

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° 3 e BANDO di VENDITA "

(Fascicolo n° 4)



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. 3



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^a 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. 7, “*Difformità urbanistico-edilizie*”), è costituita da due piani fuori terra, piano terra e primo, così composta;

- da quattro vani accessori al piano terra, comunicanti tra loro (due cantine e due fondi), oltre a minuscolo vano scala (interna) di accesso al piano primo, asserviti da tre accessi indipendenti dall’esterno di cui due dalla via pubblica ed il terzo attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.);
- da cinque ampi vani al piano primo, di cui tre comunicanti tra loro con destinazione già prevista di abitazione ai quali si accede dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna oltre che da un’altra minuscola interna, e gli altri due (ex legnaia ed ex fienile, così indicati nei progetti di riparazione, però suscettibili di modifica in abitazione) contigui a quelli anzidetti, corredati ciascuno di proprio ed indipendente ingresso, uno (ex legnaia) direttamente dalla via pubblica e l’altro (ex fienile) attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.).

Tale porzione di fabbricato fa parte di un fabbricato di maggiori dimensioni nel quale si trovano un’altra u.i. (Fg. 12 Part. 28 Sub. 4, costituente il Lotto N. 4, di proprietà della stessa ditta), è 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 in totale rappresentata da due diverse u.i. per complessivi dieci vani di varia dimensione disposti su due piani, corredati nel complesso da diversi accessi indipendenti dall’esterno; in sostanza risulta composta da cinque vani al piano terra ad uso accessori (fondi e cantine) e da cinque vani al piano primo dei quali tre già destinati ad abitazione e gli altri due (ex legnaia ed ex fienile) suscettibili di tale destinazione.

Attualmente, l’intera porzione di fabbricato, risulta censita nel catasto fabbricati di Cascia come di seguito riportata:

- una u.i., quella più consistente di nove vani disposti su due piani, piano terra e primo, al Foglio 12 con la Particella 28 Sub. 3, 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;

- l'altra, costituita da un solo vano (ex legnaia) posto al piano primo, al Foglio 12 con la Particella 28 Sub. 5, con Categoria C/2, Classe 3[^], di 22 mq e rendita catastale di € 40,90, nella planimetria catastale indicato quale magazzino.

Il tutto confinante con strada pubblica da tre lati, stessa ditta proprietaria da più lati (uu.ii. Fg 12 Part. 576 e 28 Sub. 4, già descritte rispettivamente ai Lotti NN. 2 e 4), la corte comune Fg 12 Part. 578/NCEU (B.C.N.C.), salvo se altri.

Il tutto come rappresentato nella documentazione catastale acquisita (All. n. 1): mappa NCT in scala 1/2000, Fg 42 Part. 81=NCEU Fg 12 Part. 28; visure storiche: Fg 12 Part. 28 Sub. 3/NCEU; elaborato planimetrico in scala 1/500; Fg 12 Part. 28 Sub. 5/NCEU; planimetria catastale in scala 1/200; elaborato planimetrico in scala 1/500.

N.B.= L'u.i. Fg 12 Part 28 Sub. 3 ha diritto, unitamente ad altre due ed adiacenti u.i. (censite al catasto fabbricati di Cascia al Fg. 12 con le Partt. 28 Sub. 4 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.). A parere dello Scrivente, l'u.i. Fg 12 Part. 28 Sub. 5 non ha diritto su detti 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 la maggior parte delle 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 le due u.i. sono totalmente allo stato grezzo.

L'intera porzione di fabbricato, come sopra già detto, è rappresentata da due u.i. di complessivi vani dieci disposti su due piani, terra e primo, più precisamente formata:

- da cinque ampi vani al piano primo, dei quali tre comunicanti tra loro con destinazione già prevista di abitazione e accesso dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna oltre che dall'altra piccola interna, e gli altri due (ex legnaia ed ex fienile, così indicati nei sopra citati progetti, però suscettibili di modifica in abitazione) contigui a quelli anzidetti, corredati ciascuno di proprio ed indipendente ingresso, uno (ex legnaia) direttamente dalla via pubblica e l'altro (ex fienile) attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.); il tutto della superficie totale utile interna di 179,84 mq (rilevata dal progetto), contraddistinto alla lettera “A”;

- da quattro vani accessori al piano terra, comunicanti tra loro (due cantine e due fondi), oltre a minuscolo vano scala (interna) di accesso al piano primo, con tre accessi indipendenti dall'esterno,

ovvero dalla via pubblica e attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.); il tutto della superficie totale utile interna di 104,40 mq (rilevata dal progetto), contraddistinto alla 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. 7, 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

La suddetta porzione di fabbricato è costituita da due u.i. con verosimile destinazione di abitazione, rappresentata in sintesi da dieci locali su due piani, asserviti da diversi accessi indipendenti dalla via pubblica, formante il tutto un unico lotto autonomo ed indipendente, ricadente nel centro storico della Frazione Fogliano del Comune di Cascia, asservito dai servizi primari.

STATO DI POSSESSO

Le due U.I. che rappresentano l'intera porzione di fabbricato in questione e, quindi, costituente il presente Lotto N. 3, risultavano intestate alla società debitrice “OMISSIS ” con sede a OMISSIS, precisamente:

con riguardo alla u.i. Fg 12 Part. 28 Sub. 3

- 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, appresso descritta, pervenuta con altro atto;

con riguardo alla u.i. Fg 12 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 (meglio precisato al punto 10 della “*Relazione Generale*”, All. I).

Oggi, entrambe le suddette U.I. risultano intestate 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 intero immobile costituente il presente Lotto N° 3 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 descritto nel Lotto N. 4); - *il wc del piano primo dovrà essere dotato di areatore (prescrizione asl della C.E. originaria)*, anche questa riguardante probabilmente il previsto wc descritto nel Lotto N. 4.

Domande Giudiziali

Allo stato attuale non esiste pendente alcuna domanda giudiziale, per quanto risultato dagli accertamenti e sopra tutto come si rileva dalle due “*Relazioni Ventennali Notarili*” del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24 Luglio 2020 (una riguardante, tra gli altri immobili pignorati, l'u.i. NCEU/Fg 12 Part. 28 Sub. 3 e l'altra riguardante solo l'u.i. NCEU/Fg 12 Part. 28 Sub. 5, entrambe costituenti il presente Lotto N. 3), 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 sulle due u.i. del presente Lotto N. 3 (NCEU di Cascia, precisamente: - Fg 12 Part. 28 Sub.3, Categ. “**In corso di definizione**” F/4, senza consistenza e redditi; - Fg 12 Part. 28 Sub. 5, Categoria C/2, Classe 3[^], di 22 mq e rendita catastale di € 40,90), *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. 3, come riferito dal sig. OMISSIS, non esiste né il regolamento condominiale né 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

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

Di seguito vengono elencati i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene in questione, relativi alla esecuzione immobiliare in oggetto, così come rilevati dalle due “Relazioni Ventennali Notarili” 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 sulle due u.i. costituenti il presente Lotto N. 3 (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 28 Sub. 3 e Part. 28 Sub. 5), ricomprese 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 sulle due u.i. costituenti il presente Lotto N. 3 (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 28 Sub. 3 e Part. 28 Sub. 5), ricomprese 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 sulle due u.i. costituenti il presente Lotto N. 3 (NCEU/Cascia, Fg 12 Part. 28 Sub. 3 e Part. 28 Sub. 5), ricomprese 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:

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

- 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 insistono le due 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 tre attuali esistenti aperture di porta:

- una di comunicazione tra il vano cantina e il fondo posti al piano terra (indicati rispettivamente con i nn. 2 e 3 nella planimetria) ed un'altra nel vano fondo del piano terra (indicato con il n. 1 nella planimetria) di comunicazione con il contiguo vano ex stalla (indicato con il n. 4 nelle planimetrie, facente parte dell'u.i. Fg 12 Part. 28 Sub. 4 di cui al Lotto N. 4), che nel progetto non risultano; la terza è quella di chiusura tra il vano sogg./cucina (indicato con il n. 6 nella planimetria) ed il contiguo vano cucina (indicato con il n. 5 nella rispettiva planimetria e facente parte dell'u.i. Fg 12 Part. 28 Sub. 4 di cui al Lotto N. 4) posti al piano primo, che nel progetto risulta chiusa.

Pertanto, a prima vista risultano rispettate le prescrizioni imposte e riportate nelle citate concessioni edilizie riportate anche a pag. 5 della presente.

Solo ai fini della completa informazione, si precisa che non risulta, ovviamente, rilasciata l'agibilità, stante i lavori ultimati allo stato grezzo.

Difformità catastali

Allo stato attuale, per le due u.i. individuate rispettivamente nel catasto fabbricati di Cascia e costituenti il presente Lotto N. 3, si precisa:

- con riguardo alla u.i. Fg. 12 con la Part. 28 Sub. 3, siccome negli atti catastali non risulta depositata nessuna planimetria della u.i. in quanto ancora **"In corso di definizione"** – F/4, per i motivi già spiegati a pag. 2 (ultimo capoverso) e a pag. 3 della presente, non si sono potute riscontrare eventuali difformità;
- con riguardo alla u.i. Fg. 12 con la Part. 28 Sub. 5, questa risulta apparentemente conforme.

Altre informazioni per l'acquirente

Per le due porzioni di fabbricato costituenti il presente Lotto N° 3, 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, come si evince in parte dalle due “Relazioni Ventennali Notarili” del Notaio Dott. Gigino Rollo del 24 Luglio 2020, allegata al fascicolo, ed in parte da quella acquisita dallo scrivente (punto 6/a di pag. 5 e punto 10 di pag. 8 della “*Relazione Generale*”, All. E e I), 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.

Per quanto sopra descritto, si evidenzia che alla esecutata ditta “**OMISSIS**”, le due U.I. in questione, entrambe sottoposte a pignoramento, sono rispettivamente pervenute con due diversi atti di acquisto, precisamente:

- con riguardo alla u.i. censita nel catasto fabbricati di Cascia al Fg. 12 con la Part. 28 Sub. 3 (indicata con l'originario subalterno), questa pervenuta con atto di acquisto (da tale Marziani Atos nato a Roma 28/01/1926) 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. (punto 6/a di pag. 5 della “*Relazione Generale*”, All. E);

- con riguardo alla u.i. censita nel catasto fabbricati di Cascia al Fg. 12 con la Part. 28 Sub. 5, questa pervenuta con atto di acquisto (da tale Aureli Giancarlo, nato a Roma il 02/04/1961) a rogito notaio Marco Pirone 11/12/2009, Repert. n. 73740, Racc. n. 16192, registrato a Spoleto, al Foglio 12 con la part. 28 Sub. 5, Categ. C/2, Classe 3, 22 mq e rendita catastale di € 40,90 (punto 10 di pag. 8 della “*Relazione Generale*”, All. I);

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 due u.i. (catasto fabbricati di Cascia, Fg. 12 Partt. 28 Sub. 3 e 28 Sub. 5) e in totale da dieci 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 cinque ampi vani al piano primo, dei quali tre comunicanti tra loro con destinazione già prevista di abitazione e accesso dalla via pubblica attraverso una vecchia scala esterna oltre che da un'altra piccola scala interna, e gli altri due (ex legnaia ed ex fienile, così indicati nei citati progetti, però suscettibili di modifica in abitazione) contigui a quelli anzidetti, corredati ciascuno di proprio ed indipendente ingresso, uno (ex legnaia) direttamente dalla via pubblica e l'altro (ex fienile) attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.); il tutto della superficie totale utile interna di 179,84 mq (rilevata dal progetto) e dell'altezza utile interna variabile media di 2,15/3,40; tutti i locali sono corredati di aperture di finestra per l'aerazione ed illuminazione naturale, ad eccezione del vano sogg./cucina (contrassegnato con il n. 6 nella planimetria).

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 ad accessori risulta composta da quattro vani al piano terra, comunicanti tra loro (due cantine e due fondi), oltre a minuscolo vano scala (interna) di accesso al piano primo di abitazione, con tre accessi indipendenti dall'esterno, ovvero dalla via pubblica e attraverso la corte comune indicata nel catasto fabbricati al Fg. 12 con Part.577 (B.C.N.C.); il tutto della superficie totale utile interna di 104,40 mq (rilevata dal progetto) e dell'altezza utile interna variabile media di 2,00/2,35; tutti i locali sono corredati di aperture di finestra per l'aerazione ed illuminazione naturale, ad eccezione del vano fondo (contrassegnato con il n. 1 nella planimetria) corredato dalla sola apertura di porta.

Nel complesso 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. 3.

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 € 93.974,40 arrotondato a € 94.000,00 (euro novantaquattromila/00);**
- 2)- **Vincoli e oneri giuridici gravanti che verranno cancellati o regolarizzati dalla procedura, pari a € 364,00 (euro trecentosessantaquattro/00);**
- 3)- **Oneri e costi per regolarizzazione catastale, non sussistono per i motivi descritti a pa. 7 della presente.**

In fede.

Spoleto, 29 Giugno 2021.

Il C.T.U.

(Geom. Pietro Bernelli)