

---

**TRIBUNALE di SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.**

**contro**

**R.G.E.N. 45/2008**

**Presidente Giudice dell'Esecuzione Dott. Carmine Pinelli**

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Franco De Angelis**

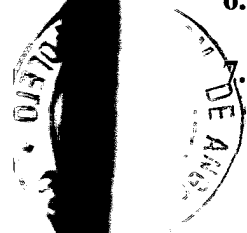
**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Depositato in cancelleria oggi  
23 APR. 2009

Il sottoscritto De Angelis Franco iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 1519, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Spoleto, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale in Spoleto – via di Piazza d'Armi 2, veniva nominato C.T.U. nell'Esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 20-11-2008 per prestare il giuramento di rito e prendere visione dei quesiti tecnici. Accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, lo scrivente iniziava le operazioni peritali con lo studio della pratica verificando la natura e destinazione dei beni, nonché la completezza della documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, presente nel fascicolo. Successivamente, in data 29-12-2008, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ad iniziare da quello siti in Spoleto via Giacomo Boggiani 7, per eseguire i necessari rilievi. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il verificamento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare, in data 11-12-2008 facevo richiesta al Comune di Spoleto della documentazione necessaria ad accertare la conformità urbanistica, inoltre venivano eseguite ispezioni presso la Conservatoria dei RR. II. Di Spoleto e l'Agenzia del Territorio di Perugia – sezione di Spoleto ad effettuare visure di aggiornamento dei beni sottoposti ad esecuzione e svolte le opportune indagini di mercato. In data 26-01-2009 facevo richiesta al Giudice di una proroga di gg. 60 per la consegna della Relazione scritta in quanto il Comune di Spoleto non mi aveva ancora edotto circa la conformità urbanistica dei beni come sopra richiesta. Lo scrivente, a questo punto, disponeva di tutti gli elementi necessari alla redazione della presente.

## RELAZIONE

che riteneva articolare nei seguenti capitoli:

1. **PREMESSA**
2. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE, DESCRIZIONE E RISPONDENZA**
3. **STATO POSSESSO E PRECEDENTI PROPRIETARI**
4. **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**
5. **PRATICHE EDILIZIE ED ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' URBANISTICA**
6. **DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**
7. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEGLI IMMOBILI**



## 1. PREMESSA

Per i beni oggetto del presente pignoramento immobiliare, figurano anche immobili già sottoposti al precedente pignoramento promosso dalla Banca ANTONIANA Popolare Veneta s.p.a., (R.G.E. 11\07) per i quali lo scrivente ha già redatto in data 28-03-2008 relazione di stima e

riguarda i seguenti beni immobili:

- appartamento di vani 6,5 in Comune di Spoleto, Via Plinio il Giovane e distinto al N.C.E.U. al Foglio 304 Part.lla 18 sub 17, Categ. A\2, di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1\2;
- accessorio di Mq. 31,20 in Comune di Spoleto Loc. Colle S. Tommaso e distinto al N.C.E.U. al Foglio 125 Part,lla 313, Categ. C\2, di piena proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1\2,

Inoltre da accertamenti presso la Cancelleria del Tribunale, si è venuto a conoscenza che in data 11-12-2008 è stata presentata istanza al G. E. Dott. Carmine PINELLI dall'Avv. Massimo LUCONI, procuratore della "MPS Gestione Crediti Banca SpA" di riunione delle procedure R.G.E. 11\07 e 45\08.

Pertanto alla luce di quanto sopra, lo scrivente si asterrà dal procedere alla redazione della relazione di stima per gli immobili sopra elencati.

## 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ACCERTAMENTO RISPONDENZA

Piena proprietà

**2.1. IMMOBILE A ) Appartamento** Comune di Spoleto in Via Giacomo Reggiani 7, posto al piano quarto di un fabbricato pluri-livello, così disimpegnato; ingresso, tinello, cucina, soggiorno, studio, due camere da letto, due bagni, ripostiglio e tre balconi, il tutto individuato al Catasto Urbano Foglio 123, Part. 963 sub 9, categoria A\2, vani 6, classe 3, rendita Euro 526,79.

Confrontando quanto rilevato, con quanto riportato nelle planimetrie catastali allegare in atti, si sono accertate le seguenti divergenze:

- l'esistenza di due terrazzi, realizzati utilizzando il lastrico solare delle porzioni di

- fabbricato sottostanti e comunicanti con i balconi rappresentati nelle planimetrie catastali;
- copertura con materiale removibile (plastica) dei tre balconi rappresentati nelle planimetrie catastali;
  - modesti spostamenti di porte e finestre;
  - un piccolo vano ubicato nella zona notte è stato accorpato provvisoriamente per esigenze familiari, ( circostanza riferitami dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ ) alla unità immobiliare confinante, pertanto in caso di aggiudicazione occorrerà eseguire modesti lavori edili di ripristino, quali chiusura e riapertura di porte su divisori interni.

**2.2. IMMOBILE B) Garage** Comune di Spoleto in Via Giacomo Reggiani 7, posto al piano sottotrada del fabbricato sopra descritto, individuato in catasto Urbano al Foglio 123 Part. 963 sub 27, classe 3, consistenza Mq. 31, rendita catastale Euro 56,04.

Confrontando quanto rilevato con quanto riportato nella planimetria catastale allegata in atti si sono accertate le seguenti divergenze:

- non esiste divisione materiale con l'immobile che verrà poi descritto al punto 2.4;
- è stato realizzato un nuovo piano "soppalco" ad una altezza di Ml. 1,95 da terra, posando in opera un solaio in latero - cemento, l'accesso al nuovo piano che ha una altezza utile di Ml. 2,05 avviene per mezzo di una scala in ferro.

**Proprietà** \_\_\_\_\_ **per la quota di  $\frac{3}{4}$  e** \_\_\_\_\_ **per la quota di  $\frac{1}{4}$**

**2.3 IMMOBILE C) Appartamento** Comune di Spoleto in Via Giacomo Reggiani 7, posto al piano quarto di un fabbricato plurilivello, così disimpegnato; ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e un balcone.

In catasto Urbano Foglio 123 Part. 963 sub 10, Categ. A\2, classe 3, consistenza vani 3,5, rendita Euro 307,29.

Confrontando quanto rilevato con quanto riportato nelle planimetrie catastali allegata in atti, si sono accertate le seguenti divergenze:

l'esistenza di due terrazzi, ricavati utilizzando il lastrico solare delle porzioni di

ANNO  
DE  
A...

fabbricati sottostanti;

- copertura con materiale removibile ( plastica ) del balcone rappresentato nella planimetria catastale;
- come già riferito al punto **2.1**, a questa unità immobiliare è stato accorpato un vano adibito a camera da letto, parte di altra unità immobiliare.

**2.4 IMMOBILE D) Garage** Comune di Spoleto in Via Giacomo Reggiani 7, posto al piano sottotrada del fabbricato sopra descritto, individuato al catasto Urbano al Foglio 123 Part. 963 sub 28, classe 3, consistenza Mq. 20, rendita Euro 36,15.

Per la corrispondenza catastale, vale quanto già riferito al capitolo **2.2**.

Le porzioni di fabbricato sopra descritte, fanno parte di un complesso immobiliare compreso tra il centro storico della città e la periferia ed è dotato di tutti i servizi ( farmacia, scuole, parchi, trasporti pubblici, bar, negozi di vario genere etc. )

Dal punto di vista architettonico, l'intero edificio costruito nei primi anni 70, presenta uno aspetto piacevole anche se senza particolari ornamenti decorativi o di pregio.

**Piena proprietà** per la quota di  $\frac{1}{2}$

**2.5 IMMOBILE E) Terreno** Comune di Spoleto, Loc. Colle San Tommaso, della superficie complessiva di Ha. 0.77.52 distinto al N.C.T. al Foglio 125 Part. 1259 già 217/a, R.d. €. 41,40, Ra. €. 40,04, avente la seguente destinazione urbanistica, Mq. 3.800 circa CP-FES Zona residenziale di espansione con perequazione – area di edilizia sociale e parte Mq. 3.952 circa FVP Aree attrezzate a parco urbano ricadenti in fascia di rispetto delle zone a rischio di incidente rilevante in quanto ubicato in prossimità dello stabilimento ITALMATCH CHEMICALS.

### **3 STATO di POSSESSO e PRECEDENTI PROPRIETARI**

**3.1** Gli immobili descritti ai punti **2.1** e **2.2** sono di piena proprietà dell'esecutato Sig.ra

, a lei pervenuti con ad Atto Notarile Pubblico di Donazione Notaio Galletti

Marco di Perugia del 31-12-2001 Rep. 2507 con il quale il Sig. ha donato alla Sig.ra



L'appartamento è attualmente occupato dalla esecutata e dalla propria famiglia, così come il garage.

**3.2** Gli immobili descritti ai punti 2.3 e 2.4, sono di proprietà per diritti pari  $\frac{3}{4}$  della Sig.ra

e per diritti pari  $\frac{1}{4}$  al Sig. \_\_\_\_\_, a loro così pervenuti:

- diritti paria  $\frac{2}{4}$  alla Sig. \_\_\_\_\_ per successione del padre

ceduto a Spoleto \_\_\_\_\_, giusta denuncia di Successione del 05-10-1983 N 15

Vol. 335 ;

- diritti pari a  $\frac{2}{4}$  acquistati dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ dal fratello \_\_\_\_\_,

in regime di comunione legale dei beni, ( coniuge \_\_\_\_\_ ) con atto di

compravendita stipulato dal Dott. Dilio FULIGNOLI in data 05-07-1983, rep.31025;

- successivamente con atto Notarile pubblico del Notaio GALLETTI Bruno di Perugia del 28-11-

2001, Rep. 2186, i Sigg. \_\_\_\_\_, convenivano di mutare il

regime della comunione legale dei beni, nel regime di separazione dei beni, dandosi

reciprocamente atto che non esistono altri beni immobili e mobili soggetti a registrazione ai

pubblici registri.

L'appartamento è attualmente occupato dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ di anni 92, madre della

Sig.ra \_\_\_\_\_, che dopo la morte del marito ( \_\_\_\_\_ avvenuta il

25-12-1982 ha seguito ad abitarlo.

**3.3.** L'immobile descritto al punto 2.5. è di proprietà:

- \_\_\_\_\_ ( esecutata) per diritti pari ad  $\frac{1}{2}$ , pervenutogli grazie ad Atto Notarile

Pubblico di donazione, Notaio GALLETTI Marco di Perugia del 31-12-2001 Rep. 2507 con il

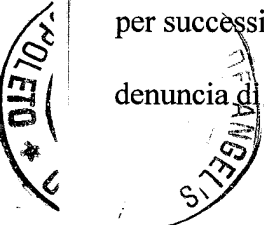
quale il Sig. \_\_\_\_\_ ha donato i suoi diritti indivisi pari ad  $\frac{1}{2}$ ;

- \_\_\_\_\_ per diritti pari ad  $\frac{1}{2}$ .

In precedenza l'immobile era pervenuto ai sigg. \_\_\_\_\_

per successione per morte del padre \_\_\_\_\_, giusta

denuncia di Successione Registrata a Spoleto il 25-02-2000, Vol. 418 N. 36.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni: NESSUNA

4.1.2 Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione casa coniugale: NESSUNA

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: NESSUNO

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: NESSUNO

##### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 4.2.1. ISCRIZIONI

-N 206 R.P. del 12-03-2003 Conservatoria RR. II. di Spoleto Ipoteca Giudiziale ( Decreto ingiuntivo ) Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. relativamente alla unità immobiliare descritta al punto 2.1 e 2.2. di proprietà della Sig.ra ( \_\_\_\_\_ ) all'unità immobiliare descritta al punto 2.3 e 2.4 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ per diritti pari  $\frac{3}{4}$ , al Sig. \_\_\_\_\_ per diritti pari  $\frac{1}{4}$  e all'unità immobiliare descritta al punto 2.5 di proprietà della Sig.ra ( \_\_\_\_\_ ) per diritti pari  $\frac{1}{2}$  per un importo di €. 61.974,83 ( capitale ) ed un totale tra interessi e spese di €. 90.000,00.

-N 207 R.P. del 12-03-2003 Conservatoria RR. II. di Spoleto Ipoteca Giudiziale ( Decreto ingiuntivo ) Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a., relativamente alla unità immobiliare descritta al punto 2.3 e 2.4 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ per diritti pari a  $\frac{3}{4}$ , al Sig. \_\_\_\_\_ per diritti pari  $\frac{1}{4}$  e all'unità immobiliare descritta al punto 2.5 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ per diritti pari  $\frac{1}{2}$  per un importo di €. 134.613,83 (capitale) ed un totale tra interessi e spese di €. 190.000,00.

###### 4.2.2. TRASCRIZIONI

- N. 3263 del 13-10-2003 Conservatoria RR .II di Spoleto ( Domanda Giudiziale) Revoca atti soggetti a trascrizione, Banca ANTONIANA Popolare Veneta SPA , relativamente alla unità immobiliare descritta al punto 2.1 e 2.2 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ e l punto 2.5 di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_ per diritti pari  $\frac{1}{2}$ , con il quale si chiede

UETN \* 03/1  
DE ANGR

al Tribunale di Spoleto di far dichiarare inefficace nei confronti della Banca Antonveneta spa l'atto di Donazione stipulato in data 31\12\2001 tra i coniugi . e

a Rogito Notaio Galletti di Perugia Rep. 2507 Racc.358, avente ad oggetto gli immobili indicati nella presente trascrizione, in quanto creato in frode alle ragioni creditorie della Banca attrice.

## 5. PRATICHE EDILIZIE

A tale proposito, si è fatta richiesta formale in data 11-12-2008 al Sindaco del Comune di Spoleto, di poter verificare se esistessero pratiche edilizie o di condono edilizio ai sensi della Legge 47\85, 724\1994 e successive, riferite agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare e solo in data 27-02-2009 si è accertato che all'interno della pratica edilizia con cui furono autorizzati i lavori di costruzione di N°4 fabbricati di civile abitazione, A-B-C-D ( Licenza Edilizia n 5993 del 09-07-1971, rilasciata ai Sigg. ) erano mancanti gli elaborati progettuali originali, riferiti al fabbricato C di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, non consentendo allo scrivente l'accertamento dell'esistenza o meno di opere abusive.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene opportuno considerare opere abusive tutte quelle difformità riscontrate, confrontando quanto rilevato con quanto riportato nelle planimetrie catastali allegare in atti ed ampiamente descritte in precedenza.

Per la regolarizzazione urbanistica, occorrerà:

- per le opere rilevate all'interno degli **appartamenti** eseguire modesti lavori edili di ripristino, quali eliminare le coperture dei balconi, provvedere alla riapertura e chiusura di porte interne così da consentire la sistemazione del vano accorpato ad altra unità immobiliare e ripristinare i lastrici solari trasformati in terrazzi, così da rendere il tutto rispondente alle planimetrie catastali redatte in data 22-03-1974;

DE  
ANN



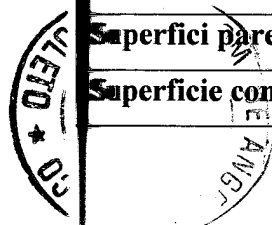
- per le opere rilevate all'interno dei **garage**, occorrerà oltre che richiedere una sanatoria edilizia i cui costi verranno appresso elencati, eseguire una verifica strutturale dei lavori realizzati, ciò dovrà essere eseguita da un tecnico laureato.

## 6. DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI

### IMMOBILE LOTTO A

Appartamento sito in Comune di Spoleto in Via G. Reggiani n 7 posto al piano quarto, così disimpegnato, ingresso-studio, tinello-cucina, soggiorno, due camere da letto, stanza adibita a camera da letto accorpate ad altra unità immobiliare, due bagni, ripostiglio, tre balconi, il tutto per una superficie commerciale di MQ. 160,16 nel conteggio non sono stati presi in considerazione i terrazzi non risultanti dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
<b>Appartamento</b>				
Ingresso - studio	<b>15,60</b>	1	<b>15,60</b>	Buono
Tinello-Cucina	<b>22,75</b>	1	<b>22,75</b>	Buono
Soggiorno	<b>44,52</b>	1	<b>44,52</b>	Buono
1 letto	<b>21,25</b>	1	<b>21,25</b>	Buono
2 letto	<b>9,12</b>	1	<b>9,12</b>	Buono
3 letto (accorpata altra U.I.)	<b>7,42</b>	1	<b>7,42</b>	Buono
Disimpegno	<b>10,58</b>	1	<b>10,58</b>	Buono
1 bagno	<b>7,80</b>	1	<b>7,80</b>	Buono
2 bagno + ripostiglio	<b>8,29</b>	1	<b>8,29</b>	Buono
<b>Sommano</b>			<b>147,33</b>	
<b>Sup. accessoria</b>				
Balconi autorizzati	<b>13,54</b>	0,25	<b>3,38</b>	
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	<b>18,90</b>	0,50	<b>9,45</b>	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>160,16</b>	



## IMMOBILE LOTTO C

Appartamento sito in Comune di Spoleto in Via Giacomo Reggiani n 7, posto al piano quarto, così disimpegnato ingresso-disimpegno, cucina, soggiorno, una camera da letto, bagno ed un terrazzo il tutto per una superficie commerciale di MQ. 86,16, nel conteggio non sono stati presi in considerazione i terrazzi non risultanti dalle planimetrie catastali.

Destinazione	Superficie Netta [mq]	Coeff.	Superficie Commerciale [mq]	Condiz.
Appartamento				
Ingresso - disimpegno	21,50	1	21,50	Buono
Cucina	6,80	1	6,80	Buono
Soggiorno	27,10	1	27,10	Buono
Camera da letto	16,00	1	16,00	Buono
Bagno	5,87	1	5,87	Buono
<b>Sommano</b>			<b>77,27</b>	
Accessoria				
Terrazzi	4,10	0,25	1,02	
Superfici pareti portanti Interne e perimetrali	15,75	0,50	7,87	
Superficie commerciale totale			<b>86,16</b>	

### Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile lotto A e C

#### Caratteristiche Strutturali

- Fondazioni trave rovescia in C.A
- Struttura portante in elevazioni pilastri in C.A.
- Solai laterizio - cemento
- Muratura di tamponatura in parte in C.A. e parte a cassetta

#### Componenti Edilizie

- Infissi esterni finestre serrande avvolgibili
- Infissi esterni porte finestre persiane in ferro

- Infissi interni alluminio anodizzato
- Porte interne in legno
- Pareti interne intonacate al civile e tinteggiate le pareti dei bagni e cucinino maiolicate
- Pareti esterne in parte stuccate e tinteggiate e in parte a mattoncini a faccia vista
- Pavimenti parquet zona notte e cotto maiolicato zona giorno

#### **Caratteristiche impianti**

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

#### **IMMOBILE LOTTO B**

Garage di MQ. 31 posto al piano primo interrato, parte di un fabbricato sito in Spoleto Via G. Reggiani, come già ampiamente riferito in precedenza, non esiste divisione materiale con l'immobile che verrà poi descritto al punto successivo ( Lotto D ).

#### **IMMOBILE LOTTO D**

Garage di Mq. 21 posto al piano primo interrato, parte di un fabbricato sito in Spoleto Via G. Reggiano come già ampliamento riferito in precedenza, non esiste divisione materiale con l'immobile descritto al punto precedente . ( Lotto B )

#### **Caratteristiche Edilizie ed impianti immobile lotto B e D**

##### **Caratteristiche Strutturali**

- Fondazioni trave rovescia in C.A.
- Struttura portante in elevazioni pilastri in C.A.
- Solai latero – cemento
- Muratura di tamponatura in parte in C.A.



## Componenti Edilizie

Infissi esterni porte

metallo

Pavimenti

maioliche

## Caratteristiche impianti

Elettrico

sottotraccia a norma – tensione di rete 220 V

Idrico

funzionante

## MOBILE LOTTO E

no sito in Spoleto Loc. Colle S. Tommaso, della superficie complessiva di Ha. 0.77.52, dato al N.C.T. al Foglio 125 Part. 1259 già 217/a, Rd. €. 41,40, Ra. €. 40,04, avente la destinazione urbanistica, Mq. 3.800 circa CP-FES Zona residenziale di espansione con equazione – area di edilizia sociale e parte Mq. 3.952 circa FVP Area attrezzate a parco urbano in fascia di rispetto della zona a rischio di incidente rilevante, con indice fondiario di 0,33 Mc.\Mq. Si fa presente che la Particella 1260 già 217/b di Mq. 206, è di proprietà del Comune di Spoleto, grazie ad atto di compravendita del 29-06-2006 Rep. 5089, ant  
Segretario Comunale.

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 1 Criteri di stima

Metodologia estimativa – criterio estimativo

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:

## **2 Fonti di informazione**

Catasto di Perugia

Conservatoria dei RR.II. di Spoleto

Osservatorio del mercato immobiliare: Borsa immobiliare dell'Umbria

### **8.3. Valutazione delle superfici**

#### **Immobilie Lotto A**

Superficie Commerciale Mq. 160,16 x €. 1.500,00= Valore complessivo €. 240.240,00

#### **Immobilie Lotto B**

Superficie Commerciale Mq. 31,00 x €. 600,000 = Valore complessivo €. 18.600,00

#### **Immobilie Lotto C**

Superficie commerciale Mq. 86,16x €.1.500,00 = Valore complessivo €. 129.240,00

#### **Immobilie Lotto D**

Superficie commerciale Mq. 20,00x€. 600,00 = Valore complessivo €. 12.000,00

#### **Immobilie Lotto E**

Terreno con destinazione urbanistica CP-FES zona di Espansione

Residenziale con indice di edificabilità 1mc/mq Mq. 3.800x€30,00 €. 114.000,00

Terreno con destinazione urbanistica FVP Area per attrezzature a

Parco urbano ricadente in fascia di rispetto delle zone a rischio di

Incidenza rilevante. Mq. 3.952x€30,00 €. 118.560,00

**Somma €. 232.560,00**

Valore della quota 500\1000 €. 116.280,00



**Adeguamenti e correzioni della stima.**

**Immobile lotto A**

Riduzione del differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali inso- lte nel biennio anteriore alla vendita:	€. 0
Difficoltà di vendita per quote indivise	€. 0
Spese per lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti :	€. 4.500,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	€. 0
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€. 0
Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:	Nessuno
Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€. 0

**Immobile lotto B**

Riduzione del differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali inso- lte nel biennio anteriore alla vendita:	€. 0
Difficoltà di vendita per quote indivise	€. 0
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
Onerari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:	Nessuno
Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente:	Nessuno
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:	€. 2.300,00

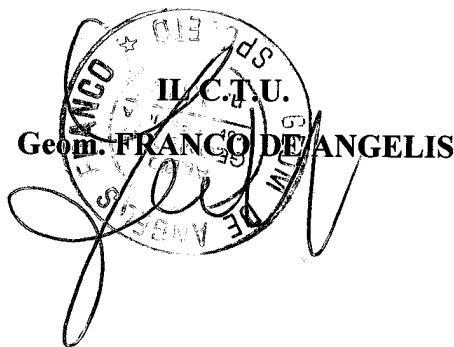
**Immobile lotto C**

Riduzione del differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali inso- lte nel biennio anteriore alla vendita:	€. 0
Difficoltà di vendita per quote indivisi:	€. 0
Spese per lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti :	€. 2.500,00
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso: (usufrutto)	€. 14.540,00
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	€. 0

Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e\o catastali :	<b>€. 0</b>
<b>Immobile lotto D</b>	
Riduzione del differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di vizi, rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	<b>€. 0</b>
Difficoltà di vendita per quote indivise	<b>€. 0</b>
Spese per lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti :	<b>€. 0</b>
Decurtazione per servitù ed altre limitazioni d'uso:	<b>€. 0</b>
Spese per lo smaltimento di eventuali rifiuti:	<b>€. 0</b>
Onorari notarili e provvigioni mediatori a carico acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese cancellazioni trascrizioni ed iscrizioni a carico acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e\o catastale:	<b>€. 1.700,00</b>

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 22-04-2009


  
 Geom. FRANCO DE ANGELIS

Allegati:

- Bando di vendita immobile Lotto A-B-C-D-E
- Planimetrie immobile Lotto A-B-C-D
- Fotografie immobile Lotto A-B-C-D-E
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali

121 10 16 151

**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA**

**( Esecuzione Immobiliare N° 45\2008 )**

**LOTTO A**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Via Giacomo Reggiani n 7**

**Piena proprietà su un appartamento di abitazione, posto al piano  
quarto di un fabbricato posto in Via Giacomo Reggiani n 7, composto da ingresso, studio,  
tinello, soggiorno, cucina, disimpegno, due camera da letto, due bagni e tre balconi, il tutto  
riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 123 Particella 963 sub.9, Categoria A\2, classe 3, Vani  
6, Rendita Catastale € 526,79.**

**Confini : ( , vano scala, , salvo altri.**

**Valutazione della Stima € 240.240,00**

**Adeguamento e correzione della stima € - 4.500,00**

**PREZZO BASE D'ASTA € 235.740,00**

**Diconsi Euro Duecentotrentacinquemilasettecentoquaranta\00**

DE ANGI



SP  
1319  
24



**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA**

( Esecuzione Immobiliare N° 45\2008 )

**LOTTO B**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Via Giacomo Reggiani n 7**

**Area proprietà** su garage, posto al piano primo interrato di un

**fabbricato sito in Via Giacomo Reggiani n 7, composto da un unico vano , il tutto riportato**

**al Catasto Fabbricati al Foglio 123 Particella 963 sub.27, Categoria C\6, classe 3, Consistenza**

**Mq. 31, Rendita Catastale €. 56,04.**

**Confini :** spazi condominiali, salvo altri.

**Valutazione della stima** €. 18.600,00

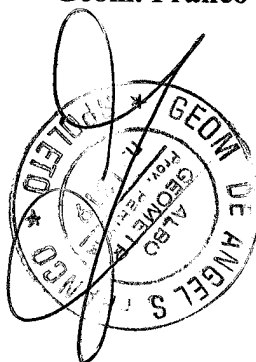
**Adeguamento e correzione di stima - €.** 2.300,00

**PREZZO A BASE D'ASTA** €. 16.300,00

**Diconsi Euro Sedicimilatrecento\00**

**IL C.T.U.**

**Geom. Franco De Angelis**



**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA  
( Esecuzione Immobiliare N° 45\2008 )**

**LOTTO C**

**COMUNE di SPOLETO  
Via Giacomo Reggiani n 7**

**Proprietà per diritti pari 3\4 e per diritti pari ad 1\4 .**

**MARCELLO, su un appartamento, posto al piano quarto di un fabbricato**

**posto in Via Giacomo Reggiani n 7, composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina,**

**una camera da letto, un bagno ed un balcone, il tutto riportato al Catasto**

**Fabbricati al Foglio 123 Particella 963 sub.10, Categoria A\2, classe 3, Vani 3,5, Rendita**

**Catastale €. 307,29.**

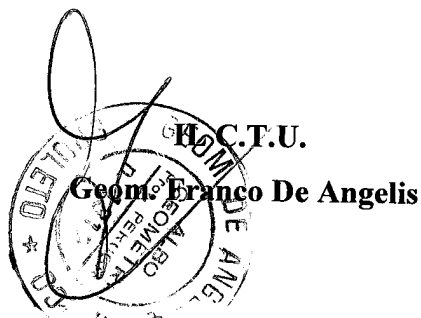
**Confini : vano scala, salvo altri.**

**Valutazione della Stima €. 129.240,00**

**Adeguamento e correzione della stima €. -17.040,00**

**PREZZO BASE D'ASTA €. 112.200,00**

**Diconsi Euro Centododicimiladuecento\00**

**Geom. Franco De Angelis**  
C.T.U.  


**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA**

**( Esecuzione Immobiliare n° 45/2008 )**

**LOTTO D**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Via Giacomo Reggiani n 7**

Proprietà per diritti pari a  $3/4$  e per diritti pari  $1/4$

**MARCELLO** su garage , posto al piano primo interrato di un fabbricato

sito in Via Giacomo Reggiani n 7, composto un unico vano, il tutto riportato al Catasto

Fabbricati al Foglio 123 Particella 963 sub.28, Categoria C/6, classe 3, Consistenza Mq. 20,

Rendita Catastale € 36,15.

Confini : , spazi condominiali, salvo altri.

Valutazione della stima € 12.000,00

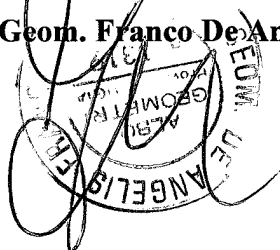
Adeguamento e correzione della stima - € 1.700,00

**PREZZO BASE D'ASTA € 10.300,00**

**Diconsi Euro Diecimilatrecento\00**

COM DE

IL C.T.U.  
Geom. Franco De Angelis



**DESCRIZIONE BENI IMMOBILI DA UTILIZZARE PER IL BANDO DI VENDITA**  
( Esecuzione Immobiliare N° 45/2008 )

**LOTTO E**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Loc. Colle San Tommaso**

**Diritti di proprietà indivisi pari 1/2, su terreno della superficie complessiva di Ha. 0.77.52, riportato al N.C.T. al Foglio 125 Part. 1259 già 217/a, Rd. €. 41,40, Ra. €. 40,04, avente la seguente destinazione urbanistica, Mq. 3.800 circa CP-FES Zona residenziale di espansione con perequazione – area di edilizia sociale e parte Mq. 3.952 circa FVP Area attrezzate a parco urbano ricadente in fascia di rispetto della zona a rischio di incidente rilevante con indice fondiario territoriale 0,33Mc.\Mq.**

**Confini : strada, ferrovia dello Stato, salvo altri.**

**PREZZO BASE D'ASTA €. 116.280,00**

**Si consi Euro Centosedicimiladuecentottanta\00**

**IL C.T.U.**  
**Geom. Franco De Angelis**  
EOM DE ANGELIS FRANCO  
GEO METRI  
PROV. FERUGIA  
n. 319  
FRANCO DE ANGELIS

**Studio Tecnico Associato geomm. Franco De Angelis & Carlo Panetti**  
Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto (PG) - tel. 0743-49787 - P. IVA 0051259 0548

RACCOMANDATA A.R.

Sig.ra

Sig. . . . .

Spett.le MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA  
C/A Avv.to Paolo Feliziani  
P.zza del Mercato  
06049 SPOLETO

Sig. . . . .

OGGETTO: Pignoramento Immobiliare, promosso dalla MPS GESTIONE CREDITI BANCA  
S.P.A, contro . . . . . , pendente presso il Tribunale di Spoleto.

R.G.E. 45/2008

\*\*\*\*

Con la presente comunico che il giorno 29-12-2008 alle ore 9,30 effettuerò un sopralluogo presso  
gli immobili oggetto di Pignoramento Immobiliare, ad iniziare da quelli siti in Spoleto Via Giacomo  
Reggiani n.7

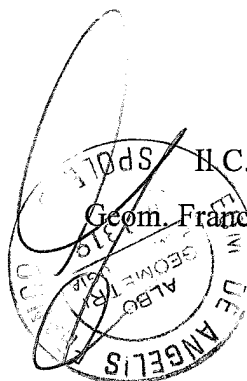
I Signori in indirizzo sono pertanto pregati di presenziare le operazioni peritali che si renderanno  
necessarie.

Distinti saluti

Spoletto li 15-12-2008

H.C.T.U.

Geom. Franco De Angelis



15/12/08

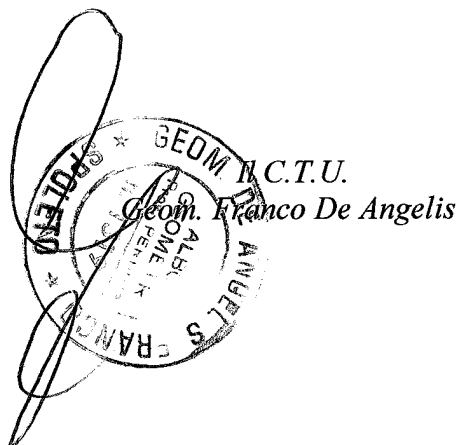
15/12/08

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**  
**Geom. Franco DE ANGELIS e Carlo PANETTI**  
Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto - tel 0743-49787 - fax 0743-202112

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E.N. 45/2008



FABBRICATO DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI DEI LOTTI

1319  
1319  
1319

FABBRICATO DI CUI SONO PARTE GLI IMMOBILI DEI LOTTI

A - B - C - D





SPOLETO  
19  
ANGELI  
STELLA



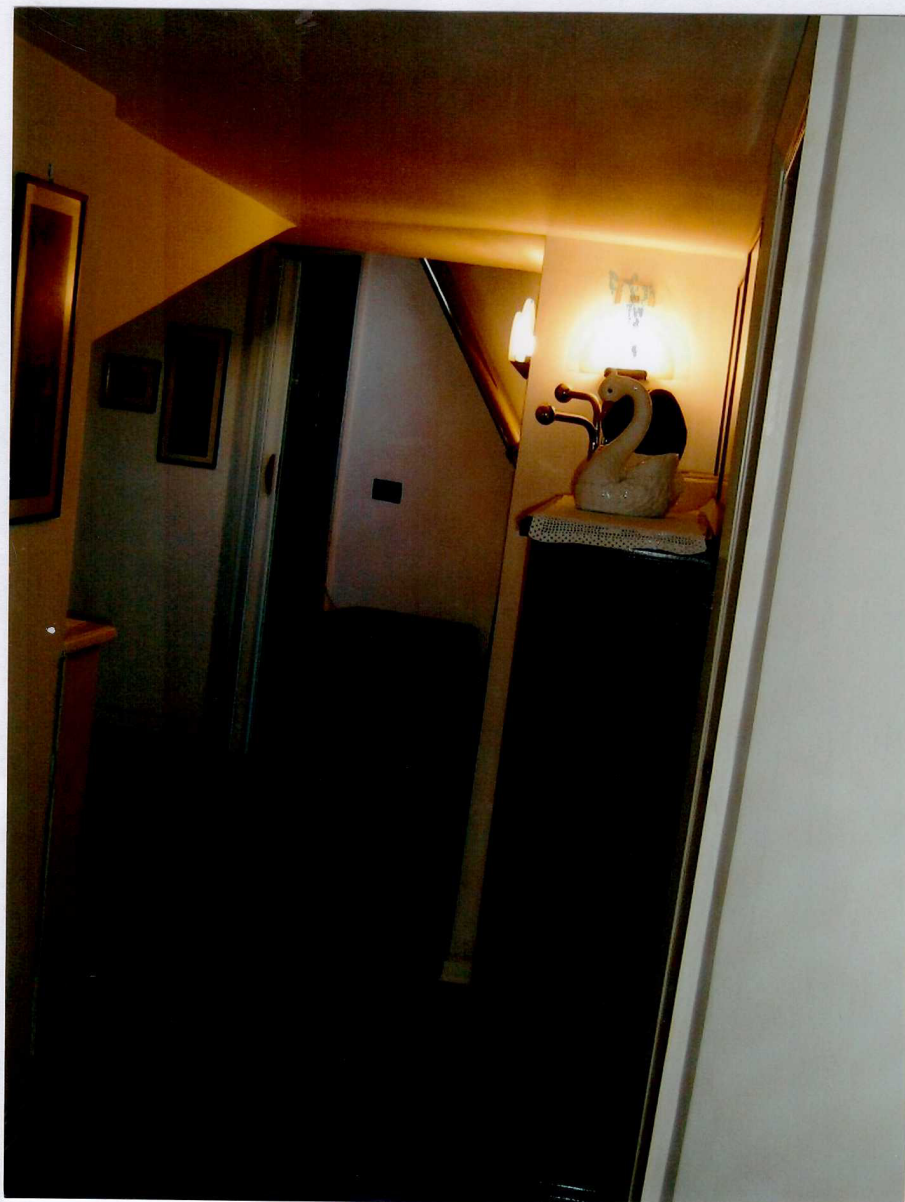
SPOLETO



IMMOBILE LOTTO A



# IMMOBILE LOTTO C



PROLETO \*

DE ANGELI  
MILANO

ANGELIS FRANCO  
EID  
319

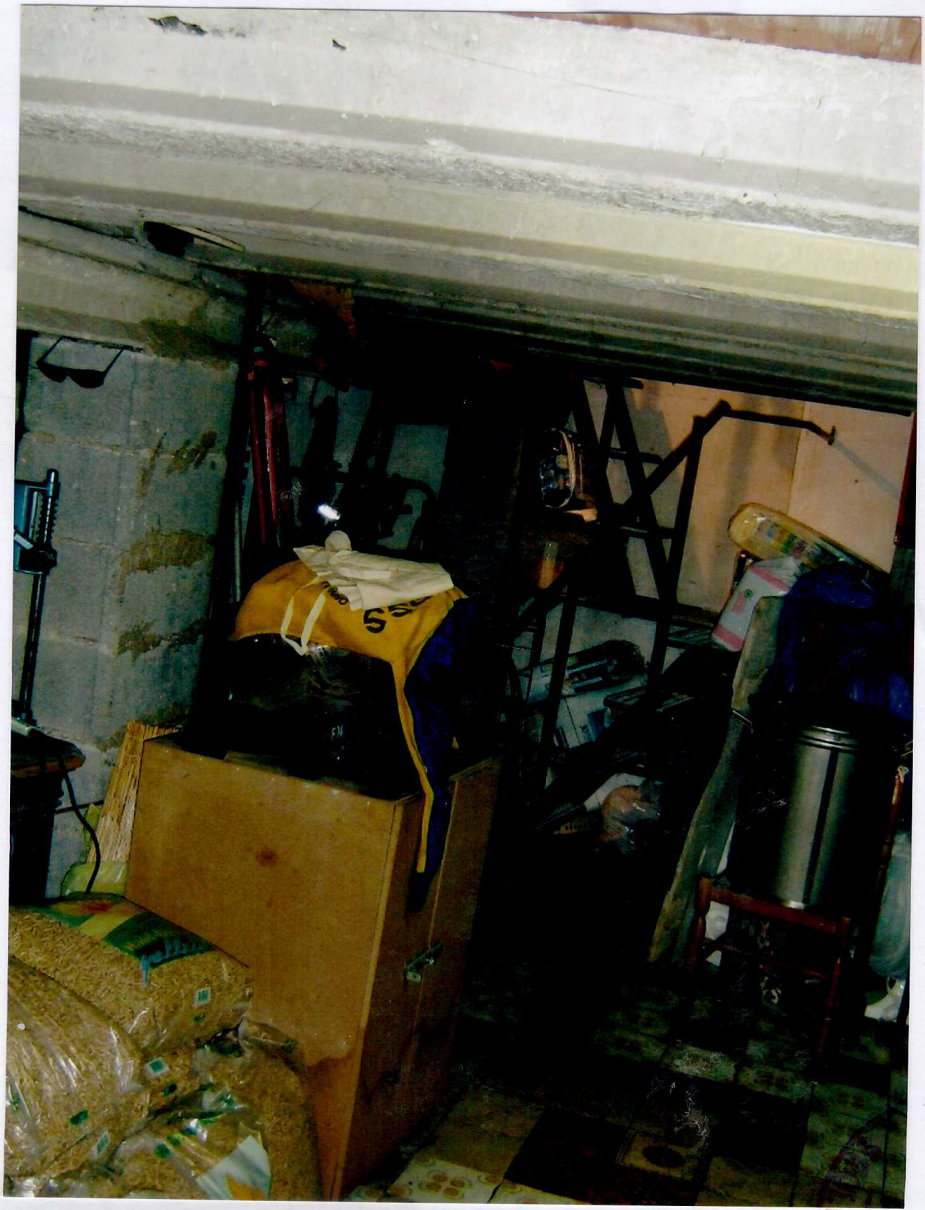
IMMORILE FOTO C.



DE ANGETIS  
PIOLETO  
1980

IMMOBILE LOTTO B-D





SPOLI ETIA

COM DE ANBETS

IMMOBILE LOTTO E



TRIBUNALE DI SPOLETO  
SEZIONI ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA s.p.a.

contro

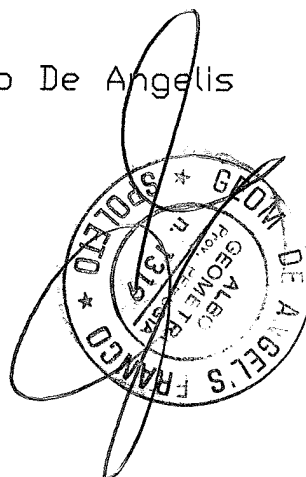
R.G.E.N. 45/2008

Presidente Giudice dell'esecuzione Dott. Carmine Pinelli

ELABORATO GRAFICO



SCALA 1/200

Tecnico incaricato, Geom. Franco De Angelis

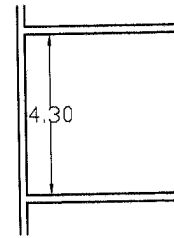
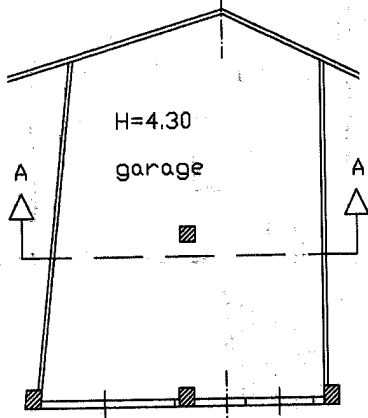


CATASTALE PART.963 SUB 27-28

LEGENDA

-  VANO ACQUEDOTTO ALLA PAF
-  TERRAZZI

PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28



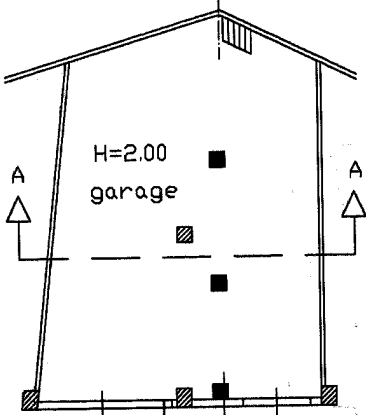
PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28

PIANO TERRA

SEZIONE A-A

STATO ATTUALE DEI LUOGHI PART. 963 SUB 27-28

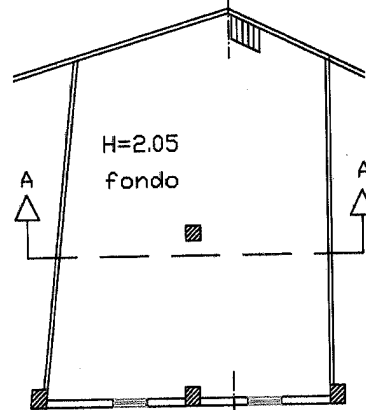
PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28



PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28

PIANO TERRA

PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28





PART. 963 SUB 27 ← → PART. 963 SUB 28

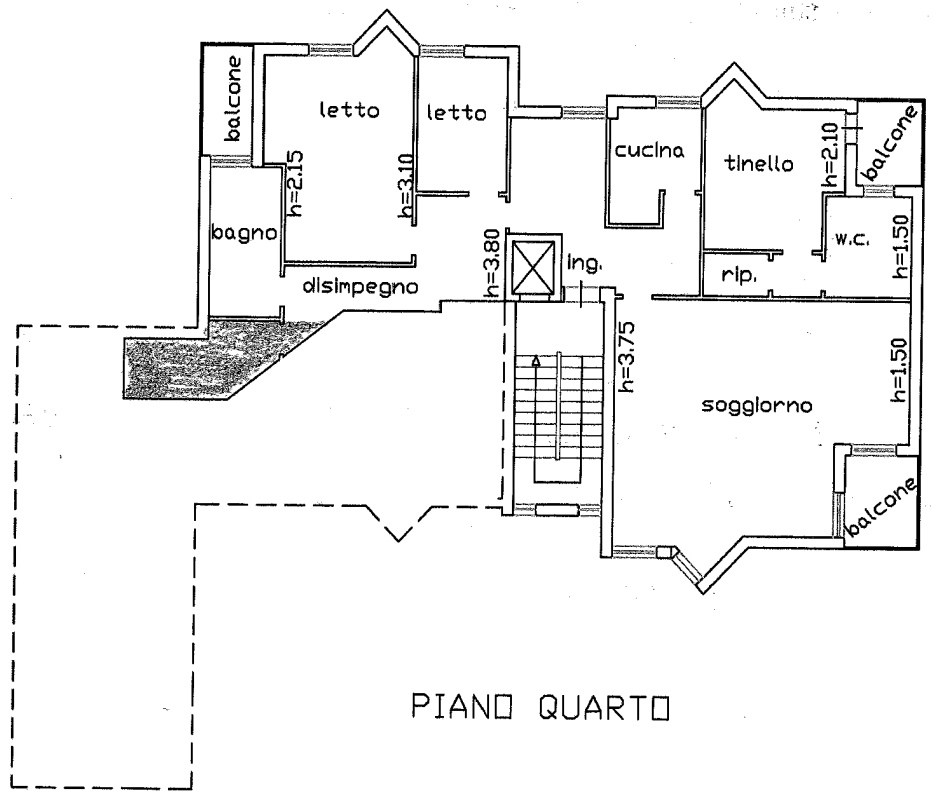
PIANO SOPPALCO



LEGENDA

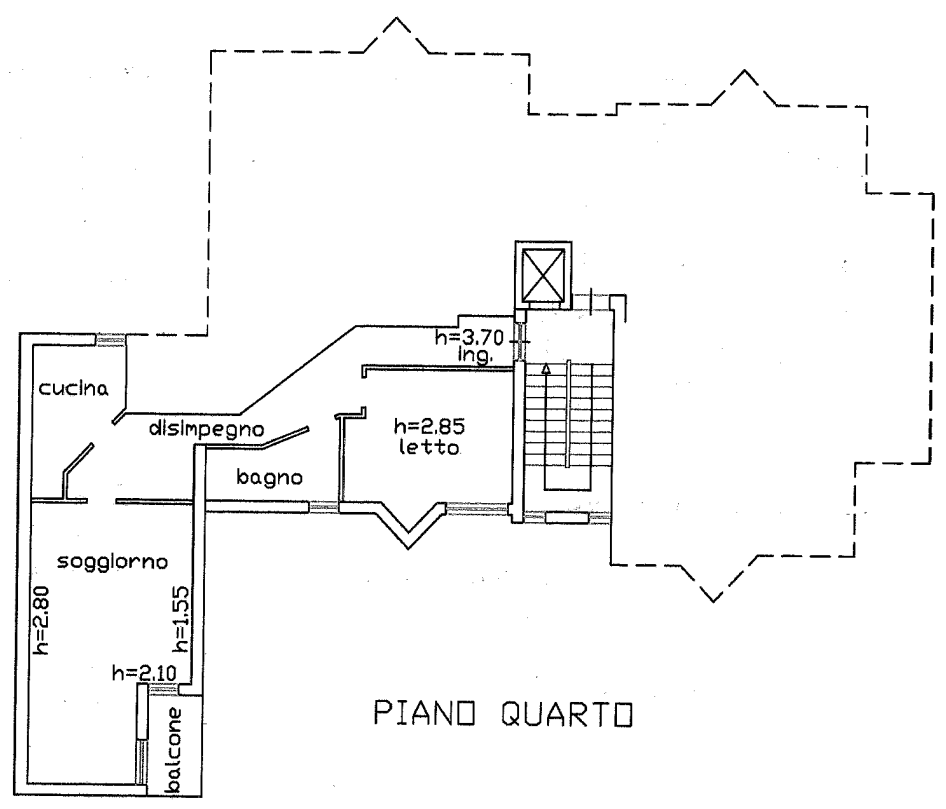
CATASTALE PART.963 SUB 9

-  VANO ACCORPATO PROVVISORIAMENTE ALLA PART. 963 SUB 10
-  TERRAZZI DA ELIMINARE

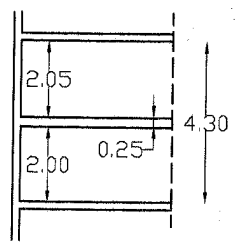


PIANO QUARTO

CATASTALE SUB 10



PIANO QUARTO

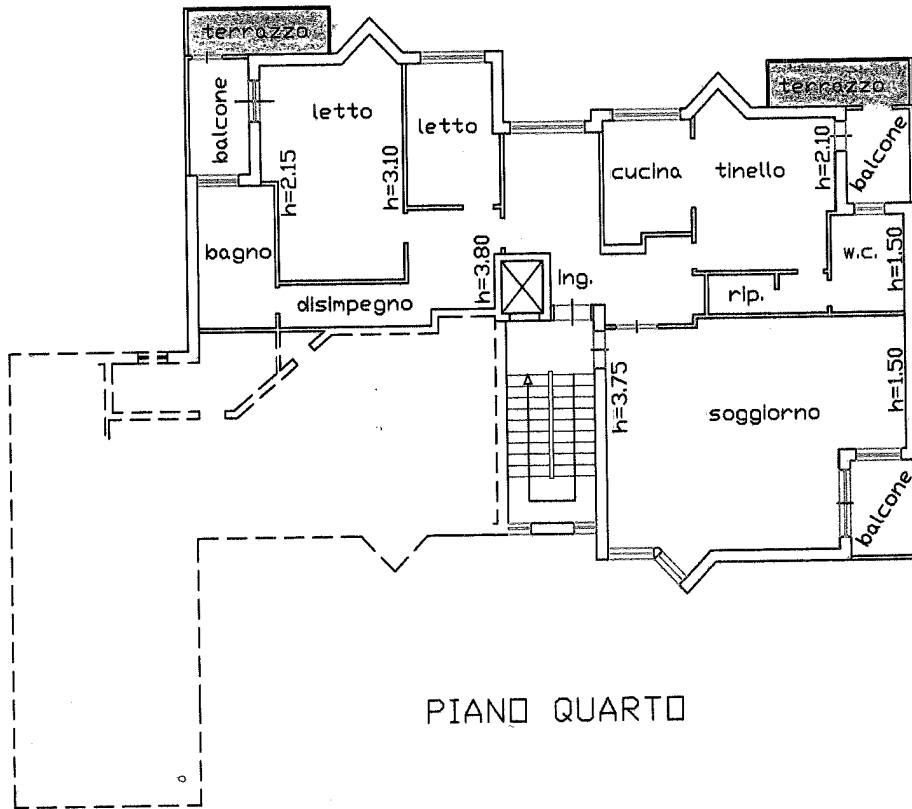


SEZIONE A-A

28

28

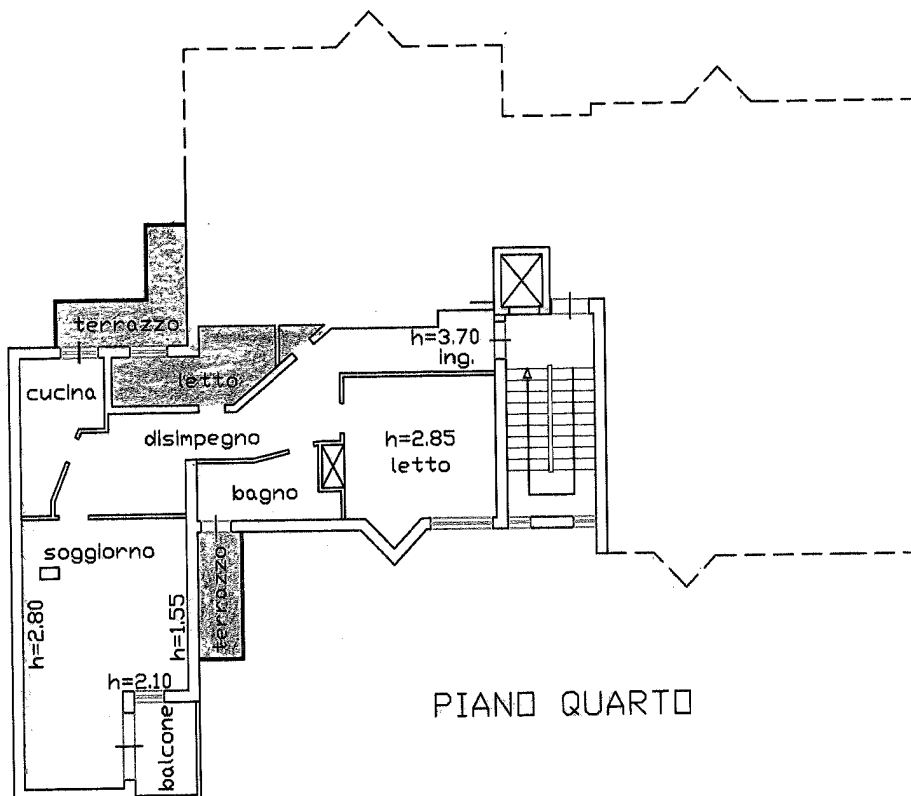
STATO ATTUALE DEI LUOGHI SUB 9



PIANO QUARTO

STATO ATTUALE DEI LUOGHI SUB 10

PA



PA

PIANO QUARTO