

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° 4 e BANDO di VENDITA*"

(Fascicolo n° 5)

Spoletto, li 29 Giugno 2021

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 4

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 del danno e miglioramento sismico fabbricato adibito a civile abitazione*” (1[^] Conc. Ed. n.137 del 12/11/2001) e nella successiva variante in corso d’opera “*Ristrutturazione di un edificio adibito a civile abitazione ed annessi*” (Conc. Ed. n. 364 del 10/09/2003 in Variante), già descritte a pag. 6 della “*Relazione Generale*”, All. F, ed anche nella presente a pag. 6, “*Difformità urbanistico-edilizie*”), è costituita da due piani fuori terra, piano terra e primo, con quattro vani al piano terra comunicanti tra loro “a due e due” (precisamente: cantina e fondo; fondo ed ex stalla), ciascuna coppia rispettivamente asservita da un proprio ingresso autonomo dalla via pubblica, oltre a tre vani (cucina, ingresso e letto) posti al piano primo comunicanti tra loro ed asserviti da un unico ingresso dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna.

Tale porzione di fabbricato fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni nel quale si trovano altre due u.i. (Fg. 12 Partt. 28 Sub. 3 e 28 Sub. 5, costituenti il Lotto N. 3, di proprietà della stessa ditta), comunemente conosciuto come “*la Casa del Pastore*”, posto ai margini Sud/Est del centro storico della Fraz. Fogliano del Comune di Cascia, individuato nella mappa NCT di Cascia al Fog. 42 con la particella 28 corrispondente al catasto fabbricati al Foglio 12 con la particella 28; 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 in questione è rappresentata da sette vani su due piani autonomi tra loro, con quattro vani al piano terra e tre vani al piano primo, attualmente censita nel catasto fabbricati di Cascia al Foglio 12 con la Particella 28 Sub. 4, con Categoria “**In corso di definizione**” (F/4), senza consistenza e redditi, come da Denuncia di Variazione (D.V.) Prot. n. PG0268207 del 22/07/2009; si precisa che detta U.I. essendo stata accatastata con la categoria F/4 ovvero “**In corso di definizione**”, negli Uffici catastali non risulta depositata la relativa planimetria, del resto come da procedura, ma semplicemente individuata nella sua totalità dallo elaborato Planimetrico redatto in scala 1/500. Confini: strada pubblica da tre lati, stessa ditta proprietaria da più lati (u.i. Fg 12 Part. 28 Sub. 3), la corte comune Fg 12 Part. 578/NCEU (B.C.N.C.), salvo se altri.

Il tutto come rappresentato nella documentazione catastale acquisita: mappa NCT in scala 1/2000, Fg 42 Part. 81=NCEU Fg 12 Part. 28; visura storica NCEU; elaborato planimetrico in scala 1/500 (All. n. 1).

N.B.= La suddetta u.i. ha diritto, unitamente ad altre due ed adiacenti u.i. (censite al catasto fabbricati di Cascia al Fg. 12 con le Partt. 28 Sub. 3 e 576) sulle due corti comuni individuate in detto catasto al Fg. 12

con le Partt. 577 (ex NCT Fg 42 Part. 82 di 170 mq) e 578 (ex NCT Fg 42 Part. 83 di 85 mq) quali Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).

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 e dovute precisazioni, la porzione di fabbricato oggetto di stima risulta allo stato attuale privo di qualsiasi rifinitura ed impianto interno, infissi di porte e finestre (quelli che attualmente chiudono tutte le aperture esterne di porte e finestre verosimilmente provengono dal recupero delle demolizioni e messi in opera in maniera posticcia solo ai fini di impedire l'accesso ad estranei; all'interno dei locali si evidenzia depositato abbondante materiale proveniente dalle demolizioni, in sintesi l'u.i. è totalmente allo stato grezzo.

Tale porzione di fabbricato, come sopra già detto costituita da due piani fuori terra, piano terra e primo, è nel complesso formata:

- da una abitazione composta da quattro locali, di cui uno al piano terra - ex stalla, così indicato, e verosimilmente da trasformare in seguito in abitazione, con accesso da un contiguo vano fondo - e tre vani (ingresso, cucina e letto) posti al piano primo, comunicanti tra loro ed asserviti da un unico ingresso dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna, della superficie totale utile interna di 96,86 mq (rilevata dal progetto), contraddistinta alla lettera "A";
- da tre vani al piano terra, di cui due comunicanti tra loro (cantina e fondo) e asserviti da un unico ingresso dalla via pubblica, ed il terzo (fondo) asservito da un altro proprio ingresso dalla stessa via pubblica, della superficie utile interna di 36,00 mq, contraddistinti con la lettera "B".

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegata planimetria in scala 1/100, redatta 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, per i motivi sopra detti, si precisa che per questa porzione di fabbricato le misurazioni sono state fatte solo a campione, qua e là, quindi, per la maggior parte desunte dai progetti allegati alle Concessioni Edilizie rilasciate a suo tempo (pag. 6 della "Relazione Generale", All. F; ed anche a pag. 6, della presente "Difformità urbanistico-edilizie") per la riparazione e consolidamento dell'intero complesso immobiliare; 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 verosimile destinazione di abitazione, rappresentata in sintesi da quattro locali al piano terra asservito da due accessi indipendenti e da altri tre locali al piano primo con accesso proprio e indipendente da una vecchia scala esterna, formante il tutto un unico lotto autonomo ed indipendente, e così individuato anche catastalmente, ricadente nel centro storico della Frazione Fogliano del Comune di Cascia, asservito dai servizi primari.

STATO DI POSSESSO

L'U.I. che rappresenta la porzione di fabbricato in questione e, quindi, costituente il presente Lotto N. 4, 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 della "Relazione Generale", All. I).

Oggi, tale U.I. risulta intestata catastalmente e di proprietà legale della "OMISSIS" - con sede a OMISSIS in via OMISSIS, Amministratore Unico 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° 2* 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. 137 del 12/11/2001 e successiva Variante C.E. n. 364 del 10/09/2003 - pag. 6 della "Relazione Generale" (All. F), che qui testualmente si riportano: - *non è possibile l'apertura di nuove finestre in quanto tale autorizzazione è soggetta ad approvazione di piano attuativo*; - *il vano 1 al piano terra, proprietà 3 non potrà essere adibito a stalla* (N.B. - è il vano ex stalla sopra descritto); - *il wc del piano primo dovrà essere dotato di areatore (prescrizione asl della C.E. originaria)*.

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. 2 (NCEU di Cascia, Fg 12 Part. 28 Sub.4, 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 all'intero fabbricato nel quale si trova in parte inserita la porzione costituente il presente Lotto N. 4, come riferito dal sig. OMISSIS, non esiste nè il regolamento condominiale nè le tabelle millesimali, in quanto tutto il complesso immobiliare risulta allo stato grezzo e, quindi, al momento non utilizzabile, e tutto di esclusiva proprietà.

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 ammontano 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. 28 Sub. 4), 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. 28 Sub. 4), 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. 28 Sub. 4), ricompreso tra altri immobili tutti siti in Fraz. Fogliano di Cascia.

N.B.= Tutti gli immobili indicati nelle due iscrizioni di ipoteca volontaria e nella trascrizione del pignoramento, sopra indicate, ad esclusione soltanto della u.i. Fog. 12 Part. 28 Sub. 5, hanno diritto sulle

due corti comuni individuate nel catasto fabbricati al Fog. 12 con le Partt. 577 (ex NCT Fog 42 Part. 82 di 170 mq) e 578 (ex NCT Fog 42 Part. 83 di 85 mq) in quanto Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.), seppure non espressamente indicate.

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. 137 del 12/11/2001 e successiva Variante C.E. n. 364 del 10/09/2003, dal confronto fra lo stato di progetto (post operam) e le planimetrie redatte dal sottoscritto C.T.U. non si sono rilevate difformità particolari ma soltanto una situazione incompiuta dei luoghi, che si ribadisce è allo stato grezzo, e che non lascia possibilità di certezza. Comunque, dalla situazione accertata si può ragionevolmente affermare che per tale u.i. non si rilevano difformità urbanistiche, ma solo la eventuale e futura realizzazione di piccole opere di tamponatura di due esistenti aperture di porta, una nel vano posto al piano terra ex stalla (indicato con il n. 4 nella planimetria) e l'altra nel vano cucina del piano primo (indicato con il n. 5 nella planimetria), che nel progetto non risultano. A prima vista risultano rispettate le prescrizioni imposte e riportate nelle citate concessioni edilizie riportate anche a pag. 4 della presente.

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

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.

Altre informazioni per l'acquirente

Per il fabbricato costituente il presente *Lotto N° 4*, al momento non risultano programmate spese straordinarie, così come non ci sono cause civili pendenti nei confronti di terze persone, attese le dichiarazioni del Sig. OMISSIS .

Ciò premesso, la proprietà dell'immobile costituente il presente Lotto N. 4, 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 di 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 in oggetto sono costituite da una struttura portante in muratura ordinaria in pietra, pareti esterne rifinite a “*raso sasso*”, solaio del tetto con una orditura di travature in legno con sovrastante manto di copertura in coppi, ad una falda con due diverse inclinazioni, sbalzi di gronda completi dei canali di gronda e discendenti.

La porzione di fabbricato in questione, in sostanza composto da sette vani su due piani, è indipendente risultando con accessi propri ed autonomi dalle vie pubbliche, privo di qualsiasi rifinitura interna e di impiantistica in genere; le pareti esterne non sono ovviamente tinteggiate.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI VANI DESTINATI AD ABITAZIONE “A”

La porzione di fabbricato destinata ad abitazione risulta composta da quattro locali, di cui uno al piano terra - ex stalla, così indicato, verosimilmente da trasformare in seguito in abitazione, dell’altezza utile interna di 2,60 mt, con accesso da un contiguo vano fondo - e tre vani (ingresso, cucina e letto) posti al piano primo, dell’altezza utile interna media di 2,60/3,45 mt, comunicanti tra loro ed asserviti da un unico ingresso dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna, della superficie totale utile interna di 96,86 mq; tutti i locali sono corredati di aperture di finestra per l’aerazione ed illuminazione naturale.

Nel complesso, tale porzione di fabbricato risulta totalmente allo stato grezzo, priva di qualsiasi rifinitura interna per simili destinazioni (pavimentazione, intonaci, porte interne, etc..), altresì sprovvista di qualsiasi impianto tecnologico, elettrico, idrico, etc...; gli infissi di porte e

finestre ora esistenti sono rappresentati da vecchi infissi in legno, forse provenienti dalle demolizioni, messi in opera solo per impedire l'accesso ad estranei.

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); il tutto contraddistinto alla 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 DEI VANI FONDI E CANTINA "B"

La porzione di fabbricato destinata a fondi e cantina risulta composta di tre vani al piano terra, di cui due comunicanti tra loro (cantina e fondo), con soffitto a volta e dell'altezza variabile da 1,50/2,40 mt, asserviti da un unico ingresso dalla via pubblica, ed il terzo (fondo), dell'altezza di 2,60 mt, asservito da un altro proprio ingresso dalla stessa via pubblica, della superficie utile interna di 36,00 mq; dei tre vani, quello centrale risulta sprovvisto di apertura di finestra. Tale porzione di fabbricato è totalmente allo stato grezzo e privo di qualsiasi rifinitura interna per simili destinazioni (intonaci alle pareti, pavimentazione, porte interne, etc...) e di qualsiasi impianto d'uso (idrico ed elettrico); gli infissi esterni di porte e finestra sono attualmente rappresentati da vecchi infissi messi in opera per impedire l'ingresso ad estranei.

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); il tutto contraddistinto con la lettera "B" 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. 4.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, consistenza, destinazione e utilizzazione dell'intero immobile, delle sue caratteristiche costruttive, nonché dell'attuale stato grezzo in cui si trova e mancante di tutte le finiture interne (intonaci alle pareti, pavimentazione, infissi di porte interne ed esterne nonché delle finestre, etc...), sprovvisto altresì dell'impiantistica in generale (elettrico, idrico, etc...); 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 dettagliatamente riportato sia nel Foglio Tabellare N. II° (All. n. 3), comprese le dovute e previste detrazioni, ed evidenziato nell'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 € 47.197,08 arrotondato a € 47.200,00 (euro quarantasettemila- duecento/00);

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

3)- Oneri e costi per regolarizzazione catastale, non sussistono per i motivi descritti a pa. 6 della presente.

In fede.

Spoletto, 29 Giugno 2021.

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)