

# **TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

I.N.P.D.A.P.

contro

(Esecuzione R.G.E. 95/2011)

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Roberto Laudenzi

## **Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Spoletto li, 03 dicembre 2012

**Il C.T.U.**  
**Geom. Vania Campana**



## INDICE

**PREMESSA** ..... Pag. 3

### **FASCICOLO 1**

➤ **Descrizione analitica degli immobili** ..... Pag. 5

➤ **Individuazione Catastale degli immobili** ..... Pag. 7

➤ **Stato di possesso degli immobili nel ventennio** ..... Pag. 8

➤ **Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili** ..... Pag. 9

➤ **Stima degli immobili formanti il Lotto Unico** ..... Pag. 9

➤ **Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche** ..... Pag. 11

### ➤ **ALLEGATI:**

1. Avvisi ricevimento raccomandate inizio operazioni peritali;
2. Documentazione fotografica immobile;
3. Planimetria Catastale (vax) con individuazione immobile;
4. Planimetria dell'immobile reperita presso l'UTE di Perugia;
5. Schema planimetrico con individuazione delle variazioni eseguite;
6. Visura catastale attuale;
7. Visura RR.II. attuale;
8. Riepilogo fascicolo 1 – Lotto Unico;
9. Ricevuta raccomandate della consulenza tecnica d'ufficio inviata alle parti.



## PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott. Laudenzi, la scrivente veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di cui all'oggetto, ed all'udienza del 25/06/2012, prestava il giuramento di rito, sottoscrivendo il Verbale di Giuramento dell'Esperto; venivano consegnati al sottoscritto i relativi fascicoli processuali consistenti nel certificato notarile ipocatastale ed il Verbale di Pignoramento.

Dopo aver effettuato una attenta disamina della documentazione detta, lo scrivente iniziava le operazioni peritali eseguendo tutti gli accertamenti e verifiche preliminari presso l'ufficio Tecnico Erariale di Perugia, al fine di reperire le planimetrie dell'unità immobiliare, e presso l'ufficio dei RR.II. di Spoleto.

Successivamente, tramite lettera raccomandata ar (vedasi allegato "1") del 02/07/2012 all'esecutato e tramite e-mail al legale del creditore procedente, comunicava la data per effettuare il sopralluogo presso l'immobile pignorato, fissata per il giorno 01/08/2012.

Il C.T.U. inviava inoltre, una richiesta scritta all'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto al fine di verificare e visionare l'esistenza o meno di autorizzazioni edilizie e/o in sanatoria, con oggetto l'immobile pignorato.

Il giorno ed all'ora stabilita, il sottoscritto C.T.U., coadiuvata da un collaboratore tecnico, si recava a visionare l'immobile di proprietà della ditta \_\_\_\_\_ ubicato nel comune di Spoleto, Fraz. S.Brizio n. 53.

Sui luoghi non era presente né l'esecutato, né persona da lui incaricata, per cui non si è potuto procedere alle operazioni peritali.

In seguito, la lettera raccomandata inviata all'esecutato, tornava al mittente per compiuta giacenza.

Successivamente, dopo vari colloqui con il legale del Sig. \_\_\_\_\_ i per fissare la data del sopralluogo, il 22 ottobre lo scrivente, inviava ulteriore comunicazione di sopralluogo per il giorno 9 novembre 2012 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Sul posto erano presenti il Sig. \_\_\_\_\_ (esecutato) ed il suo legale \_\_\_\_\_.

Venivano eseguite le operazioni peritali, consistenti nel rilievo fotografico esterno ed interno dell'immobile e nella verifica delle relative planimetrie acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia, al fine di riscontrare le eventuali differenze tra lo stato dei luoghi e le dette planimetrie.

A tal proposito, si precisa che sono state eseguite delle opere in assenza di autorizzazione edilizia, più precisamente:

- al piano terra, il vano individuato dalle planimetrie catastali come magazzino, è stato



trasformato in cucina abitabile; inoltre, è stata realizzata una apertura di collegamento tra il detto locale e la cantina ubicata allo stesso livello;

- al piano primo è stato realizzato un servizio igienico;
- la scala di collegamento tra i due piani si presenta con una conformazione planimetrica diversa rispetto alle planimetrie catastali.

Di conseguenza, vista la documentazione agli atti ed acquisita e la conoscenza dei luoghi, si individuano i beni oggetto di pignoramento in un Lotto UNICO di cui alla Relazione di Stima – fascicolo 1 allegata.

Successivamente alla stesura della relazione, ai sensi dell'art. 569 del Codice, la stessa è stata inviata a mezzo posta ordinaria alle parti (vedasi ricevute allegato "9").

**IL C.T.U.**

**Geom. VANIA CAMPANA**



--- Lotto UNICO ---

RELAZIONE DI STIMA

Descrizione analitica degli immobili

IMMOBILI IN COMUNE DI SPOLETO

**A) Abitazione con annessa cantina, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al Fog. 46 P.Ile 137 sub 3, 154 sub 2 e 265 graffate.**

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato in una frazione del Comune di Spoleto, denominata San Brizio, a circa 7 km dal centro comunale.

Esso è elevato su due livelli fuori terra, è inserito in un fabbricato urbano di grandi dimensioni ed è composto da una abitazione al piano terra e primo e cantina al piano terra (A.1).

L'edificio si raggiunge per mezzo di una strada comunale che porta sino ad un'area circostante il fabbricato ad uso comune con altre proprietà e confina con via pubblica, area comune, altre ditte, salvo altri.

Il fabbricato principale d'abitazione (A) è realizzato con strutture verticali in muratura e pietra e strutture orizzontali (coperture e solai di calpestio) in legno.

Il manto di copertura è in coppi, con discendenti in lamiera ed è privo di canali di gronda.

Esternamente le facciate si presentano regolari, parte in pietra facciavista e parte intonacate al grezzo non tinteggiate.

L'alloggio ha l'accesso principale nella zona retrostante il fabbricato, mediante un piccolo pianerottolo in muratura con rivestimento in cotto, attraverso il quale, tramite una porta di ingresso, si accede all'abitazione.

Esiste inoltre, un secondo accesso fronte strada comunale, che consente l'ingresso direttamente nei vani del piano terra.

**A.1) – L'appartamento**, è composto da: cucina abitabile e sottoscala al piano terra e da tinello, bagno, soggiorno e n. 2 camere da letto al piano primo.

L'accesso all'alloggio è garantito da una porta in alluminio e vetro, che immette nel vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'abitazione.

La scala di comunicazione tra i due livelli, è realizzata in muratura ed è provvista di corrimano in legno.



I locali del piano terra (cucina e sottoscala), internamente si presentano con pavimentazioni realizzate in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di una parete della cucina che è in mattoni facciavista, soffitti in legno, infisso di finestra in legno dotato di persiana esterna sempre in legno ed infisso di porta (accesso fronte strada) in legno.

In corrispondenza del sottoscala, è presente inoltre, una apertura di comunicazione con la cantina.

I vani del piano primo, si presentano con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno e pianelle e sono privi di infissi di porte interne.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari comprensivo di piatto doccia e presenta pavimento in piastrelle monocottura, rivestimenti in gres ceramico ed infisso di finestra in alluminio.

Il tinello presenta pavimento in cotto ed infisso di finestra in legno provvisto esternamente di persiana sempre in legno.

Il soggiorno è dotato di pavimento in piastrelle di graniglia ed infisso di finestra e persiana in legno.

Le due camere da letto si presentano con pavimentazioni in piastrelle di graniglia, infissi di finestre in legno dotati di scuretti interni e persiane esterne sempre in legno.

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è sotto traccia.

L'alloggio, ha una altezza utile interna di ml. 2,50 al piano terra e da un minimo di 2,30 ad un massimo di 2,95 al piano primo e si sviluppa per una superficie lorda totale di mq. 116,62 ed utile totale di mq. 84,78, oltre al pianerottolo esterno di mq. 2,32.

La superficie utile dei singoli vani dell'abitazione è così suddivisa:

#### Piano Terra

- cucina mq. 14,72;
- sottoscala mq. 2,40;

#### Piano Primo

- vano scala mq. 5,73;
- bagno mq. 3,05;
- tinello mq. 11,66;
- soggiorno mq. 15,77;
- camera 1 mq. 15,10;
- camera 2 mq. 16,35.



La cantina al piano terra, comunicante con il locale cucina dell'abitazione, ha ulteriore accesso direttamente dall'esterno attraverso un portone in legno.

Essa ha una altezza di ml. 2,60 e si presenta con pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno ed infisso di finestra in legno.

La cantina è dotata di riscaldamento alimentato a metano, con elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è risultato fuori traccia.

Essa si sviluppa per una superficie lorda pari a mq. 13,71 ed utile di mq. 10,28.

Si precisa, che l'intero compendio immobiliare, si presenta in discreto stato di manutenzione anche se, durante il sopralluogo, è stato riscontrato sia sulle pareti della scala di collegamento tra i due piani, sia su alcune pareti del piano primo, evidenti tracce di infiltrazioni di acqua, provenienti al piano terra dal livello calpestio ed al piano primo dal solaio di copertura.

In conseguenza a quanto sopra enunciato, in sede di valutazione si terrà conto dello stato di fatto dell'immobile oggetto di esecuzione.

### Individuazione catastale degli immobili

Premesso che la descrizione riportata nell'atto di pignoramento individua adeguatamente i beni, gli immobili sopra descritti ed individuati sono attualmente distinti come segue:

#### Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Spoleto:

Foglio	P.IIa	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
46	{ 137 154 265	3 2	2	A/4	2	vani 5	€ 198,84

#### Catasto Terreni del Comune di Spoleto:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	137	Ente Urbano	-	00 23	-	-
46	154	Ente Urbano	-	00 27		
46	265	Ente Urbano	-	06 30		



### Stato di possesso degli immobili nel ventennio

Dall'esame dei certificati ipocatastali in atti e dopo aver effettuato ulteriori visure tendenti all'accertamento che nulla sia variato, si riferisce che l'immobile sopra distinto e formante il Lotto UNICO, è in proprietà ai seguenti soggetti, come segue:

#### N.C.E.U. del Comune di Spoleto

Fog. 46 P.IIe { 137 sub 3  
                  { 154 sub 2  
                  { 265

Dal 21/03/1968 fino al 28/05/1981 in proprietà a:

- - proprietà per 1/1;
- - usufruttuario.

A seguito atto di compravendita a rogito Notaio Dott.ssa Filomena Vinci di Spoleto rep. 71697 del 21/03/1968, registrato a Spoleto il 03/04/1968 al n. 370.

Dal 28/05/1981 fino al 11/03/1986 in proprietà a:

- I - proprietà per 1/3;
- I - proprietà per 1/3;
- I - proprietà per 1/3;
- - usufruttuario.

A seguito di Denuncia di Successione n. 21, vol. 329, presentata presso l'Ufficio del registro di Spoleto in morte di - trascritta a Spoleto il 26/05/1982 al n. 1257.

Dal 11/03/1986 fino al 23/11/2000 in proprietà a:

- - proprietà per 1/3;
- - proprietà per 1/3;
- - proprietà per 1/3.

A seguito riunione di usufrutto in morte di

Dal 23/11/2000 fino al 06/05/2010 in proprietà a:

- - proprietà per 1/2;
- - proprietà per 1/2.

A seguito di Denuncia di Successione n. 31, vol. 425 del 09/05/2001, presentata presso l'Ufficio del



registro di Spoleto in morte di \_\_\_\_\_ - trascritta a Spoleto il 10/11/2001 al n. 3417.

Dal 06/05/2010 ad oggi in proprietà a:

➤ \_\_\_\_\_ - proprietà per 1/1 (esecutato).

A seguito atto di compravendita del 06/05/2010 a rogito Notaio Dott. Pirone Marco di Spoleto, rep. n. 74451/16520 – trascritto a Spoleto il 04/06/2010 al n. 1873.

### **Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

Sui beni oggetto di pignoramento e formanti il Lotto Unico, non risultano gravare diritti reali di godimento o somme a favore di terzi, ad eccezione delle seguenti formalità, da cancellare all'atto del trasferimento del lotto all'acquirente:

#### **a) ISCRIZIONE**

Ipoteca volontaria n. 631 del 17/06/2010 per la somma totale di € 120.000,00 di cui € 40.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo ammortizzabile in 20 anni a rogito Dott. Paolo Becchetti di Civitavecchia del 09/06/2010 rep. n. 54154 racc. 29806 a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto.

#### **b) TRASCRIZIONE Reg. Part. n° 4102 – Reg. Gen. n° 5690 del 28/12/2011**

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Civile di Spoleto in data 14/11/2001 rep. n. 95/2011 a favore di I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Dipendenti Amministratore Pubblica con sede in Roma (creditore procedente).

### **Stima degli immobili formanti il Lotto Unico**

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura e consistenza del fabbricato, grado di vetustà e manutenzione, etc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, etc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell'Umbria, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, etc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** degli immobili oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadrato di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione. Essendo però difficile reperire i valori al metro quadrato di singole tipologie di superficie (valore



fabbricato, valore cantina, valore pianerottolo etc.), nella pratica estimativa si procede calcolando la superficie convenzionale dell'immobile oggetto di stima.

La superficie convenzionale, nel caso in esame, è data dalla somma dei seguenti elementi:

1. l'intera superficie dell'unità immobiliare;
2. il 25% della superficie di cantine, pianerottolo;

**VALORE dell'intero Lotto Unico**

Fog.	P.IIa/Sub	Piano	Destinazione dei locali	Superficie Utile Convenzionale	Valore € / mq.	Valore finale €
46	137 / 3 154 / 2 265	T	Cucina	14,72 x 100% = mq. 14,72	€ 1.100,00	€ 16.192,00
46	137 / 3 154 / 2 265	T	Ripostiglio (sottoscala)	2,40 x 100% = mq. 2,40	€ 1.100,00	€ 2.640,00
46	137 / 3 154 / 2 265	T-1°	Vano scala	5,73 x 100% = mq. 5,73	€ 1.100,00	€ 6.303,00
46	137 / 3 154 / 2 265	1°	Bagno	3,05 x 100% = mq. 3,05	€ 1.100,00	€ 3.355,00
46	137 / 3 154 / 2 265	1°	Tinello	11,66 x 100% = mq. 11,66	€ 1.100,00	€ 12.826,00
46	137 / 3 154 / 2 265	1°	Soggiorno	15,77 x 100% = mq. 15,77	€ 1.100,00	€ 17.347,00
46	137 / 3 154 / 2 265	1°	Camera 1	15,10 x 100% = mq. 15,10	€ 1.100,00	€ 16.610,00
46	137 / 3 154 / 2 265	1°	Camera 2	16,35 x 100% = mq. 16,35	€ 1.100,00	€ 17.985,00
46	137 / 3 154 / 2 265	T	Cantina	10,28 x 25% = mq. 2,57	€ 1.100,00	€ 2.827,00
46	137 / 3 154 / 2 265	T	Pianerottolo	2,32 x 25% = mq. 0,58	€ 1.100,00	€ 638,00
<b>TOTALE INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE</b>						<b>€ 96.723,00</b>

quindi, il più probabile valore dell'intera proprietà, sarà pari ad € 96.723,00 da cui detraendo:

- la somma forfettaria di € 1.000,00 per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale;



- la somma di € 1.934,46 pari al 2% del valore stimato per la assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali spese;
- La somma forfettaria di € 3.000,00 per la regolarizzazione e rilascio di pratica edilizia in Sanatoria e conseguente variazione catastale.

avremo il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà pari ad € 90.788,54.

arrotondato prudenzialmente in difetto ad € 90.000,00 –

**(diconsi euro novantamila virgola zerozero centesimi)**

### **Conformità degli immobili alle leggi urbanistiche**

Da indagini effettuate sui luoghi e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoleto, sull'immobile oggetto di esecuzione, è emerso che :

- lo stato dei luoghi non corrisponde con le planimetrie acquisite dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Perugia in quanto:
    - al piano terra, il vano individuato dalle planimetrie catastali come magazzino, è stato trasformato in cucina abitabile; inoltre, è stata realizzata una apertura di collegamento tra il detto locale e la cantina ubicata allo stesso livello;
    - al piano primo è stato realizzato un servizio igienico;
    - la scala di collegamento tra i due piani si presenta con una conformazione planimetrica diversa rispetto alle planimetrie catastali.
  - che per tali modifiche non è stata presentata alcuna domanda di Autorizzazione, Concessione Edilizia, Permesso di Costruire, S.C.I.A., Condono Edilizio, Denuncia Inizio Attività;
- per cui per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, dovrà essere richiesta agli organi competenti la Concessione Edilizia in Sanatoria e successivamente dovrà essere presentata all'U.T.E. la relativa Denuncia di Variazione.

---

Lo scrivente ritiene in tal modo di aver assolto il compito affidatogli dando riscontro ai quesiti, in fede, per obiettività e nel solo interesse della giustizia.

**IL C.T.U.**  
**Geom. Vania Campana**



**Allegato "4"**

**PLANIMETRIA DELL' IMMOBILE  
REPERITA PRESSO L'U.T.E. DI PERUGIA**

**II C.T.U.**

**Geom. Vania Campana**



**SCHEMA PLANIMETRICO  
CON INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI ESEGUITE**

**II C.T.U.**

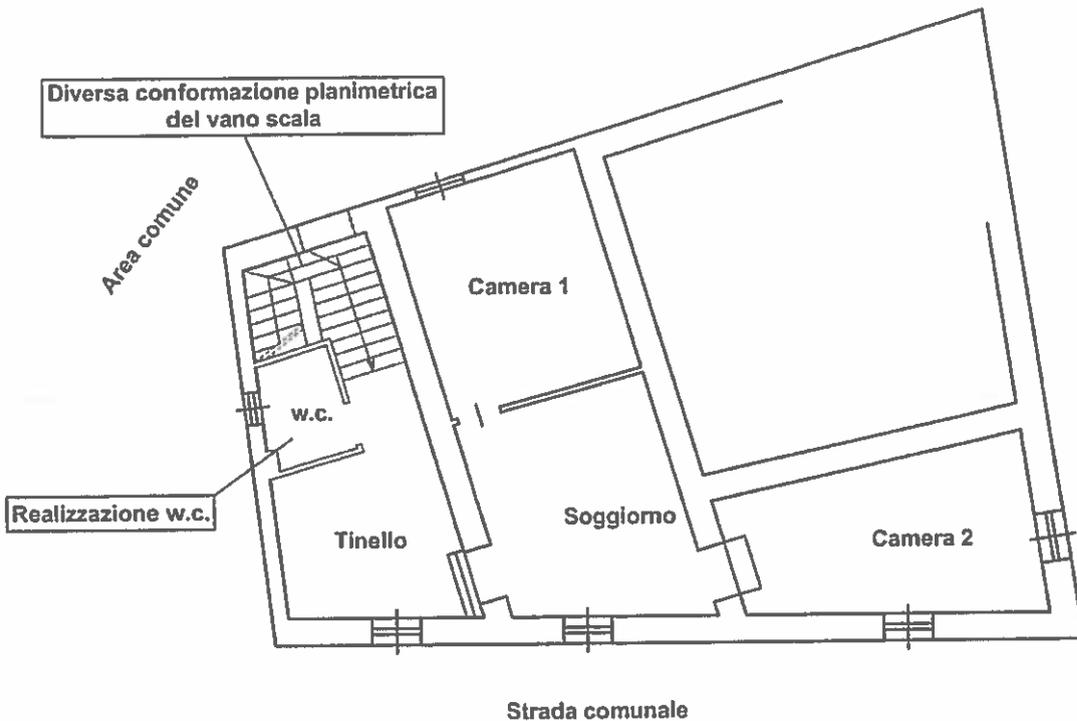
**Geom. Vania Campana**



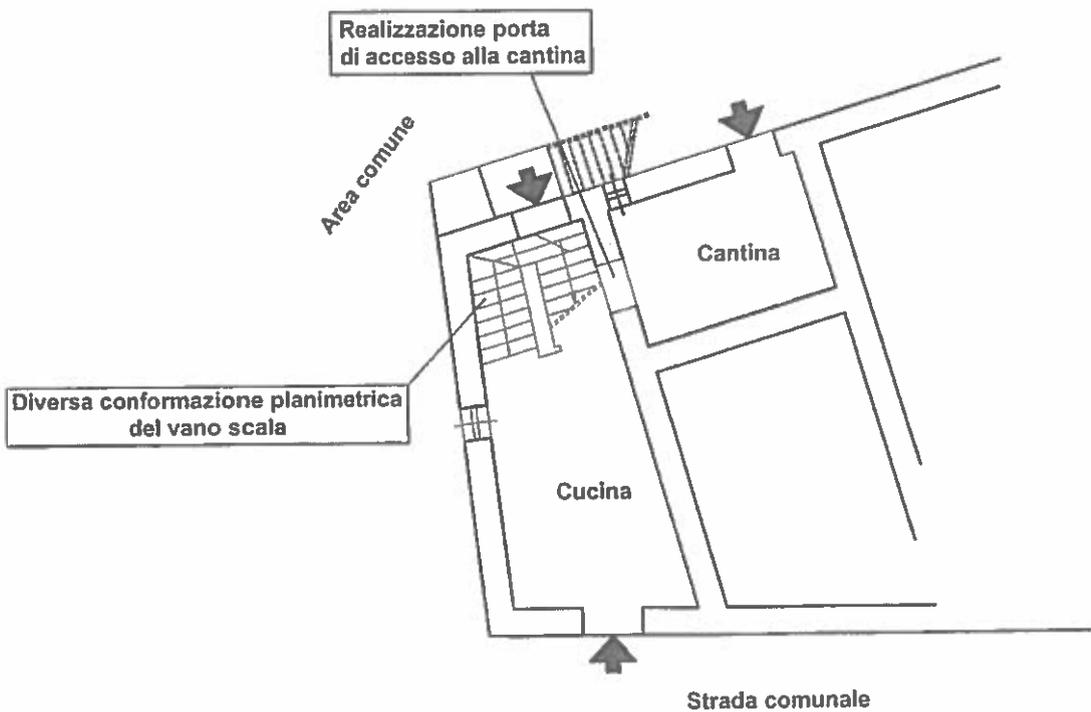
# SCHEMA PLANIMETRICO CON INDIVIDUAZIONE DELLE VARIAZIONI ESEGUITE

□ Variazioni eseguite

## PIANTA PIANO PRIMO



## PIANTA PIANO TERRA



**Allegato "6"**

**VISURA CATASTALE  
ATTUALE**

**II C.T.U.**

**Geom. Vania Campana**



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2012

**Dati della richiesta** Comune di SPOLETO ( Codice: I921)  
Provincia di PERUGIA  
**Catasto Fabbricati** Foglio: 46 Particella: 137 Sub.: 3  
**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria			Classe	Consistenza
1	Urbana	46	137	3	Cens.	Zona	A/4	2	5 vani	Euro 198,84	Variazione del 11/04/2006 n. 6971 /2/2006 in atti dal 11/04/2006 (protocollo n. PG0084428) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE

**Indirizzo** FRAZIONE SAN BRIZIO n. 53 piano: T-1:

**INTESTATO**

**N** **DATI ANAGRAFICI** **CODICE FISCALE** **DIRITTI E ONERI REALI**  
**I** **DATI DERIVANTI DA** **ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/05/2010 Nota presentata con Modello Unico n. 1873 /I/2010 in atti dal 04/06/2010 Repertorio n. : 74451 Rogante: PIRONE MARCO Sede: SPOLETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA**  
**(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**

**Unità immobiliari n. 1** Ricevuta n. 66065 Tributi erariali: Euro 1,00

**Visura ordinaria** Richiedente: CAMPANA

**Riepilogo FASCICOLO 1 – LOTTO UNICO**

**TRIBUNALE DI SPOLETO**

Esecuzione immobiliare promossa da

I.N.P.D.A.P.

contro

(Esecuzione R.G.E. 95/2011)

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Roberto Laudenzi

**Piena proprietà per la quota di 1/1, su:**

Abitazione con annessa cantina, censiti nel N.C.E.U. del Comune di Spoleto al Fog. 46 P.lle 137 sub 3, 154 sub 2 e 265 graffate.

L'immobile oggetto di pignoramento, è ubicato in una frazione del Comune di Spoleto, denominata San Brizio, a circa 7 km dal centro comunale.

Esso è elevato su due livelli fuori terra, è inserito in un fabbricato urbano di grandi dimensioni ed è composto da una abitazione al piano terra e primo e cantina al piano terra.

L'edificio si raggiunge per mezzo di una strada comunale che porta sino ad un'area circostante il fabbricato ad uso comune con altre proprietà e confina con via pubblica, area comune, altre ditte, salvo altri. Il fabbricato principale d'abitazione è realizzato con strutture verticali in muratura e pietra e strutture orizzontali (coperture e solai di calpestio) in legno.

Il manto di copertura è in coppi, con discendenti in lamiera ed è privo di canali di gronda.

Esternamente le facciate si presentano regolari, parte in pietra facciavista e parte intonacate al grezzo non tinteggiate. L'alloggio ha l'accesso principale nella zona retrostante il fabbricato, mediante un piccolo pianerottolo in muratura con rivestimento in cotto, attraverso il quale, tramite una porta di ingresso, si accede all'abitazione.

Esiste inoltre, un secondo accesso fronte strada comunale, che consente l'ingresso direttamente nei vani del piano terra. L'appartamento, è composto da: cucina abitabile e sottoscala al piano terra e da tinello, bagno, soggiorno e n. 2 camere da letto al piano primo.

L'accesso all'alloggio è garantito da una porta in alluminio e vetro, che immette nel vano scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo dell'abitazione.

La scala di comunicazione tra i due livelli, è realizzata in muratura ed è provvista di corrimano in legno. I locali del piano terra (cucina e sottoscala), internamente si presentano con pavimentazioni realizzate in cotto, pareti intonacate e tinteggiate ad eccezione di una parete della cucina che è in mattoni facciavista, soffitti in legno, infisso di finestra in legno dotato di persiana esterna sempre in legno ed infisso di porta (accesso fronte strada) in legno. In corrispondenza del sottoscala, è presente inoltre, una apertura di comunicazione con la cantina. I vani del piano primo, si presentano con pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno e piastrelle e sono privi di infissi di porte interne.

Il bagno è dotato di tutti i sanitari comprensivo di piatto doccia e presenta pavimento in piastrelle monocottura, rivestimenti in gres ceramico ed infisso di finestra in alluminio.

Il tinello presenta pavimento in cotto ed infisso di finestra in legno provvisto esternamente di persiana sempre in legno. Il soggiorno è dotato di pavimento in piastrelle di graniglia ed infisso di finestra e persiana in legno. Le due camere da letto si presentano con pavimentazioni in piastrelle di graniglia, infissi di finestre in legno dotati di scuretti interni e persiane esterne sempre in legno.

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo alimentato a metano, con elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è sotto traccia.

L'alloggio, ha una altezza utile interna di ml. 2,50 al piano terra e da un minimo di 2,30 ad un massimo di 2,95 al piano primo e si sviluppa per una superficie lorda totale di mq. 116,62 ed utile totale di mq. 84,78, oltre al pianerottolo esterno di mq. 2,32.

La cantina al piano terra, comunicante con il locale cucina dell'abitazione, ha ulteriore accesso direttamente dall'esterno attraverso un portone in legno.

Essa ha una altezza di ml. 2,60 e si presenta con pavimenti in cotto, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in legno ed infisso di finestra in legno.

La cantina è dotata di riscaldamento alimentato a metano, con elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico è risultato fuori traccia.

Essa si sviluppa per una superficie lorda pari a mq. 13,71 ed utile di mq. 10,28.

**Individuazione Catastale:**

Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Spoleto:

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale
46	{ 137 154 265	3 2	A/4	2	vani 5	€ 198,84

Catasto Terreni del Comune di Spoleto:

Foglio	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	137	Ente Urbano	-	00 23	-	-
46	154	Ente Urbano	-	00 27		
46	265	Ente Urbano	-	06 30		

**VALORE del LOTTO UNICO - € 90.000,00 –****(diconsi euro novantamila virgola zerozero centesimi)****Ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili****N.C.E.U. del Comune di Spoleto**Fog. 46 P.IIe { 137 sub 3  
154 sub 2  
265**a) ISCRIZIONE**

Ipoteca volontaria n. 631 del 17/06/2010 per la somma totale di € 120.000,00 di cui € 40.000,00 per capitale, a garanzia di mutuo ammortizzabile in 20 anni a rogito Dott. Paolo Becchetti di Civitavecchia del 09/06/2010 rep. n. 54154 racc. 29806 a favore della Banca Popolare di Spoleto s.p.a. con sede in Spoleto.

**b) TRASCRIZIONE Reg. Part. n° 4102 – Reg. Gen. n° 5690 del 28/12/2011**

Verbale di pignoramento immobili del Tribunale Civile di Spoleto in data 14/11/2001 rep. n. 95/2011 a favore di I.N.P.D.A.P. Istituto Nazionale di Previdenza e Assistenza per i Dipendenti Amministratore Pubblica con sede in Roma (creditore procedente).