

---

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.**

**contro**

**R.G.E.N. 11/07**

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

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
Depositato in cancelleria oggi  
**28 MAR. 2008**

**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, veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare in oggetto ed invitato a comparire all'udienza del 31-01-2008 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 14-02-2008, esperiva sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, per eseguire i necessari rilievi, ad iniziare da quello sito in Spoleto via Plinio il Giovane n 15, alla presenza dei sigg. \_\_\_\_\_, attuali comproprietari per diritti pari 2/4 e locatori. Successivamente mi sono recato presso l'immobile sito in loc. S. Tommaso, qui nessuno era presente, comunque data la natura e consistenza del bene, allo scrivente è stato sufficiente ispezionarlo solo dall'esterno. Venivano anche eseguite ulteriori indagini per il reperimento di tutti gli elementi tecnico-amministrativi ed estimativi necessari per la pubblica vendita, in particolare: veniva esaminata la pratica edilizia presso la Sezione Urbanistica del Comune di Spoleto, 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 ED URBANISTICO
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
3. STATO DI POSSESSO
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5. PRECEDENTI PROPRIETARI
6. PRATICHE EDILIZIE
7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO A e B
8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL FABBRICATO A e B

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

**A) Appartamento** in Comune di Spoleto in Via Plinio il Giovane n 15, composto da cinque stanze e accessori al piano primo, per complessivi Mq. utili 157,00, cortile interno di mq. 28,00 e fondi al piano terra per complessivi Mq. utili 45,00.

**In catasto :** Urbano Foglio 304 Particella 18 sub 17, categoria A\2, vani 9, classe 3, superficie catastale 259, rendita Euro 766,94.

**Confinante:** Via pubblica da più lati, beni condominiali, salvo altri.

**B) Accessorio** in Comune di Spoleto loc. Colle S. Tommaso - S. Sabino, composto da un unico vano ad uso magazzino o locale di deposito, di Mq. 31,20.

**In catasto :** Urbano Foglio 125 Particella 313, categoria C\2, classe 4, consistenza Mq. 32, rendita €. 71,06.

**Confinante:** per tutti i lati.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

**A) Appartamento** ubicato al piano primo di un fabbricato plurilivello, suddiviso in ingresso, tinello, cucina, tre camere, doppi servizi e cortile. Fondi e cantina al piano terra, comunicanti con l'appartamento con scala interna. Il tutto dotato di rifiniture di buon livello con presenza di impianto di riscaldamento, impianto idrico ed elettrico.

**Caratteristiche zona :** Centro storico.

**Caratteristiche limitrofe :** Fabbricati residenziali.

**Principali collegamenti pubblici :** Strada comunale veicolare e pedonale.

**Principali servizi offerti dalla zona :** Farmacia, negozi al dettaglio, scuole materne, scuole elementari e superiori, spazi verdi.

**B) Accessorio** ad uso magazzino, è stato realizzato in pannelli di lamiera delle dimensioni esterne Ml. 8,00x3,90 ed altezza utile interna Ml. 2,70, raggiungibile dalla via pubblica percorrendo un terreno riportato al N.C.T. al Foglio 125 part. 1259 già 217, di proprietà dei sigg.

( comproprietario del bene oggetto di pignoramento ) e

**Caratteristiche della zona:** in trasformazione agricola-residenziale, in prossimità del centro abitato di Colle S. Tommaso e della Stazione ferroviaria.

## 3. STATO DI POSSESSO

I beni di cui ai lotti, **A** e **B**, sono in piena proprietà del sig. \_\_\_\_\_ per diritti pari 1\2 .

La comproprietà di quanto descritto al punto **A**, è con i sigg. \_\_\_\_\_, i  
quali hanno acquistato la quota di  $\frac{2}{4}$ , della piena proprietà, dal sig. \_\_\_\_\_, con  
Rogito Notarile di vendita dott. Marco Pirone del 22-06-2005 rep. 62202, Registrato a Spoleto il 12-  
07-2005 al n° 660

L'appartamento, è attualmente occupato dai coniugi \_\_\_\_\_, in virtù di  
un contratto di locazione ad uso abitativo stipulato con i sigg. \_\_\_\_\_

in data 01-06-2004, registrato presso l'Ufficio del Registro di Spoleto in data 03-06-  
2004 al n° 1089 vol. 320, della durata di anni quattro con scadenza 31-05-2008, rinnovabile per altri  
quattro anni nel caso di mancata disdetta da parte del locatore al conduttore entro i termini stabiliti  
per legge. ( bene non divisibile )

La comproprietà di quanto descritto al punto **B** e con il sig. \_\_\_\_\_ .( bene non  
divisibile )

#### **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 Pregiudizievoli : 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 207 R.P. del 12-03-2003 Conservatoria RR.I.I di Spoleto Ipoteca Giudiziale ( decreto  
ingiuntivo) Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. contro \_\_\_\_\_ per €.   
134.613,83 ( capitale ) ed €. 190.000,00 ( totale ) Derivante da atto giudiziario del Tribunale  
di Roma in data 27-02-2003 rep. 2076, il gravame si riferisce agli immobili di cui ai lotti **A**  
e **B** per la quota di piena proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ , oltre su altri beni, non interessati al  
pignoramento immobiliare.

###### 4.2.2. Trascrizioni

- N 2001 R.P. del 30-05-2007 Conservatoria dei RR.II di Spoleto Verbale  
pignoramento immobiliare ( decreto ingiuntivo ) Banca Antoniana Popolare  
Veneta s.p.a. contro \_\_\_\_\_ per una somma complessiva di  
€. 211.904,63 Derivante da verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Roma





in data 27-04-2007, rep.30, si riferisce agli immobili di cui ai lotti **A e B** per la quota di 1/2.

#### 4.2.3. Iscrizioni

- **N 793 R.P. del 12-06-2006** ipoteca volontaria ( concessione a garanzia di mutuo Condizionato) a favore della Cassa di Risparmio di Spoleto S.p.A. contro  
per €. 170.000,00 (capitale) ed €. 340.000,00 (totale), della durata di anni 15. Derivante da atto notarile pubblico Notaio Marco Pirone del 18-05-2006 Rep. 65989, si riferisce a l'immobile di cui al lotto **A** per la quota di 2/4.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione catastali

4.3.1. Accertamento di conformità catastale: Nessuna difformità

### 5. PROVENIENZA E PRECEDENTI PROPRIETARI

Il sig. Antonini Marcello è divenuto proprietario, per diritti di piena proprietà pari ad 1/2, dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, ( lotti **A e B** ) in seguito alla denuncia di successione per morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il \_\_\_\_\_ e presentata all'Ufficio del Registro di Spoleto il 25-02-2000, n 36, vol. 418 .

### 6. PRATICHE EDILIZIE

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

- per il fabbricato di abitazione, (**Lotto A**) 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;

- per il fabbricato accessorio, (**Lotto B**) sito in loc. S. Tommaso- San Sabino, riportato al N.C.E.U. al Foglio 125, part. 313 è stata richiesta sanatoria in data 31-03-1987 dal sig. \_\_\_\_\_ ( dante causa degli attuali proprietari ) ed è stata rilasciato dal Comune di Spoleto un Permesso a Costruire in Sanatoria al sig. \_\_\_\_\_ ( erede ) in data 24-Giugno-2004, prot. 8259.

### 7. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO

## Immobile Lotto A

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.
<b>Appartamento</b>				
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
<b>Sommano</b>			<b>152,00</b>	
<b>Sup. accessoria</b>				
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
<b>Superfici pareti portanti Interne e perimetrali</b>	<b>48,00</b>	<b>0,50</b>	<b>24,00</b>	
<b>Superficie commerciale totale</b>			<b>203,00</b>	



## **Immobile Lotto B**

Accessorio, sito in Comune di Spoleto Loc. S. Tommaso – S. Sabino, composto da un unico vano adibito a magazzino, con altezza utile interna Ml. 2,70 e della superficie commerciale di MQ. 31,20.

## **CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI**

### **Immobile Lotto A**

#### **Caratteristiche Strutturali**

- Fondazione: muratura
- Muratura in elevazione: muratura di pietrame
- Solai piano terra: travi in ferro e tabelloni
- 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 maiolicature 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 a norma e funzionante
- Termico autonomo a gas

### **Immobile Lotto B**

Come già riferito, allo scrivente non è stato possibile ispezionare l'immobile dall'interno, quello che viene riferito, è quanto accertato ispezionando l'immobile dall'esterno.

Trattasi di un manufatto ad uso accessorio, privo di ogni finitura.

#### **Caratteristiche strutturali**

Sia le pareti che la copertura sono state realizzate in pannelli di lamiera.



## Caratteristiche impianti

- elettrico

è stato accertato l'esistenza di un contatore ENEL in prossimità della via pubblica, si può ipotizzare ad uso del bene oggetto di pignoramento

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

### 8.1 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

### 8.3. Valutazione delle superfici

#### Immobile Lotto A

Superficie Commerciale Mq. 203,00 x €. 1.850,00 = Valore complessivo €. 375.550,00

Valore della quota 500\1000 €. 187.775,00

#### Immobile Lotto B

Superficie Commerciale Mq. 31,20 x €. 350,00 = Valore complessivo €. 10.920,00

Valore della quota 500\1000 €. 5.460,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

#### Immobile lotto A

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

€. 28.166,25

Difficoltà di vendita per quote indivise 5%:

€. 9.388,75

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 a carico acquirente:

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e\o catastale:

€. 0

#### Immobile lotto B

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

€. 819,00

Difficoltà di vendita per quote indivise 5%:

€. 273,00

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 a carico acquirente

Nessuno

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistico e/o catastale:

€. 0

### 8.5. Prezzo base d'asta

#### Immobile lotto A

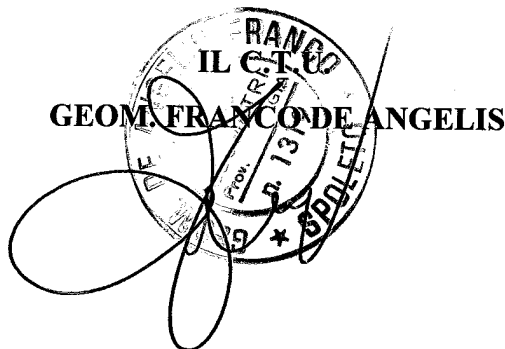
€. 187.775,00 - €. 28.166,25 - €. 9.388,75 = €. 150.220,00

#### Immobile lotto B

€. 5.460,00 - €. 819,00 - €. 273,00 = €. 4.368,00

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Spoletto 28-03-2008



Allegati:

- Bando di vendita immobile Lotto A-B
- Concessione edilizia in sanatoria immobile Lotto B
- Planimetrie immobile Lotto A-B
- Fotografie immobile Lotto A-B
- Copia del contratto di locazione immobile Lotto A
- Avvisi di ricevimento delle raccomandate per inizio operazioni peritali

X

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

**( Esecuzione Immobiliare N° 11\2007 )**

**LOTTO A**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Via Plinio il Giovane N° 15**

**Diritti pari 1/2 della piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, composto da tinello, soggiorno, cucina, tre camera da letto, due bagni , cortile più accessori al piano primo e fondi al piano terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati al Foglio 304 Particella 18 sub.**

**17, Categoria A\2, classe 3, Vani 9, Superficie catastale Mq. 259, Rendita Catastale €.**

**766,94.**

**Confini : Vie pubbliche da più lati, beni condominiali, salvo altri.**

**PREZZO BASE D'ASTA €. 150.220,00**

**DICONSI EURO CENTOCINQUANTAMILADUECENTOVENTI00**

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



**LOTTO B**

**COMUNE DI SPOLETO**

**Loc. Colle S. Tommaso – S. Sabino**

**Diritti pari 1/2 della piena proprietà di un manufatto in lamiera ad uso accessorio, composto**

**da un unico vano, distinto al Catasto Urbano al Foglio 125, Particella 313, Categoria CV2,**

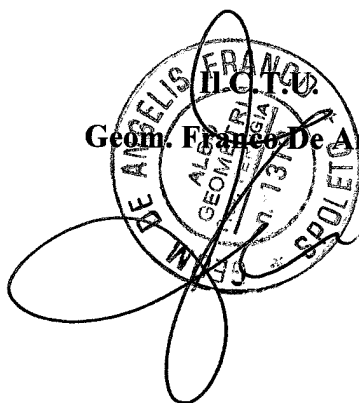
**Classe 4, Superficie catastale Mq. 32, Rendita Catastale €. 71,06.**

**Confini : per tutti i lati.**

**PREZZO BASE D'ASTA €. 4.368,00**

**DICONSI EURO QUATTROMILATRECENTOSESSANTAOTTO \00**

**Geom. Franco De Angelis**





**TRIBUNALE DI SPOLETO**

RELAZIONE DEL C.T.U. NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DALLA BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. CONTRO / (R.G. 11\07)

**NOTA DELLE SPESE E CALCOLO DELL'ONORARIO**

**SPESE :**

- viaggio per accesso agli immobili oggetto di esecuzione, accertamenti presso gli uffici del catasto e del comune Km. 30 x € 0,36 =.....	€.	10,80
- foto, fotocopie, cancelleria e rilegature.....	€.	55,00
- visure ipocatastali.....	€.	10,00
- raccomandate.....	€.	13,60
Sommano Spese .....	€.	<b>89,40</b>

**ONORARIO**

1) Onorario determinato in base al numero di vacanze impiegate per giuramento,consultazioni presso l'Ufficio Urbanistico del Comune, presso il Catasto e la Conservatoria dei RR.II, sopralluoghi, stesura dell'elaborato, dattiloscrittura e deposito relazione.

- vacanze n 1 a euro 14,68.....	€.	<b>14,68</b>
- vacanze n 45 a euro 8,15.....	€.	<b>366,75</b>

2) Onorario determinato in base al D.P.R. 352\88

Art. 13, sulla base dei valori stimati:

**Lotto A**

- euro 5.164,57 x 2,0685 %	€.	106,83
- euro 5.164,57 x 1,8790 %	€.	97,04
- euro 15.943,69 x 1,6895%	€.	261,77
- euro 25.822,84 x 1.1211%	€.	289,50
- euro 51.645,68 x 0,7579 %	€.	391,42
- euro 117.321,65 x 0,08	€.	93,86

Sommano €. **1.240,42**

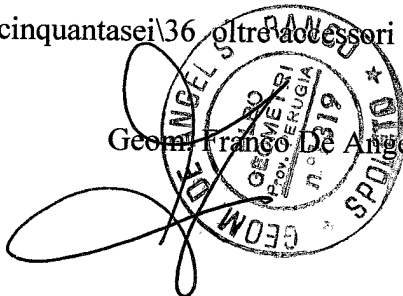
**Lotto B** .....€. **145,11**

**TOTALE GENERALE** .....€. **1.856,36**

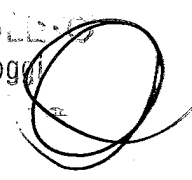
Diconsi Euro Milleottococinquantesei 36 oltre accessori di Legge.

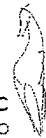
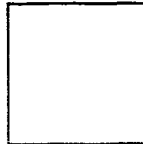
Spoletto 28\03\2008

Geom. Franco De Angelis



TRIBUNALE DI SPOLETO  
Depositato in cancelleria oggi  
**28 MAR. 2008**





PROVINCIA DI PERUGIA

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA n. 8259

**IL DIRIGENTE**

Vista la richiesta di sanatoria presentata in data 31.03.87 dal Sig.  
Visti i disegni e gli elaborati di progetto allegati alla domanda;  
Vista la Legge Urbanistica, Regolamenti e strumenti urbanistici vigenti;  
Visto il versamento dell'oblazione ai sensi delle Leggi n. 47/85, n. 724/94 e n. 662/96;  
Visto il Capo IV della Legge n. 47 del 28.02.85, come modificata dalle Leggi n. 724 del 23.12.94 e n. 662 del 23.12.96;  
Vista la Legge 28.01.1977, n. 10 successivamente modificata con D.P.R. n. 380 del 6.06.2001;  
Visto il D.P.R. n. 380 del 6.06.2001 e s.m.i.;

**RILASCI A**

**A:** \_\_\_\_\_ **(EREDE)**

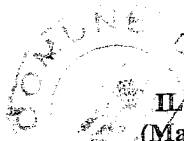
Codice fiscale:

**IL PERMESSO DI COSTRUIRE in SANATORIA**, in conformità al progetto allegato, per gli abusi consistenti nella realizzazione di un manufatto in lamiera ad uso accessorio sito in Spoleto Loc. Colle S. Tommaso.

Viene disposto inoltre che:

- 1) Il permesso deve essere conservato e tenuto a disposizione degli organi di controllo;
- 2) Il rilascio del presente permesso non comporta limitazione ai diritti di terzi ai sensi di quanto disposto dall'Art. 37 - comma c - della Legge n. 662 del 23.12.96;
- 3) Venga ottemperato a tutte le disposizioni di legge e regolamenti in vigore sulle costruzioni edili;
- 4) Venga richiesto il certificato di agibilità prescritto dall'Art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265, del D.L. n. 425/94 e del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e venga contemporaneamente richiesto il numero civico ai sensi del D.P.R. n. 136/58 e n. 223/89;
- 5) Vengano rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti in materia di prevenzione incendi e di installazione di impianti termici;
- 6) Per l'occupazione di suolo pubblico e apertura di nuovi passi carrabili dovrà essere presentata apposita domanda per la relativa autorizzazione;
- 7) Vengano rispettate le disposizioni di cui alla Legge 5.11.1971, n. 1086 per le opere in cemento armato;
- 8) Alla domanda di agibilità il titolare del Permesso dovrà presentare (ove occorra) il certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, la dichiarazione della direzione lavori ai sensi del comma 1° - Art.4 - D.P.R. 22/04/94, n. 425 e successive modifiche ed integrazioni, il Nulla Osta definitivo allo scarico in fognatura - Legge 10/05/1976, n. 319 e s.m.i.

Spoleto, li .....  
21 GIU 2004

  
**IL DIRIGENTE**  
**(Massimo Rapastella)**  
*Massimo Rapastella*

VERSAMENTI

OBLAZIONE

OBLAZIONE VERSATA	IMPORTO £.	1.478.000
OBLAZIONE ACCERTATA	IMPORTO £.	673.920
CONGUAGLIO (compresi interessi)	IMPORTO £.	
RIMBORSO	IMPORTO €	415,27

ONERI CONCESSORI

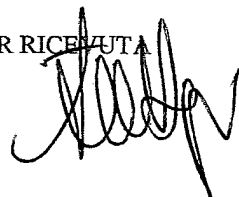
ONERI CONCESSORI ACCERTATI	£.	273,22	
ONERI CONCESSORI VERSATI	£.	//	VERSAMENTO DEL //
CONGUAGLIO (compresi interessi)	€.	273,220	VERSAMENTO DEL 18/03/2003
RIMBORSO	€.	//	
		*****	
DIRITTI DI SEGRETERIA	€.	201,42	VERSAMENTO DEL 18/03/2003

GEN/ang

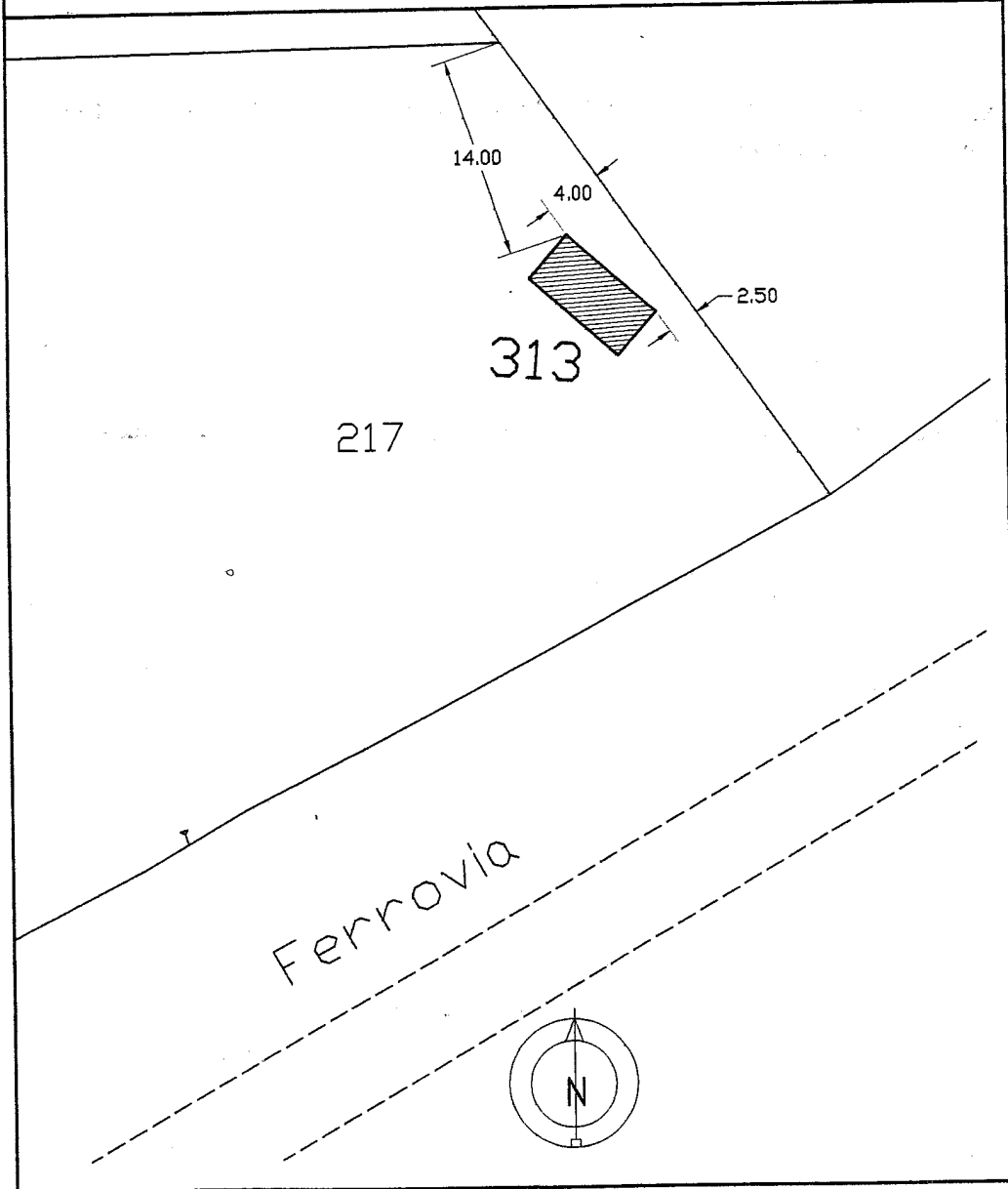
Consegnata al Sig. Geom. Rappi Alberto

Spoletto, li \_\_\_\_\_

PER RICEVUTA



Stralcio planimetria catastale Scala 1:500  
Comune di Spoleto via Colle S. Tommaso  
Foglio 125 part. 313



Elaborati allegati al permesso di costruire n. 8253 del 24 GIU 2004



Il sottoscritto  
MESTRE CARLO PASARELLA  
*[Signature]*

COMUNE DI SPOLETO

PROVINCIA DI PERUGIA

Elaborati grafici immobile per condono edilizio ai sensi del capo IV della Legge 28/02/1985 n.47.

contribuente

*piante - sezioni  
planimetrie (varie scale)*

oggetti disegno

Foglio 125  
part. 313

dati catast.

tavola

file cod

29/03/1999

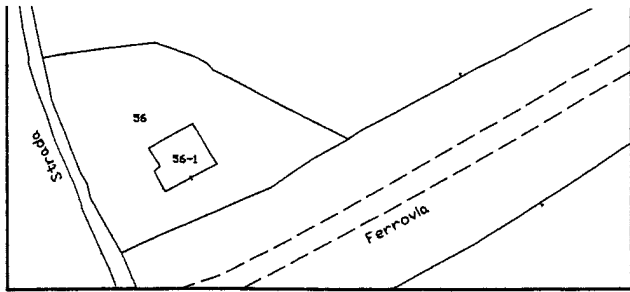
data

sig. coazione

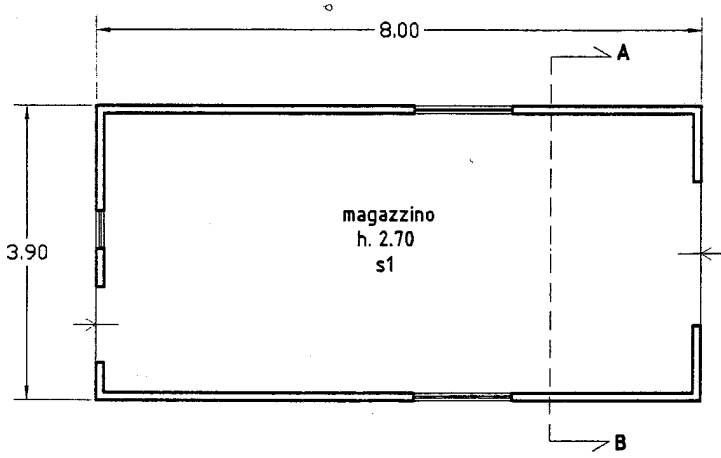
scad.

**CONDONO EDILIZIO**

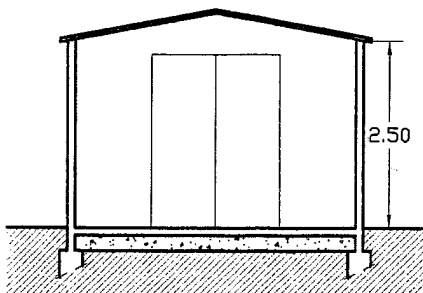
**Spoleto - via Colle S. Tommaso**



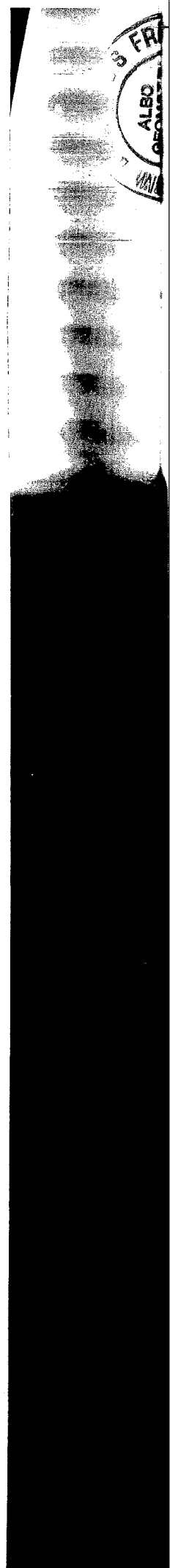
$$s1 = 3.90 \times 8.00 = 31.20 \text{ mq}$$



Piano terra



Sezione A-B



GEOMETRI



# TRIBUNALE DI SPOLETO

OGGETTO: Pignoramento immobiliare promossa dalla Banca Antoniana Veneta s.p.a.  
contro .

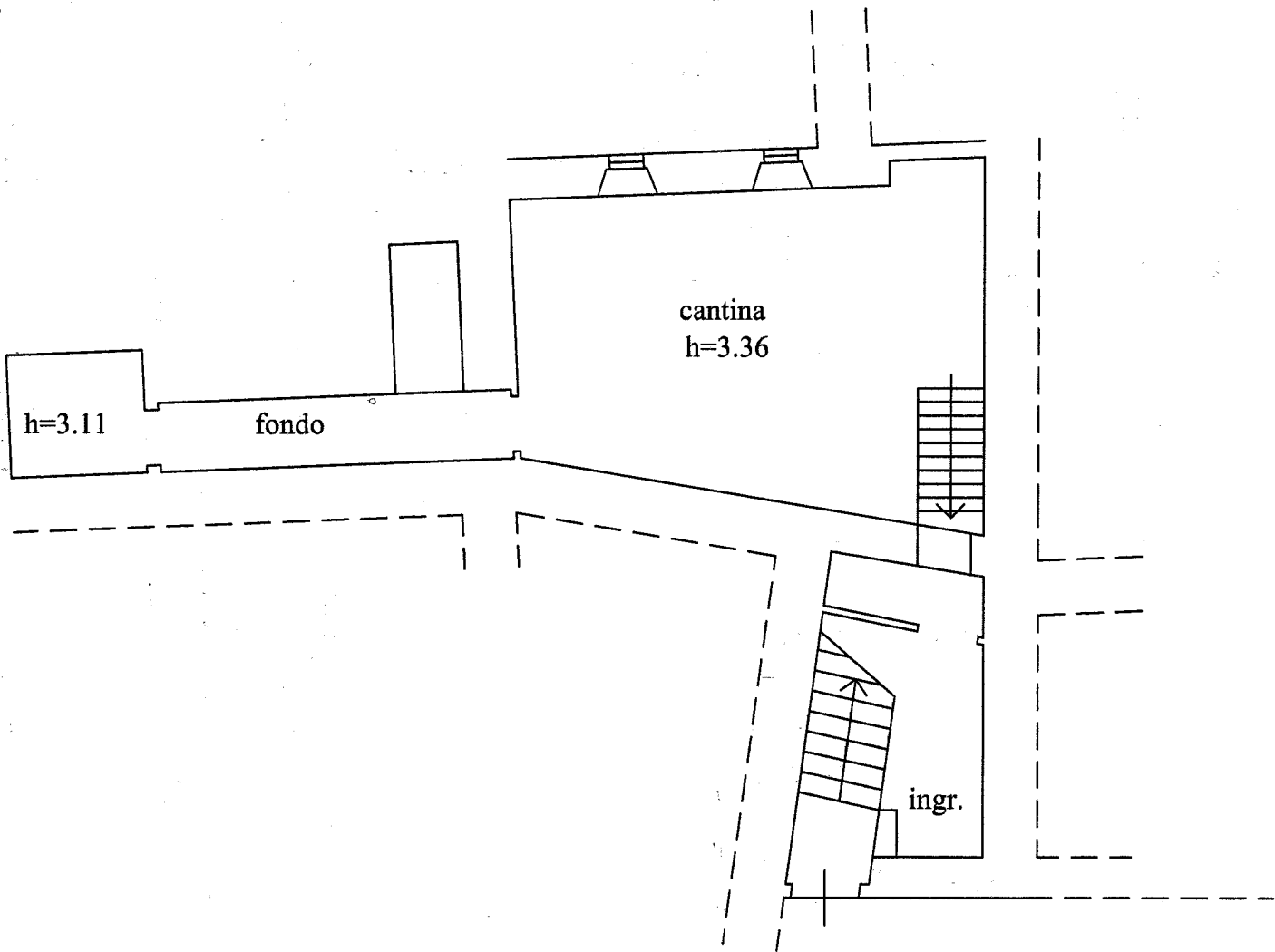
\*\*\*\*\*

Elaborato grafico degli immobili oggetto di pignoramento immobiliare

Geom. Franco De Angelis

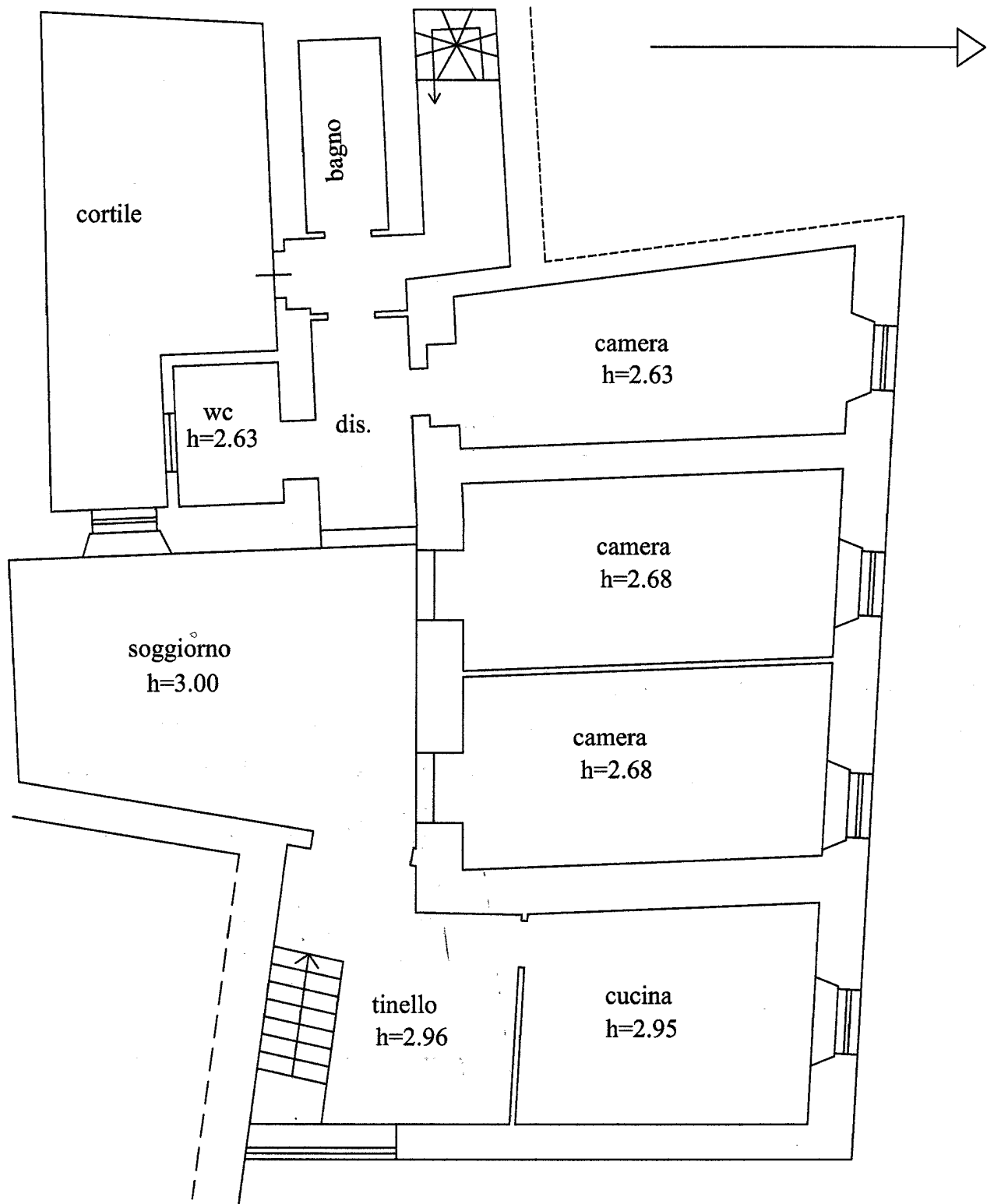
ANGELIS FRANCO  
II GIU\*  
100% PER  
13  
SPOLETO

LOTTO A



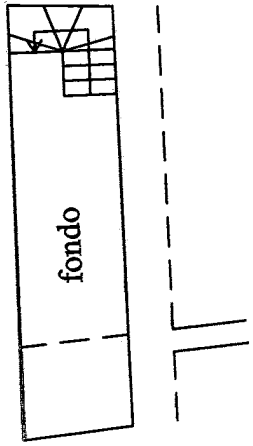
PIANO TERRA



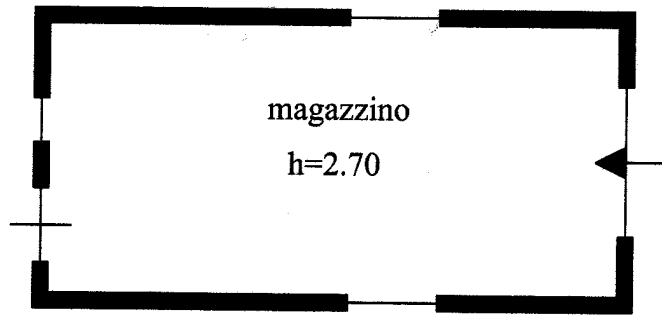


PIANO PRIMO

LOTTO B



PIANO TERRA



PIANO TERRA

**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.**

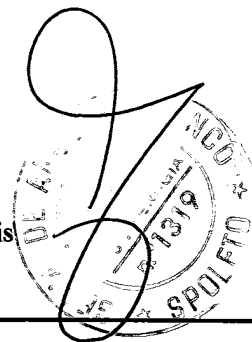
**contro**

**R.G.E.N. 11/07**

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

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO A**

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





GEOM. DE ANGELIS FRANCO

RIPRESE DALL'ESTERNO



GEOM. DE ANGELIS FRANCO  
ALBO GEOMETRI  
Prov. PERUGIA  
n. 1319  
SPOLETO

Centro Culturale  
"Il Museo"  
Finari  
Ingegnere Libero





Antonio Marcello

RIPRESE DALL'INTERNO PIANO PRIMO

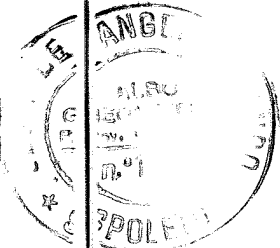






RIPRESE DALL'INTERNO PIANO TERRA





**TRIBUNALE DI SPOLETO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare promossa da**  
**Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.**

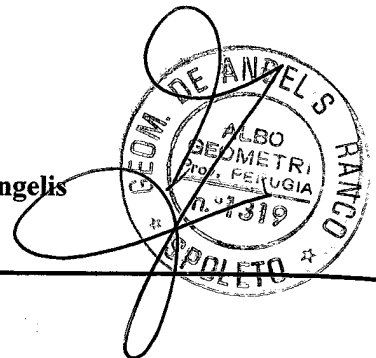
**contro**

**R.G.E.N. 11/07**

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

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**  
**LOTTO B**

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





fondo

TERI

COM. DE ANGELIS FRANCO  
ALBO  
GEOMETRI  
Prov. ...GIA  
1319







NEBELIS  
ALBO  
OM  
PE  
19  
319  
FRANCO  
ETO \*

151267 Spello 12  
che risulta per la ... unità immobiliare ...

GEOM. DE ANIELIS FRANCO  
ALBO  
GEOMETRI  
Prov. PERUGIA  
n. 1319





# CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO

ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L. 9-12-1998, n. 431  
(escluse le fattispecie di cui all'art. 1, commi 2 e 3)



IL LOCATORE Sig./Soc.

cod. fisc./part. IVA

legale rappresentante

nato a Spoleto  
Spoleto

il  
c

residenza/sede FOLIGNO  
SPOLETO  
CONCEDE IN LOCAZIONE

AL CONDUTTORE Sig./See.

identificato a mezzo Pat. Guida nr. 1

rilasciata dal Prefetto di PG il 20/12/74

cod. fisc./part. IVA

legale rappresentante

nato a Spoleto

il

residenza/sede

che accetta, per sé e i suoi aventi causa, l'unità immobiliare posta in Spoleto

Via Plinio il Giovane n. civico 15, scala, piano T-1;

int. /, composta di n. 5 vani, oltre cucina e servizi, dotata dei seguenti elementi accessori:

non ammobiliato/ammobiliato come

da elenco sottoscritto dai contraenti, allegato al presente contratto di cui forma parte integrante.

1. Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01.06.04

al 31.05.08 e s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui

il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3,

comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomanda-

ta almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna

delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia

al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare

all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere

mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per quattro anni, alle medesime condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza.

2. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di sei mesi.

3. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione del conduttore e delle persone attualmente con lui conviventi: *come da stato*

*di famiglia.*

4. Il conduttore ~~potrà (col consenso scritto del locatore)~~ /non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5. Il canone annuo di locazione è convenuto in  €\* *6.192,00*,  
che il conduttore si obbliga a corrispondere nel domicilio del locatore in n. *12* rate eguali anticipate di  €\* *516,00* ciascuna, scadenti il *5* ogni mese

Il canone sarà/~~non sarà~~ aggiornato ogni anno con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati accertate dall'Istat nella misura del *75* %.

6. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per gli oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto, fatto salvo quanto previsto dall'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n. 392.

\* *Barrare la voce non utilizzata.*



7. Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito ~~verrà~~/non verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

8. Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare, previo avviso, al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione.

9. Il conduttore dichiara di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo e adatta all'uso convenuto e - così - di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore s'impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. 10. Il conduttore ~~non~~ potrà apportare ~~alcuna~~ <sup>nessuna</sup> modific<sup>he</sup> innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

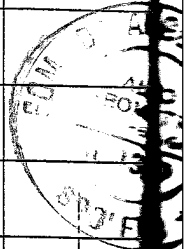
11. A garanzia delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il conduttore versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia quietanza) una somma di  pari a () mensilità del canone, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. 12. Sono interamente a carico del conduttore le spese relative a:

utenze -

Prima di effettuare il pagamento, il conduttore avrà diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, come pure di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

\* Barrare la voce non utilizzata.

	13. Le spese di bollo per il presente contratto saranno a carico del conduttore. Il locatore	
	provvederà alla registrazione del contratto dandone notizia al conduttore. Questi anticiperà la	
Reg. atti privati	quota di sua spettanza, pari alla metà. 14. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la	
11	notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio	
3	nei locali a lui locati. 15. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non	
1089	potrà essere provata, se non mediante atto scritto. 16. Il conduttore autorizza/ <del>non autorizza</del> il	
320	locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	rapporto di locazione (L. 31 dicembre 1996, n. 675). 17. Per quanto non previsto dal presente	
Foglio	contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9	
320	dicembre 1998, n. 431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.	a 1/2
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	Letto, approvato e sottoscritto	
Foglio	Spoleto, il 01.06.04	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	Il Locatore _____ Il Conduttore _____	
Foglio	A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le parti specificatamente approvano i	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	patti di cui ai punti 1, 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16 e 17.	
Foglio	Il Locatore _____ Il Conduttore _____	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	CLAUSOLE EVENTUALI	
Foglio	Il locatore e il conduttore, nella stipula del presente contratto, sono/non sono assistiti rispettivamente	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	da _____ nella persona del Sig.	
Foglio	e da _____ nella persona del Sig.	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)	p. Associazione (**)	
Foglio	p. Sindacato conduttori (**)	
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)		
Foglio		



11  
3  
1089  
320  
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)  
Foglio

320  
Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)  
Foglio

Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)  
Foglio

Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)  
Foglio

Vol. 124.00 (centoventi quattro/00)  
Foglio

\* Barrare la voce non utilizzata.      \*\* Solo se viene richiesta l'assistenza.

Notifica all'Autorità locale in data

Modulo di Compilazione

**Studio Tecnico Associato geom. 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.

Spett.le Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.  
C/A Avv.ti Sandro De Marco e Ida Bigerna  
Via delle Terme n. 8  
06049 SPOLETO

Sig.

Sigg.

OGGETTO: Pignoramento Immobiliare, promosso dalla Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a.  
contrc pendente presso il Tribunale di Spoleto. R.G.E. 11/2007

\*\*\*\*

Con la presente comunico che il giorno 14-02-2008 alle ore 9,30 effettuerò un sopralluogo presso gli immobili oggetto di Pignoramento Immobiliare, ad iniziare da quelli siti in Spoleto Via Plinio il Giovane N° 15.

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

Distinti saluti

Spoletto li 05-02--2008

Il C.T.U.

Geom. Franco De Angelis

