

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **BANCA CARIGE ITALIA SPA**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **235/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Ester Cecilia Murino**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti Lotto 1, Lotto 2

Esperto alla stima: Arch. Maria Doriana Antonini
Codice fiscale: NTNMDR60R47G148M
Studio in: Via dei Baschi 11 - 05018 Orvieto
Telefono: 0763-342016
Fax: 0763-342016
Email: archdoriana@libero.it
Pec: mariadoriana.antonini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS , foglio 29, particella 521, subalterno 6, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Montecchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, rendita € 723,04

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS , foglio 29, particella 521, subalterno 12, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1, comune Montecchio, categoria C/6, classe 6, superficie 40, rendita € 86,76

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Categoria: Abitazione in villini [A7]

Dati Catastali: OMISSIS , foglio 29, particella 521, subalterno 1, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Montecchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, rendita € 723,04

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Categoria: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Dati Catastali: OMISSIS , foglio 29, particella 521, subalterno 7, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1, comune Montecchio, categoria C/6, classe 6, superficie 53, rendita € 114,96

2. Stato di possesso

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Possesso: Libero

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Possesso: Libero

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Possesso: Libero

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. **Creditori Iscritti**

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Creditori Iscritti: OMISSIS

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Creditori Iscritti: OMISSIS

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Creditori Iscritti: OMISSIS

reditoriiscritti_sub1_sub1_sub1;block=end]

5. **Comproprietari**

Beni: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Comproprietari: Nessuno

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Comproprietari: Nessuno

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Misure Penali: NO

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Misure Penali: NO

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Misure Penali: NO

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Continuità delle trascrizioni: SI

Lotto: Lotto 2

Corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Continuità delle trascrizioni: SI

Corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via della Vite s.n.c. - Pranzuto - Montecchio (Terni) - 05020

Lotto: Lotto 1

Prezzo da libero: € 195.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Lotto: Lotto 2

Prezzo da libero: € 195.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Montecchio (Terni)**
Località/Frazione **Pranzuto**
Via della Vite s.n.c.

Lotto: Lotto 1

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Note: E' costituito da tre livelli; Piano Seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo. L'accesso alla proprietà avviene al Piano terreno, su Via della Vite, tramite cancello (pedonale) in ferro che immette nel giardino di pertinenza, in parte pavimentato e in parte lasciato a verde non piantumato; mentre l'accesso all'abitazione avviene da portone blindato. A questo piano, troviamo gli ambienti zona - giorno, le scale di collegamento ai livelli inferiore e superiore e il bagno finestrato corredato di vaso, bidet, doccia e corpo scaldante. La zona soggiorno ha una grande porta-finestra a più ante in legno, con inferriata esterna mobile, che immette sulla terrazza di piano, pavimentata con piastrelle ceramiche e protetta da un muretto provvisto superiormente di grata in ferro. Al piano primo, si trovano gli ambienti-notte, il bagno analogo a quello del piano terreno, e una zona disimpegno dotata di controsoffitto ligneo. (Zona soppalco-ripostiglio, non abitabile, che si allarga al soffitto di almeno una delle camere). Al Piano seminterrato, scendendo le scale, si trova uno spazio-disimpegno illuminato da una finestra a "bocca di lupo" e avente le pareti rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di ml.2,00 circa dal pavimento. E' presente un bagno di servizio senza aperture. L'altezza interna qui è di ml.2,40 e una porta immette nell'ambiente "garage" attiguo. Sono presenti nell'abitazione i corpi scaldanti in ghisa, ma non la caldaia-bruciatore. Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono predisposti gli impianti (termico (*), elettrico, idraulico) tranne quello di allarme. (*) L'impianto termico prevede impiego di gas GPL conservato in contenitore unico condominiale, che però non è presente in alcuna pertinenza dell'immobile, presa in esame.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 29, particella 521, subalterno 6, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Montecchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, rendita € 723,04

Derivante da: Donazione con Atto Notarile Pubblico Repertorio 125409/23330 del 7/1/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Note: Fa parte del piano seminterrato ed ha una superficie di mq.40,00. Non è accessibile da autovetture. L'accesso avviene sia dalla scala interna all'abitazione che collega questo piano a quello terreno, sia dalla scala esterna in muratura, posta nel giardino. Il grado di finitura dell'ambiente in questione è analogo a quello degli altri ambienti abitativi; è illuminato da una finestra a nastro e da una grande porta-finestra a più ante corredata esternamente da inferriate mobili, che immette nella porzione posta più in basso del giardino di pertinenza dell'abitazione stessa.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS , foglio 29, particella 521, subalterno 12, indirizzo Via del Pranzuto

s.n.c., piano S1, comune Montecchio, categoria C/6, classe 6, superficie 40, rendita € 86,76

Derivante da: Donazione con Atto Notarile Pubblico Repertorio 125409/23330 del 7/1/2010

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Garage previsto nel Progetto approvato, risulta inaccessibile ai veicoli ed è stato nella realtà trasformato in sala Hobby

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della Destinazione d'Uso del Garage previsto nel Progetto approvato trasformato in superficie abitativa (sala Hobby)

SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione: € 5.000,00

Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il Garage non è accessibile dagli autoveicoli, ed è attualmente sala hobby.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto sorge in Località PRANZUTO, zona di nuova edificazione dell'ultimo decennio, tuttora in fase espansione e non del tutto edificata. L' unità immobiliare è inserita in una schiera di n.6 vilini che sorge lungo la strada comunale di Via della Vite, sulla quale si aprono gli ingressi principali. Il Lotto ha come pertinenza un ampio giardino parzialmente lastricato ed in parte lasciato a verde non piantumato, che circonda tre lati dell'edificio ed ha una superficie di circa mq.450.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Parchi boschivi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio Trasporto Pubblico 500m.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Abitazione in villini [A7] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Libero

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Libero

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 e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 168000 ; A rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 26/11/2007 ai nn. 123199/21697; Registrato a Ufficio Registro di Roma in data 19/12/2007 ai nn. 45625/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 252000; Importo capitale: € 168000 ; A rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 26/11/2007 ai nn. 123199/21697; Registrato a Ufficio Registro di Roma in data 19/12/2007 ai nn. 45625/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 45008/2 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Terni in data 26/10/2015 ai nn. 9342/6907;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 45008/2 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Terni in data 26/10/2015 ai nn. 9342/6907;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Abitazione in villini [A7] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non risulta ancora costituito

Millesimi di proprietà: Condominio non risulta ancora costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è accessibile dalla strada solo al piano terreno, mentre gli altri piani lo sono soltanto attraverso la scala interna all'abitazione, e la sala Hobby che originariamente doveva essere il garage di pertinenza dell'abitazione, lo è anche attraverso la scala esterna del giardino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non risulta ancora costituito

Millesimi di proprietà: Condominio non risulta ancora costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La sala Hobby, originariamente doveva essere il garage di pertinenza dell'abitazione cui è collegato, risulta accessibile soltanto attraverso la scala interna all'abitazione e quella esterna del giardino

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2009 al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 01/12/2009 ai nn. 125280/23235 - registrato a Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 16/12/2009 ai nn. 41652/1T - trascritto a Terni in data 18/12/2009 ai nn. 15849/9822.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 07/01/2010 ai nn. 125409/23330 - trascritto a Terni in data 15/01/2010 ai nn. 623/375.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2009 al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 01/12/2009 ai nn. 125280/23235 - registrato a Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 16/12/2009 ai nn. 41652/1T - trascritto a Terni in data 18/12/2009 ai nn. 15849/9822.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 07/01/2010 ai nn. 125409/23330 - trascritto a Terni in data 15/01/2010 ai nn. 623/375.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Numero pratica: Permesso di Costruire n.122/2003 del 27/04/2004 (protocollo 4038) e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'edificio è stato realizzato in conformità con la seconda variante sostanziale al permesso di costruire n.122/2003, presentata in data 14/2/2007 con numero di protocollo 0000737. La variante è consistita nell'eliminazione della rampa di accesso ai garages; (nuovi garages sono stati costruiti più a valle, con successivo titolo abilitativo, in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato).

Per lavori: Costruzione di n.6 Appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 4038

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2011 al n. di prot. 0005901

NOTE: La procedura per l'ottenimento dell'agibilità si attiene ai dettami dell'art.138 del T.U. L.n° 1/2015 - Regione Umbria.(Silenzio-assenso).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Numero pratica: Permesso di Costruire n.122/2003 del 27/04/2004 (protocollo 4038) e successive varianti.

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'edificio è stato realizzato in conformità con la seconda variante sostanziale al permesso di costruire n.122/2003, presentata in data 14/2/2007 con numero di protocollo 0000737. La variante è consistita nell'eliminazione della rampa di accesso ai garages; (nuovi garages sono stati costruiti più a valle, con successivo titolo abilitativo, in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato).

Per lavori: Costruzione di n.6 Appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 4038

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2011 al n. di prot. 0005901

NOTE: La procedura per l'ottenimento dell'agibilità si attiene ai dettami dell'art.138 del T.U. L.n° 1/2015 - Regione Umbria.(Silenzio-assenso).

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mutamento di destinazione d'uso del garage trasformato in sala Hobby

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Mutamento di destinazione d'uso del garage trasformato in sala Hobby

SCIA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'abitazione in Villino a schiera

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:

Il titolo abilitativo è stato rilasciato in base al P.di F. precedente all'attuale Strumento Urbanistico.

Strumento urbanistico Adottato:

Il titolo abilitativo è stato rilasciato in base al P.di F. precedente all'attuale Strumento Urbanistico.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

Strumento urbanistico Adottato:

Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Garage previsto nel Progetto approvato, risulta inaccessibile ai veicoli ed è stato nella realtà trasformato in sala Hobby

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della Destinazione d'Uso del Garage previsto nel Progetto approvato trasformato in supoerficie abitativa (sala Hobby)SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione: € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby**

Trattasi dell'unità immobiliare di estremità di un villino a schiera, distribuita su tre livelli (Piano Seminterrato, Piano Terreno, Piano Primo). L'accesso all'immobile avviene al Piano terreno attraverso portone blindato dal giardino di pertinenza, al quale si entra da Via della Vite attraverso il cancello che si apre sulla recinzione metallica. Il giardino è parzialmente lasciato a verde non piantumato e per la restante parte è pavimentato in ceramica.

Al piano terreno si trovano la zona giorno, le scale di collegamento ai livelli inferiore e superiore e il bagno finestrato corredato di vaso, bidet, doccia e corpo scaldante. Il soggiorno ha una grande porta-finestra a più ante in legno, con inferriata esterna mobile, che immette sulla terrazza di piano, pavimentata con piastrelle ceramiche e protetta da un muretto provvisto superiormente di grata in ferro. Al piano primo, si trovano gli ambienti della zona notte, un bagno analogo a quello del piano terreno, ed un disimpegno dotato di controsoffitto in legno che maschera un soppalco/ripostiglio non abitabile che si protende parzialmente anche nelle camenre limitrofe. Al Piano seminterrato si trova un ampio spazio-disimpegno illuminato da una finestra a "bocca di lupo", avente le pareti rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2 metri dal pavimento, oltre ad un bagno di servizio senza aperture. Una porta immette nell'ambiente originariamente destinato a "garage" di pertinenza ed attualmente trasformato in sala Hobby. L'altezza libera dei soffitto a questo piano e di ml.2,40 Sebbene sia predisposto l'impianto di riscaldamento costituito da corpi scaldanti in ghisa, non è stata installata alcuna caldaia nella collocazione ad essa preposta, inoltre non si ha notizia dell'allaccio al serbatoio unico condominiale del gas GPL, che sarebbe presente in un lotto di terreno limitrofo e non oggetto della presente perizia. Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico, telefonico, antenna TV (non risulta essere predisposto l'impianto di allarme).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **627,30**

E' posto al piano: Seminterrato, Terreno e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: m.2,40 al piano seminterrato - m.2,70 al piano terra - m.3,10 media al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile non è stato mai abitato.

	Destinazione Parametro Superficie reale/potenziale Coeff. Superficie equivalente	
Abitativo piano Seminterrato	sup lorda di pavimento	37,60
		1,00
		37,60
Abitativo piano Terra	sup lorda di pavimento	57,77
		1,00
		57,77
Abitativo Piano Primo	sup lorda di pavimento	57,77
		1,00
		57,77
Abitativo Terrazzo	sup lorda di pavimento	28,88
		0,25
		7,22
Giardino	sup lorda di pavimento	445,28
		0,10
		44,53

204,89

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera**

Trattasi dell'ambiente originariamente destinato a "garage" di pertinenza ed attualmente trasformato in sala Hobby.

L'altezza libera del soffitto a questo piano e di ml.2,40
Sebbene sia predisposto l'impianto di riscaldamento, non è stata installata alcuna caldaia ne i corpi scaldanti nella collocazione ad essi preposti, inoltre non si ha notizia dello allaccio al serbatoio unico condominiale del gas GPL, che sarebbe presente in un lotto di terreno limitrofo e non oggetto della presente perizia.

Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico, telefonico, antenna TV (non risulta essere predisposto l'impianto di allarme).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Nubile

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,05**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: 2,40m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione
Parametro
Superficie reale/potenziale
Coeff.
Superficie equivalente

Garage trasformato senza titolo in sala Hobby

sup lorda di pavimento

49,05

Pag. 17

Ver. 3.0

Edicom Finance srl

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2° Semestre 2015

Zona: Montecchio

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Analogica comparativa e per capitalizzazione del reddito

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecchio (TR);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Montecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino

Immobiliare Regione Umbria

Casa Tua Servizi Immobiliari S.r.l.

Immobiliari.it

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dal
Borsino Immobiliare Regione Umbria
Quotazione di Zona Marzo 2016
Ville e Villini ---> da 795 €/mq a 1142€/mq.

8.3 Valutazione corpi:**Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby.****Abitazione in villini [A7]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Abitativo piano Seminterrato

37,60
€ 1.025,00
€ 38.540,00

Abitativo piano Terra

57,77
€ 1.025,00
€ 59.214,25

Abitativo Piano Primo

57,77
€ 1.025,00
€ 59.214,25

Abitativo Terrazzo

7,22
€ 1.025,00
€ 7.400,50

Giardino

44,53
€ 1.025,00
€ 45.641,20

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 210.010,20
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 217.500,00
Valore corpo	€ 213.755,10
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 213.755,10
Valore complessivo diritto e quota	€ 213.755,10

Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

*Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo*

Garage trasformato senza titolo in sala Hobby	24,53
	€ 1.025,00
	€ 25.138,13

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.138,13
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 23.500,00
Valore corpo	€ 24.319,07
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 24.319,07
Valore complessivo diritto e quota	€ 24.319,07

Riepilogo:

ID
Immobile
Superficie Lorda
Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby Abitazione in villini [A7]	204,89 € 213.755,10 € 213.755,10
Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	24,53 € 24.319,07 € 24.319,07

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 35.272,25
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.801,92
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 195.000,00

Lotto: Lotto 2

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Note: E' costituito da tre livelli: Piano seminterrato (sottostrada), Piano terreno, Piano primo. Al piano terreno si ha l'accesso all'immobile, (lungo Via della Vite) tramite cancello (pedonale) in ferro che immette nel giardino di pertinenza, in parte pavimentato e in parte lasciato a verde non piantumato; mentre l'accesso all'abitazione avviene da portone blindato. A questo piano,

troviamo gli ambienti zona - giorno, le scale di collegamento ai livelli inferiore e superiore e il bagno finestrato corredato di vaso, bidet, doccia e corpo scaldante. La zona soggiorno ha una grande porta-finestra a più ante in legno, con inferriata esterna mobile, che immette sulla terrazza di piano, pavimentata con piastrelle ceramiche e protetta da un muretto provvisto superiormente di grata in ferro. Al piano primo, si trovano gli ambienti-notte, il bagno analogo a quello del piano terreno, e una zona disimpegno dotata di controsoffitto ligneo. (Zona soppalco-ripostiglio, non abitabile, che si allarga al soffitto di almeno una delle camere). Al Piano seminterrato, scendendo le scale, si trova uno spazio-disimpegno illuminato da una finestra a "bocca di lupo" e avente le pareti rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di ml.2,00 circa dal pavimento. L'altezza interna qui è di ml.2,40 e una porta immette nell'ambiente "garage" attiguo. Sono presenti nell'abitazione i corpi scaldanti in ghisa, ma non la caldaia-bruciatore. Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono predisposti gli impianti (termico (*), elettrico, idraulico) tranne quello di allarme. (*) L'impianto termico prevede impiego di gas GPL conservato in contenitore unico condominiale, che però non è presente in alcuna pertinenza dell'immobile, presa in esame.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 29, particella 521, subalterno 1, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1 - T - 1, comune Montecchio, categoria A/7, classe 2, consistenza 8, rendita € 723,04Derivante da: Donazione con Atto Notarile Pubblico Repertorio 125409/23330 del 7/1/2010

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.**

Note: Fa parte del piano seminterrato ed ha una superficie di mq.53,00. Non è accessibile da autovetture. L'accesso avviene sia dalla scala interna all'abitazione che collega questo piano a quello terreno, sia dalla scala esterna in muratura, posta nel giardino. Il grado di finitura dell'ambiente in questione è lo stesso degli altri ambienti abitativi; è illuminato da una finestra a nastro e da una grande porta-finestra a più ante corredata esternamente da inferriate mobili, che immette nella porzione posta più in basso del giardino di pertinenza dell'abitazione stessa.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 29, particella 521, subalterno 7, indirizzo Via del Pranzuto s.n.c., piano S1, comune Montecchio, categoria C/6, classe 6, superficie 53, rendita € 114,96Derivante da: Donazione con Atto Notarile Pubblico Repertorio 125409/23330 del 7/1/2010

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Garage previsto nel Progetto approvato, risulta inaccessibile ai veicoli ed è stato nella realtà trasformato in sala Hobby
Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione
Descrizione delle opere da sanare: Variazione della Destinazione d'Uso del Garage previsto nel Progetto approvato trasformato in superficie abitativa (sala Hobby)
SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione: € 5.000,00
Oneri Totali: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Il Garage non è accessibile dagli autoveicoli ed è stato trasformato in sala hobby

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il lotto sorge in Località PRANZUTO, zona di nuova edificazione dell'ultimo decennio, tuttora in fase espansione ed ancora del tutto edificata. Le unità immobiliari sono inserite in una schiera di n.6 villini che sorge lungo la strada comunale di Via della Vite, sulla quale si aprono gli ingressi principali. Il Lotto ha come prerogativa un ampio giardino parzialmente lastricato ed in parte lasciato a verde, che circonda tre lati dell'edificio ed ha una superficie di circa mq.210.

Caratteristiche zona: di espansione normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi riservati ai residenti.

Importanti centri limitrofi: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Attrazioni paesaggistiche: Parchi boschivi.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Servizio Trasporto Pubblico 500m.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Abitazione in villini [A7] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Libero

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Libero

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:

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 274500; Importo capitale: € 183000 ; A rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 26/11/2007 ai nn. 123199/21697; Registrato a Ufficio Registro di Roma in data 19/12/2007 ai nn. 45625/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

- Ipoteca convenzionale annotata; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 274500; Importo capitale: € 183000 ; A rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 26/11/2007 ai nn. 123199/21697; Registrato a Ufficio Registro di Roma in data 19/12/2007 ai nn. 45625/1T

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 45008/2 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Terni in data 26/10/2015 ai nn. 9342/6907;

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS ; A rogito di Ufficiale Giudiziario di Terni in data 17/09/2015 ai nn. 45008/2 iscritto/trascritto a Ufficio del Registro di Terni in data 26/10/2015 ai nn. 9342/6907;

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**Spese di gestione condominiale:**

Identificativo corpo: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Abitazione in villini [A7] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non risulta ancora costituito

Millesimi di proprietà: Condominio non risulta ancora costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'unità immobiliare è accessibile dalla strada solo al piano terreno, mentre gli altri piani lo sono soltanto attraverso la scala interna all'abitazione, e la sala Hobby che originariamente doveva essere il garage di pertinenza dell'abitazione, lo è anche attraverso la scala esterna del giardino.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Montecchio (Terni), Via della Vite s.n.c.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Condominio non risulta ancora costituito

Millesimi di proprietà: Condominio non risulta ancora costituito

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - La sala Hobby, originariamente doveva essere il garage di pertinenza dell'abitazione cui è collegato, risulta accessibile soltanto attraverso la scala interna all'abitazione e quella esterna del giardino

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: C

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2009 al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 01/12/2009 ai nn. 125280/23235 - registrato a Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 16/12/2009 ai nn. 41652/1T - trascritto a Terni in data 18/12/2009 ai nn. 15849/9822.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 07/01/2010 ai nn. 125409/23330 - trascritto a Terni in data 15/01/2010 ai nn. 622/374.

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/12/2009 al 07/01/2010 . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 01/12/2009 ai nn. 125280/23235 - registrato a Ufficio delle Entrate di Roma 2 in data 16/12/2009 ai nn. 41652/1T - trascritto a Terni in data 18/12/2009 ai nn. 15849/9822.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 07/01/2010 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di Donazione a rogito di Notaio Ernestina ANNUNZIATA in data 07/01/2010 ai nn. 125409/23330 - trascritto a Terni in data 15/01/2010 ai nn. 622/374.

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Numero pratica: Permesso di Costruire n.122/2003 del 27/04/2004 (protocollo 4038)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'edificio è stato realizzato in conformità con la seconda variante sostanziale al permesso di costruire n.122/2003, presentata in data 14/2/2007 con numero di protocollo 0000737. La variante è consistita nell'eliminazione della rampa di accesso ai garages; (nuovi garages sono stati costruiti più a valle, con successivo titolo abilitativo, in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato).

Per lavori: Costruzione di n.6 Appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 4038

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2011 al n. di prot. 0005901

NOTE: La procedura per l'ottenimento dell'agibilità si attiene ai dettami dell'art.138 del T.U. L.n° 1/2015 - Regione Umbria.(Silenzio-assenso).

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Pranzuto, Via della Vite s.n.c.

Numero pratica: Permesso di Costruire n.122/2003 del 27/04/2004 (protocollo 4038)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: L'edificio è stato realizzato in conformità con la seconda variante sostanziale al permesso di costruire n.122/2003, presentata in data 14/2/2007 con numero di protocollo 0000737. La variante è consistita nell'eliminazione della rampa di accesso ai garages; (nuovi garages sono stati costruiti più a valle, con successivo titolo abilitativo, in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato).

Per lavori: Costruzione di n.6 Appartamenti

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 27/04/2004 al n. di prot. 4038

Abitabilità/agibilità in data 14/12/2011 al n. di prot. 0005901

NOTE: La procedura per l'ottenimento dell'agibilità si attiene ai dettami dell'art.138 del T.U. L.n° 1/2015 - Regione Umbria.(Silenzio-assenso).

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione in villini [A7]

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Mutamento di destinazione d'uso del garage trasformato in sala Hobby

Regolarizzabili mediante: scia in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: Mutamento di destinazione d'uso del garage trasformato in sala Hobby

SCIA in sanatoria: € 5.000,00

Oneri Totali: € **5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

Strumento urbanistico Adottato:

Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Note sulla conformità:

Dati precedenti relativi ai corpi: Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:

Non specificato

Strumento urbanistico Adottato:

Non specificato

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il Garage previsto nel Progetto approvato, risulta inaccessibile ai veicoli ed è stato nella realtà trasformato in sala Hobby

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione

Descrizione delle opere da sanare: Variazione della Destinazione d'Uso del Garage previsto nel Progetto approvato trasformato in supoerficie abitativa (sala Hobby)SCIA in sanatoria con pagamento degli del contributo di costruzione: € 5.000,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 5.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby**

Trattasi dell'unità immobiliare di estremità di un villino a schiera, distribuita su tre livelli (Piano Seminterato, Piano Terreno, Piano Primo). L'accesso all'immobile avviene al Piano terreno attraverso portone blindato dal giardino di pertinenza, al quale si entra da Via della Vite attraverso il cancello che si apre sulla recinzione metallica. Il giardino è parzialmente lasciato a verde non piantumato e per la restante parte è pavimentato in ce-

Al piano terreno si trovano la zona giorno, le scale di collegamento ai livelli inferiore e superiore e il bagno finestrato corredato di vaso, bidet, doccia e corpo scaldante. Il soggiorno ha una grande porta-finestra a più ante in legno, con inferriata esterna mobile, che immette sulla terrazza di piano, pavimentata con piastrelle ceramiche e protetta da un muretto provvisto superiormente di grata in ferro. Al piano primo, si trovano gli ambienti della zona notte, un bagno analogo a quello del piano terreno, ed un disimpegno dotato di controsoffitto in legno che maschera un soppalco/ripostiglio non abitabile che si protende parzialmente anche nelle camere limitrofe. Al Piano seminterrato si trova un ampio spazio-disimpegno illuminato da una finestra a "bocca di lupo", avente le pareti rivestite di piastrelle in ceramica per un'altezza di circa 2 metri dal pavimento, oltre ad un bagno di servizio senza aperture. Una porta immette nell'ambiente originariamente destinato a "garage" di pertinenza ed attualmente trasformato in sala Hobby. L'altezza libera del soffitto a questo piano è di ml.2,40. Sebbene sia predisposto l'impianto di riscaldamento costituito da corpi scaldanti in ghisa, non è stata installata alcuna caldaia nella collocazione ad essa preposta, inoltre non si ha notizia dell'allaccio al serbatoio unico condominiale del gas GPL, che sarebbe presente in un lotto di terreno limitrofo e non oggetto della presente perizia. Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico, telefonico, antenna TV (non risulta essere predisposto l'impianto di allarme).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **412,35**

E' posto al piano: Seminterrato, Terreno e Primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: m.2,40 al piano seminterrato - m.2,70 al piano terra - m.3,10 media al primo piano

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitativo al piano seminterrato	sup lorda di pavimento			48,65
				1,00
				48,65
Abitativo al piano terreno				

	sup lorda di pavimento	57,77
		1,00
		57,77
Abitativo al piano primo	sup lorda di pavimento	57,77
		1,00
		57,77
Abitativo Terrazzo	sup lorda di pavimento	37,36
		0,25
		9,34
Giardino	sup lorda di pavimento	210,80
		0,10
		21,08
		412,35
		194,61

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 Semestre 2015

Zona: Montecchio

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al punto Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera**

Trattasi dell'ambiente originariamente destinato a "garage" di pertinenza ed attualmente trasformato in sala Hobby.

L'altezza libera del soffitto a questo piano e di ml.2,40
Sebbene sia predisposto l'impianto di riscaldamento, non è stata installata alcuna caldaia ne i corpi scaldanti nella collocazione ad essi preposti, inoltre non si ha notizia dello allaccio al serbatoio unico condominiale del gas GPL, che sarebbe presente in un lotto di terreno limitrofo e non oggetto della presente perizia.

Gli infissi interni sono interamente in legno, mentre quelli esterni sono in alluminio con trattamento finto legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idraulico, telefonico, antenna TV (non risulta essere predisposto l'impianto di allarme).

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **63,50**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza interna di circa: 2,40m.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage trasformato senza titolo in sala Hobby	sup lorda di pavimento			63,50
				0,50
				31,75
				63,50
				31,75

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2 Semestre 2015

Zona: Montecchio

Tipologia: Ville e Villini

Valore di mercato min (€/mq): 800

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: Residenziale

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato max(€/mq): 1200

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Analogica comparativa e per capitalizzazione del reddito

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Montecchio (TR);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Montecchio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino

Immobiliare Regione Umbria

Casa Tua Servizi Immobiliari S.r.l.

Immobiliari.it

Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Dal

Borsino Immobiliare Regione Umbria

Quotazione di Zona Marzo 2016

Ville e Villini ---> da 795 €/mq a 1142€/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby.

Abitazione in villini [A7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione

Superficie Equivalente

Valore Unitario

Valore Complessivo

Abitativo al piano seminterrato	48,65 € 1.025,00 € 49.866,25
Abitativo al piano terreno	57,77 € 1.025,00 € 59.214,25
Abitativo al piano primo	57,77 € 1.025,00 € 59.214,25
Abitativo Terrazzo	9,34 € 1.025,00 € 9.573,50
Giardino	21,08 € 1.025,00 € 21.607,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 199.475,25
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 212.500,00
Valore corpo	€ 205.987,63
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 205.987,63
Valore complessivo diritto e quota	€ 205.987,63

Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione
Superficie Equivalente
Valore Unitario
Valore Complessivo

Garage trasformato senza titolo in sala Hobby

31,75
€ 1.025,00
€ 32.543,75

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo

€ 32.543,75

Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo

€ 30.000,00

Valore corpo

€ 31.271,88

Valore Accessori

€ 0,00

Valore complessivo intero

€ 31.271,88

Valore complessivo diritto e quota

€ 31.271,88

Riepilogo:

ID
Immobile
Superficie Lorda
Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota

Abitazione in Villino a schiera con annesso Box auto attualmente trasformato in sala Hobby
Abitazione in villini [A7]

194,61
€ 205.987,63
€ 205.987,63

Garage (attualmente trasformato in sala Hobby) di pertinenza dell'Abitazione in Villino a schiera
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

31,75

€ 31.271,88

€ 31.271,88

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 34.802,85
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 5.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 197.456,65
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 195.000,00

Data generazione:
13-04-2016

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Doriana Antonini

Arch. Maria Doriana ANTONINI

**Documento suddiviso in 3 parti per
le limitazioni imposte dalla Busta
per la spedizione telematica al PSC**

I PARTE

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

R.G. n. 235/2015 Esecuzioni Immobiliari

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

7 Aprile 2016

TRIBUNALE DI TERNI

SEZIONE CIVILE

Giudice: Dott.^{ssa} Natalia GIUBILEI

R.G. n. 235/2015 Esecuzioni Immobiliari

DOCUMENTAZIONE **FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA** **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO:**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1

e

Lotto 2

Orvieto, 7 Aprile 2016

INDICE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	6
<i>Foto n. 1. – Foto aerea dell’edificio contenente il lotto 1 e il lotto 2.....</i>	<i>6</i>
<i>Foto n.2. – Ripresa fotografica da Via della Vite; ingressi principali alle abitazioni.</i>	<i>7</i>
<i>Foto n.3. – Ripresa fotografica dalla rampa di accesso agli autoveicoli che porta alle autorimesse: queste ultime si trovano in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato. (Si noti in basso, la terrazza -giardino sistemata “a verde” che costituisce la copertura delle autorimesse).</i>	<i>8</i>
<i>Foto n.4. – Vista dal piazzale - parcheggio del livello sottostante le autorimesse; (le quali non fanno parte del compendio pignorato perché ubicate in altra particella catastale).</i>	<i>9</i>
<i>Foto n.5. – LOTTO 1 – Ingresso pedonale da Via della Vite del Sub 6 e del Sub 12.....</i>	<i>10</i>
<i>Foto n.6. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona ingresso - angolo cottura.11</i>	
<i>Foto n.7. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona ingresso-angolo cottura. (Sulla destra la scala di accesso al piano superiore)......</i>	<i>12</i>
<i>Foto n.8. – LOTTO 1 – Piano Terra: bagno con doccia (non completo di arredi).</i>	<i>13</i>
<i>Foto n.9. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona soggiorno - pranzo (dalla porta – finestra è visibile la terrazza a livello).</i>	<i>14</i>
<i>Foto n.10. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona ingresso (vista dall’angolo cottura)......</i>	<i>15</i>
<i>Foto n.11. – LOTTO 1 – Piano Primo: zona disimpegno. Si nota il controsoffitto ligneo del soppalco – ripostiglio.....</i>	<i>16</i>
<i>Foto n.12. – LOTTO 1 – Piano Primo: camera da letto.</i>	<i>17</i>
<i>Foto n.13. – LOTTO 1 – Piano Primo: zona disimpegno con vista della scala di accesso.</i>	<i>18</i>
<i>Foto n.14. – LOTTO 1 – Piano Primo: bagno. (manca parte degli arredi).19</i>	

<i>Foto n.15. – LOTTO 1 – Piano sottostrada: zona disimpegno (in fondo a destra la scala di accesso dal piano terra).</i>	<i>20</i>
<i>Foto n.16. – LOTTO 1 – Piano sottostrada: zona sala hobby (indicata catastalmente come garage). Al di là della porta – finestra si intravede il giardino.</i>	<i>21</i>
<i>Foto n.17. – LOTTO 1 – Piano terra: (ripresa dal portone di accesso). Cannello di accesso pedonale su Via della Vite; si nota la parte lastricata del giardino di pertinenza.....</i>	<i>22</i>
<i>Foto n.18. – – LOTTO 1 – Piano terra: ripresa del portone di accesso. Si nota, sulla destra, l’apertura “a bocca di lupo” del vano sottostante.</i>	<i>23</i>
<i>Foto n.19. – LOTTO 1 – Sono visibili i tre livelli dell’abitazione; ripresa effettuata dalla zona - giardino del livello sottostrada.....</i>	<i>24</i>
<i>Foto n.20. – LOTTO 1 – Fianco dell’abitazione ripreso dal giardino di pertinenza. Si noti, in fondo, la terrazza del piano terra e il muro che separa i due livelli di giardino “ a verde”.</i>	<i>25</i>
<i>Foto n.21. – LOTTO 2 – Abitazione di testa (Sub 1 e Sub 7). Vista da Via della Vite: si nota il cancello dell’ingresso pedonale.....</i>	<i>26</i>
<i>Foto n.22. – LOTTO 2 – Abitazione di testa (Sub 1 e Sub 7). Vista della zona ingresso e del fianco dell’abitazione: si nota il giardino di pertinenza (parte lastricato e parte a verde) e in fondo, l’accesso alla terrazza del piano terra e la scala che scende al livello del giardino sottostrada.....</i>	<i>27</i>
<i>Foto n.23. – LOTTO 2 –Vista del fianco dell’abitazione: (dal basso verso l’alto) si notano le aperture del bagno al piano terra, della porta – finestra del disimpegno al primo piano e l’apertura in alto della zona ripostiglio-sottotetto.....</i>	<i>28</i>
<i>Foto n.24. – LOTTO 2 –Vista dei livelli terra e primo, ripresi dalla terrazza al piano terreno. Si nota la grande porta – finestra del soggiorno – pranzo.....</i>	<i>29</i>
<i>Foto n.25. – LOTTO 2 –Si nota il giardino di pertinenza (parte lastricato e parte a verde) e in fondo, un secondo cancello per l’accesso carrabile.</i>	<i>30</i>
<i>Foto n.26. – LOTTO 2 – Livello sottostrada. Ripresa dal giardino sottostrada: si nota la terrazza superiore e la porta – finestra della sala hobby con la scala che porta al giardino del piano terra.</i>	<i>31</i>

<i>Foto n.27. – LOTTO 2 – Ripresa dalla scala che porta al giardino sottostrada: si nota la finestra a nastro della sala hobby e la scala che porta al giardino del piano terra.</i>	<i>32</i>
<i>Foto n.28. – LOTTO 2 – Piano terra: zona ingresso - angolo cottura. Si nota a sinistra la scala di accesso al piano primo.....</i>	<i>33</i>
<i>Foto n.29. – LOTTO 2 – Piano terra: zona ingresso - angolo cottura. Si nota la scala di accesso al piano primo e l'ambiente soggiorno in fondo.....</i>	<i>34</i>
<i>Foto n.30. – LOTTO 2 – Piano terra: bagno di servizio.....</i>	<i>35</i>
<i>Foto n.31. – LOTTO 2 – Piano terra: zona soggiorno – pranzo. Si nota la grande porta – finestra che immette sulla terrazza a livello.....</i>	<i>36</i>
<i>Foto n.32. – LOTTO 2 – Piano terra: zona soggiorno – pranzo. Si nota la grande porta – finestra che immette sulla terrazza.....</i>	<i>37</i>
<i>Foto n.33. – LOTTO 2 – Piano sottostrada: zona disimpegno (in fondo, si nota la finestra “a bocca di lupo” che illumina il locale)......</i>	<i>38</i>
<i>Foto n.34. – LOTTO 2 – Piano sottostrada: zona “sala hobby”. Si nota la grande porta – finestra che immette sul giardino del livello sottostrada. 39</i>	
<i>Foto n.35. – LOTTO 2 – Piano sottostrada: zona “sala hobby”. Si nota la porta che immette nel locale.</i>	<i>40</i>
<i>Foto n.36. – LOTTO 2 – Piano primo: vista della scala di accesso al piano dalla zona disimpegno.....</i>	<i>41</i>
<i>Foto n.37. – LOTTO 2 – Piano primo: vista del bagno (non arredato in modo completo).</i>	<i>42</i>
<i>Foto n.38. – LOTTO 2 – Piano primo: vista di una delle camere (si nota il soppalco-ripostiglio con apertura di illuminazione in alto).</i>	<i>43</i>
<i>Foto n.39. – LOTTO 2 – Piano primo: vista della seconda camera.</i>	<i>44</i>
<i>Foto n.40. – LOTTO 2 – Piano primo: vista della zona disimpegno. (Si nota il controsoffitto in legno che maschera il sovrastante soppalco-ripostiglio).</i>	<i>45</i>

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

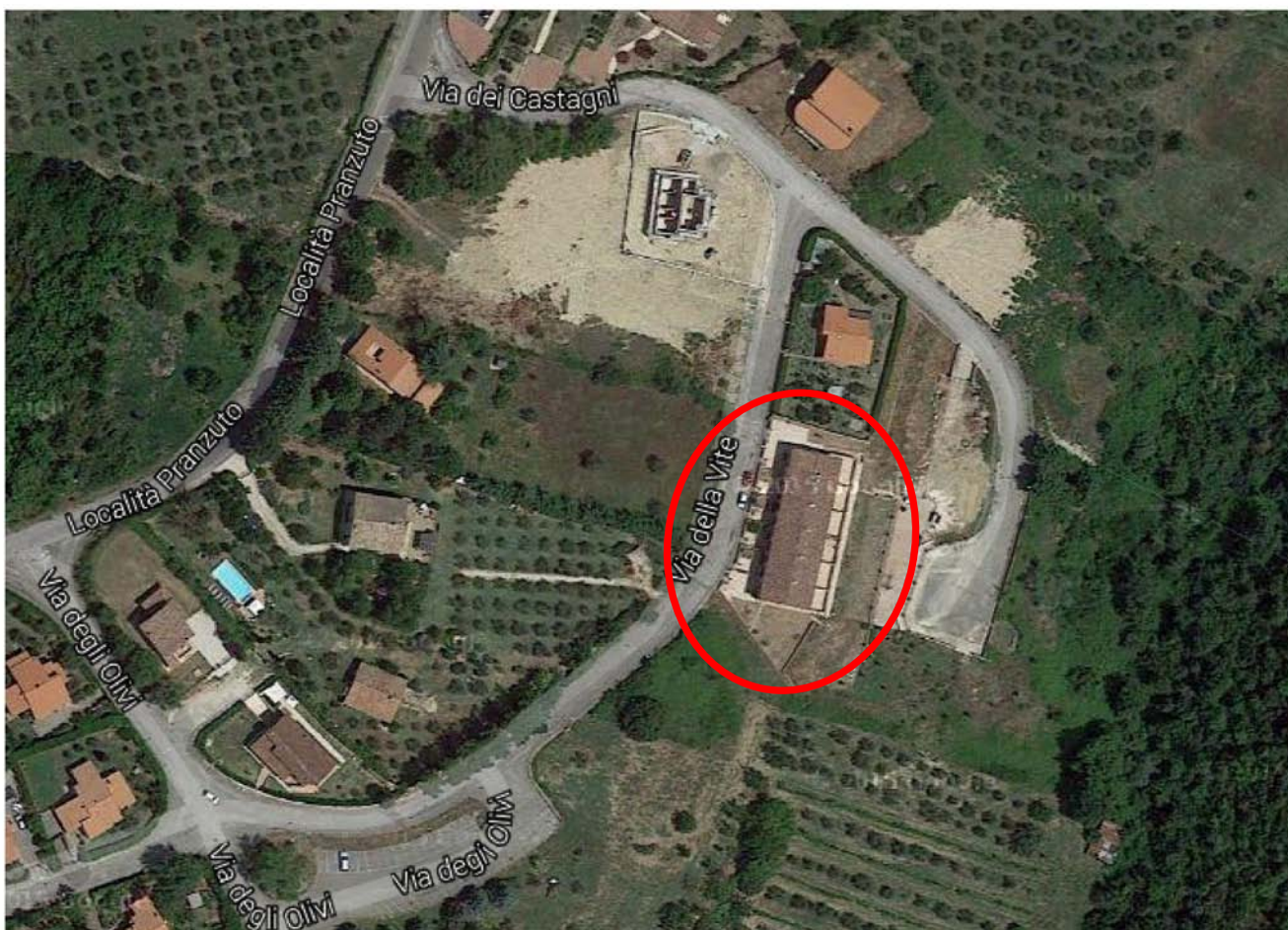


Foto n. 1. – Foto aerea dell'edificio contenente il lotto 1 e il lotto 2.

Arch. Maria Doriana ANTONINI

Via dei Baschi Prima n. 11

05018 – Orvieto

(Terni)

pag. 7 di 45

Tel./ Fax: 0763/342016

Cell: 340/1564400

e-mail: arcdoriana@libero.it

P.E.C.: mariadoriana.antonini@archiworldpec.it



Foto n. 2. – Ripresa fotografica da Via della Vite; ingressi principali alle abitazioni.

TRIBUNALE DI TERNI - SEZIONE CIVILE - Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

R.G. n. 235/2015 Esecuzioni Immobiliari

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 e Lotto 2**



Foto n. 3. – Ripresa fotografica dalla rampa di accesso agli autoveicoli che porta alle autorimesse: queste ultime si trovano in altra particella catastale non rientrante nel compendio pignorato. (Si noti in basso, la terrazza -giardino sistemata “a verde” che costituisce la copertura delle autorimesse).



Foto n. 4. – Vista dal piazzale - parcheggio del livello sottostante le autorimesse; **(le quali non fanno parte del compendio pignorato perché ubicate in altra particella catastale).**



Foto n. 5. – LOTTO 1 – Ingresso pedonale da Via della Vite del Sub 6 e del Sub 12.

Arch. Maria Doriana ANTONINI

Via dei Baschi Prima n. 11

05018 – Orvieto

(Terni)

Tel./ Fax: 0763/342016

Cell: 340/1564400

e-mail: arcdoria@libero.it

P.E.C.: mariadoriana.antonini@archiworldpec.it

pag. 11 di 45



Foto n. 6. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona ingresso - angolo cottura.

TRIBUNALE DI TERNI - SEZIONE CIVILE - Giudice: Dott.ssa Natalia GIUBILEI

R.G. n. 235/2015 Esecuzioni Immobiliari

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO
RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 1 e Lotto 2**



Foto n. 7. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona ingresso-angolo cottura. (Sulla destra la scala di accesso al piano superiore).



Foto n. 8. – LOTTO 1 – Piano Terra: bagno con doccia (non completo di arredi).



Foto n. 9. – LOTTO 1 – Piano Terra: zona soggiorno - pranzo (dalla porta – finestra è visibile la terrazza a livello).