

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



TRIBUNALE DI SPOLETO

(Cancelleria Esecuzioni Immobiliari)

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° 2 e BANDO di VENDITA "

(Fascicolo n° 3)



Spoletto, li 29 Giugno 2021



Tribunale di Spoleto – E.I. n° 72/2020 R.G.E.
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 2



ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il fabbricato oggetto di stima, con destinazione di accessorio agricolo, così risultante dalle concessioni edilizie rilasciate a suo tempo per gli *“interventi di ricostruzione degli edifici distrutti e di ripristino con miglioramento sismico”* (vedi pag. 6 della *“Relazione Generale”*, All. F, descritte anche nella presente a pag. 5, *“Difformità urbanistico-edilizie”*), è costituito da un solo piano terra composto da tre vani, di cui due più piccoli e retrostanti a quello di più ampie dimensioni.

Il fabbricato in esame è *“attaccato”* ad un altro di maggiori dimensioni, ma indipendente da questo, con due ingressi propri ed autonomi dall'esterno ed entrambi dalla via pubblica di cui uno con accesso al locale più grande e l'altro con accesso ad uno dei due locali più piccoli attraverso le due corti comuni (Fg. 12 Part. 577 e 578). L'intero complesso immobiliare è comunemente conosciuto come *“la Casa del Pastore”*, posto ai margini Est del centro storico della Fraz. Fogliano del Comune di Cascia; 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.

Il fabbricato oggetto di stima è individuato nella mappa NCT di Cascia al Fog. 42 con la particella 576 corrispondente al catasto fabbricati al Foglio 12 con la particella 576, costituito dal solo piano terra composto di tre vani uso magazzino comunicanti tra loro; infatti, è censito attualmente al Catasto Fabbricati di Cascia, al Foglio 12 con la Particella 576, Categoria C/2, Classe 2^a, 112 mq e rendita catastale di € 173,53, confinante con strada pubblica da due lati, stessa ditta proprietaria, Romani Stefano/Manta Geta (Fg. 42 Part. 296), la corte Fg 12 Part. 577/NCEU, salvo se altri.

N.B.= La suddetta u.i. ha diritto, unitamente ad altre due adiacenti u.i. (censite al catasto fabbricati di Cascia al Fg. 12 con le Partt. 28 Su. 3 e 28 Sub. 4) 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.), tutto risultate dalla dichiarazione di accatastamento (costituzione) del fabbricato urbano oggetto di stima, giusto Prot. PG0268159 del 22/07/2009 la cui ricevuta viene unita alla documentazione catastale sotto riportata.

Il tutto come rappresentato nella documentazione catastale acquisita: mappa NCT in scala 1/2000, Fg 42 Part. 576=NCEU Fg 12 Part. 576; visura storica NCEU e planimetria catastale in scala 1/200 (All. n. 1), oltre alle due corti comuni quali B.C.N.C. al NCEU/Fg. 12 Partt. 577 e 578; non risulta negli atti catastali depositato il relativo elaborato planimetrico.

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, l'intero fabbricato oggetto di stima risulta allo stato attuale privo di qualsiasi rifinitura ed impianto interno, oltre che sprovvisto degli infissi di porte e

Tribunale di Spoleto – E.I. n° 72/2020 R.G.E.
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli

finestra, di cui si dirà più avanti, con abbondante materiale proveniente dalle demolizioni ancora depositato all'interno dei locali; come sopra riportato, complessivamente formato da tre locali magazzino disposti sul solo piano terra, comunicanti tra loro, della superficie totale utile interna di 109,28 mq (rilevata dal progetto), contraddistinto alla lettera "A".

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; pag. 5 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 destinazione di magazzino, rappresentata da tre locali disposti su un solo piano (Terra), 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.

STATO DI POSSESSO

L'U.I. che rappresenta il fabbricato in questione, costituente il presente Lotto N. 2, 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 sopresse), 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 viale 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).

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. 576, Categ. C/2, Classe 2^a, 112,00 mq e rendita catastale di € 173,53), *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 costituente il presente Lotto N. 2, come riferito dal sig. OMISSIS, non esiste nè il regolamento condominiale nè le tabelle millesimali, in quanto costituito da un unico corpo “cielo/terra”.

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. 576), 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. 576), 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. 576), 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.

La situazione incompiuta dei luoghi, che si ribadisce è allo stato grezzo e con materiale di risulta ivi depositato, non lascia possibilità di certezza; comunque, dalla situazione accertata si può ragionevolmente affermare che per tale u.i. non si rilevano difformità urbanistiche, ad eccezione di piccolo manufatto esterno ad uso "forno" riportato nei progetti e che, invece, risulta demolito.

Tribunale di Spoleto – E.I. n° 72/2020 R.G.E.
C.T.U. Geom. Pietro Bernelli

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

Con riferimento alla demolizione del manufatto ad uso "forno", si ritiene corretto, a parere del sottoscritto CTU, prevedere solo ai fini urbanistici la presentazione di un P.d.C. (Permesso di Costruire) in Sanatoria, per regolarizzare l'avvenuta demolizione per far corrispondere la situazione di progetto con quella degli attuali luoghi.

Pertanto, ai fini urbanistici, i presumibili costi possono così riassumersi:

- diritti di segreteria a favore del Comune di Cascia per il rilascio del P.d.C. in Sanatoria, € 90,00;
- sanzione amministrativa a favore del Comune di Cascia, minimo € 600,00;
- onorario per il Tecnico che dovrà predisporre la pratica urbanistica P.d.C. in sanatoria, pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00).

Il tutto per un totale di circa € 1.490,00 (euro millequattrocentonovanta/00).

Va precisato che la situazione edificata ed accertata in loco, così evidenziata dalle foto lato Est del fabbricato, realizzate dallo Scrivente, evidenzia la rappresentazione di due aperture sovrastanti i due locali magazzino più piccoli (sottotetto) che però risultano tamponate, rispettando apparentemente le prescrizioni indicate nelle concessioni edilizie.

Difformità catastali

Dagli accertamenti eseguiti e dal confronto tra i progetti di riparazione e l'attuale situazione dei luoghi si è riscontrata la demolizione del piccolo manufatto "forno", descritto al punto precedente, conseguendone l'aggiornamento della relativa planimetria catastale, i cui costi possono probabilmente riassumersi come appresso:

- 1 - redazione di tipo mappale per aggiornamento della mappa NCT a seguito della demolizione del forno, risultando la relativa superficie di sedime una corte esclusiva, pari a totali € 109,00 (=estratto mappa € 44,00 + diritti catastali di approvazione € 65,00);
- 2 - diritti catastali per l'aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al catasto fabbricati, pari a € 50,00;
- 3 - onorario per il Tecnico che dovrà predisporre la intera pratica catastale, pari a circa € 800,00 (euro ottocento/00).

Il tutto per un totale di circa € 959,00 (euro novecentocinquantanove/00).

Altre informazioni per l'acquirente

Per il fabbricato costituente il presente *Lotto N° 2*, 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. 2, 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 unica falda per il locale più grande ed un’altra unica ma con diversa inclinazione per gli altri due retrostanti locali più piccoli, sbalzi di gronda completi dei canali di gronda e discendenti.

Il fabbricato in questione, in sostanza composto da tre vani, è indipendente risultando con accessi propri ed autonomi dalle vie pubbliche, interamente disposto su un solo piano terra da “cielo a terra”, privo di qualsiasi rifinitura interna e di impiantistica in genere; le pareti esterne non sono ovviamente tinteggiate.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO USO MAGAZZINO “A”

Il fabbricato di che trattasi, composto da tre locali magazzino tra loro comunicanti, disposti solo su un piano terra, con accessi esterni come sopra precisato a pag. 2, risulta della superficie complessiva interna di utili 109,28 mq., con altezza interna media variabile di 2,60/3,40 mt. Tutti i locali sono corredati di aperture di finestra per l’aerazione ed illuminazione naturale ma sprovviste dei relativi infissi; soltanto le aperture esterne del locale più grande, poste sul lato Ovest, sono corredate da vecchi infissi per impedirne l’ingresso, ovvero da una porta in legno e da una rete metallica su telaio di ferro per la finestra. Nel complesso, i locali risultano tutti allo stato grezzo,

privi di qualsiasi rifinitura interna per simili destinazioni (pavimentazione, intonaci, porte interne, etc..); tale u.i. è altresì sprovvista di qualsiasi impianto tecnologico, elettrico, idrico, 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); i tre locali magazzino sono contraddistinti 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.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE COSTITUENTE IL LOTTO N. 2.

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 come dettagliatamente riportato sia nel Foglio Tabellare N. II° (All. n. 3), comprese le dovute e previste detrazioni, che 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 € 41.307,84 arrotondato a € 41.500,00 (euro quarantunomilacinquecento/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 urbanistica per P.d.C. in sanatoria (diritti comunali, sanzione e onorario tecnico), pari a € 1.490,00 (euro millequattrocentonovanta/00);**
- 4)- **Oneri e costi per regolarizzazione catastale (diritti erariali e onorario tecnico), pari a € 959,00 (euro novecentocinquantanove/00).**

In fede.

Spoletto, 29 Giugno 2021.

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)

