

Studio Tecnico Geometra Franco De Angelis
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto (PG) – Tel./ Fax 0743-234055 cell.335-5234216
P. IVA 03143720542 -- CF DNG FNC 48C29I921I

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da INTESA SAN PAOLO S.p.A.

contro

R.G.E. N. 76\2018 riunita con la n. 45\2008

Giudice dell'Esecuzione Dott. SALCERINI SIMONE

AGGIORNAMENTO STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
Sito in Spoleto Via Plinio il Giovane n. 15

Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis



PREMESSA

Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n 1319, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – Via di P.zza D'Armi n 2, con dispositivo del G.I. Dott. Salcerini Simone del 22-11-2018 conferiva al sottoscritto **“di provvedere all'aggiornamento della stima del bene di cui al lotto 1 e precisamente Immobile per diritti di proprietà spettante ai sign**

....., riportato al N.C.E.U. sito in Comune di Spoleto Via Plinio il Giovane n. 15 individuato al N.C.E.U. al Foglio 304 Particella 18 Sub 17, Categ. A\2, Cl 3, vani 9 R.c. €. 766,94 Successivamente, in data 18-02-2019, esperiva sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, per eseguire i necessari rilievi, sito in Spoleto Via Plinio il Giovane n 15, alla presenza dei sigg.

. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR. II. Di Spoleto e l'Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto e svolte le opportune indagini di mercato. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente.

RELAZIONE DI STIMA

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

1 IDENTIFICAZIO CATASTALE

Appartamento di civile abitazione in Comune di Spoleto in Via Plinio il Giovane n. 15, censito al catasto fabbricati al Foglio 304 Particella 18 sub 17, **unità immobiliare soppressa dal 21-06-2013 protocollo n. PG0117822** in atti dal 21-06-2013 Bonifica identificativo catastale (n. 18942.1\2013):



euro 134.613,83, tra gli altri immobili su diritti pari ad 1\2 di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, distinta in Catasto fabbricati Foglio 304 Particella 18 Sub 17, natura A\2 di vani 6,5.

Annotazioni

- registro generale n. 666 registro particolare n. 79 del 02-02-2018 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 28-11-2017- Restrizione di beni relativa alla unità immobiliare in Spoleto , distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 123 Particella 2627 Subalterni 10 e 28.

- **Iscrizione** ipoteca volontaria registro generale n. 3193, registro particolare n. 793 del 12-06-2006 di euro 340.000,00 a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. con sede in Spoleto C.F. 01943160547, domicilio ipotecario eletto in Spoleto Via F. Cavallotti n. 6 contro

per la quota di proprietà di 1\4 ciascuno in virtù di atto notarile pubblico Notaio Marco Pirone del 18-05-2006 Rep. 65989. Mutuo condizionato di euro per €. 170.000,00, della durata di anni 15. Ipoteca su: diritti pari a due quarti di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, Via Plinio il Giovane n. 15, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 304 particella 18 Sub 17, natura A\2 di 9 vani.

Annotazioni

- registro generale n. 2054 registro particolare n. 252 del 29-04-2011. Quietanza conferma;
- registro generale n. 2055 registro particolare n. 253 bdel 29-04-2011, in virtù di atto notar Marco Pirone di Spoleto del 30-03-2011. Riduzione di somma dovuta da euro 170.000,00 euro 70.000,00. Riduzione di somma dell'ipoteca da euro 340.000,00 ad euro 140.000,00

Trascrizioni

- **Trascrizioni** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 3156 registro particolare n. 2001 del 30-05-2007 a favore Banca Antoniana Popolare Veneta SpA con sede in Padova, contro , in virtù di atto giudiziario del Tribunale Civile di Spoleto del 27-04-2007 repertorio n. 30.Pignoramento , tra altro immobile, su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 304 Particella 18 Sub 17 natura A .

- **Trascrizione** verbale di pignoramento immobile registro generale n. 3722 registro particolare n. 2342 dell'08-07-2008 a favore Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena , contro .

, in virtù di atto Giudiziario del Tribunale di Spoleto del 14-06-2008 repertorio 111.



Pignoramento tra gli altri immobili, su diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 304 particella 18 sub 17 natura A\2 di 6,5 vani, di cui il Sig. _____ risulta titolari del diritto di proprietà per la quota indicata.

Annotazioni

- registro generale n. 667 registro particolare n. 80 del 06-02-2018 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 28-11-2017- Restrizione di beni relativa alla unità immobiliare in Spoleto , distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 123 Particella 2637 Subalterni 9 e 27.
- **Trascrizione** verbale di pignoramento immobili registro generale n. 1896 registro particolare n. 1480 del 03-05-2018 a favore Intesa Sanpaolo S.p.A. con sede in Torino, contro _____, pere la quota di un quarto ciascuno, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Spoleto del 06-04-2018 repertorio n. 373. Pignoramento su: diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 304 Particella 18 sub. 17 natura A\2.

5 PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

I diritti pari a due quarti di proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto, alla Via Plinio il Giovane n. 15 distinta al catasto Fabbricati al foglio 304 Particella 18 sub 17, natura A\2, vani 6,5, sono pervenuti ai **signori**

_____ coniugi in comunione legale dei beni dal signore

_____ con l'atto di compravendita, Rogito Notarile di vendita dott. Marco Pirone del 22-06-2005 rep. 62202, Registrato a Spoleto il 12-07-2005 al n° 660, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Spoleto il 12-07-2005 ai n. 3667 registro generale e 2181 registro particolare.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Spoleto , distinta al Catasto Fabbricati al 304 Particella 18 sub 17 natura A\2 è pervenuta , tra gli altri immobili, ai signori _____

_____ (denuncia di successione n. 36\418 dell'Ufficio del registro di Spoleto del 25-02-2000, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto il 13-02-2001 ai nn. 580 registro generale e 407 registro particolare). Devoluzione legittima ai figli a favore dei figli per la quota dei 1\2 di proprietà ciascuno, con rinuncia dell'eredità da parte del coniuge superstite con atto per Notar Angelini Rota registrato il 18-02-2000.



Al signor _____ la porzione del fabbricato urbano in Spoleto alla Via Plinio il Giovane n. 2 costituita da una cucina , tre camere, corridoio, vano di sgombro, gabinetto ed un sottoscala al piano primo e da un ingresso , un fondo e un sottoscala al piano terra, distinta al N.C.E.U. al foglio 304 Particella 18 sub 17, categoria A\4 di vani 6 al piano 1 è pervenuta dalla signora _____ , con l'atto di compravendita per notar Franco Traversi di Norcia del 05-02-1965 repertorio n. 1072, trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Spoleto il 22-02-1965 ai nn. 1092 registro generale e 832 registro particolare.

6 PRATICHE EDILIZIE

Da accertamenti effettuati presso L'ufficio Urbanistica del Comune di Spoleto, si è potuto verificare che:

- per il fabbricato di abitazione, sito in Via Plinio il Giovane n 15, riportato al N.C.E.U. al Foglio 304 Part. 18 sub\17, non esistono pratiche edilizie rilasciate o di condono edilizio presentate ai sensi delle leggi n°47/85 e n 724/94, in considerazione che lo stesso è parte di un fabbricato di remota costruzione e vista l'attuale conformità dell'immobile alle planimetrie catastali, si può considerare- regolare, sotto il profilo urbanistico.

7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

Appartamento sito in Comune di Spoleto, Via Plinio il Giovane n 15, disimpegnato su due piani, terra e primo ed è composto:

- PIANO TERRA ingresso, cantina, due fondi , vano scala ed altezza utile interna media Ml 3,23 ;
- PIANO PRIMO tinello, cucina , soggiorno, tre camere da letto, disimpegno, bagno, w.c, cortile e vano scala, il tutto in buone condizioni, sia di staticità che manutenzione, altezza utile media interna Ml. 2,85.

Le consistenze, con riferimento alle planimetrie catastali, espresse in termini di superficie commerciale, calcolate secondo la norma UNI 10750, elaborata dall'Uniter, cui si è uniformata la Borsa Immobiliare dell'Umbria, considerando il 100% della superfici calpestabile, 100 % delle superfici divisorie interne (non portanti), il 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali, il 0,25% di cortili ed il 0,40% di fondi, sono risultate le seguenti:



Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
Appartamento				
Ingresso-tinello	24,93	1	24,93	Buono
Cucina	18,44	1	18,44	Buono
Soggiorno	31,00	1	31,00	Buono
1 letto	20,53	1	20,53	Buono
2 letto	20,64	1	20,64	Buono
3 letto	19,56	1	19,56	Buono
Disimpegno	8,00	1	8,00	Buono
1 bagno	4,30	1	4,30	Buono
2 bagno	4,60	1	4,60	Buono
Sommano			152,00	
Sup. accessoria				
Cortile	28,00	0,25	7,00	
Fondino p. primo	5,00	0,40	2,00	Sufficiente
Fondi p. terra	45,00	0,40	18,00	Sufficiente
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	48,00	0,50	24,00	
Superficie commerciale totale			203,00	

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

Caratteristiche Strutturali

- Fondazione: muratura
- Muratura in elevazione: muratura di pietrame
- Solai piano terra: travi in ferro e tavelloni
- Solai piano primo: parte in legno e parte in ferro e pianelle

Componenti Edilizie

- Infissi esterni : ante a battente in legno persiane, in buono stato
- Infissi interni : ante a battente in legno, in buono stato
- Pareti esterne : intonaco tinteggiato, in buono stato
- Pareti interne : intonaco tinteggiato e piastrelle di maiolica alle pareti dei bagni, in buono stato



- Pavimenti interni piano terra: battuto di cemento
- Pavimenti interni piano primo: parte in lastre di marmo e parte in piastrelle di graniglia, in ottimo stato
- Portone d'ingresso: a due ante in legno, in buono stato
- Scale: in travertino con ringhiera in ferro

Caratteristiche impianti

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete 220 V
- Idrico: sottotraccia e funzionante
- Termico: autonomo a gas e termosifoni

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

8.2 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello “ sintetico comparativo “ , cioè raffrontando i beni precedentemente descritti, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ad altri immobili simili o quasi simili a quelli in esame, oggetto di recenti valutazioni.

L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa, mirando innanzi tutto a determinare il valore ordinario dei beni in oggetto e cioè il più probabile valore di mercato degli immobili supposti in condizioni normali.

In un secondo momento del processo iterativo di stima, si può apportare le aggiunte e/o detrazioni ritenute necessarie al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili, alle reali condizioni in cui gli stessi si vengano a trovare al momento della stima .

I dati elementari assunti per la stima, sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

Per quanto sopra ed in conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato, sia nella zona in cui sono posti gli immobili che in altre ad esse assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite dei beni aventi caratteristiche sia estrinseche che intrinseche similari a quelli in oggetto.

Il parametro tecnico cui la stima è riferita è il metro quadrato (Mq.) di superficie come sopra determinata.

I valori unitari, che di seguito saranno applicati, derivano da un calcolo analitico del quale è omessa la particolareggiata esposizione per ragione di brevità.



A seguito di quanto sopra il valore dei beni oggetto della presente relazione si è determinato come segue:

8.2 Fonti di informazione

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

8.6. Valutazione delle superfici

Superficie Commerciale Mq. 203,00 x € 1.700,00= Valore complessivo €. 345.100,00

Valore della quota 500\1000 €. 172.550,00

8.7. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del 15% differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali inso-lute nel biennio anteriore alla vendita:

€. 25.882,50

Spese per lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti :

€. 0

Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:

€. 0

Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:

€. 0

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:

Nessuno

Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni:

€. 950,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e\o catastale:

€. 0

€. 172.550,00 - € 25.882,50 - € 950,00 = € 145.717,50

Arrotondamento € 146.000,00

Diconsi Euro Centoquarantaseimila\00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoleto 09-03-2019

IL C.T.U.

GEOM. FRANCO DE ANGELIS

Allegati:

- Visura Catastale
- Planimetrie catastale immobile
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali
- Lettera Agenzia delle Entrate



STUDIO TECNICO
Geom. Franco DE ANGELIS
Via di Piazza d'Armi n. 2 – 06049 Spoleto – tel 0743-234055

RACCOMANDATA A.R

Spett.le ITALFONDIARI S.P. A
c/o AVV. Salvatore Finocchi
Via Plinio il Giovane n.26-06049 Spoleto
salvatore.finocchi@avvocatispoleto.legalmail.it

Sigg.ri :

Via Plinio il Giovane n.15
06049 Spoleto

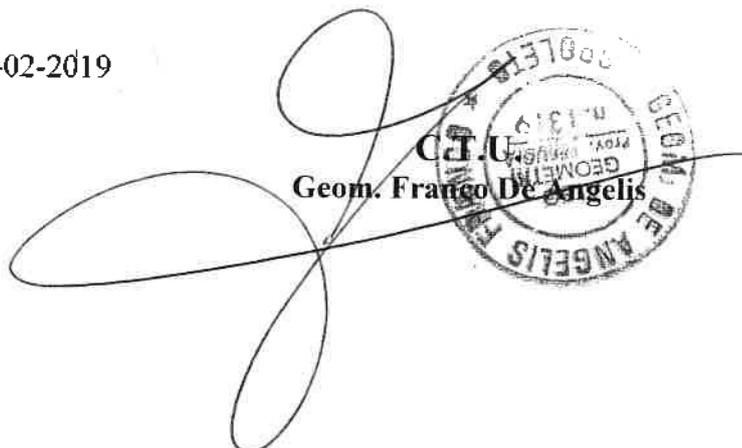
OGGETTO: Pignoramento Immobiliare, promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. contro i
Sigg.ri , **pendente presso il Tribunale di**
Spoleto. R.G.E. 76/2018

Con la presente comunico che il giorno 18-02-2019 alle ore 10,30 effettuerò un sopralluogo presso gli immobili oggetto di Pignoramento, siti in Comune di Spoleto Via Plinio il Giovane n. 15 e censiti al Catasto Fabbricati Foglio 304 , Particella 1185 sub. 17

I Signori in indirizzo sono pertanto pregati di presenziare le operazioni peritali che si renderanno necessarie.

Distinti Saluti

Spoleto li 07-02-2019


Geom. Franco De Angelis



N. Raccomandata

15087786436-2



Posteitaliane

EP1916/SP1823 - Mod. 22 R - MOD. 24/2008 (EX-108) - SI 4/09/09

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	PLINIO IL GIOIANE		N° CIV. 15
	VIA / PIAZZA		
MITTENTE	LEON. FRANCO DE ANGELIS		N° CIV. 2
	VIA / PIAZZA		
C.A.P. 06049		COMUNE SPOLETO	PROV. PG
C.A.P. 06049		COMUNE SPOLETO	PROV. PG
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 46343 Sez. 03 Operaz. 100
 Causale: R 08/02/2019 12:19
 Peso gr.: 10 Tariffa € 6.50 Affr. € 6.50
 Serv. Agg.: AR

Bollo
Raccomandazione manuale

TASSE

Avviso di ricevimento

compilazione a cura del mittente

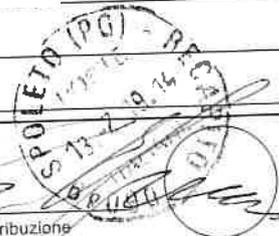
Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

150877864362
 Numero

Data di spedizione 08/02/2019 12:19 Dall'ufficio di Fraz. 46343 Sez. 03 BEROIDE

compilazione a cura del mittente

Destinatario SUBITO
 Via PLINIO IL GIOIANE 15
 C.A.P. 06049 Località SPOLETO



Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome)

Data

Firma dell'incaricato alla distribuzione

Bollo dell'ufficio di distribuzione

- Consegna effettuata ai sensi dell'art. 21 della Delibera AGCom 385/12/CONS del 20 giugno 2013:
- Invi multipli a un unico destinatario
 - Sottoscrizione rifiutata

Spoleto, 07.03.2019

Geom. Franco De Angelis
Via di Piazza d'Armi, 2
Spoleto

In qualità di CTU

Oggetto: Accesso agli atti per l'esecuzione immobiliare RGE 45/22001 – 76/2018 –
Immobile Via Plinio il Giovane, n° 15.

In risposta alla Sua richiesta presentata in qualità di CTU circa l'esistenza di contratti di locazione riguardanti il fabbricato di proprietà (parziale) dei sigg.r
, si comunica che - dalle risultanze dell'Anagrafe Tributaria - non risultano ad oggi contratti di locazione in essere sull'immobile indicato.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(*)
(Dr. Carlo Giacinti)

"() Firma su delega del Direttore Provinciale, (Dr. Marina Angeli)"*



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Perugia**

Dichiarazione protocollo n. PG0002015 del 04/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Spoleto

Via Plinio Il Giovane

civ. 15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 304

Particella: 18

Subalterno: 17

Compilata da:

Felici Albano Carlo

Iscritto all'albo:
Geometri

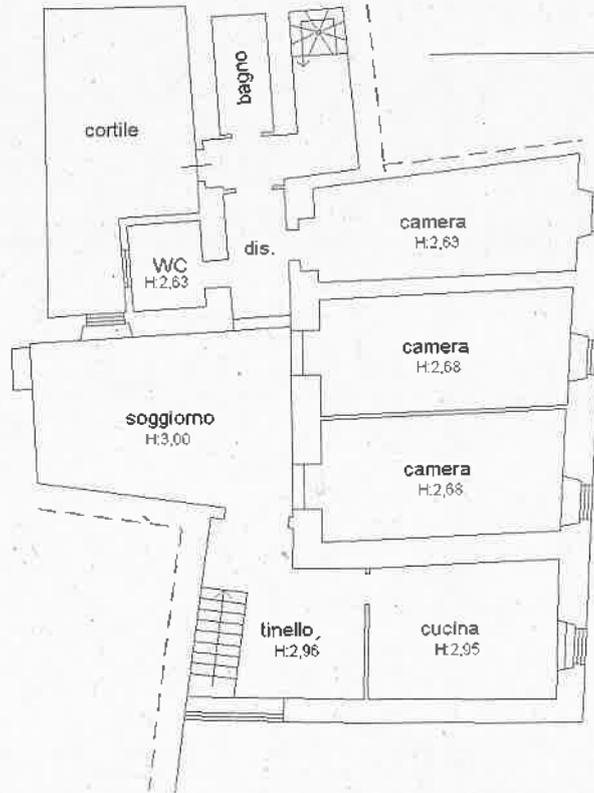
Prov. Perugia

N. 2547

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA

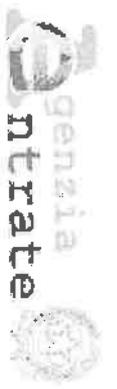


PIANO TERRA



N

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2019 - Comune di SPOLETO(1921) - < Foglio: 304 Particella: 1185 - Subalterno 17 >
VIA PLINIO IL GIOVANE n. 15 piano: T-1;



Direzione Provinciale di Perugia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 06/03/2019

Data: 06/03/2019 - Ora: 09:20:02 Segue
Visura n.: PG0023719 Pag: 1

Dati della richiesta

Comune di SPOLETO (Codice: I921)
Provincia di PERUGIA

Catasto Fabbricati

Foglio: 304 Particella: 1185 Sub.: 17

INTERSTATI

N.	INTERSTATI	PROPRIETARI
1	/I/934	(1) Proprietà per 1/2
2		(1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con
3	7	(1) Proprietà per 1/4 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	304	1185	17	I	Zona	A/2	3	9 vani	Totale: 259 m ² Totale eschse aree scoperte***: 257 m ²	Euro 766,94	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo VIA PLINIO IL GIOVANE n. 15 piano° T-1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94): di stadio; costituita dalla soppressione della particella con sez.fog 304 pla 18 sub 17 per allineamento mappe													

Mappe Terreni Correlati

Codice Comune 1921 - Sezione - Foglio 304 - Particella 1185

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/06/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	Urbana	304	1185	17	I	Zona	A/2	3	9 vani		Euro 766,94	Variazione del 21/06/2013 protocollo n. PG0117822 in atti dal 21/06/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 18942.1/2013)	
Indirizzo VIA PLINIO IL GIOVANE n. 15 piano° T-1; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94): di stadio; costituita dalla soppressione della particella con sez.fog 304 pla 18 sub 17 per allineamento mappe													

