

# Tribunale di Terni

---

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

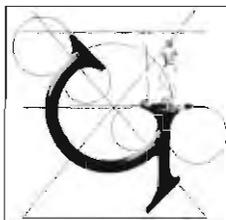
PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2013

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

**LOTTI N. 1 - 2 - 3**



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porraccini  
Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: [mporraccini@libero.it](mailto:mporraccini@libero.it)

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**OMISSIS**

Contro:

**OMISSIS**

**Lotti n° 001 – 002 - 003**

N. Gen. Rep. **22/2013**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-06-2014

Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**

Custode Giudiziario: **Patrizia Cianchini**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Porrazzini Massimiliano**

CODICE FISCALE: PRRMSM67E23L117D

PARTITA IVA: 00692050552

Con studio in: Via Giovannini, 3 - Terni

telefono: 0744/460062

fax: 0744/460062

email: [massimiliano.porrazzini@geopec.it](mailto:massimiliano.porrazzini@geopec.it)

Beni in **Guardea (Terni) Località/frazione Guardea**  
Via Vittorio Emanuele n° 232 - 234 - 236

**Lotto: N° 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A. Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° 236**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera laterale sito in Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° 236.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 3, categoria A/2, classe 3 consistenza 6,5 vani, superficie piano T-1 rendita € 419,62

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 2

a est: sub 2

a sud: sub 6

a ovest: sub 2

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 2 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 4, categoria C/6, classe 1 consistenza 39 mq, superficie piano S1 rendita € 56,40,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 2

a est: sub 3

a sud: sub 7

a ovest: sub 1

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 2 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 5, autostrada 10

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buona), uffici amministrativi (buona), attrezzature sportive (buona), farmacie (buona), mezzi di trasporto pubblico (buona).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, coniuge di OMISSIS, + 2 figli di cui uno minorenne in forza di decreto di separazione consensuale del Presidente del Tribunale di Terni del 01/03/2013.

**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:*

- Decreto di separazione consensuale del Presidente del Tribunale di Terni del 01/03/2013, in forza del quale veniva concessa alla sig.ra OMISSIS, moglie di OMISSIS, ed ai due figli, l'assegnazione della casa coniugale (lotto n° 1)

*4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*4.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Terni in data 25/06/2004 ai nn. 7558/1750.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**

Importo capitale: **€ 200.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto a Rogito Notaio Gian Luca Pasqualini in data 23/02/2006 al n. 48450 iscritta a Terni in data 25/02/2006 ai nn. 2628/497.

Importo ipoteca: **€ 1.100.000,00.**

Importo capitale: **€ 550.000,00.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11101/1630.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**

Importo capitale: **€ 354.100,25.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11102/1631.

Importo ipoteca: **€ 155.000,00.**

Importo capitale: **€ 140.620,14.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 20/07/2012 ai nn. 1980/2012 iscritta a Terni in data 22/08/2012 ai nn. 8789/954.

Importo ipoteca: **€ 250.000,00.**

Importo capitale: **€ 152.658,99.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 10/09/2012 ai nn. 1224/2012 iscritta a Terni in data 27/09/2012 ai nn. 9706/1058.

Importo ipoteca: **€ 350.000,00.**

Importo capitale: **€ 227.493,68.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 01/10/2012 al n. 1341 iscritta a Terni in data 19/10/2012 ai nn. 10442/1156.

Importo ipoteca: **€ 197.500,00.**

Importo capitale: **€ 197.500,00.**

*4.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 25/01/2013 ai nn. 78/2013 trascritto a Terni in data 22/02/2013 ai nn. 1391.

- Pignoramento a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 18/03/2013 al n. 323 trascritto a Terni in data 12/04/2013 ai nn. 3967/2627.

*4.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*4.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2992/2154

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.IIa n° 409.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2993/2155

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.IIa n° 408.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2994/2156

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.IIa n° 406.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3 dal **04/07/1990** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/07/1990 ai nn. 28872 trascritto a Terni in data 13/07/1990 ai nn. 5541/4095

Il presente atto si riferisce ai terreni censiti al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.IIe n° 406, 408 e 409.

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:** P.E. n° 1

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani.

Rilascio in data 14/03/1991 al n. di prot. 963/A Concessione n. 22/91

**Identificativo:** P.E. n° 2

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani (completamento lavori).

Rilascio in data 17/12/1993 al n. di prot. 2612/10 Concessione n. 25/90.

**Identificativo:** P.E. n° 3

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47).

Per lavori: Mancata realizzazione intercapedini al piano sottotetto e mancato rinterro sul retro fabbricato.

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1031.

La presente istanza di concessione edilizia in sanatoria si riferisce alla porzione immobiliare assegnata a OMISSIS (lotto n° 1).

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Al momento del sopralluogo sono emerse alcune difformità che si vanno ad elencare:

- a) realizzazione in assenza di concessione di un ripostiglio al piano interrato;
- b) diversa posizione e consistenza della scala interna di collegamento;
- c) diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche tramezzature interne);
- d) modifiche ai prospetti per diversa realizzazione di aperture esterne (porte e finestre);
- e) parziale cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto da soffitta in abitazione ed al piano seminterrato da magazzino per attività artigianali in garage;
- f) mancata realizzazione delle intercapedini al piano sottotetto;
- g) mancato rinterro della parte retrostante il fabbricato

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda gli abusi ai punti a), b), c), d) ed e), questi risultano sanabili ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 (dichiarazione di conformità), mentre per gli abusi di cui ai punti f) ed g) è stata presentata presso il Comune di Guardea domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28/02/1995 prot. n. 1031 e risulta ad oggi non conclusa per carenza di documentazione richiesta dal Comune di Guardea con nota del 27/02/1996.

spese tecniche e oneri per la sanatoria dei punti a), b), c), d), e), f) e g): **€ 15.000,00**

Spese di sanatoria presunte : **€ 15.000,00**

Note: Gli abusi segnalati riguardano la porzione immobiliare distinta con il lotto n° 1.

Descrizione : **villetta a schiera laterale** di cui al punto **A**

Villetta a schiera di testa su trifamiliare, costituita al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina,

w.c., ripostiglio e disimpegno, oltre alla scala interna di collegamento, al piano primo da tre camere, un w.c. ed un disimpegno ed al piano seminterrato da tre cantine ed un locale utilizzato come magazzino/garage.

Superficie complessiva di circa mq **242.40**

è posto al piano S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero 236 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 mt circa, è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , ispezionabilità: <b>sufficiente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>GPL</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n° 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona Zona omogenea "C"

### **Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) spostamento di un tramezzo interno al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 700,00**

Oneri totali : **€ 700,00**

La presente irregolarità riguarda l'unità immobiliare distinta al lotto n° 1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	sup reale lorda	143,00	1,00	143,00
Non residenziale (cantine sub 3)	sup reale lorda	22,70	0,30	6,81
non residenziale (portico)	sup reale lorda	14,70	0,35	5,15
non residenziale (locale magazzino/garage sub 4)	sup reale lorda	47,10	0,35	16,49
non residenziale (ripostiglio sub 4)	sup reale lorda	14,90	0,30	4,47
		<b>242,40</b>		<b>175,91</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 3, categoria A/2, classe 3 consistenza 6,5 vani, superficie piano T-1 rendita € 419,62,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 2

a est: sub 2

a sud: sub 6

a ovest: sub 2

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 2 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 4, categoria C/6, classe 1 consistenza 39 mq, superficie piano S1 rendita € 56,40,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 2

a est: sub 3

a sud: sub 7

a ovest: sub 1

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 2 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Una indicazione per dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre

del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 830,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.610,00 ed € 1.890,00 al mq di superficie interna lorda (S.I.L.).

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-alto poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.750,00 di superficie interna lorda (S.I.L.).

Per superficie interna lorda (S.I.L.) si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate	: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate	: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq	: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq	: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq	: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq	: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate	: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate	: da 0,50 a 0,80

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare: Listino Immobiliare di Terni e Provincia.

## 8.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie interna lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	villetta a schiera laterale lotto n° 1	242,40	307.842,50	307.842,50
			<b>307.842,50</b>	<b>307.842,50</b>

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 46.176,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.700,00

## 8.5 Prezzo base d'asta del lotto n° 1:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 245.966,12**

**Lotto: n° 002****9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****B. Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° - 234**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera centrale sito in Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° 234.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 6, categoria A/2, classe 3 consistenza 7,5 vani, superficie piano T-1 rendita € 484,18,

Derivante da:Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 3

a est: sub 5

a sud: sub 9

a ovest: sub 5

Note:Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 5 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 7, categoria C/6, classe 1 consistenza 35 mq, superficie piano S1 rendita € 50,61,

Derivante da:Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 4

a est: sub 6

a sud: sub 79

a ovest: sub 1

Note:Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 5 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 5, autostrada 10

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buona),uffici amministrativi (buona),attrezzatura sportive (buona),farmacie (buona),mezzi di trasporto pubblico (buona)

**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS con coniuge e n° 3 figli di cui due minorenni.

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

*12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***12.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Terni in data 25/06/2004 ai nn. 7558/1750.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**Importo capitale: **€ 200.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto a Rogito Notaio Gian Luca Pasqualini in data 23/02/2006 al n. 48450 iscritta a Terni in data 25/02/2006 ai nn. 2628/497.

Importo ipoteca: **€ 1.100.000,00.**Importo capitale: **€ 550.000,00.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11101/1630.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**Importo capitale: **€ 354.100,25.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11102/1631.

Importo ipoteca: **€ 155.000,00.**Importo capitale: **€ 140.620,14.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 20/07/2012 ai nn. 1980/2012 iscritta a Terni in data 22/08/2012 ai nn. 8789/954.

Importo ipoteca: **€ 250.000,00.**Importo capitale: **€ 152.658,99.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 10/09/2012 ai nn. 1224/2012 iscritta a Terni in data 27/09/2012 ai nn. 9706/1058.

Importo ipoteca: **€ 350.000,00.**Importo capitale: **€ 227.493,68.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 01/10/2012 al n. 1341 iscritta a Terni in data 19/10/2012 ai nn. 10442/1156.

Importo ipoteca: **€ 197.500,00.**Importo capitale: **€ 197.500,00.***12.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 25/01/2013 ai nn. 78/2013 trascritto a Terni in data 22/02/2013 ai nn. 1391.

- Pignoramento a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 18/03/2013 ai nn. 323 trascritto a Terni in data 12/04/2013 ai nn. 3967/2627.

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ <b>0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2992/2154

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 409.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2993/2155

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 408.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2994/2156

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 406.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3 dal **04/07/1990** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/07/1990 ai nn. 28872 trascritto a Terni in data 13/07/1990 ai nn. 5541/4095.

Il presente atto si riferisce ai terreni censiti al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lle n° 406, 408 e 409.

**15. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** P.E. n° 1

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani.

Rilascio in data 14/03/1991 al n. di prot. 963/A Concessione n. 22/91.

**Identificativo:** P.E. n° 2

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani (completamento

lavori).

Rilascio in data 17/12/1993 al n. di prot. 2612/10 Concessione n. 25/90.

**Identificativo:** P.E. n° 3

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47).

Per lavori: Mancata realizzazione intercapedini al piano sottotetto e mancato rinterro sul retro fabbricato.

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1030.

La presente istanza di concessione edilizia in sanatoria si riferisce alla porzione immobiliare assegnata a OMISSIS (lotto n° 2).

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) realizzazione in assenza di concessione di una scala esterna di collegamento tra il giardino ed il piano terra;
- b) diversa posizione e consistenza della scala interna di collegamento;
- c) diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche tramezzature interne);
- d) modifiche ai prospetti per diversa realizzazione di aperture esterne (porte e finestre);
- e) parziale cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto da soffitta in abitazione ed al piano seminterrato da magazzino per attività artigianali in garage;
- f) mancata realizzazione delle intercapedini al piano sottotetto;
- g) mancato rinterro della parte retrostante il fabbricato

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda gli abusi ai punti a), b), c), d) ed e), questi risultano sanabili ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 (dichiarazione di conformità), mentre per gli abusi di cui ai punti f) ed g) è stata presentata presso il Comune di Guardea domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28/02/1995 prot. n. 1030 e risulta ad oggi non conclusa per carenza di documentazione richiesta dal Comune di Guardea con nota del 27/02/1996.

spese tecniche e oneri per la sanatoria dei punti a), b), c), d), e), f) e g),: € **15.000,00**

Spese di sanatoria presunte : € **15.000,00**

Note: Gli abusi segnalati riguardano la porzione immobiliare distinta con il lotto n° 2.

**Descrizione : villetta a schiera centrale di cui al punto B**

Villetta a schiera di mezzo su trifamiliare, costituita al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno, oltre alla scala interna di collegamento, al piano primo da tre camere, un w.c. ed un disimpegno ed al piano seminterrato da due cantine ed un locale utilizzato come magazzino/garage.

Superficie complessiva di circa mq **227.20**

è posto al piano S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero 234 di interno, ha un'altezza interna di circa 2,70 mt circa

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

## Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>

## Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , ispezionabilità: <b>sufficiente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>GPL</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n° 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona Zona omogenea "C"

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) spostamento di un tramezzo interno al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale

variazione catastale : **€ 800,00**

Oneri totali : **€ 800,00**

La presente irregolarità riguarda l'unità immobiliare distinta al lotto n° 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	sup reale lorda	143,00	1,00	143,00
Non residenziale (cantine sub 6)	sup reale lorda	28,50	0,30	8,55
non residenziale (portico)	sup reale lorda	16,70	0,35	5,85
non residenziale (locale magazzino/garage sub 7)	sup reale lorda	39,00	0,35	13,65
		<b>227,20</b>		<b>171,05</b>

Identificato al catasto fabbricati:

## Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 6, categoria A/2, classe 3 consistenza 7,5 vani, superficie piano T-1 rendita € 484,18,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

## Coerenze:

a nord: sub 3

a est: sub 5

a sud: sub 9

a ovest: sub 5

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 5 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

Identificato al catasto fabbricati:

## Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 7, categoria C/6, classe 1 consistenza 35 mq, superficie piano S1 rendita € 50,61,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

## Coerenze:

a nord: sub 4

a est: sub 6

a sud: sub 79

a ovest: sub 1

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 5 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

**16. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****16.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Una indicazione per dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 830,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.610,00 ed € 1.890,00 al mq di superficie interna lorda (S.I.L.).

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-alto poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e

facilmente raggiungibile con automezzi.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.750,00 di superficie interna lorda (S.I.L.).

Per superficie interna lorda (S.I.L.) si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate	: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate	: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq	: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq	: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq	: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq	: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate	: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate	: da 0,50 a 0,80

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare: Listino Immobiliare di Terni e Provincia.

### 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	villetta a schiera centrale lotto n° 2	227,20	299.337,50	299.337,50
			<b>299.337,50</b>	<b>299.337,50</b>

### 16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 44.900,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 15.800,00

### 16.5 Prezzo base d'asta del lotto n° 2:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **238.636,87**

**Lotto: n° 003****17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****C. Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° 232**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di villetta a schiera laterale sito in Guardea (Terni) Località/frazione Guardea Via Vittorio Emanuele n° 232.

Identificato al catasto fabbricati:

## Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 9, categoria A/2, classe 3 consistenza 6 vani, superficie piano T-S1 -1 rendita € 387,34,

Derivante da: Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

## Coerenze:

a nord: sub 6

a est: sub 8

a sud: sub 8

a ovest: sub 1 - 8

Note: Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 8 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

**18. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Principali collegamenti pubblici: ferrovia 5, autostrada 10

Servizi offerti dalla zona: negozio al dettaglio (buona), uffici amministrativi (buona), attrezzature sportive (buona), farmacie (buona), mezzi di trasporto pubblico (buona).

**19. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS con coniuge e n° 2 figli di cui uno minorenni.

**20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:***20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

*20.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*20.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:***20.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Orvieto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Terni in data 25/06/2004 ai nn.

Rapporto di stima - N. Gen. Rep. 22/2013 - pag. 16

Ver. 1.5

Edicom Finance srl - info@edicom.it

7558/1750.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**Importo capitale: **€ 200.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario pratica Atto a Rogito Notaio Gian Luca Pasqualini in data 23/02/2006 al n. 48450 iscritta a Terni in data 25/02/2006 ai nn. 2628/497.

Importo ipoteca: **€ 1.100.000,00.**Importo capitale: **€ 550.000,00.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11101/1630.

Importo ipoteca: **€ 400.000,00.**Importo capitale: **€ 354.100,25.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banca Marche S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto ingiuntivo pratica Tribunale di Pesaro in data 09/09/2011 ai nn. 1058/2011 iscritta a Terni in data 14/09/2011 ai nn. 11102/1631.

Importo ipoteca: **€ 155.000,00.**Importo capitale: **€ 140.620,14.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 20/07/2012 ai nn. 1980/2012 iscritta a Terni in data 22/08/2012 ai nn. 8789/954.

Importo ipoteca: **€ 250.000,00.**Importo capitale: **€ 152.658,99.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Unicredit S.p.A.** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 10/09/2012 ai nn. 1224/2012 iscritta a Terni in data 27/09/2012 ai nn. 9706/1058.

Importo ipoteca: **€ 350.000,00.**Importo capitale: **€ 227.493,68.**

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** pratica Tribunale di Terni in data 01/10/2012 al n. 1341 iscritta a Terni in data 19/10/2012 ai nn. 10442/1156.

Importo ipoteca: **€ 197.500,00.**Importo capitale: **€ 197.500,00.***20.2.2 Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI SPOLETO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 25/01/2013 ai nn. 78/2013 trascritto a Terni in data 22/02/2013 ai nn. 1391.

- Pignoramento a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** contro **OMISSIS** derivante da Verbale di Pignoramento pratica Tribunale di Terni in data 18/03/2013 ai nn. 323 trascritto a Terni in data 12/04/2013 ai nn. 3967/2627.

*20.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*20.2.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

**€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

**€**

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2992/2154

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 409.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2993/2155

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 408.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/2

OMISSIS proprietario per 1/2 dal **27/02/1988** al **04/07/1990** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Angelo Alcini in data 27/02/1988 ai nn. 60788 trascritto a Terni in data 26/03/1988 ai nn. 2994/2156

Il presente atto si riferisce al terreno censito al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lla n° 406.

**Proprietario:**

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3

OMISSIS proprietario per 1/3 dal **04/07/1990** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica Notaio Giovanni Spagnoli in data 04/07/1990 ai nn. 28872 trascritto a Terni in data 13/07/1990 ai nn. 5541/4095

Il presente atto si riferisce ai terreni censiti al N.C.T. di Guardea al Foglio n° 2 p.lle n° 406, 408 e 409.

**23. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:** P.E. n° 1

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani.

Rilascio in data 14/03/1991 al n. di prot. 963/A Concessione n. 22/91.

**Identificativo:** P.E. n° 2

Intestazione: OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione civile abitazione trifamiliare e sottostanti magazzini artigiani (completamento lavori).

Rilascio in data 17/12/1993 al n. di prot. 2612/10 Concessione n. 25/90.

**Identificativo:** P.E. n° 3

Intestazione: OMISSIS

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Mancata realizzazione intercapedini al piano sottotetto e mancato rinterro sul retro fabbricato.

Presentazione in data 28/02/1995 al n. di prot. 1032.

La presente istanza di concessione edilizia in sanatoria si riferisce alla porzione immobiliare assegnata a OMISSIS (lotto n° 3).

**Conformità urbanistico edilizia:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- a) realizzazione in assenza di autorizzazione di un portico in legno sul lato sud del fabbricato e di un manufatto ad uso forno e legnaia;
- b) diversa posizione e consistenza della scala interna di collegamento;
- c) diversa distribuzione degli spazi interni (modifiche tramezzature interne);
- d) modifiche ai prospetti per diversa realizzazione di aperture esterne (porte e finestre);
- e) parziale cambio di destinazione d'uso al piano sottotetto da soffitta in abitazione ed al piano seminterrato da magazzino per attività artigianali in garage;
- f) mancata realizzazione delle intercapedini al piano sottotetto;
- g) mancato rinterro della parte retrostante il fabbricato

Regularizzabili mediante:

Per quanto riguarda gli abusi ai punti a), b), c), d) ed e), questi risultano sanabili ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 21/2004 (dichiarazione di conformità), mentre per gli abusi di cui ai punti f) ed g) è stata presentata presso il Comune di Guardea domanda di concessione edilizia in sanatoria in data 28/02/1995 prot. n. 1032 e risulta ad oggi non conclusa per carenza di documentazione richiesta dal Comune di Guardea con nota del 27/02/1996.

spese tecniche e oneri per la sanatoria dei punti a), b), c), d), e), f) e g): € **15.000,00.**

Spese di sanatoria presunte : € **15.000,00.**

Note: Gli abusi segnalati riguardano la porzione immobiliare distinta con il lotto n° 3.

Descrizione : **villetta a schiera laterale** di cui al punto **C**

Villetta a schiera di testa su trifamiliare, costituita al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, w.c., ripostiglio e disimpegno e portici oltre alla scala interna di collegamento, al piano primo da tre camere, un w.c., un ripostiglio ed un disimpegno ed al piano seminterrato da tre cantine ed un locale utilizzato come magazzino/garage.

Superficie complessiva di circa mq **235.50**

E' posto al piano S1 - T - 1

L'edificio è stato costruito nel 1994 ristrutturato nel 1994

L'unità immobiliare è identificata con il numero 232 di interno , ha un'altezza interna di circa 2,70 mt circa

E' composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pieni</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>

Impianti:

Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , ispezionabilità: <b>sufficiente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>GPL</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>da collaudare</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano di fabbricazione vigente: in forza di delibera D.P.G.R. n° 666 del 20/09/1994 è identificato nella zona Zona omogenea "C"

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a) mancato inserimento in mappa e accatastamento del portico in legno sul lato sud e del forno-legnaia;

b) modifiche tramezzature interne al piano S1, terra e primo;

Regolarizzabili mediante:

Per quanto riguarda il punto a) tramite Tipo Mappale e variazione catastale, mentre il punto b) regolarizzabile tramite variazione catastale.

Tipo Mappale : . **€ 1.600,00**

variazione catastale : **€ 900,00**

Oneri totali : **€ 2.500,00**

La presente irregolarità riguarda l'unità immobiliare distinta al lotto n° 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Residenziale	sup reale lorda	143,00	1,00	143,00
Non residenziale (locale magazzino/garage e cantine)	sup reale lorda	71,00	0,30	21,30
non residenziale (portici)	sup reale lorda	21,50	0,35	7,53
		<b>235,50</b>		<b>171,83</b>

**Identificato al catasto fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nato a Guardea il 21/07/1962 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 05/02/1967 proprietario per 1/3

OMISSIS nato a Guardea il 20/12/1965 proprietario per 1/3,

foglio 2, particella 408, subalterno 9, categoria A/2, classe 3 consistenza 6 vani, superficie piano T-S1 -1 rendita € 387,34,

Derivante da:Costituzione del 18/01/1995 n. 141.2/1995 in atti dal 20/01/1995.

Coerenze:

a nord: sub 6

a est: sub 8

a sud: sub 8

a ovest: sub 1 - 8

Note:Sono compresi i diritti di proprietà esclusiva sul sub 8 (corte esclusiva) e i diritti di comproprietà con le altre unità immobiliari sul sub 1 (corte, rampa e corridoio di accesso al piano interrato).

**Accessori:**

C.1 forno e

legnaia

posto al piano terra

Valore a corpo: **€ 2.500,00**

**24. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****24.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data di stesura della presente.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Una indicazione per dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché, formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia ville e villini con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2013 propone prezzi di mercato variabili tra € 830,00 ed € 1.050,00 al mq di superficie lorda. Per gli immobili di tipo abitativo si evidenzia che tali valori sono normalmente da considerarsi contenuti e normalmente si collocano nella parte più bassa di una eventuale forbice di valori di mercato ipotizzabili.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.610,00 ed € 1.890,00 al mq di superficie interna lorda (S.I.L.).

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-alto poiché riferite ad immobili in buono stato di conservazione e con ubicazione particolarmente funzionale e facilmente raggiungibile con automezzi.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'abitazione un valore unitario a mq di € 1.750,00 di superficie interna lorda (S.I.L.).

Per superficie interna lorda (S.I.L.) si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti perimetrali desunte attraverso misurazioni dirette effettuate sul posto. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai seguenti coefficienti:

-) cantine e soffitte non collegate	: da 0,25 a 0,50
-) cantine e soffitte collegate	: da 0,30 a 0,60
-) balconi scoperti sino a 10 mq	: da 0,20 a 0,30
-) logge coperte sino a 10 mq	: da 0,30 a 0,40
-) terrazze sino a 30 mq	: da 0,20 a 0,40
-) terrazze oltre 30 mq	: da 0,10 a 0,30
-) autorimesse non collegate	: da 0,40 a 0,70
-) cantine trasformate	: da 0,50 a 0,80

**24.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Guardea, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare: Listino Immobiliare di Terni e Provincia.

**24.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
C	villetta a schiera laterale con annesso forno e legnaia lotto n° 3	235,50	300.702,50	300.702,50
			<b>300.702,50</b>	<b>300.702,50</b>

**24.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 45.105,38
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.500,00

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto n° 3:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 238.097,12**

L'Esperto alla stima  
**Massimiliano Porrazzini**



# Tribunale di Terni

---

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2013

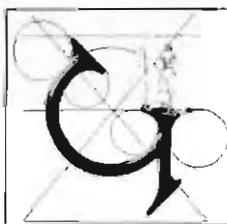
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

## ALLEGATI

LOTTI N. 1 - 2 - 3



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porraccini  
Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: [mporraccini@libero.it](mailto:mporraccini@libero.it)

# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.02.2014

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Guardea in Via Vittorio Emanuele n° 236  
censita al Catasto Fabbricati al Fig. 2 p.lla 408 sub. 3

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 22/2013

OMISSIS

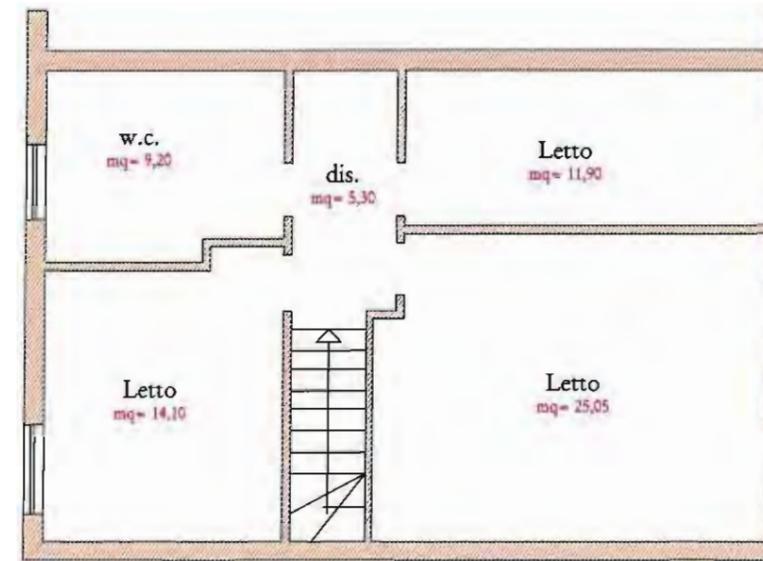
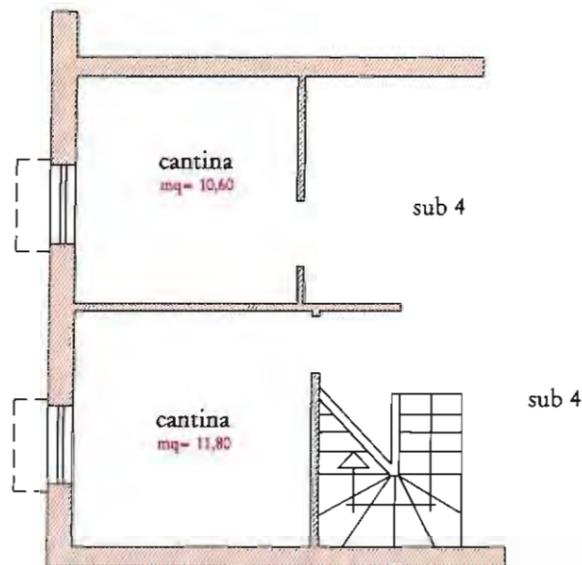
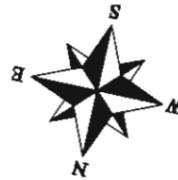
Contro: OMISSIS

Giudice: Dott. Claudio BAGLIONI

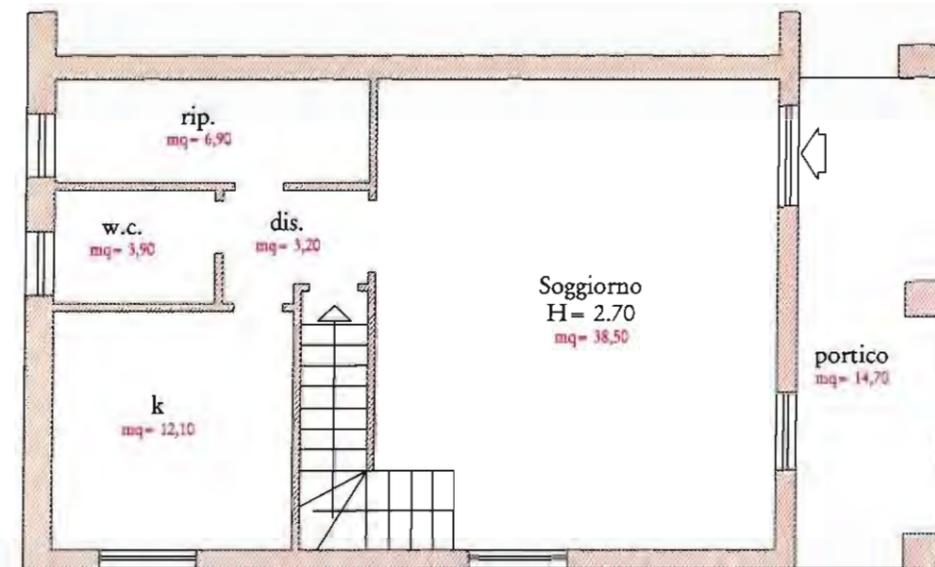
Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

## LOTTO N° 1



piano primo



piano terra

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA RESIDENZIALE MQ 143,00

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE MQ 22,70

TOTALE SUPERFICIE PORTICO MQ 14,70



Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.02.2014

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Guardea in Via Vittorio Emanuele n° 236  
censita al Catasto Fabbricati al Fg. 2 p.lla 408 sub. 4

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 22/2013

OMISSIS

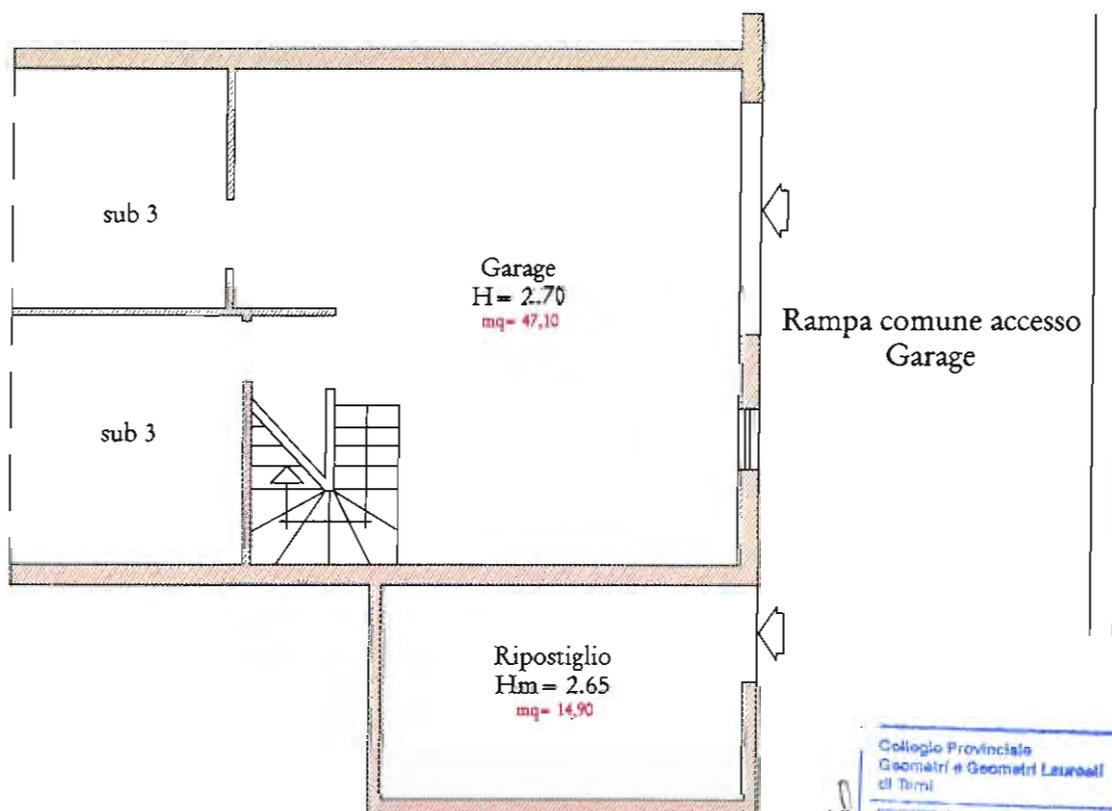
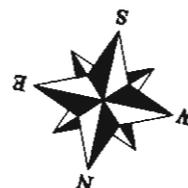
Contro: OMISSIS

Giudice: Dott. Claudio BAGLIONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

## LOTTO N° 1



piano interrato



TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE (GARAGE) MQ 47,10

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE (RIPOSTIGLIO) MQ 14,90

Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.02.2014

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Guardea in Via Vittorio Emanuele n° 234  
censita al Catasto Fabbricati al Fig. 2 p.lla 408 sub. 6

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 22/2013

OMISSIS

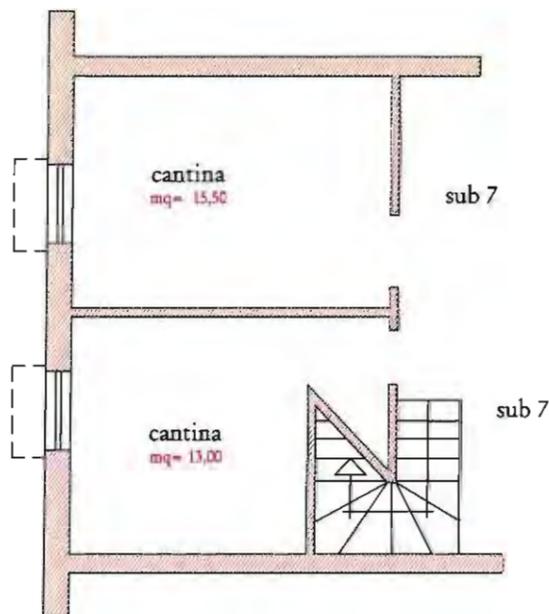
Contro: OMISSIS

Giudice: Dott. Claudio BAGLIONI

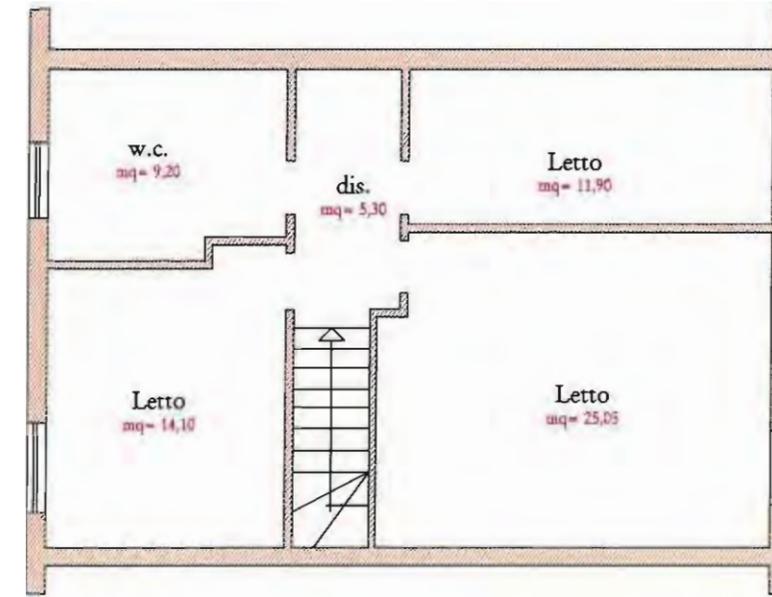
Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

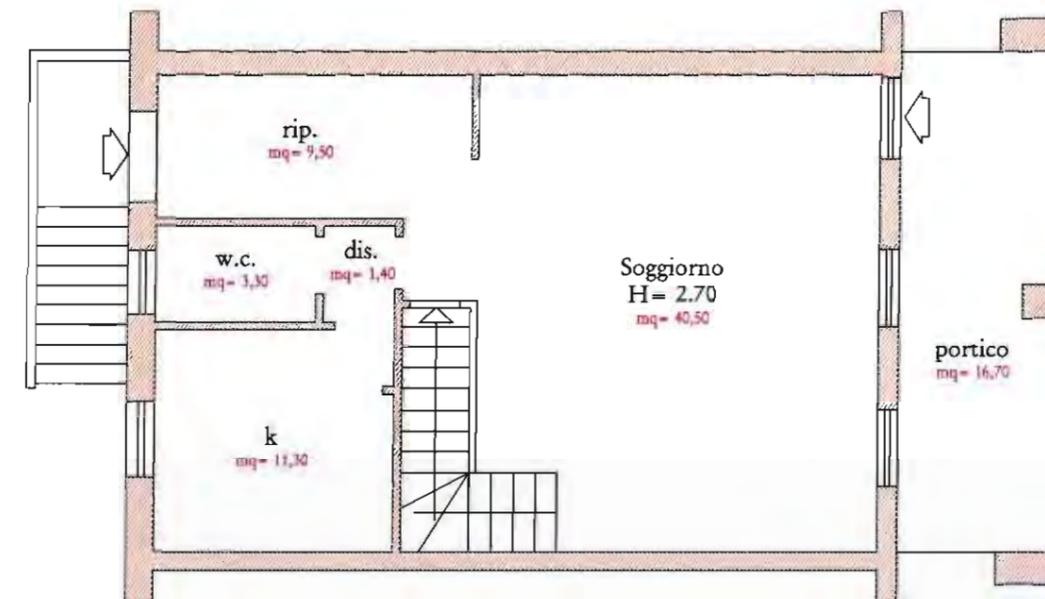
## LOTTO N° 2



piano seminterrato



piano primo



piano terra

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA RESIDENZIALE MQ 143,00

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE MQ 28,50

TOTALE SUPERFICIE PORTICO MQ 16,70



Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.02.2014

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Guardea in Via Vittorio Emanuele n° 234  
censita al Catasto Fabbricati al Fg. 2 p.lla 408 sub. 7

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 22/2013

OMISSIS

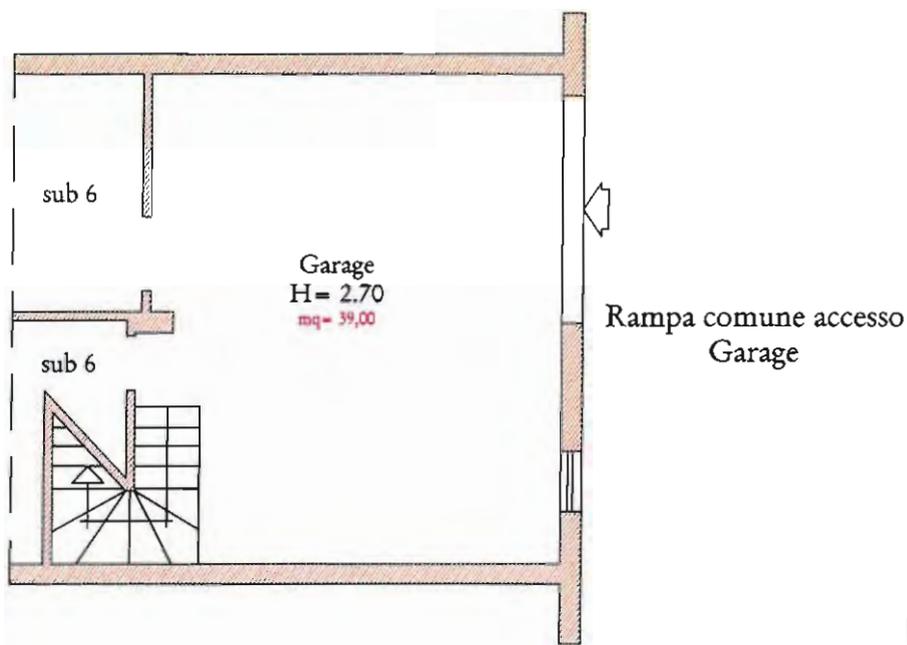
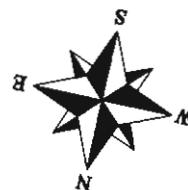
Contro: OMISSIS

Giudice: Dott. Claudio BAGLIONI

Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

## LOTTO N° 2



piano interrato



TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE MQ 39,00

Scala 1:100

# ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 13.02.2014

Unità Immobiliare Urbana sita nel Comune di Guardea in Via Vittorio Emanuele n° 232  
censita al Catasto Fabbricati al Fg. 2 p.lla 408 sub. 9

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 22/2013

OMISSIS

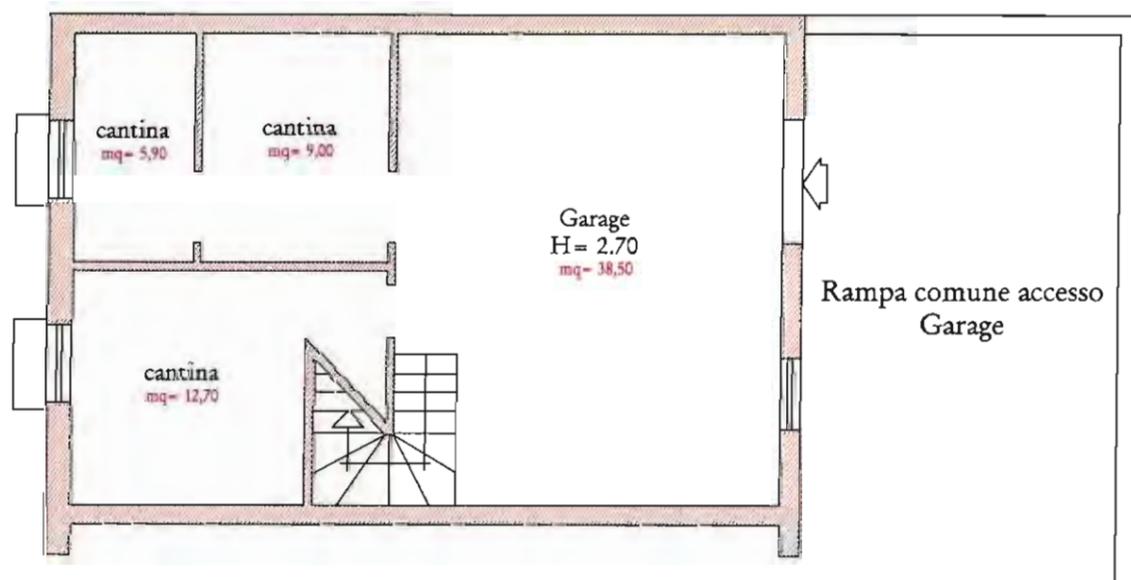
Contro: OMISSIS

Giudice: Dott. Claudio BAGLIONI

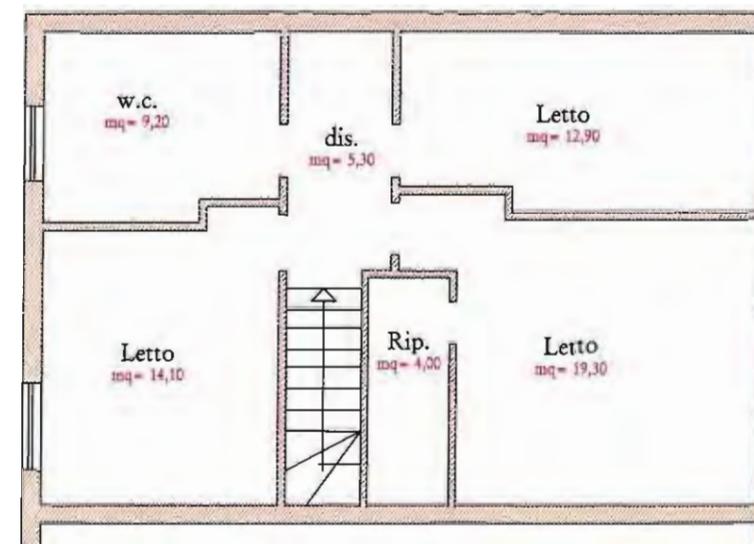
Custode Giudiziario: Dott.ssa Patrizia Cianchini

Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

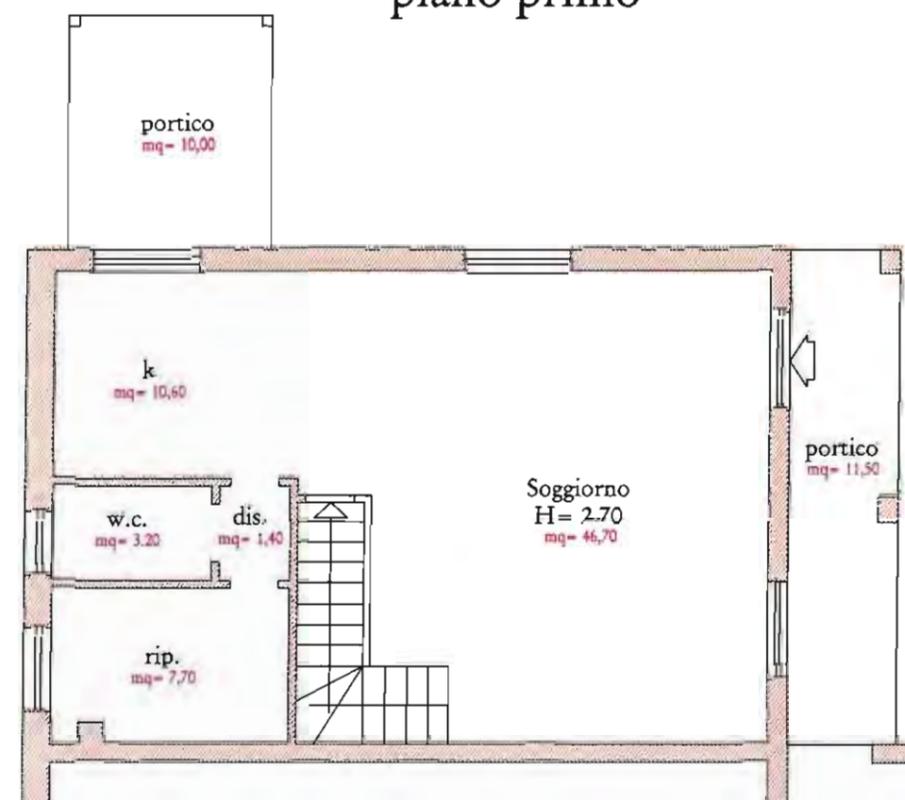
## LOTTO N° 3



piano interrato



piano primo



piano terra

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA RESIDENZIALE MQ 143,00

TOTALE SUPERFICIE INTERNA LORDA NON RESIDENZIALE MQ 71,00

TOTALE SUPERFICIE PORTICO MQ 21,50



Scala 1:100



# ELABORATO PLANIMETRICO

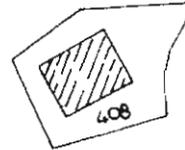
COMUNE DI GUARDEA

ESTRATTO DI MAPPA rapp. 1:2000

Foglio n. 2 p.lla 408

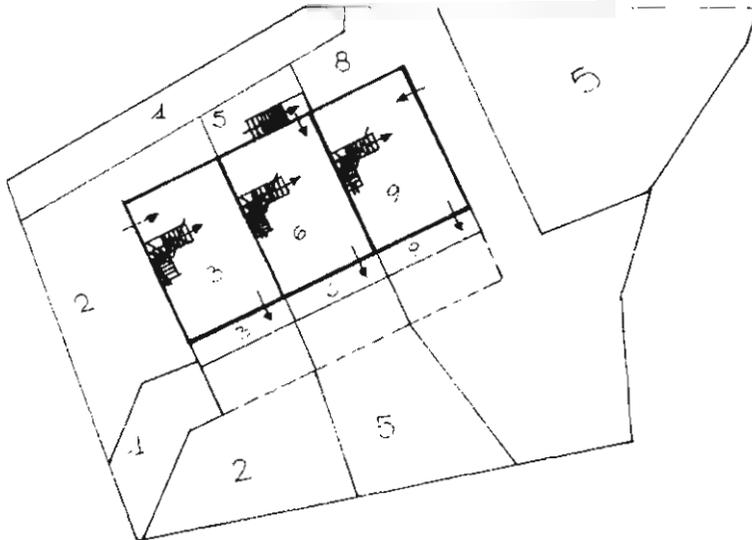
DENUNCIA TIPO MAPPALE

N. 1683 del 1991

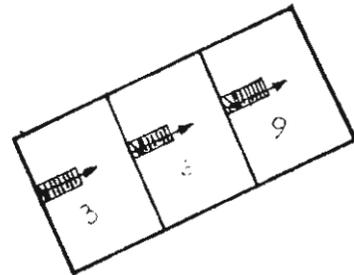


## DIMOSTRAZIONE SUBALTERNI rapp. 1:500

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



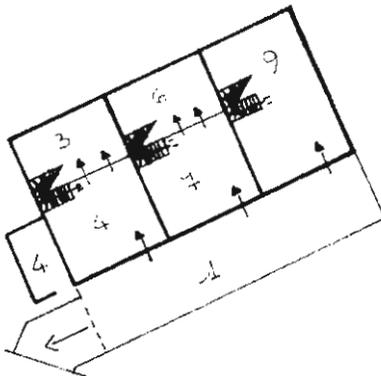
*[Handwritten signature]*

14/1/95

### ELENCO SUBALTERNI

- sub 1 bene comune non censibile: (corte, rampa e corridoio accesso garage).
- sub 2 bene comune ai sub 3 e 4 non censibile (corte)
- sub 3 abitazione (P.T. + S.d.)
- sub 4 autorimessa (S.d.)
- sub 5 bene comune ai sub 6 e 7 non censibile (corte)
- sub 6 abitazione (P.T. + S.d.)
- sub 7 autorimessa (S.d.)
- sub 8 bene comune al sub 9 non censibile (corte)
- sub 9 abitazione (P.T. + S.d.)

PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/04/2014 - Comune di GUARDEA (E241) - < Foglio: 2 - Particella: 408 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

00698605



Ufficio Provinciale di Terni - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: GUARDEA  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
GUARDEA		2	408			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
1	VIA VITTORIO EMANUELE					Partita speciale A
2	VIA VITTORIO EMANUELE					Partita speciale A
3	VIA VITTORIO EMANUELE		T1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
4	VIA VITTORIO EMANUELE		S1			C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE
5	VIA VITTORIO EMANUELE					Partita speciale A
6	VIA VITTORIO EMANUELE		T1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE
7	VIA VITTORIO EMANUELE		S1			C06 STALLE , SCUDERIE , RIMESSE ED AUTORIMESSE
8	VIA VITTORIO EMANUELE					Partita speciale A
9	VIA VITTORIO EMANUELE		T1			A02 ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

Unità immobiliari n. 9

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

# Tribunale di Terni

---

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2013

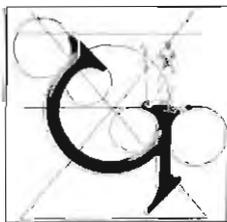
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### LOTTO N. 1



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porrazzini  
Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: [mporrazzini@libero.it](mailto:mporrazzini@libero.it)



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 5

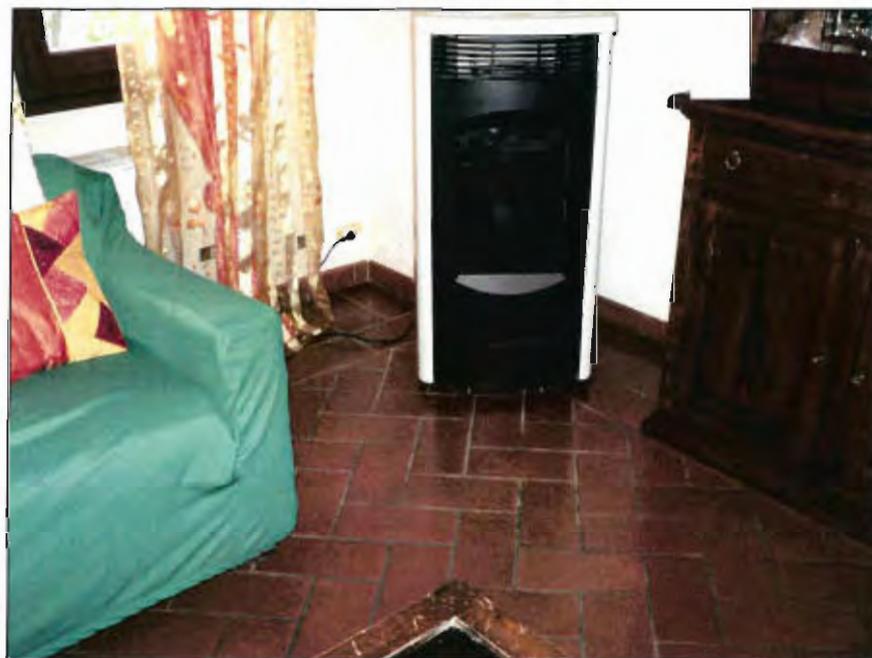


FOTOGRAMMA n° 6

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 7

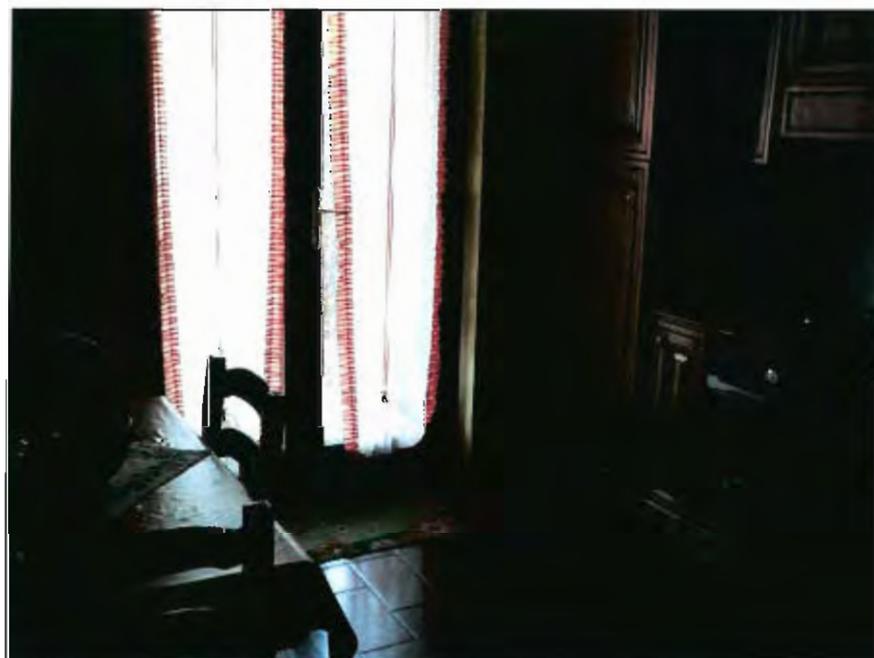


FOTOGRAMMA n° 8

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 9

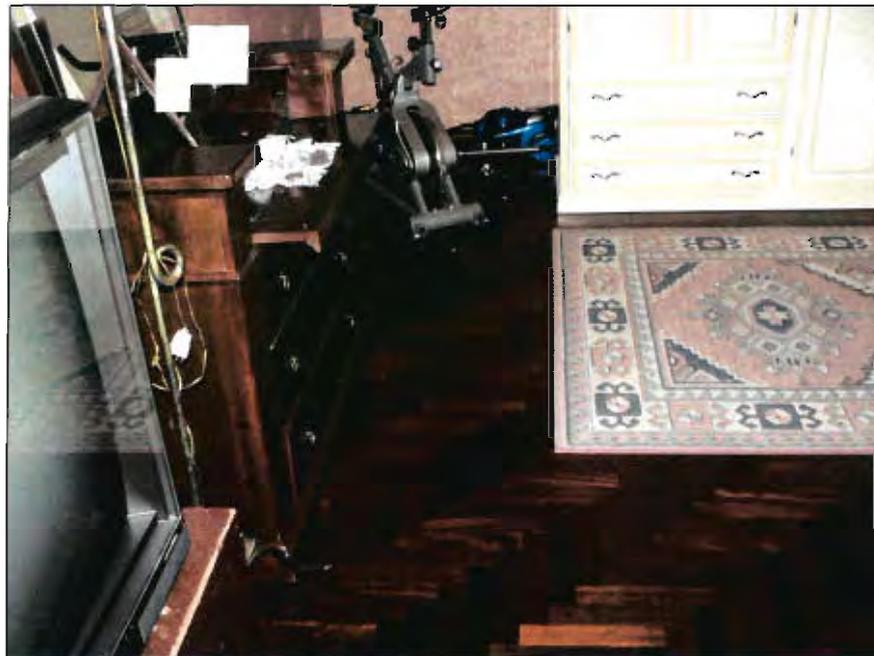


FOTOGRAMMA n° 10

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 1

# Tribunale di Terni

---

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2013

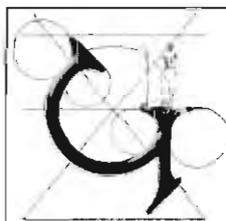
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### LOTTO N. 2



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porrazzini

Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: mporrazzini@libero.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 3

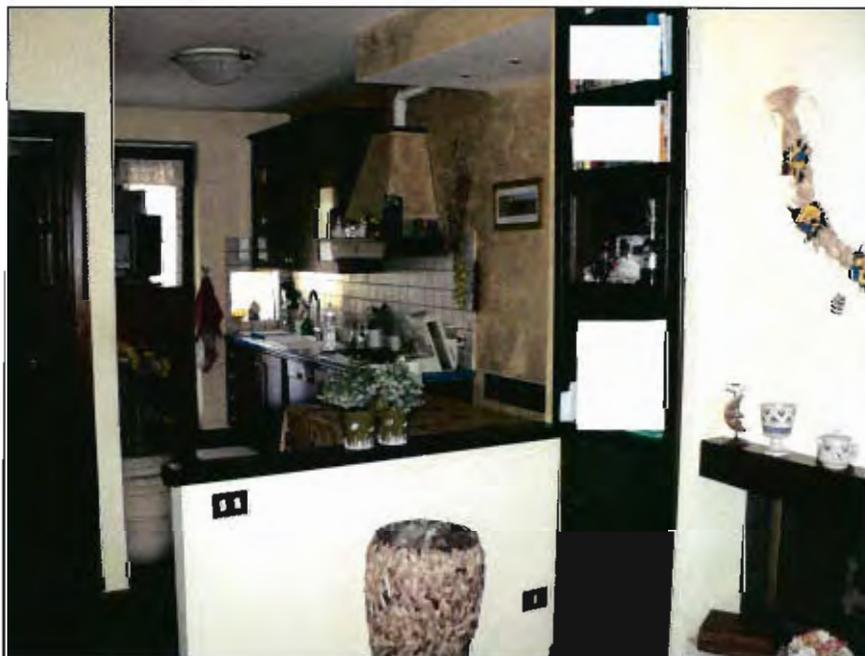


FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2

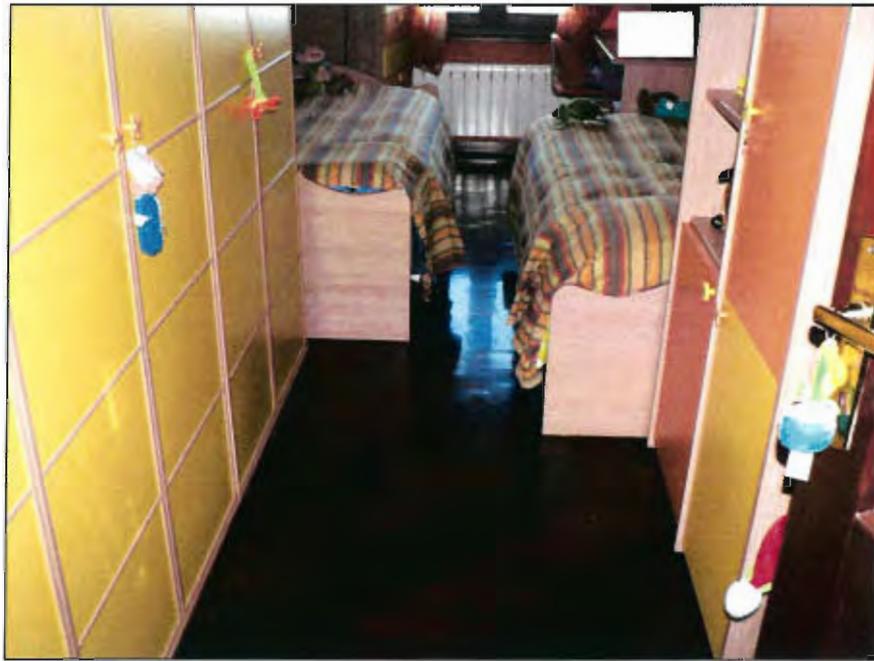


FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 2

# Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDURA ESECUTIVA N° 22/2013

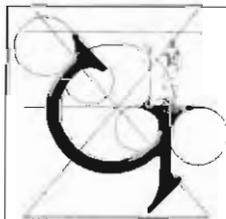
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### LOTTO N. 3



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porraccini  
Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: mporrazzini@libero.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 3

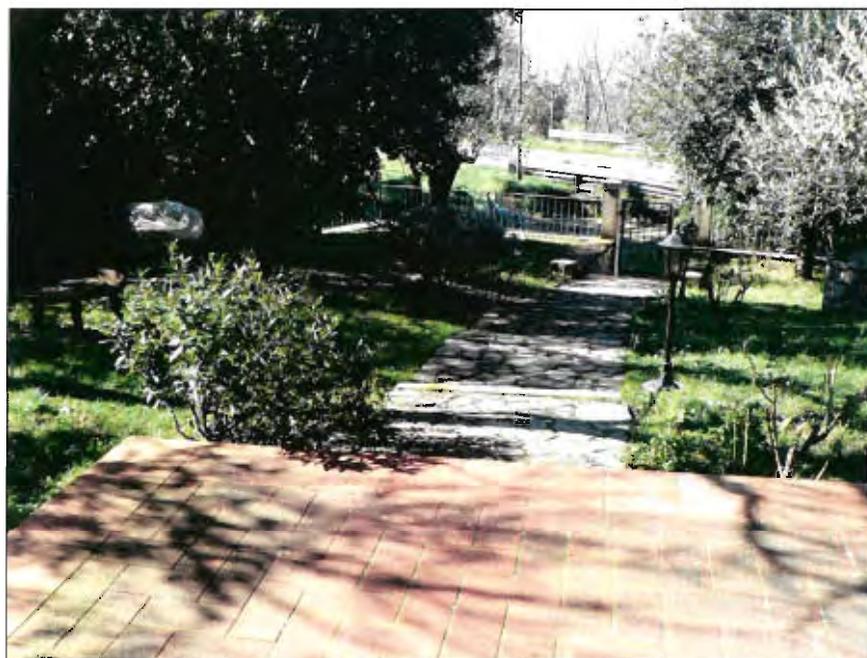


FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3

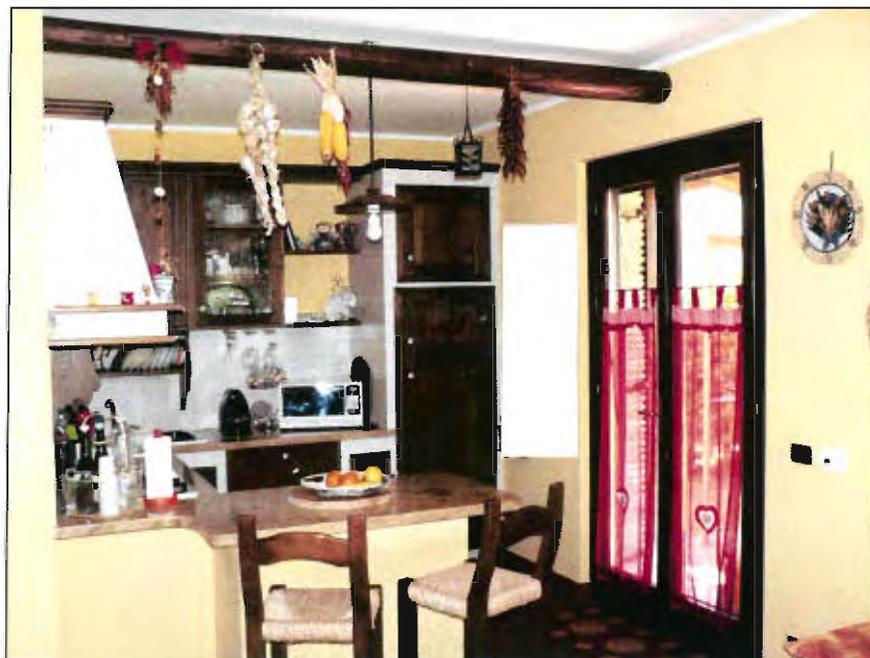


FOTOGRAMMA n° 7

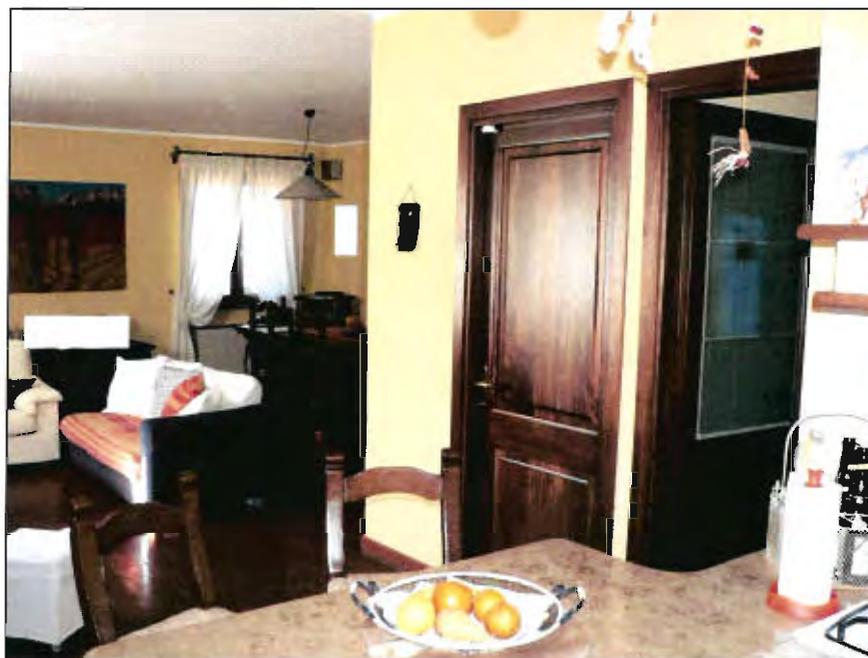


FOTOGRAMMA n° 8

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 11

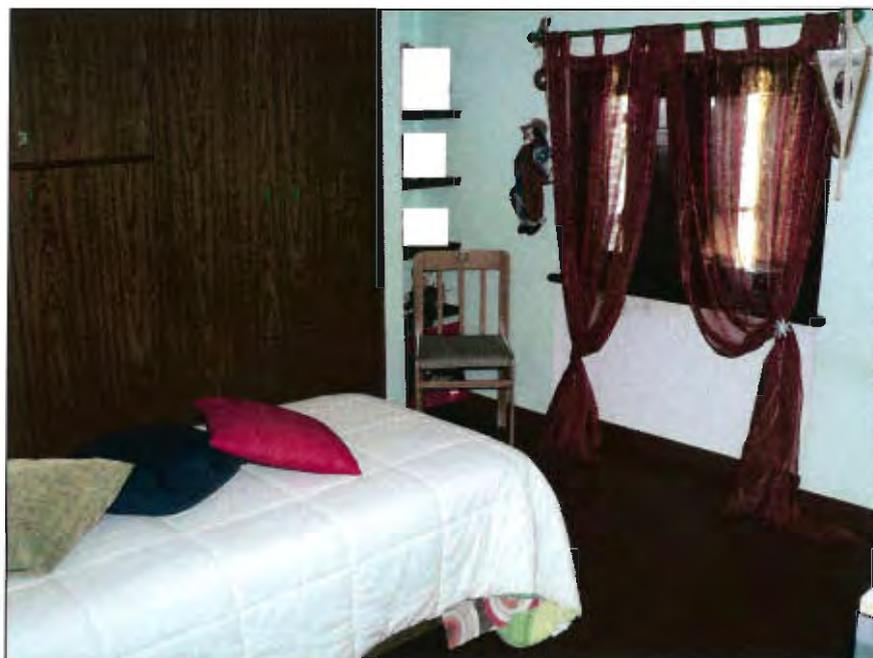


FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 13

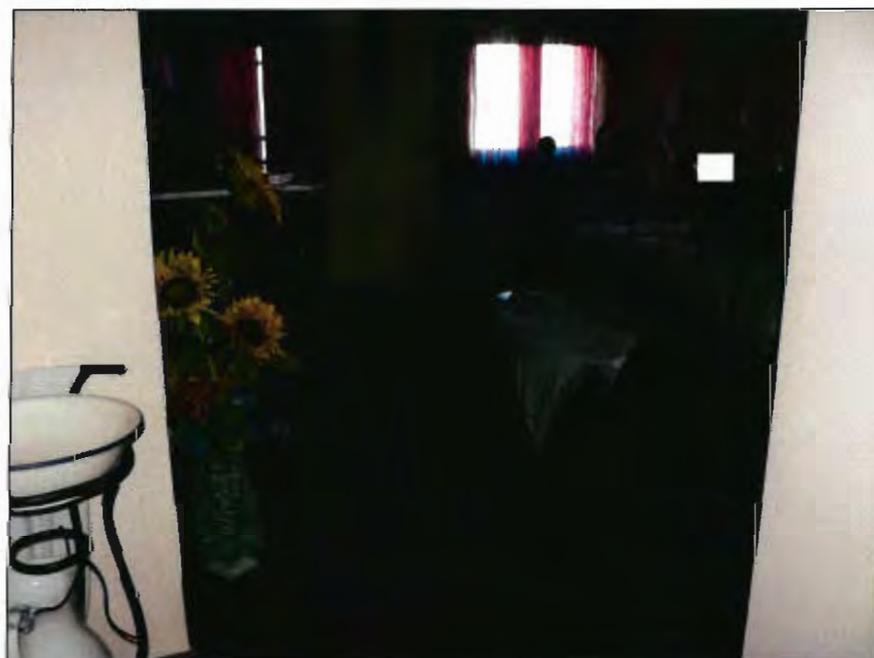


FOTOGRAMMA n° 14

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22

TRIBUNALE DI TERNI -  
ES. IMM. N° 22/2013  
OMISSIS  
contro  
OMISSIS  
LOTTO N° 3