra.

Dei suddetti impianti le relative dichiarazioni di conformità si trovano allegate alla richiesta della domanda di agibilità dell'intero edificio (che si ricorda non risulta rilasciata né attestata) come già descritto nella relazione generale, mentre il libretto d'impianto termico è allegato alla predetta "Relazione Generale - All. G/2).

La planimetria con indicate le superfici utili interne è riportata nell'All. n. 1 completo del calcolo delle superfici; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze utili interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, tutto è riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

L'abitazione è contraddistinta con la lettera "A" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 4).



Nel complesso l'intera abitazione risulta in uno stato di uso e conservazione mediamente normale, comunque, necessitante di piccole opere di manutenzione ordinaria.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BALCONE E DEL PORTICO (P. TERRA) - "A1"

L'abitazione sopra descritta, posta su due piani (p. T. e 1°), è corredata da un balcone della superficie utile di 9,04 mq - posto sul lato Nord a cui si accede dalla camera da letto - e da un portico d'ingresso della superficie utile di 12,00 mq - posto sul lato Sud che è anche d'accesso all'abitazione di che trattasi.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte, mentre per quel che concerne le finiture interne, si ha che il balcone risulta rifinito con pavimentazione in mattonelle di gres per esterni di 15x15 cm che si completa con la soglia esterna in pietra di trani e la ringhiera di protezione in ferro "*lavorato a semplice*"; anche il portico risulta pavimentato con le pareti rivestite con intonaco tirato a civile tinteggiato e rifinite con zoccolo in mattoncini a "*faccia vista*" dell'altezza di 65 cm.

La planimetria con indicate le superfici utili interne è riportata nell'All. n. 1 completo del calcolo delle superfici; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze utili interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, tutto è riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Il balcone ed il portico sono contraddistinti con la lettera "A1" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 4).

Nel complesso il balcone ed il portico risultano in buono stato di uso e conservazione.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLO SPAZIO SCOPERTO USO CORTE (P. TERRA) - "A2"

La corte in questione è esclusiva dell'abitazione suddetta e di proprietà degli esecutati, posta al piano terra, è costituita da un piccolo spazio scoperto della superficie totale di 29,00 mq, posta sul lato Sud, a cui si accede da un'altra corte condominiale adibita a passaggio pedonale comune al quale si accede dalla via pubblica "Santo Spes di Spoleto".

Lo spazio scoperto di proprietà è delimitato dal portico sopra descritto e per i tre rimanenti lati da una ringhiera in elementi di ferro lavorato "*a semplice*" verniciati ove sul lato Sud si trova posto il cancelletto d'ingresso all'abitazione in questione; risulta altresì pavimentato in parte con mattonelle di gres e in parte con marmette di cemento, oltre a piccola aiuola.

La planimetria con indicate le superfici utili è riportata nell'All. n. 1 completo del calcolo delle superfici; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Lo spazio scoperto ad uso corte esclusiva è contraddistinta con la lettera "A2" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 4).

Allo stato attuale si presenta in normali condizioni di uso e conservazione.



DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE CANTINA (P. 1° SOTT.DA) - "A3"

Trattasi di un locale fondo posto al piano 1° sottostrada o interrato del fabbricato sottostante all'ingresso/soggiorno/cucina del piano terra, della superficie utile interna di 28,02 mq., con accesso sia dal disimpegno del piano terra, - attraverso scala interna – che dall'adiacente locale garage posto anche questo al piano 1° sottostrada.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte, mentre per quel che concerne le finiture interne, si ha che:

- pareti interne rifinite con intonaco tirato a civile e tinteggiatura di vecchia fattura;
- pavimentazione in mattonelle di gres di 33x33 cm, rifinita da zoccolino battiscopa in gres di 10 cm di altezza;
- l'apertura di porta è corredata da un infisso ad una anta in telaio di legno e pannello di compensato, come quelle della sovrastante abitazione; la piccola finestra è in telaio in legno con specchiatura in doppio vetro;
- il vano è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento sottotraccia, l'elemento radiante in alluminio come quelli dell'abitazione;
- scala di accesso al piano terra di abitazione rifinita con lastre di travertino per le pedate e le alzate, oltre che per lo zoccolo battiscopa laterale.

La planimetria con indicate le superfici utili è riportata nell'All. n. 1 completo del calcolo delle superfici; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

La cantina è contraddistinta con la lettera "A3" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 4).

Lo stato di uso e conservazione risulta normale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE GARAGE (P. 1° SOTT.DA) - "B"

Trattasi di un locale garage posto al piano 1° sottostrada o interrato del fabbricato, lato Nord, sottostante alla zona notte del piano primo, della superficie utile interna di 30,28 mq, con accesso carrabile autonomo dall'esterno attraverso la rampa/discenderia condominiale, ma anche con accesso pedonale dall'interno della abitazione tramite la scala interna che disimpegna i due piani, il piano terra ed il piano 1° sottostrada, attraverso il locale cantina.

All'interno del vano garage si trovano anche posti un piccolo wc della superficie utile interna di 2,79 mq ed il ripostiglio sottoscala della superficie utile interna di 2,81 mq.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte, mentre per quel che concerne le finiture interne, si ha che:

- pareti interne rifinite con intonaco e tinteggiatura di vecchia fattura per tutti i locali (garage, wc e sottoscala);
- pavimentazione in mattonelle di gres di 33x33 cm per garage, wc e ripostiglio sottoscala, rifinita con zoccolo battiscopa in gres di 10 cm di altezza per garage e ripostiglio sottoscala;



- rivestimento alle pareti del piccolo wc in mattonelle di gres ceramico di 10x10 cm e dell'altezza di 1,12 mt e dell'altezza di 2,00 mt per l'area doccia;
- l'infisso principale del garage, ovvero dell'accesso carrabile, è costituito da una serranda di tipo a bascula in lamiera verniciata, mentre l'apertura di porta del wc è corredata da un infisso ad una anta in telaio di legno e pannello di compensato, come quelle della sovrastante abitazione;
- il wc è completo dei sanitari d'uso e della rubinetteria varia, ovvero vaso igienico con cassetta scaricatrice incassata, piatto doccia 0,70x0,70, lavabo a colonna; l'arieggiamento e la luce naturali garantiti da una piccola finestra in telaio di legno con specchiatura in doppio vetro completa di inferriata esterna in ferro;
- il wc è provvisto di impianto elettrico e di riscaldamento sottotraccia, l'elemento radiante in alluminio come quelli dell'abitazione.

La planimetria con indicate le superfici utili è riportata nell'All. n. 1 completo del calcolo delle superfici; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici, l'esposizione e lo stato di manutenzione, tutto è riportato nel Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

Il locale garage con il wc ed il ripostiglio sottoscala è contraddistinta con la lettera "B" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 4).

Lo stato di uso e conservazione risulta normale.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO.

In considerazione di quanto sopra esposto, ed in particolare dell'attuale situazione edificata relativa al piano primo (già soffitta sottotetto trasformata in abitazione abusiva) - ragione per cui si terrà conto nella valutazione delle superfici utili al netto della possibile regolarizzazione urbanistica in sanatoria, ovvero di quelle indicate in colore rosso in detta planimetria -, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, utilizzazione, destinazione, nonché delle caratteristiche costruttive e di finitura attualmente presenti, dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione dell'immobile pignorato, tenuto altresì conto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili, dallo Scrivente riferiti al metro quadrato di superficie utile, si è proceduto alla valutazione complessiva, il tutto come dettagliatamente riportato nell'allegato Foglio Tabellare N. II° (All. n. 4), comprese le dovute e previste detrazioni.

N.B. = I valori unitari attribuiti dallo scrivente sono quelli corrispondenti alla attuale situazione dell'intero immobile pignorato, al lordo delle detrazioni, tenuto anche conto delle altezze utile interne dei vari vani.

Il tutto come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (All. n. 5).

Come già sopra riferito in merito alla impiantistica, in generale risulta del tipo sottotraccia e di vecchia realizzazione per l'abitazione, risalente al 2005/2007 epoca dell'ultima pratica urbanistica "P.d.C. n. 42715/2007". Degli impianti in genere sono state trovate le relative dichiarazioni di conformità allegata alla richiesta della domanda di agibilità dell'intero edificio (che si ricorda non risulta rilasciata né attestata) come già descritto nella relazione generale, mentre il libretto d'impianto termico è allegato alla predetta "Relazione Generale - All. G/2).



In ordine ai costi, a migliore chiarimento di quanto sopra esposto, di seguito si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:

1) - *Valore complessivo stimato dei beni componenti il lotto UNICO*, per la quota di 1/1 della piena proprietà, compresi i diritti indivisi sui B.C.N.C. (corte condominiale adibita a passaggio pedonale di accesso alle varie abitazioni e la rampa/discenderia di accesso al garage), risulta di € 129.488,00 opportunamente arrotondato a € 129.500,00 (euro centoventinovemilacinquecento/00), al netto delle dovute detrazioni (vedi Foglio Tabellare II°, All. n. 4);

2) - *Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura* (pag. 6 della presente), pari a ad € 329,00 (euro trecentoventinove/00);

3) - *Oneri per la regolarizzazione urbanistica e sismica in sanatoria degli immobili costituenti il Lotto Unico* (pagg. 8 e 9 della presente), pari a € 5.948,58 (euro cinquemilanovecentoquarantotto/58), comprensivo degli oneri di urbanizzazione, oblazione e parcelle tecniche;

4) - *Oneri per la regolarizzazione catastale* (pag. 9 della presente):

- diritti erariali di € 50,00 e onorario per il tecnico incaricato di redigere la "denuncia di variazione" al catasto fabbricati, circa € 450,00, per un totale di € 500,00 (euro cinquecento/00);

In fede.

Spoletto, li 24 Luglio 2023

Il C.T.U.



(Geom. Pietro Bernelli)

Bernelli Pietro

