

GEOM. PIETRO BERNELLI
via Cerquiglia,2 - Tel. 0743.48980
06049 SPOLETO (PG)
pec: pietro.bernelli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare *promossa da*

BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA SpA

(Avv. Paolo Feliziani)

ora

Value Italy società di Gestione del Risparmio S.p.A.

(Avv. Claudia Gillosi)

contro

OMISSIS

(OMISSIS)

iscritta al n° 72/2020 R.G.E. - G.E. Dott. Simone Salcerini.

(Prossima Udienza già fissata al 09.09.2021)

"RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO N° 1 e BANDO di VENDITA"

(Fascicolo n° 2)

Spoletto, li 29 Giugno 2021

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1

ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

La porzione di fabbricato oggetto di stima, con destinazione di abitazione - così risultante solo dalle concessioni edilizie rilasciate a suo tempo per la riparazione e consolidamento dello stesso (vedi pag. 7 della “*Relazione Generale*”, All. F, riportate anche nella presente a pag. 6, “*Difformità urbanistico-edilizie*”), poiché nei progetti allegati non vi è indicata alcuna precisa destinazione dei vari locali - fa parte di un fabbricato di più ampie dimensioni ove insistono altre proprietà, nel complesso denominato “*Casa Passerini*” e/o “*Palazzo*”, posto nel centro storico della Fraz. Fogliano del Comune di Cascia, individuato nella mappa NCT di Cascia al Fog. 42 con la particella 35. La detta località è posta ad una altitudine di 827 mt s.l.m., con una popolazione di 119 abitanti in base al censimento ISTAT 2001.

La porzione di fabbricato oggetto di stima, con destinazione di abitazione, consta di tre piani fuori terra, più precisamente composta:

- al piano terra, da cinque locali, di cui uno di ridotte dimensioni, oltre a ripostiglio sottoscala, disimpegnati dal vano ingresso/scala cosiddetto “*padronale*”, dal quale si accede al piano primo e secondo (soffitta) tramite ampia scala interna;
- al piano primo, da sei ampi locali, oltre al pianerottolo di disimpegno della ampia scala interna di accesso al piano secondo uso soffitta; questo piano primo è anche corredato da un altro accesso dall'esterno;
- al piano secondo, da tre locali soffitta, di varie dimensioni; allo stato attuale la soffitta risulta corredata anche da tre terrazzi “*incassati*” ricavati sulla pendenza delle falde del tetto.

In sostanza, tale porzione di fabbricato risulta corredata da due ingressi, uno principale cosiddetto “*padronale*” posto al piano terra e l'altro “*secondario*” al piano primo, poiché il terreno circostante è su diversi livelli, confinante con spazi e vie comunali per quattro lati, Marini, Magrelli, Lavosi, salvo se altri.

La suddetta porzione di fabbricato risulta attualmente riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12 con la Particella 9 Sub. 7, con Categoria “**In corso di definizione**” (F/4), senza consistenza e redditi, come da Denuncia di Variazione (D.V.) Prot. n. PG0111939 del 13/04/2010. Si ritiene necessario precisare che la suddetta U.I. essendo stata accatastata con la categoria F/4 ovvero “**In corso di definizione**”, negli Uffici catastali non risulta depositata la relativa planimetria, come da procedura, ma semplicemente individuata nella sua totalità dallo elaborato Planimetrico redatto in scala 1/500.

Il tutto come rappresentato nella documentazione catastale acquisita: mappa NCT in scala 1/2000, Fg 42 Part. 35 parte=NCEU Fg 12 Part. 9 Sub. 7; visura storica NCEU; elaborato planimetrico in scala 1/500 (All. n. 1).

Per il suddetto immobile pignorato, siccome censito nel catasto fabbricati di Cascia, non necessita il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.).

Fatte le suddette precisazioni, l'intera porzione di fabbricato oggetto di stima - che allo stato attuale risulta mancante di qualsiasi rifinitura ed impianto tecnologico, nonché dei divisori interni, di cui si dirà più avanti - è nel complesso così formata:

- da una porzione di fabbricato disposta su due piani, piano terra e primo, destinata ad abitazione di complessivi undici (11) vani, oltre al ripostiglio sottoscala al piano terra e al pianerottolo di disimpegno della scala interna al piano primo, della superficie totale utile interna di 335,94 mq, contraddistinta alla lettera "A";

- da tre locali di varie dimensioni uso soffitta, posti al piano secondo, ai quali si accede dal piano primo tramite l'ampia scala interna; la soffitta risulta corredata da tre terrazzi "incassati" ricavati sulla pendenza delle falde del tetto, della superficie totale utile interna di 178,18 mq, contraddistinta alla lettera "AI".

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegate planimetrie in scala 1/100, redatte dallo Scrivente CTU, che riportano l'attuale situazione edificata di detta porzione di fabbricato, con indicazione delle superfici utili di ogni singolo vano (All. n. 2).

Con riguardo al calcolo delle superfici utili interne, si precisa che per questa porzione di fabbricato sono state interamente rilevate sui luoghi e non desunte dai progetti allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate a suo tempo (pag. 7 della "Relazione Generale", All. F; a pag. 6 della presente "Difformità urbanistico-edilizie") per la riparazione e consolidamento dell'intero fabbricato del quale fa parte la porzione di che trattasi; per il riepilogo delle superfici vedasi l'allegato Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2).

L'unità immobiliare costituente il presente Lotto è autonoma.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

Il suddetto intero immobile risulta costituito da una unica unità immobiliare con destinazione di abitazione disposta su tre piani (p.T., p.1° e 2° soffitta), di complessivi undici (11) vani oltre al ripostiglio sottoscala al piano terra, al pianerottolo di disimpegno della scala interna al piano primo e ai tre vani soffitta al piano secondo, il tutto formante un unico lotto autonomo ed indipendente, a parere dello scrivente CTU., ricadente nel centro storico della Frazione Fogliano del Comune di Cascia, asservito dai servizi primari.

La suddetta unità immobiliare, è parte di un fabbricato di maggior consistenza, ove insistono altri proprietari.

STATO DI POSSESSO

L'U.I. che rappresenta la porzione di fabbricato in questione, costituente il presente Lotto N. 1, risultava intestata alla società debitrice "OMISSIS" con sede a OMISSIS per atto di acquisto a rogito notaio Carlo Angelini Rota 07/05/1993, Repert. n. 115583, Racc. n. 17322 (pag. 3 punto 1 e

pag. 5 punto 6/a della “*Relazione Generale*”) – con il quale detta società acquistava anche gli altri immobili pignorati (individuati con le particelle originarie, oggi soppresse), ad eccezione della porzione di fabbricato censita nel NCEU di Cascia al Fog. 12 con la Part. 28 Sub. 5, anche questa pignorata ma pervenuta con l’atto notaio Marco Pirone di Spoleto 11/12/2009, Repert. n. 73740, Racc. n. 16192 (punto 10 “*Relazione Generale*”, *All. I*).

Oggi, tale U.I. risulta intestata catastalmente e di proprietà legale della “OMISSIS” - con sede a OMISSIS in OMISSIS -, per i diritti di 1/1, attraverso i vari mutamenti descritti al punto 6 di pag. 5 e 6 della “*Relazione Generale*” (*All. E*).

Nel corso del sopralluogo si è accertato che tale immobile costituente il presente *Lotto N° 1* risulta stabilmente usufruito e goduto dalla “OMISSIS”.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell’acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo, ad eccezione delle prescrizioni di carattere edilizio indicate nelle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Cascia (C.E. n. 58 del 06/05/1993 e successiva Variante C.E. n. 139 del 27/03/1995 - pag. 7 della “*Relazione Generale*” (*All. F*).

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto risultato dagli accertamenti e sopra tutto come si rileva dalla “*Relazione Ventennale Notarile*” del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24 Luglio 2020, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo oggetto della presente stima (Trascr. N. 1602 R.P. del 08.07.2020 – atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 29/06/2020, Repert. n. 443), gravante su tutti gli immobili posti in Cascia e, quindi, anche su quello del presente Lotto N. 1 (NCEU di Cascia, Fg 12 Part. 9 Sub. 7, Categ. “**In corso di definizione**” F/4, senza consistenza e redditi), *a favore* del Banco di Desio e della Brianza S.p.A. con sede a Desio (MI) e *contro* OMISSIS con sede a OMISSIS, per l’intera piena proprietà.

Altri pesi o limitazione d'uso

Con riguardo al fabbricato condominiale di cui fa parte l’U.I. costituente il presente Lotto N.1, come riferito dal sig. OMISSIS , non esiste nè il regolamento condominiale nè le tabelle millesimali. Infatti, il carattere di condominio si ammette solo ai fini catastali in quanto la porzione di fabbricato pignorata ricade in un fabbricato di maggior dimensione contraddistinto nella mappa catastale di Cascia al NCT con Fg 42 Part. 35 corrispondente nel NCEU al Fg 12 Part. 9.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene in questione, relativi alla esecuzione immobiliare in oggetto, così come rilevati dalla “Relazione Ventennale Notarile” del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24 Luglio 2020, che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, precisamente le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli i cui costi necessari ammonteranno a totali € 364,00 (tasse fisse e/o minimi), precisamente:

1) - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo rogato dal Notaio Donati Massimo di Spoleto il 24/11/2016, Repertorio n. 1798/1459, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 28/11/2016 al N. 4778 R.G. e al N. 575 R.P. di formalità, a **favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a.** con sede a Spoleto e **contro OMISSIS** con sede a OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull’immobile in oggetto (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 9 Sub.7), ricompreso tra altri immobili tutti siti in Fraz. Fogliano di Cascia, **per la somma totale di Euro 1.080.000,00 (capitale di Euro 540.000,00), tasso variabile del 3,000%, durata anni 12.**

2) - Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, atto del Notaio Pirone Marco del 13/04/2011, Repertorio n. 76041/17202, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 19/04/11 al N. 1881 R.G. e al N. 295 R.P. di formalità, a **favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a.** con sede a Spoleto e **contro OMISSIS** con sede a OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull’immobile in oggetto (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 9 Sub.7), ricompreso tra altri immobili tutti siti in Fraz. Fogliano di Cascia, **per la somma totale di 550.000,00 Euro, importo capitale 275.000,00 Euro, spese 275.000,00 Euro.**

3) - Pignoramento Immobiliare notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Spoleto (PG) il 29/06/2020, Repertorio 443/2020, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Perugia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 08/07/2020 al N. 2134 R.G. e al N. 1602 R.P. di formalità, a **favore di Banco di Desio e della Brianza s.p.a.** con sede a Desio (MI) e **contro OMISSIS** con sede a OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull’immobile in oggetto (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 9 Sub.7), ricompreso tra altri immobili tutti siti in Fraz. Fogliano di Cascia.

In ordine ai suddetti costi di cancellazione si precisa che:

- la cancellazione dell’iscrizione dipendente da ipoteca volontaria è soggetta alla tassa fissa ipotecaria di € 35,00, come nel caso in oggetto; in questo caso, n° 2 ipoteche volontarie x €/cad. 35,00 = **totali € 70,00;**
- 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 che l'intero fabbricato, ove insiste la u.i. in oggetto, è stato oggetto di lavori di riparazione e consolidamento negli anni passati, giusta Concessione Edilizia n. 58 del 06/05/1993 e successiva Variante Concessione Edilizia n. 139 del 27/03/1995, dal confronto fra lo stato di progetto (post operam) e le planimetrie redatte dal sottoscritto C.T.U. si sono rilevate le seguenti difformità:

- con riguardo al piano primo, non risultano eseguiti i muri divisorii interni;
- con riguardo al piano secondo, ove sono posti i vani soffitta: - sono state realizzate due aperture di finestra nel vano centrale più grande; - inoltre, i tre terrazzi "incassati", così oggi apparentemente desumibili dall'attuale situazione dei luoghi, seppure allo stato grezzo, verosimilmente, nel progetto dovevano rappresentare tre piccoli locali soffitta corredati da altrettanti lucernai.

La situazione incompiuta dei luoghi non lascia possibilità di certezza, atteso lo stato grezzo; comunque, possono essere ragionevolmente eseguite opere di completamento in sanatoria al fine di conformare la presunta attuale situazione dei luoghi con quelli verosimilmente desumibili dai progetti approvati, ovvero:

- al piano primo, eseguire la realizzazione dei muri divisorii interni;
- al piano secondo (soffitta), tamponare le due finestre; realizzare parte delle falde del tetto, complete di manto di copertura in coppi, oltre alla posa in opera dei tre lucernai.

Da quanto sopra si ritiene corretto, a parere del sottoscritto CTU, prevedere solo ai fini urbanistici - e non anche ai fini sismici, in quanto verosimilmente le strutture portanti risultavano già a suo tempo previste ed ultimate (comunicazione fine lavori strutturale citata nella "Relazione Generale") - la sanatoria delle opere incompiute sopra dette, quantificando altresì i relativi costi delle stesse, i cui conteggi per brevità non vengono allegati alla presente ma solo indicati nelle somme totali, pur restando a disposizione dell'esecuzione immobiliare, precisamente:

ai fini urbanistici

- diritti di segreteria a favore del Comune di Cascia per il rilascio della S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in Sanatoria, € 60,00;
- sanzione amministrativa a favore del Comune di Cascia, € 600,00;
- onorario per il Tecnico che dovrà predisporre l'intera pratica S.C.I.A. in sanatoria, pari a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).

In totale circa € 2.160,00 (euro duemilacentosessanta/00).

Costi verosimili delle opere:

- realizzazione di parte delle falde del tetto (comprese casse formi, perfori e il ferro), la impermeabilizzazione delle stesse e il manto di copertura in coppi, ammontante il tutto a € 4.450,00;
- tamponatura delle due finestre realizzate in difformità, € 170,00;
- f.p.o. di tre lucernai, € 2.100,00.

In totale circa € 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00).

I fondelli non vengono quantificati perché possono anche non essere realizzati, comunque facenti parte della S.C.I.A. in Sanatoria.

Solo ai fini della completa informazione, si precisa che non risulta, ovviamente, rilasciata l'agibilità.

Con riguardo alle prescrizioni indicate nelle citate concessioni edilizie, una in particolare relativa ad un terrazzo nominato in maniera molto generica, rimane incomprensibile a quale possa riferirsi; attesa la situazione, apparentemente sembrerebbero rispettate.

Difformità catastali

Allo stato attuale, siccome negli atti catastali non risulta depositata nessuna planimetria della u.i. in questione, in quanto ancora “**In corso di definizione**” - F/4, per i motivi già spiegati a pag. 2 della presente (4° ultimo capoverso), non si sono potute riscontrare eventuali difformità catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

La porzione di fabbricato costituente il presente *Lotto N° 1* pur risultando inserita in un fabbricato di abitazione di maggiori dimensioni, e per questo avente carattere di condominio solo ai fini catastali, per il quale al momento non risultano programmate spese straordinarie, così come non ci sono cause civili pendenti nei confronti di terze persone, come affermato dal Sig. OMISSIS .

Ciò premesso, la proprietà dell'immobile costituente il presente Lotto N. 1, come si evince in parte dalla “Relazione Ventennale Notarile” del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24 Luglio 2020, allegata al fascicolo, ed in parte da quella acquisita dallo scrivente (punto 6, pagg. 5 e 6 della “Relazione Generale”, All. E), risulta come sotto indicata:

1) – Fino al 06/07/2020:

- di proprietà di “**OMISSIS**” con sede a OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per l'immobile in oggetto sottoposto ad espropriazione.

2) – Dal 07/07/2020 al 15/07/2020:

- di proprietà di “**OMISSIS**” con sede a OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per l'immobile in oggetto sottoposto ad espropriazione.

3) – Dal 16/07/2020 a oggi:

- di proprietà della “**OMISSIS**” - con sede a OMISSIS in via OMISSIS, con Amministratore Unico OMISSIS -, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, per l'immobile in oggetto sottoposto ad espropriazione.

Alla esecutata ditta “**OMISSIS**”, l'immobile suddetto sottoposto a pignoramento, è pervenuto per atto di acquisto a rogito Notaio Carlo Angelini Rota di Spoleto del 07/05/1993, Repert. n. 115583, Racc. n. 17322, registrato a Spoleto 26/05/1993 al n. 501 - Trascritto a Spoleto il 28/05/1993 al N. 1679 R.P. (da tale Marziani Atos nato a Roma 28/01/1926).

CARATTERISTICHE GENERALI

Le caratteristiche generali del fabbricato intero di cui fa parte l'u.i. in oggetto, sono costituite da una struttura portante in muratura ordinaria in pietra, pareti esterne intonacate con "a vista" le riquadrature degli angoli in pietra, solaio del tetto in latero cemento armato del tipo a padiglione con sovrastante manto di copertura in coppi, sbalzi di gronda completi dei canali di gronda e discendenti.

La porzione di fabbricato in questione è indipendente dalle u.i. di altri proprietari, risultando con accessi propri ed indipendenti dalle vie pubbliche e quasi nella sua totalità disposta sui tre piani da "cielo a terra"; i solai del primo livello sono costituiti da volte, mentre quello del piano soffitta è in latero cemento armato; le pareti esterne non sono tinteggiate.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO DI ABITAZIONE "A"

Alla porzione di fabbricato destinata ad abitazione, posta su due piani (p.T. e p. 1°) è possibile accedere dall'esterno, ovvero dalla via pubblica, attraverso due ingressi, uno posto al piano terra così detto "padronale" e l'altro posto al piano primo; i tre piani sono disimpegnati da una ampia scala interna.

La superficie complessiva della porzione di fabbricato, costituita da due piani (piano terra e primo), destinata ad abitazione, è di utili 335,94 mq.

I locali del piano terra, tutti con soffitto a volta, risultano dell'altezza interna variabile da 1,20/2,40 mt la minima e da 2,86/3,18 mt la massima, mentre quelli del piano primo risultano dell'altezza interna variabile da 2,76/2,78 mt; tutti i vani sono corredati di aperture di aerazione ed illuminazione per ogni singolo ambiente, fatta eccezione per un solo vano posto al piano primo.

Nel complesso, solo tre vani del piano terra (l'ingresso/vano scala "padronale" e i due ampi locali posti a sinistra dell'ingresso) risultano pavimentati con mattoni di vecchia realizzazione e con vecchio intonaco discontinuo alle pareti, mentre tutti gli altri vani sono privi di pavimentazione e di ogni altra rifinitura (intonaci, rivestimenti, etc.); il piano primo è totalmente allo stato grezzo, privo di qualsiasi rifinitura (pavimentazione, intonaci, rivestimenti, etc...); per entrambi i piani .

Le aperture esterne di accesso al piano terra e primo sono corredate dai vecchi infissi di porte in legno, mentre le aperture di finestra del piano terra sono corredate solo dalle vecchie grate in ferro; tutte le altre aperture esterne del piano primo sono sprovviste di infissi di qualsiasi genere.

L'u.i. è altresì sprovvista di qualsiasi impianto tecnologico ed igienico, elettrico, di adduzione e scarico acqua, riscaldamento, nonché degli infissi interni, etc...

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, vedasi la planimetria dell'immobile pignorato redatta dallo Scrivente e il 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. 3).

Lo stato di conservazione risulta normale, relativamente allo stato grezzo in cui si trova.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLA PORZIONE DI FABBRICATO USO SOFFITTA "AI"

Alla porzione di fabbricato destinata a soffitta, posta al piano secondo, è possibile accedere solo dall'interno della porzione di fabbricato destinata ad abitazione, attraverso la scala interna; essa risulta composta attualmente da tre locali di varie dimensioni e corredata da tre terrazzi "incassati" ricavati sulla pendenza delle falde del tetto. La superficie complessiva interna di detta soffitta è di utili 149,40 mq, mentre quella dei terrazzi è di utili 28,78 mq, per un totale di utili 178,18 mq, con altezza interna variabile da 0,71/0,83 mt la minima e da 1,78/2,95 mt la massima.

I locali con soffitto a tetto, secondo la pendenza della falde di copertura, risultano corredata delle aperture di aerazione ed illuminazione inerenti i terrazzi, fatta eccezione per un solo vano sottotetto.

Nel complesso, i locali della soffitta sono totalmente allo stato grezzo, come la scala di accesso in c.a., privi di qualsiasi rifinitura (pavimentazione, intonaci, rivestimenti, etc..) e sprovvisti della impiantistica d'uso (elettrica, idrica, etc...) e degli eventuali infissi di finestre e portefinestre di accesso ai terrazzi incassati.

Per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici nette, le altezze interne, l'esposizione e lo stato di manutenzione degli ambienti, vedasi la planimetria dell'immobile pignorato redatta dallo Scrivente e il Foglio Tabellare N. I° (All. n. 2); la soffitta è contraddistinta con la lettera "AI" nei Fogli Tabellari N. I° (All. n. 2) e N. II° (All. n. 3).

Lo stato di conservazione risulta normale, relativamente allo stato grezzo in cui si trova.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 1.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, futura destinazione e utilizzazione dell'intero immobile, delle sue caratteristiche costruttive, nonché dell'attuale stato grezzo in cui si trova poichè mancano tutte le finiture interne (intonaci alle pareti e soffitti, la pavimentazione, i rivestimenti vari, gli infissi di porte interne e delle finestre, etc...), altresì mancante di tutta la impiantistica in generale (impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, etc..) e dei servizi igienici; tenuto altresì conto dell'attuale stato di uso, manutenzione e conservazione, ma sopra tutto dei prezzi medi di mercato praticati in zona per beni simili, riferiti al metro quadrato di superficie utile, si è proceduto alla valutazione complessiva, il tutto come dettagliatamente riportato nel Foglio Tabellare N. II° (All. n. 3), comprese le dovute e previste detrazioni, e come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (All. n. 4) i cui riferimenti di ripresa sono indicati nelle planimetrie redatte dallo Scrivente (All. n. 2).

Infine, di seguito si riassumono i valori finali necessari ed utili ai fini di che trattasi:

1)- Valore Finale totale stimato del bene componente il lotto, al netto delle dovute detrazioni per la piena proprietà pari a € 136.437,42 arrotondato a € 136.500,00 (euro centotrentaseicinquencento/00);

2)- *Vincoli e oneri giuridici* gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, **pari ad € 364,00 (euro trecentosessantaquattro);**

3)- *Oneri per regolarizzazione urbanistica, S.C.I.A. in sanatoria (diritti comunali, sanzione, onorario tecnico per la pratica urbanistica)*, **pari a € 2.160,00 (euro duemilacentosessanta/00);**

4)- *Costi possibili per completamento opere*, **pari a circa € 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00);**

5)- *Oneri per regolarizzazione catastale: nessuno.*

In fede.

Spoletto, 29 Giugno 2021.

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)