

---

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

**Esecuzione Forzata**  
Promossa da:  
**UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA**

Contro:

\*\*\*\*\*

N. Gen. Rep. **88/2013**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2014  
Giudice: **Dott. Claudio Baglioni**  
Custode Giudiziario: **Federica Eresia**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Geom. Finestauri Marco**  
CODICE FISCALE: FNSMRC67R23L117Y  
PARTITA IVA: 00616270559  
Con studio in: Via Marco Claudio, 10 - Terni  
telefono: 0744/401923  
fax: 0744/401923  
email: marcofinestauri@libero.it



**Beni in Narni (Terni) Località/frazione LOCALITA" LE MORRE**  
**VIA SANTA LUCIDA N° 13**  
**Lotto: 001**

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

. **Narni (Terni) Località/frazione LOCALITA" LE MORRE VIA SANTA LUCIDA N° 13**

**A-APPARTAMENTO PIANO PRIMO, CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO. Narni (Terni)**  
**Località/frazione LOCALITA" LE MORRE VIA SANTA LUCIDA N° 13**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento piano primo e locali cantina al piano seminterrato sito in Narni (Terni) Località/frazione LOCALITA" LE MORRE VIA SANTA LUCIDA N° 13.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: ..... nato in Germania il 14/01/1964 ..... (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni)

..... nata a Venezia il 11/08/1970 ..... proprietà 1/2 , foglio 178, particella 84, subalterno 4, categoria A/4, classe 4 consistenza 5 VANI, superficie piano rendita € ,

Note:APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**B - GARAGE AL PIANO TERRA. Narni (Terni) Località/frazione LOCALITA" LE MORRE VIA SANTA LUCIDA N° 13**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di box singolo sito in Narni (Terni) Località/frazione LOCALITA" LE MORRE VIA SANTA LUCIDA N° 13.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 178, particella 83, subalterno 3, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 MQ, superficie piano rendita € ,

Note:GARAGE AL PIANO TERRA

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, costruito tra il 1950 e il 1960 a servizio dei dipendenti della centrale elettrica (A.C.E.A.) . L'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo dal sopralluogo effettuato è risultato ristrutturato nel suo interno. Il garage risulta ubicato al piano terra su altro fabbricato nella parte posteriore del fabbricato di civile abitazione.

Il C.T.U. Geometra Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano censiti all'Agenzia Del Territorio di Terni , al foglio 178 particella 83 sub. 3 per quanto riguarda il garage con categoria c/6 e classe 3, al foglio 178 particella 84 sub. 4 per quanto riguarda l'appartamento al piano primo e la cantina al piano seminterrato con categoria a/4 classe 4.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe agricole.

Importanti centri limitrofi: NARNI, ORTE.

Principali collegamenti pubblici: Raccordo Superstrada Terni-Orte 2 chilometri, Casello Autostradale di Orte A1 15 chilometri circa.

**3. STATO DI POSSESSO:**

Libero

Il C.T.U. Geometra Marco Finestauri precisa che l'immobile oggetto di esecuzione è libero, anche perché risulta abbandonato dai proprietari già da diversi anni. Infatti dopo aver effettuato il sopralluogo in data 26/FEB/2014 dove venivano avvisati puntualmente gli esecutati, quest'ultimi non risultavano presenti e quindi si procedeva ad effettuare una apertura forzata che avveniva nei giorni 19 e 27 marzo.

#### 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:

###### 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 **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA** ..... derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA iscritto/trascritto a TERNI in data 21/10/2006 ai nn. 2058

Importo ipoteca: **€ 100.000,00.**

Importo capitale: **€ 50.000,00.**

Il C.T.U. Geometra Marco Finestauri specifica che tale ipoteca deriva dal frazionamento di quella originaria con formalità n° 1759 del 16/giu/2005 contro la nominata società P.G. IMMOBILIARE S.R.L. per un mutuo concesso di 400.000,00 Euro ed una garanzia di ipoteca per complessivi 800.000,00 Euro. Tale mutuo della durata di anni 20 veniva concesso alla suddetta società tramite atto del Notaio Giorgio Sacchi con repertorio n° 16053 in data 13/06/2005.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA** ..... derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA iscritto/trascritto a TERNI in data 25/09/2007 ai nn. 2880

Importo ipoteca: **€ 150.000,00.**

Importo capitale: **€ 100.000,00.**

Il C.T.U. Geometra Marco Finestauri precisa che tale ipoteca iscritta veniva effettuata per la concessione agli esecutati di un mutuo pari a 100.000,00 Euro per la durata di 25 anni tramite atto del Notaio Gianluca Pasqualini del 20/09/2007 con numero di repertorio 52842.

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **UNICREDIT MANAGEMENT BANK SPA** contro ..... iscritto/trascritto a TERNI in data 24/04/2013 ai nn. 2959

###### 4.2.3 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:**

**Titolare/Proprietario:** COMUNE DI ROMA PER LA SUA AZIENDA COMUNALE dal **ante ventennio** al **22/12/1997**

**Titolare/Proprietario:** A.C.E.A. S.P.A CPN SEDE IN ROMA C.F. 05394801004 dal **22/12/1997** al **18/01/2005** In forza di atto di compravendita pratica NOTAIO MATILDE ATLANTE in data 22/12/1997 ai nn. AL NUMERO REP. 8099 registrato A ROMA in data 30/12/1997 ai nn. trascritto a TERNI in data 21/01/1998 ai nn. AL NUMERO REP. 460/461

**Titolare/Proprietario:** PG IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN ROMA C.F. 07978201007 dal **18/01/2005** al **04/05/2006** In forza di atto di compravendita pratica NOTAIO ROMOLO RUMMO in data 18/01/2005 ai nn. AL NUMERO REP. 2464 trascritto a A TERNI in data 29/01/2005 ai nn. AL NUMERO REP. 694

**Titolare/Proprietario:** ..... NATO IN GERMANIA IL 14/01/1964 ..... (PROPRIETARIO PER 1/2)

..... NATA A VENEZIA (VE) IL 11/08/1970 ..... (PROPRIETARIA PER 1/2) dal **05/04/2006** al **attuale proprietario** In forza di atto di compravendita pratica NOTAIO GIANLUCA PASQUALINI in data 05/04/2006 ai nn. AL NUMERO DI REP. 49003 trascritto a TERNI in data 12/04/2006 ai nn. AL NUMERO DI REP. 2946

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:**Accertamento Tecnico Edilizio

Il C.T.U. Geom. Marco Finestauri dichiara che da indagini esperite il fabbricato è stato costruito tra il 1950 ed il 1960 e da accertamenti tecnici all'Ufficio Tecnico Comunale di Narni, in archivio non sono state reperibili le licenze edilizie con i dovuti protocolli. Dal sopralluogo effettuato in data 27/03/2014 si è potuto constatare dalle misurazioni effettuate che rispetto alle schede catastali depositate nell'anno 1963 all'Agenzia del Territorio l'intero fabbricato risulta congruo.

Descrizione : **Appartamento piano primo e locali cantina al piano seminterrato** di cui al punto **A-APPARTAMENTO PIANO PRIMO, CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

L'appartamento ad uso civile abitazione situato al piano primo del fabbricato con cantina annessa al piano seminterrato, sito nel comune di Narni (TR) Località le Morre, Strada Santa Lucida n° 13 , con identificativi catastali Foglio 178, Particella 84 Subalterno 4. Inoltre fa parte della stima anche il garage sito su altro fabbricato al piano terra con identificativi catastali Foglio 178 Particella 83 Sub. 3. Il C.T.U. dichiara che nel primo sopralluogo del 26/FEBBRAIO/2014 anche se avvisati tempestivamente gli esecutari non si sono presentati all'appuntamento e non sono dopo accurate ricerche risultati reperibili , quindi si è fissato un secondo sopralluogo in data 19/MARZO/2014 per poter effettuare in presenza della forza pubblica l'apertura forzata degli immobili con dovuta sostituzione delle serrature, dove le nuove chiavi venivano consegnate al Custode Giudiziario Avvocato Federica Eresia. Nei sopralluoghi del 26/FEBBRAIO/2014 ore 10.30 a.m., in quello del 19/MARZO/2014 ore 16.00 p.m. e infine nell'ultimo il 27/MARZO/2014 alle ore 9.00 a.m. il C.T.U. ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento che qui di seguito vengono elencate : l'appartamento è situato al piano primo del fabbricato, l'epoca di costruzione è tra il 1950 e il 1960 inizialmente a servizio dei dipendenti della centrale elettrica (A.C.E.A.). e trattasi di appartamento ristrutturato recentemente. Lo stesso è così composto : da un soggiorno, due camere da letto, un bagno, una cucina e un corridoio. L'immobile si presenta in uno stato di abbandono e risulta di ordinarie rifiniture interne al piano primo; è stato realizzato con struttura totalmente in muratura, possiede delle condizioni statiche buone, solai in latero-cemento e in ottime condizioni, i rivestimenti e pavimenti sono in gres ceramico di seconda



*(Handwritten signature of Marco Finestauri)*

scelta, gli infissi sono in alluminio verniciato bianco con doppio vetro, le porte in legno massello in buono stato, la tinteggiatura interna è a tempera in condizioni accettabili, il riscaldamento è autonomo alimentato con caldaia a G.P.L., che era posizionata in locale bagno è stata divelta così come sono stati divelti tutti i corpi radianti (termosifoni), l'impianto elettrico è sotto traccia e rispettoso della normativa vigente, il C.T.U. specifica che nella fase di sopralluogo a verificato che sono state portate via tutte le placche delle prese elettriche. Il C.T.U. Geometra Marco Finestauri dichiara che il terreno circostante i fabbricati oggetto di esecuzione identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 178 Particella 113 Sub. 1 della superficie di mq 2946 è risultante di proprietà della Società PG IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Roma, parte venditrice degli eseguiti.

Superficie complessiva di circa mq **77.5**

è posto al piano 1 S1

L'edificio è stato costruito nel 1950 circa - 1960

, ha un'altezza interna di circa circa 2.90 mt

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

### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale: <b>in latero cemento</b> , condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione: <b>esterna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note:SI PRECISA CHE SI INTENDONO LE SCALE CONDOMINIALI.
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>alluminio</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>plastica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole/a battente</b> , materiale: <b>legno massello</b> , condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura</b> , coibentazione: <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> , condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>portone blindato</b> , condizioni: <b>da demolire</b> Note:COME DAL VERBALE DI PRIMO ACCESSO ALL'IMMOBILE DEL 19/MARZO/2014, NON ESSENDO COMPARI GLI ESECUTATI SI È PROCEDUTO ALL'ACCESSO FORZATO DELL'IMMOBILE TRAMITE EFFRAZIONE DEL PORTONE BLINDATO, PERTANTO
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>gres ceramico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>gres ceramico</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>marmo</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note:SI INTENDE SCALE INTERNE (ATRIO)





## CONDOMINIALI A SERVIZIO SIA DELLA CANTINA CHE DELL'APPARTAMENTO.

## Impianti:

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>pessime</b> , conformità: <b>non a norma</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>da ristrutturare</b> , conformità: <b>con certificato di collaudo</b>
Fognatura	rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> , recapito: <b>fossa biologica</b> , ispezionabilità: <b>buona</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>GPL</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note:ATTUALMENTE IL CONTATORE DELL'APPARTAMENTO DEGLI ESECUTATI, è INESISTENTE POICHÈ GIÀ DA ANNI RISULTA DISATTIVATO.
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>rispettoso delle vigenti normative</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>rispettoso delle vigenti normative</b> Note:INOLTRE IL C.T.U. DICHIARA CHE I TERMOSIFONI IN ALLUMINIO E LA CALDATA STESSA SONO STATI DIVELTI DA TERZI.

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: in forza di delibera DELIBERA N° 23 DEL 24/03/2004 è identificato nella zona PERIFERIA

Norme tecniche ed indici:V2 = CONNESSIONE TERRITORIALE FLUVIALE  
V2.3. = FONDOVALLE

ST = SERVIZI TECNICI E AMMINISTRATIVI

F= ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

R.I. = RISTRUTTURAZIONE

**Vincoli : Fascia di rispetto laghi e corsi d'acqua, lago San Liberatore , formazioni boschive**

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NESSUNA IRREGOLARITA' E' STATA RISCOSTRATA, INFATTI LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO RISULTANO REGOLARI RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI VERIFICATI NEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI.

Regolarizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CORRIDOIO	sup reale netta	6,00	1,00	6,00
CUCINA	sup reale netta	7,50	1,00	7,50
SOGGIORNO	sup reale netta	18,00	1,00	18,00
CAMERA	sup reale netta	18,10	1,00	18,10



CAMERA	sup reale netta	12,60	1,00	12,60
BAGNO	sup reale netta	4,30	1,00	4,30
CANTINA	sup reale netta	11,00	1,00	11,00
		<b>77,50</b>		<b>77,50</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione..... nato in Germania il 14/01/1964 ..... (proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni)

..... nata a Venezia il 11/08/1970 ..... (proprietà 1/2 , foglio 178, particella 84, subalterno 4, categoria A/4, classe 4 consistenza 5 VANI, superficie piano rendita € ,

Note:APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO

**Descrizione : box singolo di cui al punto B - GARAGE AL PIANO TERRA**

Il garage è situato al piano terra di un altro fabbricato, sito nel comune di Narni (TR) Località le Morre, Strada Santa Lucida n° 13 , con identificativi catastali Foglio 178, Particella 83 Subalterno 3. Il C.T.U. dichiara che nel primo sopralluogo del 26/FEBBRAIO/2014 anche se avvisati tempestivamente gli esecutari non si sono presentati all'appuntamento e non sono dopo accurate ricerche risultati reperibili , quindi si è fissato un secondo sopralluogo in data 19/MARZO/2014 per poter effettuare in presenza della forza pubblica l'apertura forzata degli immobili con dovuta sostituzione delle serrature, dove le nuove chiavi venivano consegnate al Custode Giudiziario Avvocato Federica Eresia. Nei sopralluoghi del 26/FEBBRAIO/2014 ore 10.30 a.m., in quello del 19/MARZO/2014 ore 16.00 p.m. e infine nell'ultimo il 27/MARZO/2014 alle ore 9.00 a.m. il C.T.U. ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso immobile che qui di seguito vengono elencate. Trattasi di un fabbricato in muratura destinato a più locali a uso garage con solaio di copertura inclinato eseguito in latero cemento con sovrastante tegole di tipo marsigliesi. Lo stesso locale a uso garage oggetto di esecuzione è intonacato e tinteggiato, risulta provvisto di apertura carrabile con serranda scorrevole verso l'alto, è dotato di impianto elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **12.3**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1950 circa - 1960

, ha un'altezza interna di circa altezza massima = 3.77 mt - altezza minima = 3.16 mt

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia:**doppia anta a battente e scorrevole**,  
materiale:**ferro e vetro**, protezione:**inesistente**,  
condizioni:**sufficienti**

Manto di copertura

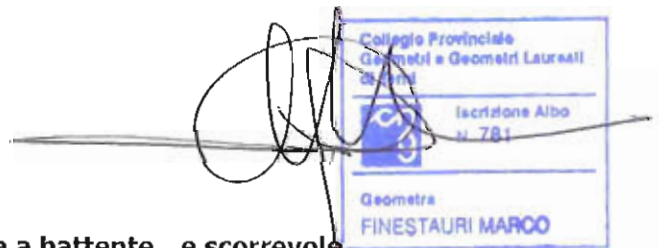
materiale:**tegole in cotto**, condizioni:**buone**

Pareti esterne

materiale:**muratura di mattoni forati**,  
rivestimento:**intonaco di cemento**,  
condizioni:**sufficienti**

Pavim. Interna

materiale:**battuto di cemento**



Impianti:

Elettrico

tipologia:**con cavi a vista**, tensione:**220V**,  
condizioni:**sufficienti**, conformità:**rispettoso delle  
vigenti normative**

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NESSUNA IRREGOLARITA' E' STATA RISCONTRATA, INFATTI LE PLANIMETRIE DEPOSITATE IN CATASTO RISULTANO REGOLARI RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI VERIFICATI NEI SOPRALLUOGHI EFFETTUATI.

Regularizzabili mediante:

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
garage	sup reale netta	12,30	1,00	12,30
		<b>12,30</b>		<b>12,30</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: , foglio 178, particella 83, subalterno 3, categoria C/6, classe 3 consistenza 13 MQ, superficie piano rendita € ,

Note:GARAGE AL PIANO TERRA

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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, il sottoscritto C.T.U. Geom. Marco Finestauri applica il criterio di stima per "comparazione o confronto diretto", tale metodo risulta essere il più adatto e rispondente alla realtà, per la ricerca del valore di mercato per beni simili per condizioni intrinseche ed estrinseche all'immobile oggetto di stima.

Sulla base di quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al Mq., della superficie utile, pari ad € 850.00 al Mq. per l'appartamento al piano PRIMO, per il locale piano seminterrato uso cantina, € 300,00 Mq. , per il locale al piano terra uso garage, € 550,00 Mq.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Ufficio tecnico di TERNI, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE DELLA REGIONE DELL'UMBRIA, ESPERIENZA PROFESSIONALE DIRETTA PER STIME EFFETTUATE IN ZONE LIMITROFE

**8.3 Valutazione corpi:**

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





		0,00	0,00	0,00
A-APPARTAMENTO PIANO PRIMO, CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO	appartamento piano primo e locali cantina al piano seminterrato	77,50	59.825,00	59.825,00
B - GARAGE AL PIANO TERRA	box singolo	12,30	6.765,00	6.765,00
			<b>66.590,00</b>	<b>66.590,00</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.):	€ 9.988,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 56.601,50**

L'Esperto alla stima

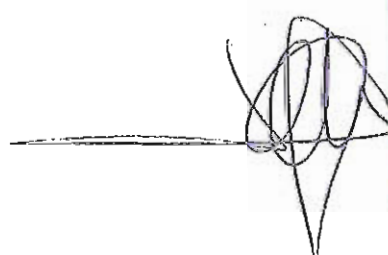
**Marco Finestauri**




ALLEGATO "1"

DOCUMENTAZIONE

FOTOGRAFICA



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
n. 731

Geometra  
FINESTAURI MARCO

# DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1 : Particolare dell'ingresso all'appartamento al piano primo del fabbricato.



Figura 2 : Particolate dell'ingresso dell'appartamento lato Sud.







Figura 3 : Particolare della finestra del soggiorno dell'appartamento lato sud.

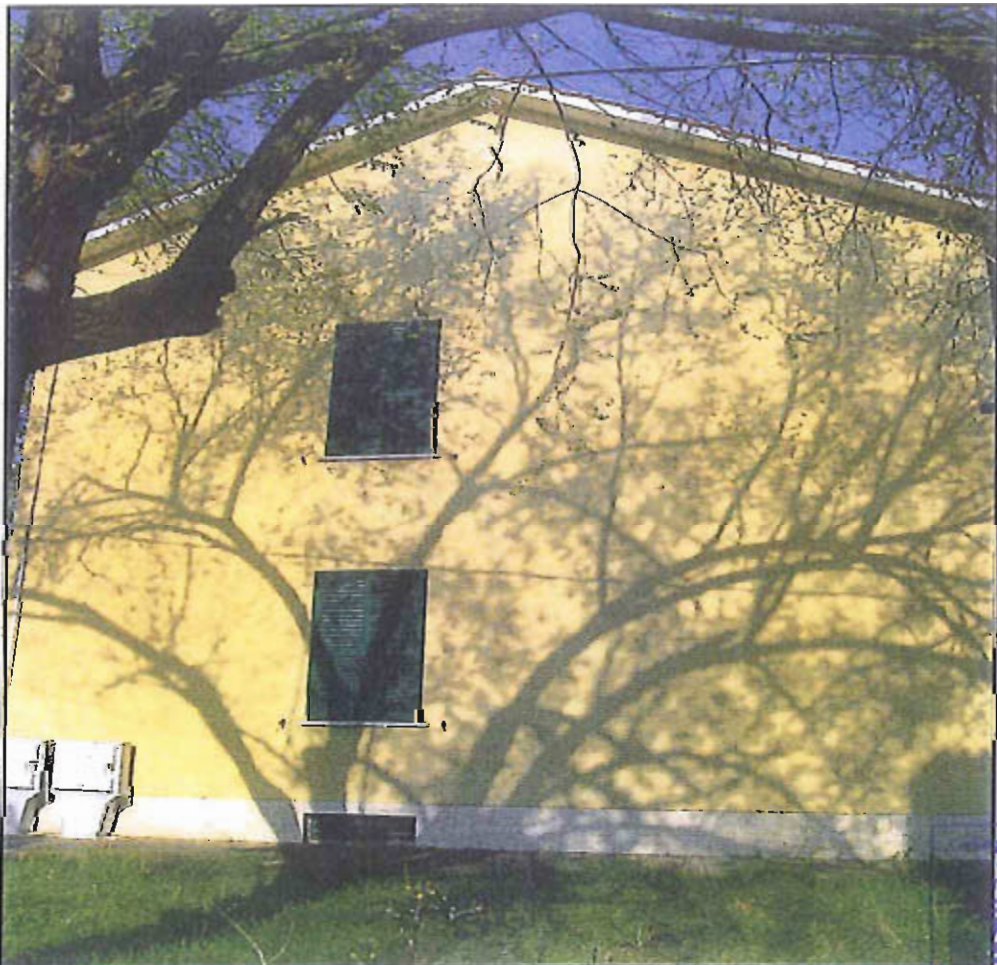


Figura 4: Particolare dell'appartamento al piano primo lato Ovest.

Ufficio Provinciale  
Ingegneri e Geometri Laureati  
Iscrizione Albo  
n. 781  
Geometra  
**FINETTI MARCO**



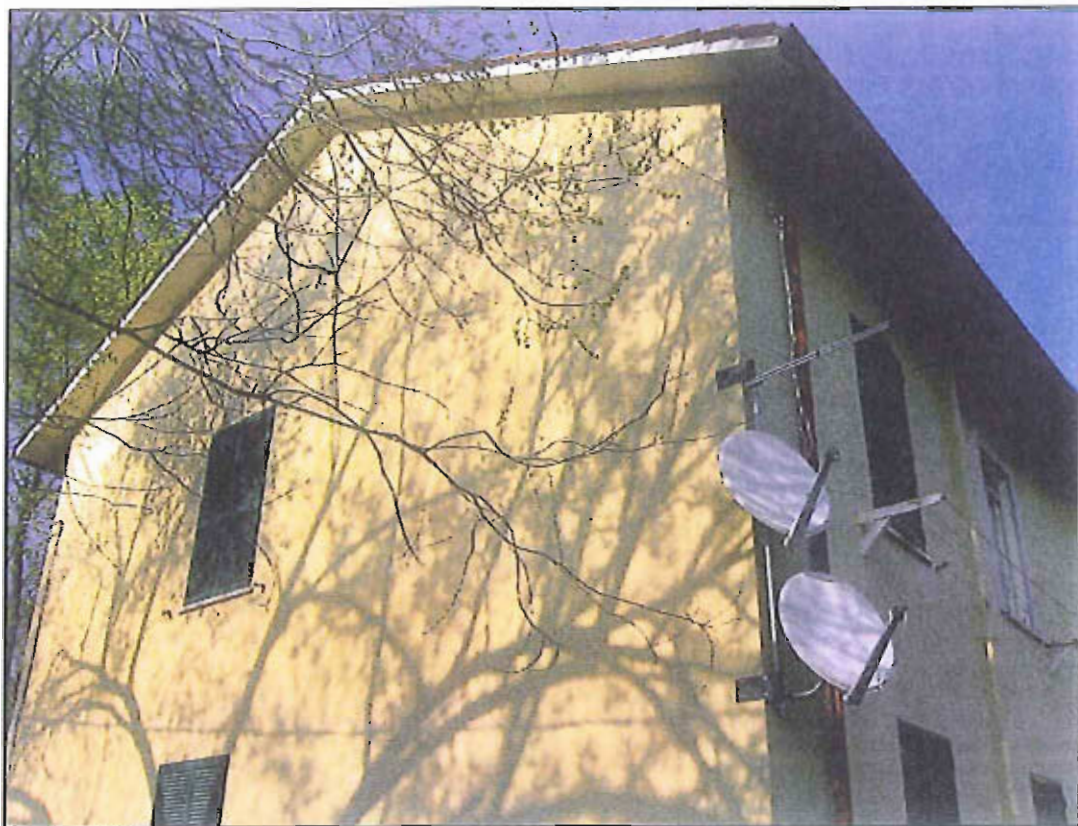


Figura 5: Particolare lato Ovest dell'appartamento al piano primo.



Figura 6 : Particolare lato Nord dell'appartamento.







Figura 7 : Prospetto lato Est del fabbricato.



Figura 8 : Particolare dell'ingresso dell'appartamento al piano primo tramite vano scala.



A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and lines, positioned below the professional stamp.



Figura 9 : Particolare d'accesso all'appartamento al piano primo.



Figura 10 : Particolare del portone blindato dopo aver eseguito l'accesso forzato all'appartamento.

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Terni	
	iscrizione Albo N. 781
Geometra FINESTAURI MARCO	

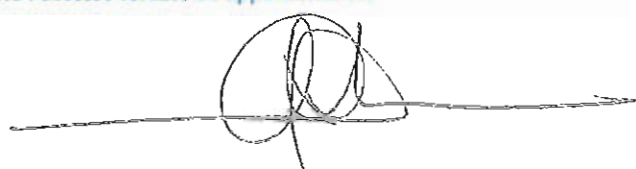






Figura 11: Particolare chiusura tramite lucchetto e catena del portone blindato d'ingresso dopo aver effettuato l'accesso forzato all'appartamento.



Figura 12 : Particolare del bagno dell'appartamento.





Figura 13 : Particolare finestra del bagno.



Figura 6 : Particolare della cucina.





Figura 15 : Cucina dell'appartamento.



Figura 7 : Particolare ingresso e corridoio.

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N° 781

Geometra  
FINESTRA ULMABCO





Figura 17 : Particolare della porta scorrevole di accesso al bagno dell'appartamento.



Figura 8 : Particolare del soggiorno dell'appartamento.

Collegio Provinciale  
Geometri Laureati  
Iscrizione Albo  
N. 781  
FINESTAURI MARCO

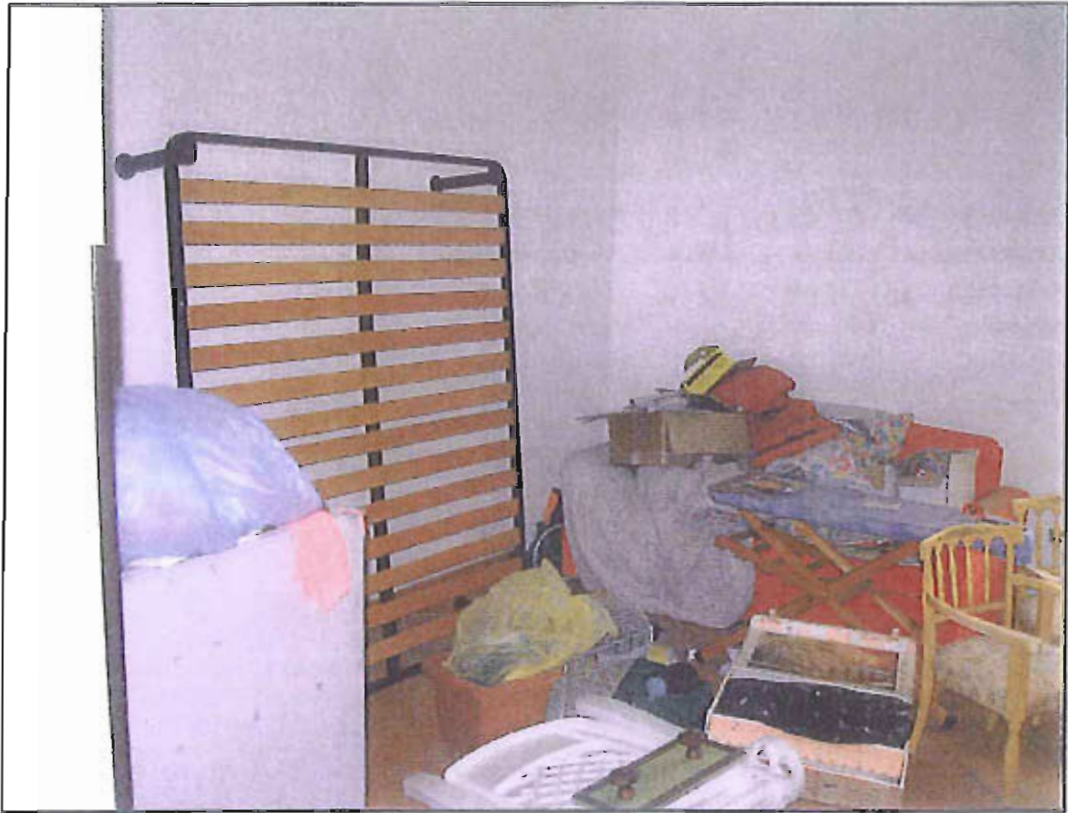
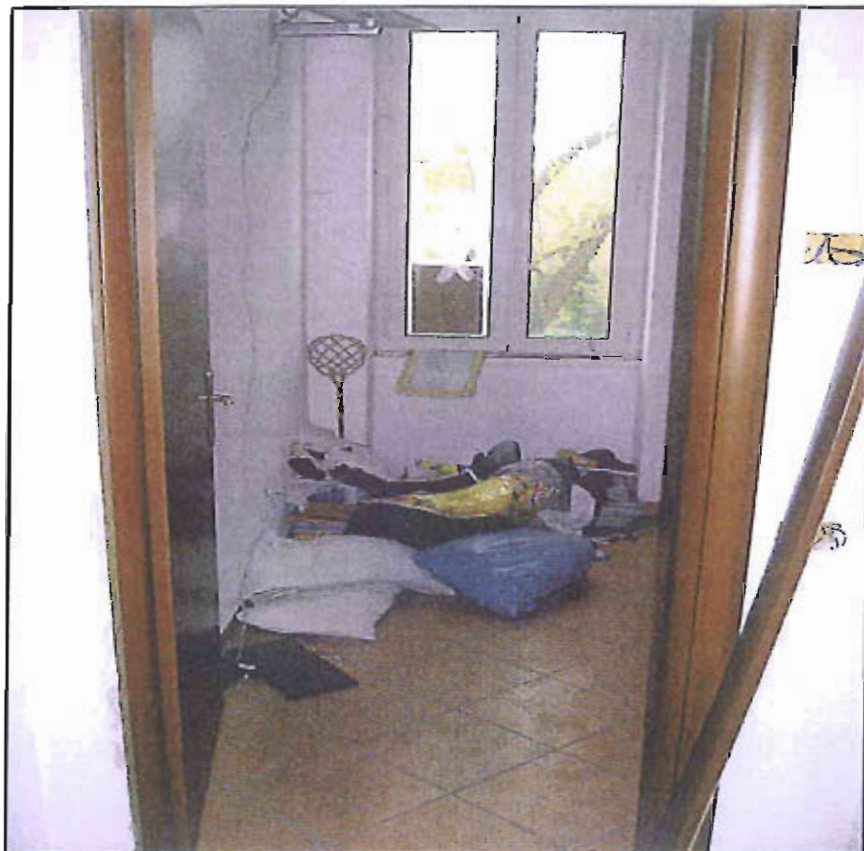


Figura 19 : Particolare soggiorno.



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni



Iscrizione Albo  
N. 761

Geometra  
**FINESTAURI MARCO**

Figura 20 : Particolare ingresso nella camera dell'appartamento.





Figura 9 : Particolare della camera.



Figura 22 : Particolare d'ingresso nella seconda camera dell'appartamento.





Figura 23 : Particolare seconda camera.



Figura 24 : Particolare della seconda camera dell'appartamento.

Comune di Terni	
Incarico: Perito Geometri Laureati	
di Terni	
	Inscrizione Albo N. 781
Geometra <b>FINESTAURI MARCO</b>	

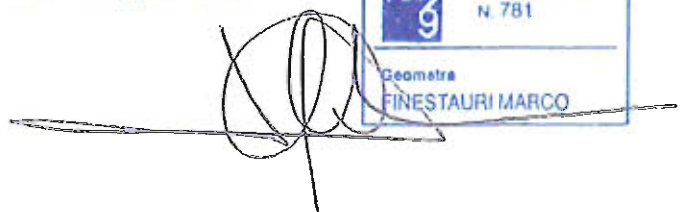






Figura 25 : Particolare della porta in legno della cantina.

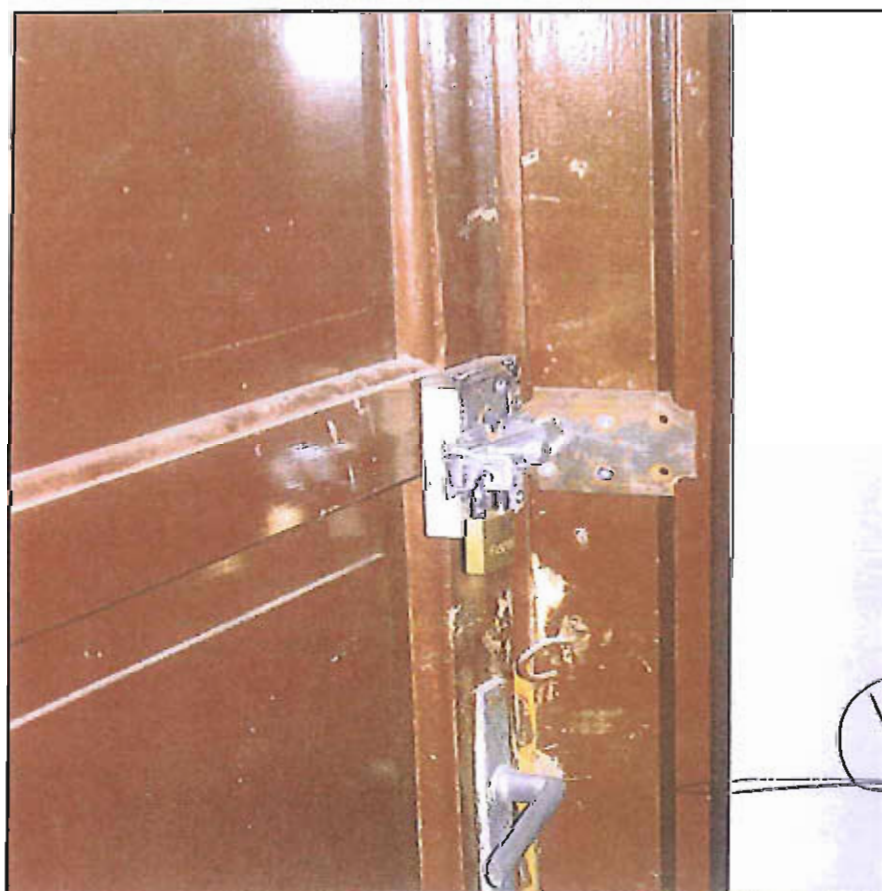


Figura 26 : Particolare del lucchetto posto sulla porta in legno della cantina dopo aver effettuato l'accesso forzato.





Figura 10 : Particolare interno della cantina.



Figura 28 : Particolare della finestra in ferro e rete della cantina.

Principala  
Geometri Laureati  
iscrizione Albo  
N. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO





Figura 29 : Particolare del garage di proprietà.



Figura 30 : Particolare dell'interno del garage.

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni  
Iscrizione Albo  
N. 781  
Geometra  
FINESTAURI MARCO

ALLEGATO "2"

SCHEDE CATASTALI



MODULARIO  
7. - Col. 8. 7. - 511



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

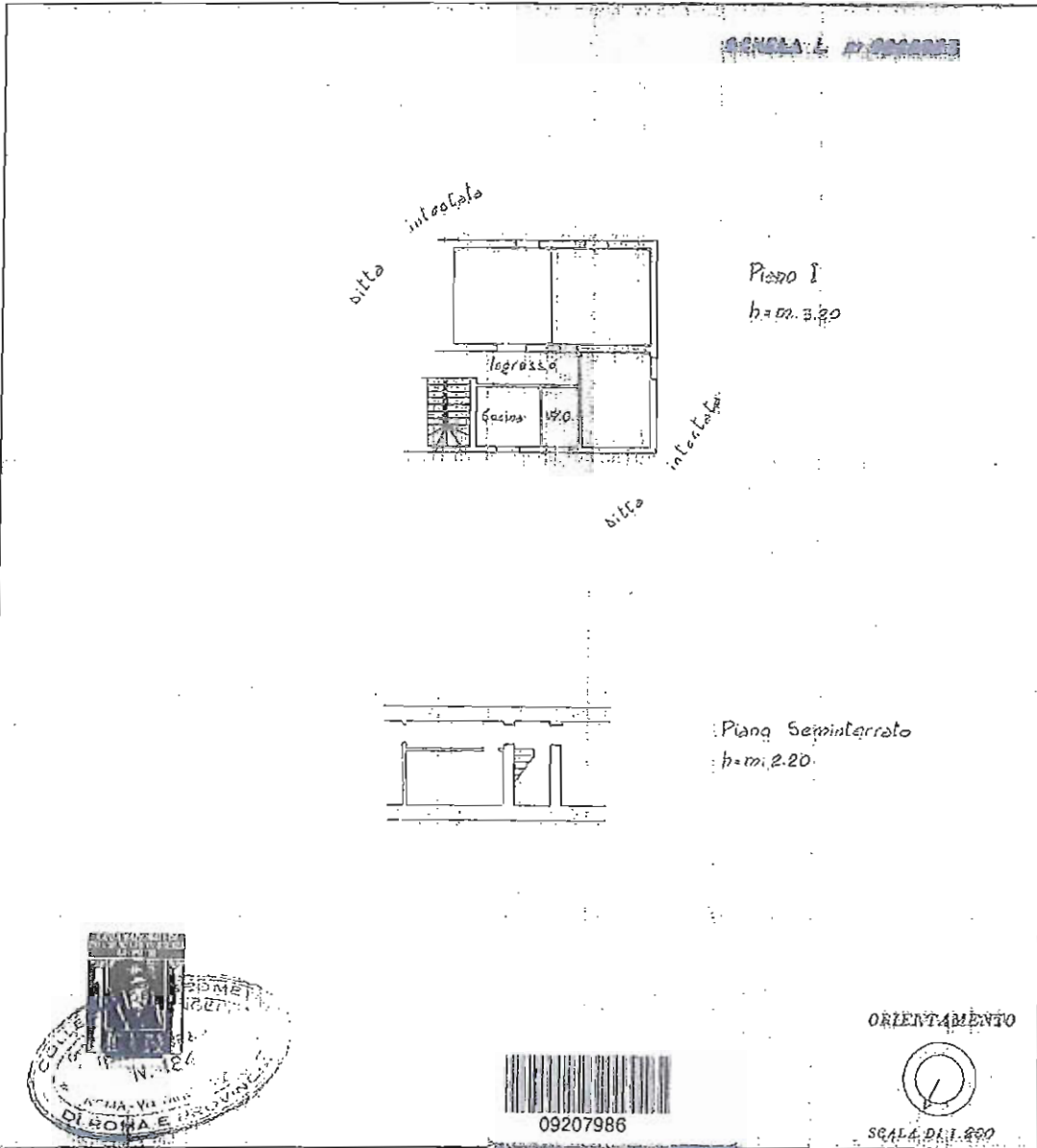
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(IL DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1959, N. 141)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di HARNI Via località LE MORRE  
Ditta Comune di Roma per la sua Azienda Comunale Elettricit  ed Acque (A.C.E.A.)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERRI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	21/11
PROT. N°	179/3

Completato dal Geom. Angelo Nanni  
(Titolo, nome e Cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei Geometri

Citt : Provincia di ROMA

DATA: 13/8/1963

Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2014 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 178 - Particella: 84 - Subalterno: 4 >  
LOCALITA' LE MORRE piano: 1-S1;

10 metri

Ultima planimetria in atti



MODULABIO  
F. - Cat. A. F. - 211



MINISTERO DELLE FINANZE

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

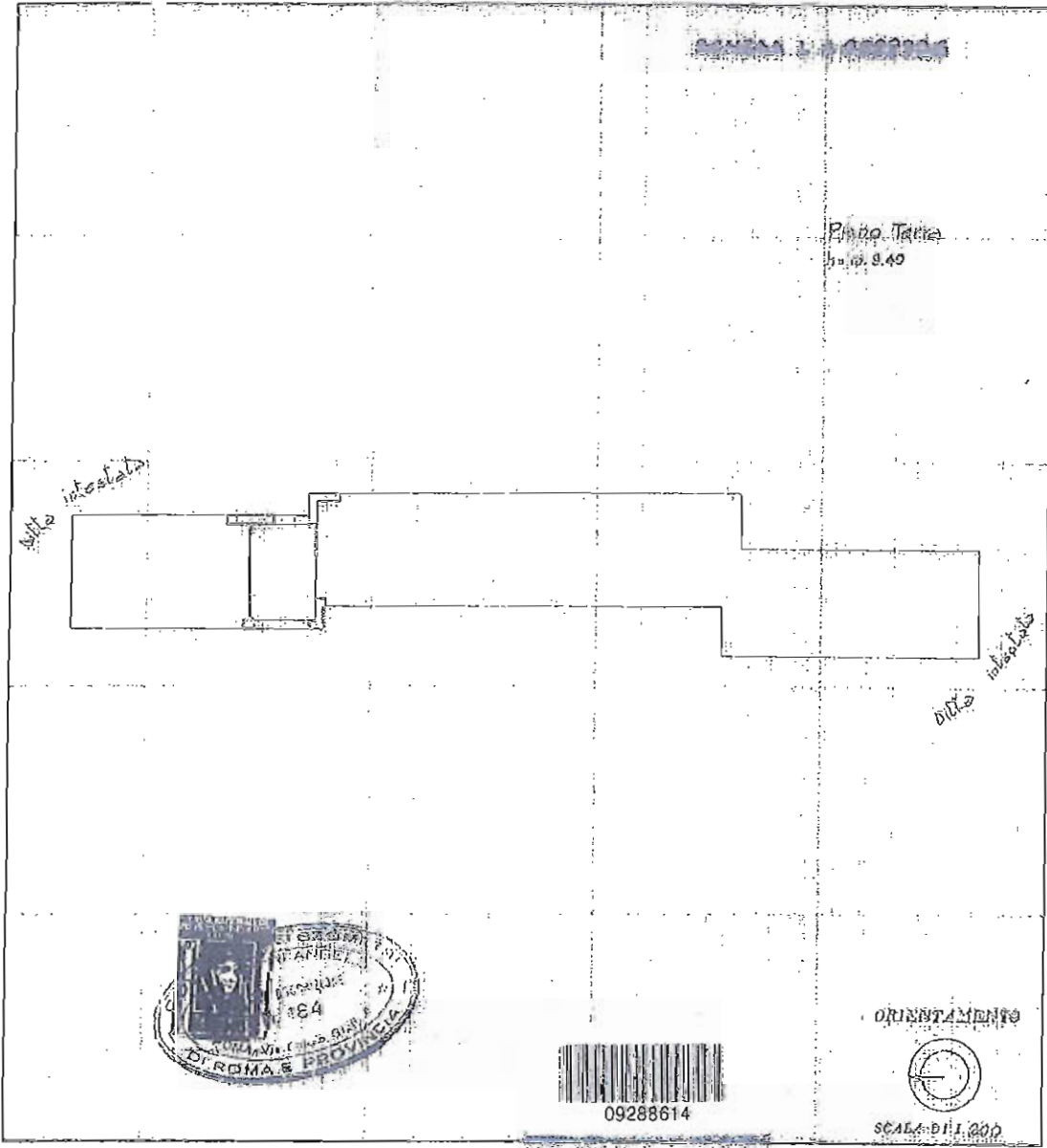
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
20

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1962, N. 117)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di NARNI via località La Morra  
Diss. Comune di ROMA per la sua Azienda Comunale Elettricità ed Acqua (ACEA)  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERMI



10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/01/2014 - Comune di NARNI (FR44) - < Foglio: 178 - Particella: 83 - Subalterno: 3 >  
LOCALITA' LE MORRE piano: T;

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	25/08/1963
PROF. N°	4218

Coscipino del Geza Angelo Narni  
(Ingegnere, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di ROMA)  
Data: 13/08/1963  
Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti



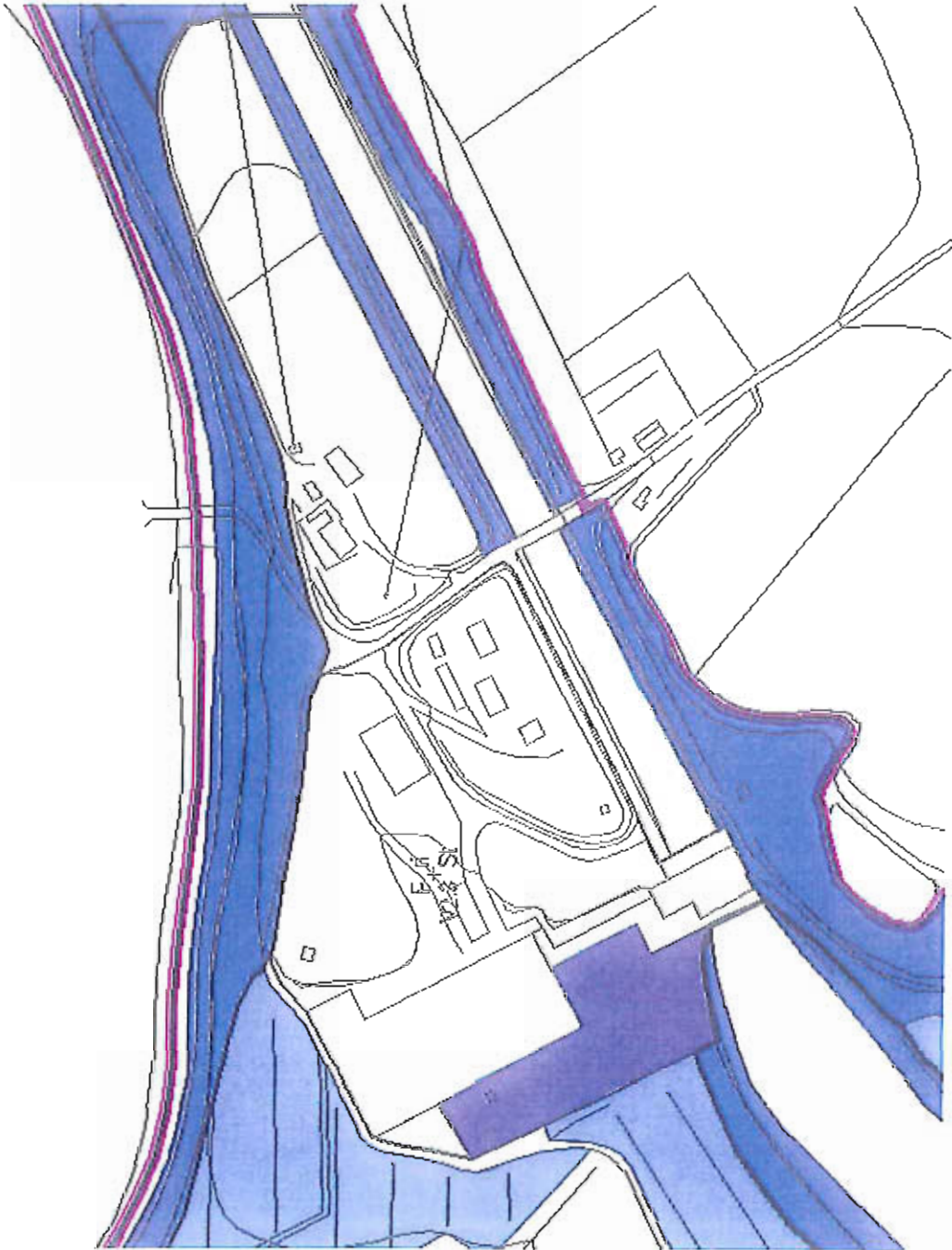
ALLEGATO "3"

TAVOLA P.R.G.

E

TAVOLA VINCOLI





scala 1:5000

### Sistemi e sottosistemi

Ambiente:

V1 ricerca di localita:

V2 connessione con i fluviali

V3 connessione tra ambienti

V4 sistemi di scure e aperture locali

V5 ricerca di sistemi

V6 ricerca di localita:

V7 connessione:

Luoghi comuni:

L1 luoghi comuni del centro antico

L2 luoghi comuni a scala urbana

L3 centri storici

Reparto:

R1 centri storici

R2 centri storici

R3 centri storici

Produttori:

P1 aree industriali

P2 aree industriali in agguato

P3 aree industriali per addizione

P4 aree di rinnovazione

Ambienti:

M0 territorio

M1 strade di movimento

M2 strade di accesso

M3 strade di attraversamento e distribuzione territoriale

M4 assi di sviluppo urbano

M5 strade di collegamento

M6 strade di collegamento

M7 strade di collegamento



### ambiti

V11 distese di confine

V12 canali di confine

V13 canali

V14 canali di confine

V15 aree per movimento della massa di confine

V16 aree di confine per il movimento della massa

V17 canali

V18 canali

V19 canali di confine

V20 canali di confine

V21 canali di confine

V22 canali di confine

V23 canali di confine

V24 canali di confine

V25 canali di confine

V26 canali di confine

V27 canali di confine

V28 canali di confine

V29 canali di confine

V30 canali di confine

V31 canali di confine

V32 canali di confine

V33 canali di confine

V34 canali di confine

V35 canali di confine

V36 canali di confine

V37 canali di confine

V38 canali di confine

V39 canali di confine

V40 canali di confine

V41 canali di confine

V42 canali di confine

V43 canali di confine

V44 canali di confine

V45 canali di confine

V46 canali di confine

V47 canali di confine

V48 canali di confine

V49 canali di confine

V50 canali di confine

V51 canali di confine

V52 canali di confine

V53 canali di confine

V54 canali di confine

V55 canali di confine

V56 canali di confine

V57 canali di confine

V58 canali di confine

V59 canali di confine

V60 canali di confine



## Zone omogenee e tipi di intervento

- A. miglioramento ornata del modulo espositivo zonal e di pedonalità progetto ambientale
- B. zone trattamente o parzialmente edificato diverse dalle zone A.
- C. zone destinate a nuovi complessi residenziali
- D. zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
- D1. aree destinate alle attività ricreative
- D2. aree destinate ad insediamenti produttivi
- D3. aree destinate ad opere di compensazione
- D4. aree destinate ad opere di compensazione per gli insediamenti industriali
- E. zone destinate ad usi agricoli:
- E1. di salvaguardia idrologica intensiva ad inaffidabilità assoluta
  - E2. di tutela paesistica
  - E3. di salvaguardia idrologica intensiva
  - E4. di tutela della permeabilità
  - E5. di compensazione
- F. zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

## Arete di trasformazione

- A. sistema direttore
- B. progetto normale

## Progetto di suolo

- fiore
- stiepe
- arbutario, cespugliato, boschetti
- formazione boschiva
- barriera vegetale
- terza ripanale
- prato
- prato arboreo
- prato con impianto arboreo a tasso regolare

## Indirizzi progettuali

scienze dell'edificio

- vg giardini
- Vp parchi

- re restituisce
- re risparmio conservativo
- ri ristrutturazione
- di.X demolizione e ricostruzione
- d di demolizione senza ricostruzione
- na.X nuova edificazione
- piano struttivo
- concessione convenzionata

- piano struttivo
- concessione convenzionata

## Progetto di suolo

- orti
- area permeabile
- area permeabile alberata
- area semipermeabile
- area semipermeabile alberata
- area pavimentata
- area pavimentata alberata
- percorso pedonale
- percorso ciclabile

fronte discontinuo sito

# TAVOLA DEI VINCOLI

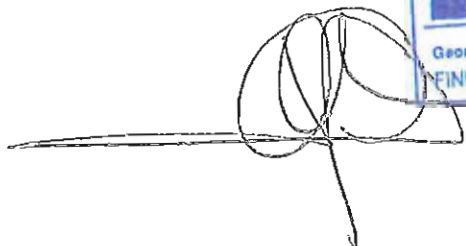


	aree di bos cache > 2000 mq (art. 16 P.U.T. art. 119 P.T.C.P.) (art. 149 D. Lgs. 490/99)
	aree bos cache < 2000 mq (art. 149 D. Lgs. 490/99)
	formazioni bos cache (NTA PS art. 3.6.1.1) vegetazione ripariale (NTA PS art. 3.6.3.4)
	boschi residui (NTA PS art. 3.5.3.2) vegetazione fibriale (NTA PS art. 3.5.3.4)
	aree di particolare interesse agricolo (art. 20 L.R. 27/2000 e art. 9 L.R. 52/1983)
	pascoli sottoposti a tutela e ad interventi di riqualificazione (art. 124 P.T.C.P.)
	vincolo idrogeologico (L.3267/23)
	fascia di rispetto laghi e corsi d'acqua (D. Lgs. 490/99, Titolo II)
	vincolo secondario del Tevere (L. 183/89)
	fascia di rispetto aree d'intervento (R.D. 1268/34)
	fascia di rispetto stradale (D. Lgs. 285/92)
	aree di rispetto dai pozzi idropotesibili (D.P.R. 236/83)
	aree di rispetto degli impianti di depurazione (L. 152/99)
	protezione delle bellezze naturali (D. Lgs. 490/99, Titolo II - art. 129 P.T.C.P.)
	SIC IT 62200 19 Lago Aia SIC IT 62200 20 Gole di Narni - Sittone SIC IT 62200 22 Lago di San Liberato SIC IT 62200 23 Monti San Pancrazio - Orsico
	ZPS IT 62200 27 Lago Aia
	tutela dei beni di interesse artistico e storico (D. Lgs. 490/99, Titolo I)
	aree di tutela archeologica tracciato e aree di vincolo acquedotto romano Farnina (D. Lgs. 490/99, Titolo I)
	aree di interesse storico-archeologico (art. 130 - 131 P.T.C.P.)
	aree di rischio storico-archeologico (art. 130 - 132 P.T.C.P.)
	centri e nuclei storici (art. 134 P.T.C.P.)
	vincolo militare Decreto 09/Serv. Int. del 13/12/2002
	limite attivo fascia di servizio da imponere fascia di servizio da imponere
	sistemi urbani



ALLEGATO "4"

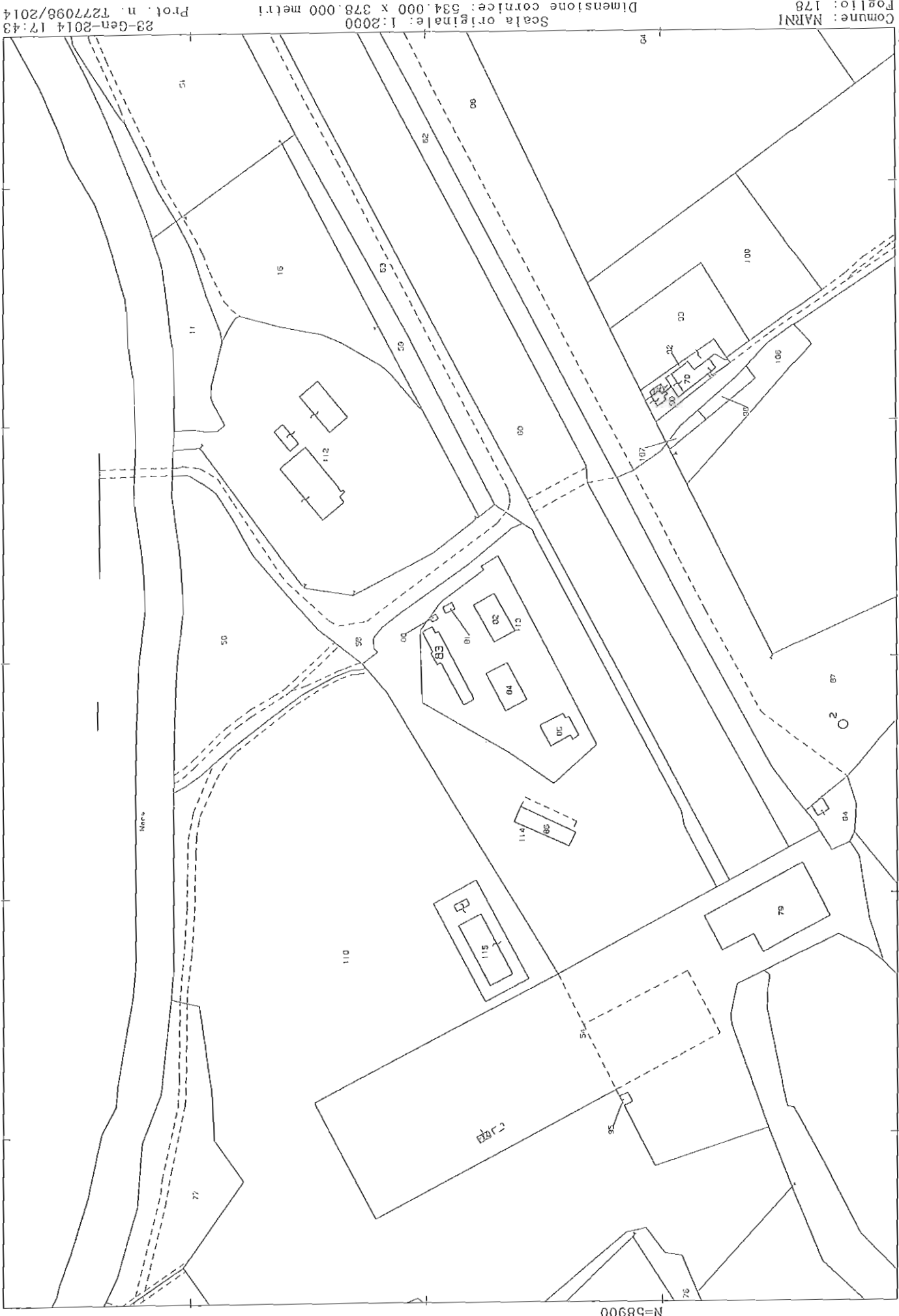
ESTRATTO DI MAPPA



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Terni

Inscrizione Albo  
N. 781

Geometra  
FINESTAURI MARCO



N=58900

E=-2400

1 Particella: 83

Comune: NARNI  
Foglio: 178

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

23-Jan-2014 17:43  
Prot. n. T277098/2014

ALLEGATO "5"

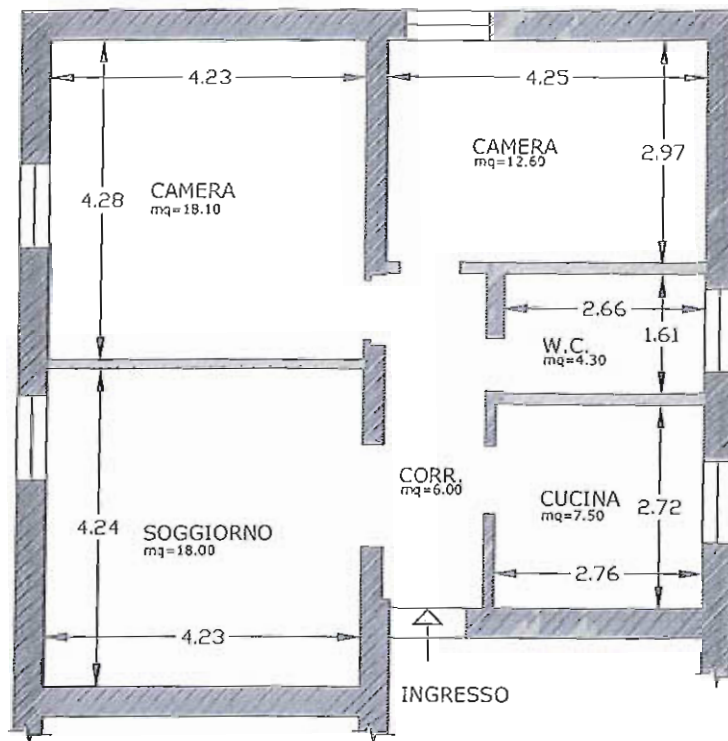
ELABORATI GRAFICI





PLANIMETRIA Es. Imm. n° 88/2013  
Fgl. 178 P.IIa 84 sub. 4

PIANTA PIANO PRIMO  
H = 2.92 mt



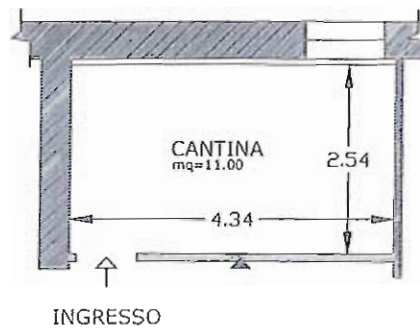
scala 1:100



IL C.T.U.  
GEOMETRA  
MARCO FINESTAURI

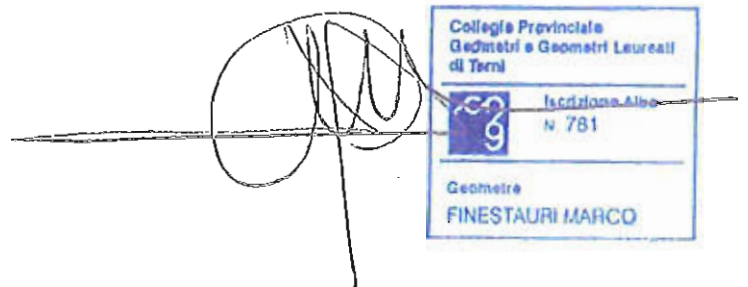
PLANIMETRIA Es. Imm. n° 88/2013  
Fgl. 178 P.IIa 84 sub. 4

PIANTA SEMINTERRATO  
H = 2.25 mt



scala 1:100

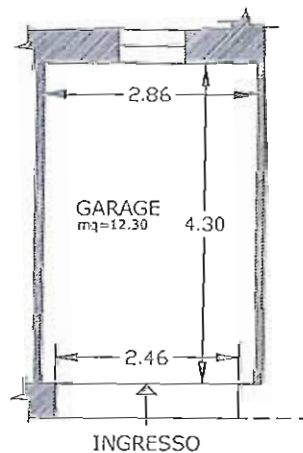
IL C.T.U.  
GEOMETRA  
MARCO FINESTAURI



PLANIMETRIA Es. Imm. n° 88/2013  
Fgl. 178 P.IIa 83 sub. 3

PIANTA GARAGE

H max = 3.77 mt    H min = 3.16 mt



scala 1:100

IL C.T.U.  
GEOMETRA  
MARCO FINESTAURI

