

GEOM. PIETRO BERNELLI

06049 SPOLETO (PG - via Dei Filosofi nc. 15

Tel. 0743.48980 - Cell. 347. 2419661

C.F. BRN PTR 49D28 I921E - P.I. 00381830546

e-mail: pietrobernelli@virgilio.it

PEC: pietro.bernelli@geopec.it

TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

Esecuzione Immobiliare promossa da

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. e per essa

IFIS NPL SERVICING S.P.A.

c/o Avv. Giulia Migliorini,

contro

(proprietario)

c/o

e

(garante per fidejussione),

iscritta al n° 80 / 2024 R.G.E.

- G.E. Dott. Alberto Cappellini.

Prossima udienza al 08.05.2025

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

(Fascicolo n. 2)

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)



Spoletto, li 14 Marzo 2025

Tribunale di Spoleto – E.I. n° 80/2024 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 un solo piano terra con annesso uno spazio scoperto ad uso corte esclusiva (terrazzo a “lastrico solare”) e da un garage posto al piano 1° sottostrada, con diritti indivisi sulle parti e spazi condominiali in quanto *Beni Comuni Non Censibili* (B.C.N.C.) a tutte le u.i. facenti parte del fabbricato condominiale, che disimpegnano i vari piani dell’edificio (1°S, T., 1°, 2° e 3°), oltre che al negozio e al laboratorio posti al piano terra, precisamente:

- sullo spazio esterno fronteggiante la strada regionale S.R. n. 418 denominata “*Spoletina*” (censito al catasto fabbricati di Spoleto al Fg 172 con la particella 1289) utilizzato in parte quale passaggio pedonale per l’accesso alle due scale condominiali (“A” e “B” - rispettivamente censite al catasto fabbricati di Spoleto al Fog. 172 con le particelle 1288 Sub. 58 e Sub. 59), in parte quale passaggio carrabile per l’accesso alla rampa/discenderia che immette allo spazio di manovra posto al piano 1° Sottostrada (censito al catasto fabbricati di Spoleto al Fog. 172 con la particella 1288 Sub. 57) che disimpegna i locali garages posti al piano 1° Sottostrada, in parte come parcheggio esterno di autoveicoli.

L’accesso all’abitazione e all’annesso terrazzo a “lastrico solare”, posti al piano terra dell’edificio condominiale, avviene attraverso lo spazio condominiale sopra citato (fg 172 particella 1289) per accedere alla scala condominiale “B” (B.C.N.C., Fg 172 part. 1288 Sub. 59), così come per l’accesso carrabile al locale garage attraverso la rampa/discenderia condominiale che si immette nello spazio di manovra (fg 172 part. 1288 Sub. 57) posto al piano 1° sottostrada; il tutto sito nel Comune di Spoleto, Fraz. San Giovanni di Baiano, via Eugenio Curiel nc. 120.

L’abitazione con l’annesso terrazzo a “lastrico solare” ed il garage fanno parte di un unico complesso edilizio di tipo promiscuo (abitazioni, negozio e laboratorio) ma prevalentemente di tipo plurifamiliare residenziale, composto con due distinte scale condominiali, rispettivamente scala “A” e scala “B”, che si sviluppa su quattro piani (piano T., 1°, 2° e 3°) oltre al piano 1° Sottostrada ove sono posti i locali garages; in generale le suddette porzioni d’immobile risultano catastalmente confinanti:

- il garage, posto al piano 1° sottostrada, con accesso pedonale dal vano scala condominiale “B” (fg 172 part. 1288 Sub. 59): con (fg 172 part. 1288 Sub. 27), spazio di manovra condominiale (fg 172 part. 1288 Sub. 57), vano scala condominiale “B” (fg 172 part. 1288 Sub. 59), salvo se altri;
- l’abitazione e l’annesso terrazzo “lastrico solare”, posti al piano terra, con accesso dal vano scala condominiale “B” (fg 172 part. 1288 Sub. 59) con: la corte condominiale (fg 172 part. 1289), il vano scala condominiale “B” (fg 172 part. 1288 Sub. 59), (fg 172 part. 1218),



[redacted] (fg 172 part. 1288 Sub. 30 e 1295), [redacted] (fg 172 part. 1288 Sub. 37), [redacted]

[redacted] (fg 172 part. 981 suddiviso in subalterni e 1339), salvo se altri.

L'abitazione ed il garage si raggiungono percorrendo un tratto della strada regionale S.R. n. 418 denominata "Spoletina" che da Spoleto conduce alla frazione San Giovanni di Baiano arrivando ad Acquasparta, ove sul lato dx fronteggia lo spazio scoperto condominiale sopra precisato (fg 172 part. 1289); dal centro del capoluogo Spoleto, l'immobile in questione dista circa 5,5 Km.

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

- da una abitazione posta al piano terra (p.T.), contraddistinta alla lettera "A", composta da ingresso/soggiorno/cucina, da piccolo disimpegno notte, da un bagno e da due camere da letto di cui quella matrimoniale con piccolo wc interno, per una superficie totale utile di 76,46 mq;
- da uno spazio scoperto ad uso corte esclusiva (terrazzo a "lastrico solare") posto al piano terra, della superficie utile di 175,40 mq, contraddistinto alla lettera "AI";
- da un vano garage posto al piano 1° sottostrada, della superficie utile di 15,27 mq, contraddistinto alla lettera "B".

Il tutto come meglio rappresentato nell'allegate planimetrie catastali in scala 1/200 che riportano l'attuale situazione edificata delle porzioni d'immobile oggetto di espropriazione (*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 oggetto di esecuzione immobiliare, sopra descritti, risultano censiti nel catasto fabbricati di Spoleto, come segue:

- l'abitazione con l'annesso spazio scoperto ad uso corte esclusiva (terrazzo a "lastrico solare") sono attualmente riportati al Foglio 172 con le Particelle 1288 Sub. 29 e 1294 graffate, Zona Censuaria 2[^], Categ. A/2, Classe 2[^], vani 4 e rendita catastale di € 299,55, piano T;
- il locale garage è attualmente riportato al Foglio 172 con la Particella 1288 Sub. 28, Zona Censuaria 2[^], Categ. C/6, Classe 3[^], consistenza 15 mq e rendita catastale di € 27,11, piano S1.

Nella visura catastale l'intero immobile risulta esattamente intestato all'esecutato per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

Si ribadisce che le u.i. oggetto di stima hanno diritti proporzionali sulle parti comuni e condominiali già sopra descritti a pag. 2 che risultano censiti al catasto fabbricati quali B.C.N.C., precisamente:

- lo spazio scoperto condominiale ad uso corte, censito al fg 172 con la particella 1289;
- lo spazio di manovra posto al piano 1° Sottostrada che disimpegna i locali garages, censito al fg 172 con la particella 1288 Sub. 57;
- i vani scala "A" e "B", censiti al fg 172 rispettivamente con le particelle 1288 Sub. 58 e Sub. 59.



Il tutto evincesi dalla documentazione catastale in parte acquisita dallo scrivente C.T.U. ed in parte allegata nel fascicolo telematico (*All. n. I*), precisamente:

- stralcio di mappa NCT=NCEU/Spoleto in scala 1/2.000, Fog. 172 part. 1288 e relativo “Sviluppo a Vista”;
- visure storiche NCT e NCEU/Spoleto Fog. 172 part. 1289;
- le due planimetrie esistenti negli atti catastali, rappresentanti rispettivamente le due porzioni di fabbricato pignorate, ovvero l’abitazione con l’annesso spazio esclusivo adibito a terrazzo “lastrico solare”, posti al piano terra e censiti al Fog. 172 con le partt. 1288 Sub. 29 e 1294 graffate, e il locale garage posto al piano 1° Sottostrada e censito al Fog. 172 con la part. 1288 Sub. 28;
- vari elaborati planimetrici NCEU/Spoleto Fog. 172 part. 1288 dei quali si allega alla presente solo quello originario di accatastamento, poiché gli altri riguardano variazioni catastali relativi a subalterni originari di altra proprietà, comprensivo dell’elenco subalterni;
- visure storiche NCEU/Spoleto Fog. 172 partt. 1288 Sub. 29 e 1294 graffate, e part. 1288 Sub.28;
- visure storiche NCT/Spoleto Fog. 172 partt. 125, 1288 e 1294.

DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA

L’intero immobile in questione è costituito da due unità immobiliari, una ad uso abitazione di tipo civile disposta su un piano (piano T.) e l’altra ad uso garage posta al piano 1°S (sottostrada), il tutto facente parte di un edificio condominiale promiscuo (abitazioni, negozio e laboratorio) ma in particolare di tipo plurifamiliare residenziale, realizzato nella zona frazionale di San Giovanni di Baiano in area all’epoca della costruzione classificata “zona B3”; in base al vigente P.R.G. di Spoleto, la zona edificata in questione ricade in area edificabile classificata “zona B4”, adeguatamente già descritto a pag. 5 della “*Relazione Generale - All. H*”, che qui si intende integralmente riportato.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili in oggetto, ampiamente sopra descritti, formano il presente Lotto UNICO, risultano di proprietà dell’esecutato per i diritti di piena proprietà pari a 1/1, in regime di separazione dei beni, come si evince dall’atto di acquisto (dall’impresa costruttrice) a rogito Notaio Marco Ciotola di Spoleto del 07/07/2011, repert. n. 2266, racc. n. 1876, registrato a Spoleto il 12/07/2011 al n. 1461/1T - Trascritto a Spoleto presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare il 13/07/2011 al N. 2346 R.P. -, già descritto alle pagg. 4 e 6 della “*Relazione Generale - (vedi All. F)*”.

Il suddetto intero immobile è nel pieno possesso del debitore esecutato che però non vi abita stante le condizioni attuali di insalubrità dovute a pregresse infiltrazioni di acqua nella camera da letto matrimoniale, come rilevato dallo Scrivente ed anche dichiarato dallo Stesso esecutato che



risulta residente a [REDACTED], così confermato dai certificati di residenza allo scopo richiesti e che si trovano allegati alla “*Relazione Generale – All. D*”.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Vincoli a carico dell'acquirente

Allo stato attuale non esiste alcun vincolo e onere giuridico, fatta eccezione 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 29/05/2024 del Tribunale di Spoleto repertorio n. 1075, Trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 21/06/2024 al N. 2577 R.P., a *favore* di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli (NA) e *contro* [REDACTED] gravante sugli immobili sottoposti ad espropriazione (fg 172 part. 1288 Sub. 28, il garage; fg 172 part. 1288 Sub. 29 e 1294 graffate, l'abitazione con l'annesso spazio scoperto ad uso terrazzo “lastrico solare”), per la quota di 1/1 di piena proprietà, con la precisazione che tale pignoramento deve intendersi esteso anche ai B.C.N.C. etc...

Il tutto come si evince dalla “Certificazione Notarile” del 25/06/2024 a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio con sede in Maddaloni (CE) ed iscritto al Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), già descritta a pag. 2 e in maniera più dettagliata a pag. 6 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 di quanto indicato nella più volte citata “Certificazione Notarile” del 25/06/2024 a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio con sede in Maddaloni (CE), che testualmente riporta:

- “ iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Di Russo Fabio del 27/05/2008 repertorio n. 18445/5153 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 30/05/2008 al numero generale 2944 e al numero particolare 686 a *favore* di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per un capitale di € 1.900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.800.000,00, durata 30 anni, a *carico* di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 172 Particella 125 riportato in NCT a Foglio



172 Particella 488 siti nel Comune di Spoleto (PG) di cui alla procedura. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

omissis

- in data 28 giugno 2011 ai nn. 3079/426 di frazionamento in quota

Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)

Foglio 172 Particella 1288 Subalterno 29, graffato con Foglio 172 Particella 1294

Foglio 172 Particella 1288 Subalterno 28

.... *omissis* eseguita in data 3 dicembre 2021”

Da quanto descritto in detta certificazione, con riferimento agli immobili sottoposti a pignoramento, sopra individuati, non risulta nessuna comunicazione di estinzione parziale del debito e, quindi, conseguentemente nessuna cancellazione parziale.

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 dalla citata “Certificazione notarile” del 25/06/2024 a firma del Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), che dovranno essere cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, precisamente la iscrizione e la trascrizione pregiudizievoli per le quali i costi necessari ammonteranno presumibilmente ad € **329,00** (tasse fisse e/o minimi: - € 35,00 per l'ipoteca volontaria e € 294,00 per il pignoramento):

1. ISCRIZIONE N. 686 R.P. del 30/05/2008 –

Iscrizione di ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato atto Notaio Di Russo Fabio del 27/05/2008 repertorio n.18445/5153 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Spoleto in data 30/05/2008 al numero generale 2944 e al numero particolare 686 a *favore* di Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena C.F. 00884060526, domicilio ipotecario eletto in Siena Piazza Salimbeni 3, per un capitale di € 1.900.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.800.000,00, durata 30 anni, a *carico* di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 172 Particella 125 riportato in NCT a Foglio 172 Particella 488 siti nel Comune di Spoleto (PG) di cui alla procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono gli annotamenti in data 28 giugno 2011 ai nn. 3079/426 di frazionamento in quota, che per gli immobili eseguiti risulta essere:

Frazione € 240.000,00 (€ 120.000,00)

Foglio 172 Particella 1288 Subalterno 29, graffato con Foglio 172 Particella 1294

Foglio 172 Particella 1288 Subalterno 28.

Con riferimento agli immobili sottoposti a pignoramento, sopra individuati, non risulta nessuna comunicazione di estinzione parziale del debito e, quindi, conseguentemente nessuna cancellazione parziale.



2. TRASCRIZIONE N. 2577 R.P. del 21/06/2024 –

Pignoramento immobiliare di cui al procedimento esecutivo in oggetto, precisamente quello dipendente da atto giudiziario del 29/05/2024 del Tribunale di Spoleto repertorio n. 1075 (Trascritto il 21/06/2024 al N. 2577 R.P.), a favore di Amco - Asset Management Company S.p.A. con sede a Napoli (NA) e contro [REDACTED], gravante sugli immobili sottoposti ad espropriazione (fg 172 part. 1288 Sub. 28, il garage; fg 172 partt. 1288 Sub. 29 e 1294 graffate, l'abitazione con l'annesso spazio scoperto ad uso terrazzo "lastrico solare"), per la quota di 1/1 di piena proprietà, con la precisazione che tale pignoramento deve intendersi esteso anche ai B.C.N.C. etc...

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

Per quanto già precisato a pag. 5 della "Relazione Generale – All. G", si ribadisce che la costruzione dell'intero edificio condominiale è stata realizzata con le autorizzazioni urbanistiche di cui al Permesso di Costruire (P.d.C.) n. 14191 del 07/02/2007, rilasciato ai committenti Sig. [REDACTED] - all'epoca proprietario dell'area interessata alla costruzione - e alla [REDACTED] successiva variante di cui al Permesso di Costruire n. 55868 del 17/11/2010, rilasciato al committente [REDACTED], oltre alla domanda di rilascio del certificato di agibilità con allegata la documentazione di rito (dichiarazioni di conformità, accatastamento, etc...).

Con specifico riguardo alle porzioni d'immobile oggetto di stima, dal confronto fatto tra l'ultimo progetto (variante P.d.C. n. 55868 del 17/11/2010) e le planimetrie di accatastamento allegate alla presente relazione (vedi All. n. I), che rappresentano anche lo stato attuale di edificazione, non si evidenziano difformità urbanistiche ma solo delle modestissime variazioni di pochissimi centimetri in alcune delle dimensioni interne dei vani dell'abitazione e nella misura della lunghezza del vano garage che lo Scrivente ritiene inutile elencare.

Difformità catastali

Nel ribadire quanto già affermato alla precedente pag. 7, 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'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio - non si evidenziano discordanze di sorta.



Altre informazioni per l'acquirente

Per il fabbricato condominiale, del quale fanno parte gli immobili costituenti il presente Lotto UNICO, si riafferma quanto riferito dall'Amministratore del condominio "*Giallo via Curiel 120*" che:

- non sono previste spese straordinarie particolari ma solo quella già deliberata dall'assemblea e relativa alla impermeabilizzazione del tetto, i cui lavori però non hanno ancora avuto inizio;
 - non vi erano in corso cause civili riguardanti il condominio;
- il tutto come già descritto compiutamente a pag. 7 della Relazione Generale (vedi *All. L e LI*).

Ciò premesso, la proprietà dell'immobile costituente il presente lotto UNICO, come si evince dalla "Certificazione notarile" del 25/06/2024 a firma del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, allegata al fascicolo di causa, più volte citata (alle pagg. 2 e 6 della "*Relazione Generale*" e alle pagg. 5 e 6 della presente "*Relazione del Lotto Unico*"), risulta come sotto trascritta:

1) – Fino al 22/10/2007:

- di piena proprietà del Sig. [REDACTED], i due terreni (Fg 172 partt. 125 e 488) sui quali è stato edificato il fabbricato condominiale nel quale fanno parte gli immobili oggetto di espropriazione); il primo (Fg 172 partt. 125) pervenuto per atto di compravendita (da [REDACTED] e [REDACTED] a rogito Notaio Filomena Vinci di Spoleto del 09/02/1961, repert. n. 25296, trascritto a Spoleto il 09/03/1961 al N. 907 R.P.; il secondo (Fg 172 part. 488) pervenuto per atto di compravendita (da [REDACTED]) a rogito Notaio Benedetto Ferretti di Spoleto del 21/02/1963, trascritto a Spoleto il 15/03/1963 al N. 1100 R.P.;

2) – dal 23/10/2007 fino al 06/07/2011:

- di proprietà [REDACTED] con sede a [REDACTED] i due terreni sui quali è stato edificato dalla predetta Impresa il fabbricato condominiale, nel quale fanno parte gli immobili oggetto di espropriazione, per atto notarile di permuta del Notaio Di Russo Fabio del 23/10/2007 (da [REDACTED] rep. n. 17440/4493, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 20/11/2007 al N. 4175 R.P.;

3) – dal 07/07/2011 a tutto oggi:

- di proprietà dell'esecutato [REDACTED] per i diritti di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, giusto atto di acquisto (dall'impresa costruttrice [REDACTED] a rogito Notaio Ciotola Marco del 07/07/2011, rep. n. 2266/1876, registrato a Spoleto il 12/07/2011 al N. 1461 Serie 1T, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Spoleto il 13/07/2011 al N. 2346 R.P.



CARATTERISTICHE GENERALI

Le caratteristiche costruttive generali del fabbricato condominiale di tipo promiscuo (abitazioni, negozio e laboratorio) ma prevalentemente di tipo plurifamiliare residenziale, con due distinte scale condominiali indicate rispettivamente scala “A” e scala “B”, che si sviluppa su quattro piani (piano T., 1°, 2° e 3°) oltre al piano 1° Sottotrada ove sono posti i locali garages, sono costituite da una struttura portante del tipo intelaiato in cemento armato, solai in latero cemento armato, copertura parte a sottotetto del tipo a falde inclinate con struttura in calcestruzzo armato e latero-cemento impermeabilizzata e rifinita con sovrastante manto in tegole del tipo “portoghese”, completo di canali di gronde e discendenti. Muratura di tamponatura in blocchi di laterizio porizzato per il contenimento dei consumi energetici, balconi costituiti da solette in cemento armato completi di parapetti di protezione verosimilmente in muratura, pareti esterne ed interne delle parti condominiali intonacate rifinite a civile complete di tinteggiatura, pavimentazione esterna dei passaggi costituita da piastrelle di gres antigelivo, recinzioni dei vari giardini e dei passaggi condominiali complete di ringhiere di ferro lavorato “a semplice” ad elementi verticali ancorate a muretti di calcestruzzo. Le aperture delle porte d’ingresso ai vani scala “A” e “B” sono corredate da infissi in telaio di alluminio con specchiature in vetro termico, i gradini e i pianerottoli delle scale sono rivestiti in marmo.

Il piano interrato è 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 condominiale, con pavimentazione in quarzo industriale.

Il tutto come indicato nella relazione allegata al progetto di variante (P.d.C. n. 55868 del 17/11/2010) dalla quale si sono ricavati in parte i dati suddetti.

Il fabbricato condominiale, come si evince dalla documentazione catastale allegata, in particolare dall’elaborato planimetrico con unito l’elenco dei subalterni, è composto da:

- n. 28 locali garages al piano 1° Sottotrada;
 - sei abitazioni, un negozio ed un laboratorio al piano terra;
 - otto abitazioni al piano primo;
 - otto abitazioni al piano secondo;
 - quattro abitazioni al piano terzo;
- oltre alle parti e spazi condominiali (scale, etc...).

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

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

All’abitazione in questione, posta al piano terra del fabbricato condominiale sito in Fraz. San Giovanni di Baiano, si accede dalla via pubblica denominata via “Eugenio Curiel ” nc. 120, più precisamente attraverso la corte comune adibita in parte a passaggio condominiale, pedonale e



carrabile, in parte a parcheggio e da questa ai due vani scala denominati “scala “A” e scala “B””; all’abitazione si accede dalla scala “B” e risulta composta da:

- un ampio vano ingresso/soggiorno/cucina, un piccolo disimpegno zona notte, un bagno e da due camere da letto di cui quella matrimoniale completa di piccolo wc interno, il tutto della superficie utile interna di totali 76,46 mq ed altezza utile interna di 2,71 mt; i vani risultano di dimensioni sufficienti, dotati di proprie aperture di finestra per l’aerazione e l’illuminazione naturale ad eccezione del piccolo disimpegno zona notte ed il wc interno alla camera matrimoniale che sono privi di dette aperture di finestra.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte mentre per quel che riguarda 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 ceramico colorate delle misure di:
 - 45x45 cm per il vano ingresso/soggiorno/cucina;
 - 33x33 cm per il disimpegno e le due camere da letto e il wc;
 - 20x20 cm per il bagno;
- le pareti interne dei vani dell’abitazione risultano rifinite con intonaco tirato a civile e sovrastante vecchia tinteggiatura, oltre che da un zoccolino battiscopa;
- le pareti interne del bagno e del wc sono altresì rifinite da un rivestimento in mattonelle di ceramica colorata delle misure di 20x20 cm e dell’altezza di 2,00 mt, rifinite in sommità da elementi orizzontali di decoro definiti “tori”, mentre per l’area cucina il rivestimento è in mattonelle di ceramica colorata delle misure di 20x20 cm e dell’altezza di 1,60 mt;
- il bagno è completo dei sanitari d’uso e della rubinetteria varia, ovvero vaso igienico con cassetta scaricatrice incassata, bidet, piatto doccia e lavabo con mobile sospeso e specchiera distaccata;
- il wc è completo dei sanitari d’uso e della rubinetteria varia, ovvero vaso igienico con cassetta scaricatrice incassata, piatto doccia, lavabo con mobile sospeso con sovrastante specchiera e termoarredo; l’infisso di porta è del tipo a scomparsa;
- le porte interne sono tutte ad una anta con telaio di legno e pannello di compensato; la porta d’ingresso all’abitazione è costituita da un infisso ad una anta di tipo blindato;
- in generale le finestre sono costituite da un telaio di legno con vetro-camera, complete di persiane in legno alla romana;
- soglie di porte e finestre in marmo di trani.

Tutti gli infissi di finestre e porte sono di vecchia realizzazione e risalenti all’epoca della costruzione dell’edificio condominiale, all’incirca tra gli anni 2007 e 2010.

L’intera abitazione è provvista dei seguenti impianti tecnologici, del tipo sottotraccia e di normale qualità, tutti di vecchia realizzazione risalenti all’epoca di costruzione 2007/2010:

- impianto idrico completo di tubazioni ed accessori vari, allacciato alla rete pubblica “Valle Umbra Servizi – Servizio Idrico Integrato” ma attualmente disabilitato;



- impianto elettrico e TV del tipo sottotraccia, completo degli accessori d'uso, allacciato alla rete pubblica ENEL, ma attualmente disabilitato;
- impianto di riscaldamento del tipo sottotraccia, autonomo, con alimentazione a gas metano e caldaia murale (posta all'esterno e adiacente la porta-finestra del vano ingr./cucina/soggiorno), completo delle tubazioni in rame, degli accessori d'uso e degli elementi radianti in alluminio; anche questo un tempo allacciato alla rete pubblica Vus-Com (Gas naturale) ed ora disabilitato.

Dei suddetti impianti le relative dichiarazioni di conformità si trovano verosimilmente allegate alla richiesta della domanda di agibilità dell'intero edificio, come già descritto nella relazione generale, mentre il libretto d'impianto termico della caldaia murale non si è potuta reperire.

La planimetria catastale è riportata nell'*All. n. 1*; per il dettaglio analitico riguardante la tipologia, le superfici utili, 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° e N. II° (*All. n. 2*).

Nel complesso l'intera abitazione risulta in uno stato di uso e conservazione mediamente normale, in ogni caso necessitante in generale di opere di buona manutenzione ordinaria, ad eccezione della camera matrimoniale che abbisogna di consistenti e particolari opere di risanamento perchè è risultata inficiata da evidenti manifestazioni di vasta umidità dovute a ipotizzate, pregresse e attuali infiltrazioni d'acqua (vedi foto nn. 19, 20 e 21 - *All. n. 3*) provenienti probabilmente dall'esterno, ovvero dal terrazzo a "lastrico solare", a causa di ipotizzabile inadeguata impermeabilizzazione e/o addirittura mancanza della stessa sotto la pavimentazione di detto terrazzo a "lastrico solare".

Dalle foto sopra specificate è palese che si sono effettuate opere di ricerca delle infiltrazioni d'acqua, rimaste poi inspiegabilmente incompiute; a parere dello Scrivente, l'intervento di risanamento del vano letto matrimoniale deve avere inizio dall'esterno, ovvero dallo spazio scoperto ad uso corte esclusiva (terrazzo a "lastrico solare") per poi procedere al risanamento della camera da letto matrimoniale.

Solo per la completezza dell'accertamento, eventualmente da portare a conoscenza dei possibili interessati alla presente procedura espropriativa, lo Scrivente ha ritenuto opportuno elaborare due ipotesi di intervento per il risanamento in questione, ovvero quantificare il costo delle opere verosimilmente necessarie, seppure in maniera molto approssimativa non avendo potuto eseguire sondaggi di nessun genere perchè non dovuti.

Le due ipotesi elaborate differiscono solamente per la superficie contabilizzata del terrazzo a "lastrico solare", rimanendo uguali le caratteristiche delle opere previste che possono riassumersi così: - demolizione della pavimentazione del terrazzo a "lastrico solare"; fornitura e posa in opera di adeguata impermeabilizzazione dell'area demolita (da realizzare sotto la nuova pavimentazione), opportunamente risvoltata di circa 15/20 cm sulle due pareti in questione, con una *malta liquida bicomponente elastica*; fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione con mattonelle simili a quelle esistenti.



Premesso quanto sopra, per la realizzazione delle opere sopra indicate, si è individuato un costo approssimativo di:

- € 8.500,00 per una parte del lastrico solare, pari ad una superficie contabilizzata di 82,00 mq;
- € 17.600,00 per l'intera superficie del lastrico solare, pari a 175,40 mq contabilizzati.

Invece, le opere previste per il risanamento interno della camera da letto matrimoniale possono riassumersi così: - chiusura con malta cementizia etc... delle parti di parete a suo tempo interessate dalle ricerche; rimozione di battiscopa e della pavimentazione esistenti; scrostamento e raschiatura delle superfici delle pareti interne della camera matrimoniale; applicazione di mano di fissativo alle suddette pareti; fornitura e posa in opera sia del nuovo battiscopa che della pavimentazione, simili a quelli esistenti; fornitura e posa in opera di nuova tinteggiatura per tutte le superfici delle pareti interne della camera matrimoniale; il tutto per un importo totale presunto di circa € 3.000,00.

Il conteggio approssimativo dei costi sopra esposti non vengono allegati alla presente relazione per ragioni di opportunità, pur rimanendo a disposizione della procedura qualora richiesti, con l'ulteriore precisazione che quelli previsti per il lastrico solare dovranno essere adeguatamente ripartiti con alcuni dei condomini e/o condominio proprietari delle u.i. sottostanti allo stesso secondo il c.c.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLO SPAZIO SCOPERTO AD USO CORTE ESCLUSIVA (TERRAZZO A "LASTRICO SOLARE" - P. TERRA) - "AI"

L'abitazione sopra descritta, posta al piano Terra dell'edificio condominiale, è corredata da uno spazio scoperto ad uso corte (terrazzo a "lastrico solare") della superficie utile di 175,40 mq, circostante ai tre lati dell'abitazione medesima (lati Nord-Ovest, Sud-Ovest e Sud-Est), al quale si accede oltre che dall'interno dell'abitazione anche in maniera autonoma dall'esterno attraverso la corte condominiale (fg 172 part. 1289); tale terrazzo è completamente recintato con muretti di muratura completi di sovrastanti ringhiere di ferro lavorato "a semplice" ad elementi verticali ancorate a muretti stessi, ove sul lato Sud-Ovest è presente una apertura di passo carrabile corredato da cancelletto in ferro, ovvero quello che permette l'accesso direttamente dall'esterno al terrazzo in questione.

Le caratteristiche costruttive generali sono quelle sopra esposte, mentre per quel che concerne le finiture si ha che risulta rifinito con una pavimentazione in mattonelle di gres di 33x33 cm che si completa con le soglie esterne delle aperture di porta-finestra delle due camere da letto e del vano ingresso/cucina/soggiorno.

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

Il terrazzo a "lastrico solare" è contraddistinto con la lettera "**AI**" nei Fogli Tabellari N. I° e N. II° (*All. n. 2*), nel complesso risulta in uno stato di uso e conservazione mediamente normale, in ogni caso necessitante in generale di opere di manutenzione ordinaria.



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

Trattasi di un locale garage posto al piano 1° sottostrada del fabbricato condominiale, della superficie utile interna di 15,27 mq e altezza utile di 2,26 mt, con accesso carrabile dall'esterno attraverso la corte condominiale dalla quale si accede alla rampa/discenderia che conduce allo spazio di manovra condominiale posto al piano 1° sottostrada; al garage si accede anche maniera pedonale attraverso la scala condominiale "B".

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

- pareti interne divisorie dalle altre u.i. costituite da muratura in blocchi di cemento a "vista", prive di tinteggiatura;
- pavimentazione verosimilmente in quarzo industriale (totalmente ingombro da "montagne" di indumenti);
- apertura di porta è corredata da un infisso in lamiera del tipo basculante.

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

Il locale garage è contraddistinto con la lettera "**B**" nei Fogli Tabellari N. I° e N. II° (*All. n. 2*); nel complesso 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 riscontrata nella camera matrimoniale, per la quale si è operata una detrazione maggiore riguardo allo stato di uso e manutenzione di quella fatta per gli altri vani, 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. .

Il tutto come si evince anche dall'allegata documentazione fotografica (*All. n. 3*).

Come già sopra riferito in merito alla impiantistica, in generale risulta del tipo sottotraccia e di vecchia realizzazione per l'abitazione, risalente al 2007/2010 epoca della costruzione del fabbricato condominiale; il tutto come già descritto nella relazione generale e nella presente relazione di stima del Lotto Unico.

In ordine al valore dei 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 proporzionali sui B.C.N.C., risulta di € 100.814,00 opportunamente **arrotondato a € 101.000,00 (euro centounomila/00)**, al netto delle dovute detrazioni (vedi Foglio Tabellare II° - *All. n. 2*);

2) - *Vincoli e oneri giuridici* gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla presente procedura (pag. 6 e 7 della presente), pari a ad € **329,00 (euro trecentoventinove/00)**.

In fede.

Spoletto, li 14 Marzo 2025

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)

