

---

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**

contro: **omissis**

N° Gen. Rep. **31/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Cristina Croce**

**RAPPORTO DIVALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Lotto Unico**

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



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

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

omissis Proprieta` per ½

omissis Proprieta` per 1/2

foglio 180, particella 167, subalterno 3, indirizzo Via della Gabelletta n.3/a, piano Terreno, comune Orvieto, categoria C/6, classe 7, consistenza 35, superficie 35, rendita € 25,31

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

Omissis Proprieta` per ½

Omissis Proprieta` per 1/2

foglio 180, particella 167, subalterno 7, indirizzo Via della Gabelletta n.3/a, piano Primo e Secondo, comune Orvieto, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 110, rendita € 325,37

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO



#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Creditori Iscritti:** BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA  
BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Creditori Iscritti:** BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA  
BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A.

reditoriiscritti\_sub1\_sub1\_sub1;block=end]

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

Comproprietari: omissis

Comproprietari: omissis

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

Comproprietari: omissis

Comproprietari: omissis



## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** Via della Gabelletta n.3/A - Segheria - Gabelletta - Orvieto (TR) - 05018

**Lotto:** 001 - Lotto Unico

**Prezzo da libero:** € 287.000,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00



Beni in **Orvieto (TR)**  
Località/Frazione **Segheria - Gabelletta**  
Via della Gabelletta n.3/A

**Lotto: 001 - Lotto Unico**

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

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

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

Identificativo corpo: **Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR) frazione: Segheria - Gabelletta,  
Via della Gabelletta n.3/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: PGNMRC70C11G148Z - Residenza: Orvieto (TR) - Via della Gabelletta 3/A

Comproprietari:

omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà omissis - Quota: 1/2 -

Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note omissis Proprietà per 1/2 Coniugato con omissis in separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis Proprietà per 1/2

Omissis Proprietà per 1/2,

Foglio 180, particella 167, subalterno 3, indirizzo Via della Gabelletta n.3/a, piano Terreno,  
comune Orvieto, categoria C/6, classe 7, consistenza 35, superficie 35, rendita €25,31

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/11/2009 protocollo n. TR0013371  
in atti dal 29/01/2010 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 551.1/2010)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale



**Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR) frazione: Segheria - Gabelletta, Via della Gabelletta n.3/A**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di omissis - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: omissis - Residenza: Orvieto (TR) - Via della Gabelletta 3/A

Comproprietari:

Omissis piena Proprietà - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Note: omissis Proprietà per 1/2 Coniugato con omissis in separazione dei beni

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

Omissis Proprietà per ½

Omissis Proprietà per 1/2,

Foglio 180, particella 167, subalterno 7, indirizzo Via della Gabelletta n.3/a, piano Primo e Secondo, comune Orvieto, categoria A/2, classe 4, consistenza 6, superficie 110, rendita € 325,37

Derivante da: RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 15/11/2009 protocollo n. TR0013371 in atti dal 29/01/2010 Registrazione: Sede: CERTIFICATO DI MORTE (n. 551.1/2010)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale





## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è sita in un villino ubicato ai margini della collina sulla quale sorge il centro storico della cittadina di Orvieto.

**Caratteristiche zona:** Completamento normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Supermercati (almeno tre nel raggio di 1Km.) (Buono), Centri commerciali (Buono), Uffici pubblici e privati nel raggio di 1,5km (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Castel Viscardo, Castel Giorgio, Bolsena.

**Attrazioni paesaggistiche:** Riserve naturali protette.

**Attrazioni storiche:** Vestigia etrusche, Borghi medievali, Civita di Bagnoregio.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea extraurbani regionali e interregi Buono, Treno (la stazione di Orvieto dista solo circa 2Km Buono, Autostrada A1 (il casello dista circa 4Km.) Buono

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR), Via della Gabelletta n.3/A  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Abitazione in villino a schiera  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR), Via della Gabelletta n.3/A  
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.



4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis+ altri 1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis+ altri 1

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis + altri 1 ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

- Pignoramento a favore di BCC UMBRIA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA contro omissis + altri 1 ;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR), Via della Gabelletta n.3/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Allo stato attuale non è ancora stato costituito il Condominio, tuttavia, trattandosi di un villino suddiviso in n.4 unità immobiliari identiche tra loro, si presume che la suddivisione delle spese di mantenimento delle parti comuni sia del 25% per ciascuna di esse.



**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** Abitazione in villino a schiera

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR), Via della Gabelletta n.3/A**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Millesimi di proprietà:** Allo stato attuale non è ancora stato costituito il Condominio, tuttavia, trattandosi di un villino suddiviso in n.4 unità immobiliari identiche tra loro, si presume che la suddivisione delle spese di mantenimento delle parti comuni sia del 25% per ciascuna di esse.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** C

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### **Titolare/Proprietario:**

Omissis usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione in Usufrutto

### **Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione in Usufrutto

### **Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009

dal 24/01/1989 al 21/08/1989. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione della nuda proprietà

### **Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione della nuda proprietà

### **Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo



**Titolare/Proprietario:**

Omissis

dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn.866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009 dal 21/08/1989 al 13/12/1998. In forza di Rettifica Regi- strazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009

dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn.866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 15/11/2009

dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il 13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009

dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il 13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009

dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il



13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 15/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Ricongiungimento di Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte della Sig.ra Giuseppa FERRALDESCHI avvenuta il 15/11/2009

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 15/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Ricongiungimento di Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte della Sig.ra Giuseppa FERRALDESCHI avvenuta il 15/11/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

-----

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione in Usufrutto

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione in Usufrutto

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.



Note: Acquisizione della nuda proprietà

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 24/01/1989 al 21/08/1989.

In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 15/02/1989, ai nn. 1165/1476.

Note: Acquisizione della nuda proprietà

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 13/12/1998  
dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009 dal 21/08/1989 al 13/12/1998. In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 21/08/1989 al 13/12/1998.

In forza di Rettifica Registrazione Atto di Compravendita - a rogito di Notaio Luigi ORZI, in data 24/01/1989, ai nn. 32594; registrato a Ufficio del Registro di Viterbo, in data 06/02/1989, ai nn. 866; trascritto a Ufficio del Registro di Terni, in data 21/08/1989, ai nn. 5377/7202.

Note: Rettifica nominativo



**Titolare/Proprietario:**

Omissis Usufrutto per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il  
13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il  
13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 13/12/1998 al 15/11/2009.

In forza di Riunione Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte del Sig. Livio PAGNOTTA avvenuta il  
13/12/1998

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 15/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Ricongiungimento di Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte della Sig.ra Giuseppa FERRALDESCHI avvenuta il  
15/11/2009

**Titolare/Proprietario:**

Omissis Proprietario per 1/2 fino al 15/11/2009  
dal 15/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di Ricongiungimento di Usufrutto.

Note: Denuncia di successione per causa di morte della Sig.ra Giuseppa FERRALDESCHI avvenuta il  
15/11/2009

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/957 del 16/5/1985 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Pag. 16

Ver. 3.0

Edicom Financesrl





Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1983 al n. di prot. 5/957

Rilascio in data 16/05/1985 al n. di prot. 5/957

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)



**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/362 del 22/4/1985

Intestazione: Società "Omissis" Tipo pratica: Variazione di intestazione del titolo edilizio

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1985 al n. di prot. 4131-5/362

Rilascio in data 13/09/1985 al n. di prot. 5/362

NOTE: Variazione dell'intestazione del titolo edilizio già rilasciato, per cessione della proprietà ad altro soggetto Omissis

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/481 del 1986

Intestazione: Omissis Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 5/481

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 5/481

NOTE: Variante in corso d'opera

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/721 del 19/1/1988

Intestazione: Società

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 5/721

Rilascio in data 19/01/1988 al n. di prot. 5/721

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1989 al n. di prot. 165

NOTE: Variante in corso d'opera per la tinteggiatura esterna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/957 del 16/5/1985 e successive varianti.

Intestazione: Omissis

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 31/10/1983 al n. di prot. 5/957

Rilascio in data 16/05/1985 al n. di prot. 5/957

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera



**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/362 del 22/4/1985

Intestazione: Omissis Tipo pratica: Variazione di intestazione del titolo edilizio

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 22/04/1985 al n. di prot. 4131-5/362

Rilascio in data 13/09/1985 al n. di prot. 5/362

NOTE: Variazione dell'intestazione del titolo edilizio già rilasciato, per cessione della proprietà ad altro soggetto (Società "2C" S.n.c. di Gianfranco CECI e Andrea CERQUITELLI)

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/481 del 1986

Intestazione: Omissis Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 5/481

Rilascio al n. di prot. 5/481

NOTE: Variante in corso d'opera

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Orvieto (TR),**

Numero pratica: Concessione n.5/721 del 19/1/1988

Intestazione: Società

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Sopraelevazione ed ampliamento con demolizione totale e ricostruzione di edificio esistente

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione al n. di prot. 5/721

Rilascio in data 19/01/1988 al n. di prot. 5/721

Abitabilità/agibilità in data 14/01/1989 al n. di prot. 165

NOTE: Variante in corso d'opera per la tinteggiatura esterna

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

**7.1 Conformità edilizia:**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera



## 7.2 Conformità urbanistica:

### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:  
Piano regolatore generale

In forza della delibera:  
del Consiglio Comunale n.169 del 1/12/2008

Zona omogenea:  
B (zona di Completamento)

Strumento urbanistico Adottato:  
Piano regolatore generale

In forza della delibera:  
del Consiglio Comunale n.169 del 1/12/2008

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:  
NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?  
NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?  
NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:  
It = 1,5 mc/mq

Altezza massima ammessa:  
m. 10,50

Residua potenzialità edificatoria:  
NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:  
SI

### Note sulla conformità:



**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

del Consiglio Comunale n.169 del 1/12/2008

Zona omogenea:

B (zona di Completamento)

Strumento urbanistico Adottato:

Piano regolatore generale

In forza della delibera:

del Consiglio Comunale n.169 del 1/12/2008

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:

NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?

NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?

NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:

It = 1,5 mc/mq

Altezza massima ammessa:

m. 10,50

Residua potenzialità edificatoria:

NO

Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:

SI



**Note sulla conformità:****Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione in villino a schiera

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)**

Trattasi di locale al piano terreno con accesso carrabile dal cortile posteriore al fabbricato, attualmente utilizzato come sala hobby

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/2 di Omissis- Piena proprietà**

Eventuali comproprietari:  
 Omissis: piena Proprietà

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:  
 Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **35,00**

E' posto al piano: Terreno

L'edificio è stato costruito nel: 1988

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Buone

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO



**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Pompa di calore
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



Destinazione	Parametro	
Superficie reale/potenziale	Coeff.	
Superficie equivalente		
	sup lorda di pavimento	
		35,00
		1,00
		35,00
		<b>35,00</b>
		<b>35,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 -2018

Zona: Orvieto - Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box Auto

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 500

Valore di mercato max (€/mq): 750

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione in villino a schiera**

**1. Quota e tipologia del diritto**  
**1/2 di Omissis - Piena proprietà**





Eventuali comproprietari:

Omissis Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**1. Quota e tipologia del diritto**

Eventuali comproprietari:

Comproprietario Omissis - Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **218,73**

E' posto al piano: Primo e Secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1988

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.75

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Molto buone, l'appartamento possiede rifiniture di pregio, in particolare per quanto riguarda i pavimenti

**Impianti:****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Con caldaia a gas e radiatori in ghisa
Stato impianto	Buono
Epoca di realizzazione/adequamento	1988
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----



**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----



	Destinazione Parametro Superficie reale/potenziale Coeff. Superficie equivalente	
Appartamento	sup realelorda	110,00
		1,00
		110,00
Balcone	sup realelorda	3,60
		0,30
		1,08
Accessori	sup realelorda	20,13
		1,00
		20,13
Cortile Posteriore	sup realelorda	40,00
		0,30
		12,00
Parti comuni	sup realelorda	45,00
		0,30
		13,50
		<b>218,73</b>
		<b>156,71</b>

**Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**



Destinazione d`uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1 - 2018

Zona: Orvieto - Suburbana

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Appartamento in Villino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1300

Valore di mercato max (€/mq): 1700



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Orvieto;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Orvieto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: LA RUPE  
PIACERE CASA  
M.B.IMMOBILIARE S.a.s. di BIANCHINI GIANFRANCA & C  
Casesi srl  
Link Immobiliare

O.M.I. Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate  
Borsino Immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1800,00 €/mq..



## 8.3 Valutazione corpi:

**Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.000,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

**Destinazione**  
**Superficie Equivalente**  
**Valore Unitario**  
**Valore Complessivo**

	35,00 €800,00 € 28.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 18.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 28.000,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 21.600,00
Valore corpo	€ 22.533,33
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.533,33
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.533,33



**Abitazione in villino a schiera. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 315.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 313.420,00, Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito).

**Destinazione**  
**Superficie Equivalente**  
**Valore Unitario**  
**Valore Complessivo**

Appartamento	110,00 € 2.000,00 € 220.000,00
Balcone	1,08 € 2.000,00 € 2.160,00
Accessori	20,13 € 2.000,00 € 40.260,00
Cortile Posteriore	12,00 € 2.000,00 € 24.000,00
Parti comuni	13,50 € 2.000,00 € 27.000,00



Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 315.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 313.420,00
Stima finanziaria (per capitalizzazione del reddito) del corpo	€ 322.878,86
Valore corpo	€ 317.099,62
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 317.099,62
Valore complessivo diritto e quota	€ 317.099,62

**Riepilogo:**

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

Box Auto (attualmente utilizzato come Sala Hobby)	
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	35,00
	€ 22.533,33
	€ 22.533,33
Abitazione in villino a schiera	
Abitazione di tipo civile [A2]	156,71
	€ 317.099,62
	€ 317.099,62







**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 50.944,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 1.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 287.188,01</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 287.000,00</b>

Data generazione:  
02-11-2018

L'Esperto alla stima  
**Arch. Maria Doriana Antonini**



**Arch. Maria Doriana ANTONINI**

**TRIBUNALE DI TERNI**

**SEZIONE CIVILE**

**Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI  
R.G. n. 31/2018 Esecuzioni Immobiliari**

**DOCUMENTAZIONE**

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

**10 Ottobre 2018**

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **SEZIONE CIVILE**

**Giudice: Dott.ssa Ilaria PALMERI**  
**R.G. n. 31/2018 Esecuzioni Immobiliari**

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

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** **Lotto Unico**

**Unità immobiliare sita in Orvieto**  
**(Terni) - Via della Gabelletta n. 3/A**

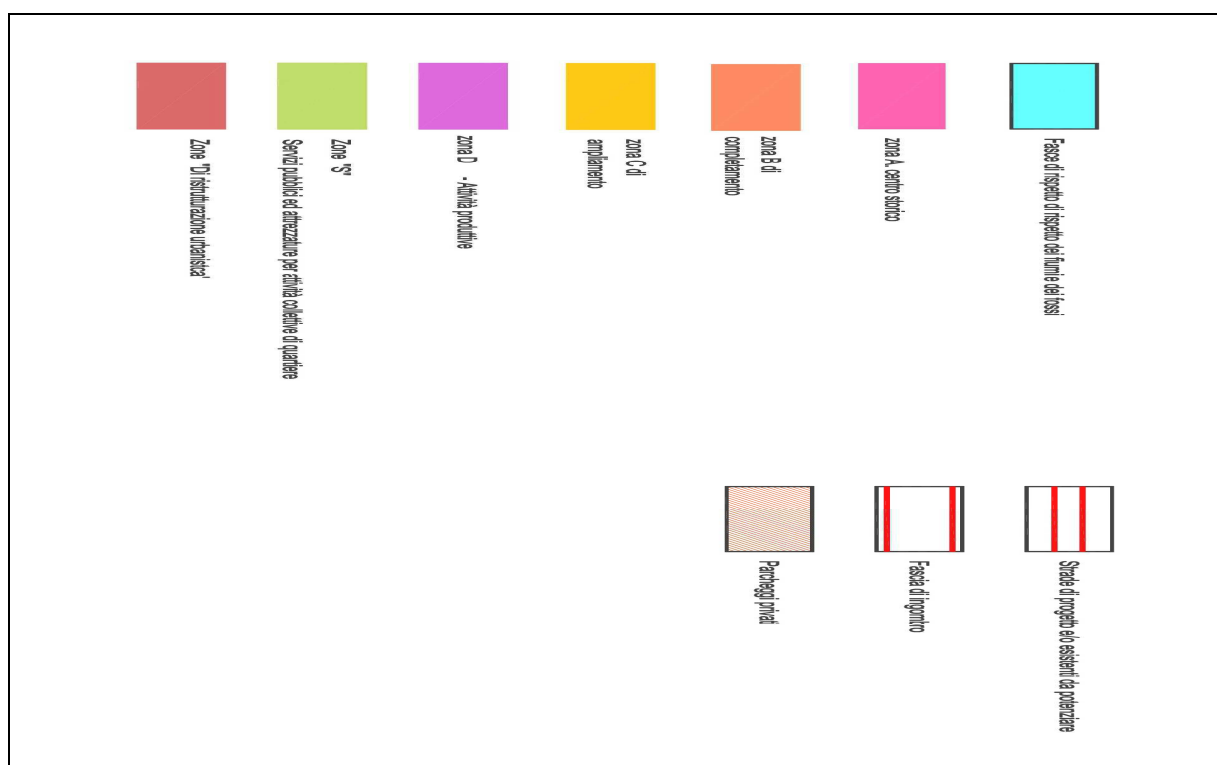
Orvieto, 10 Ottobre 2018

## INDICE

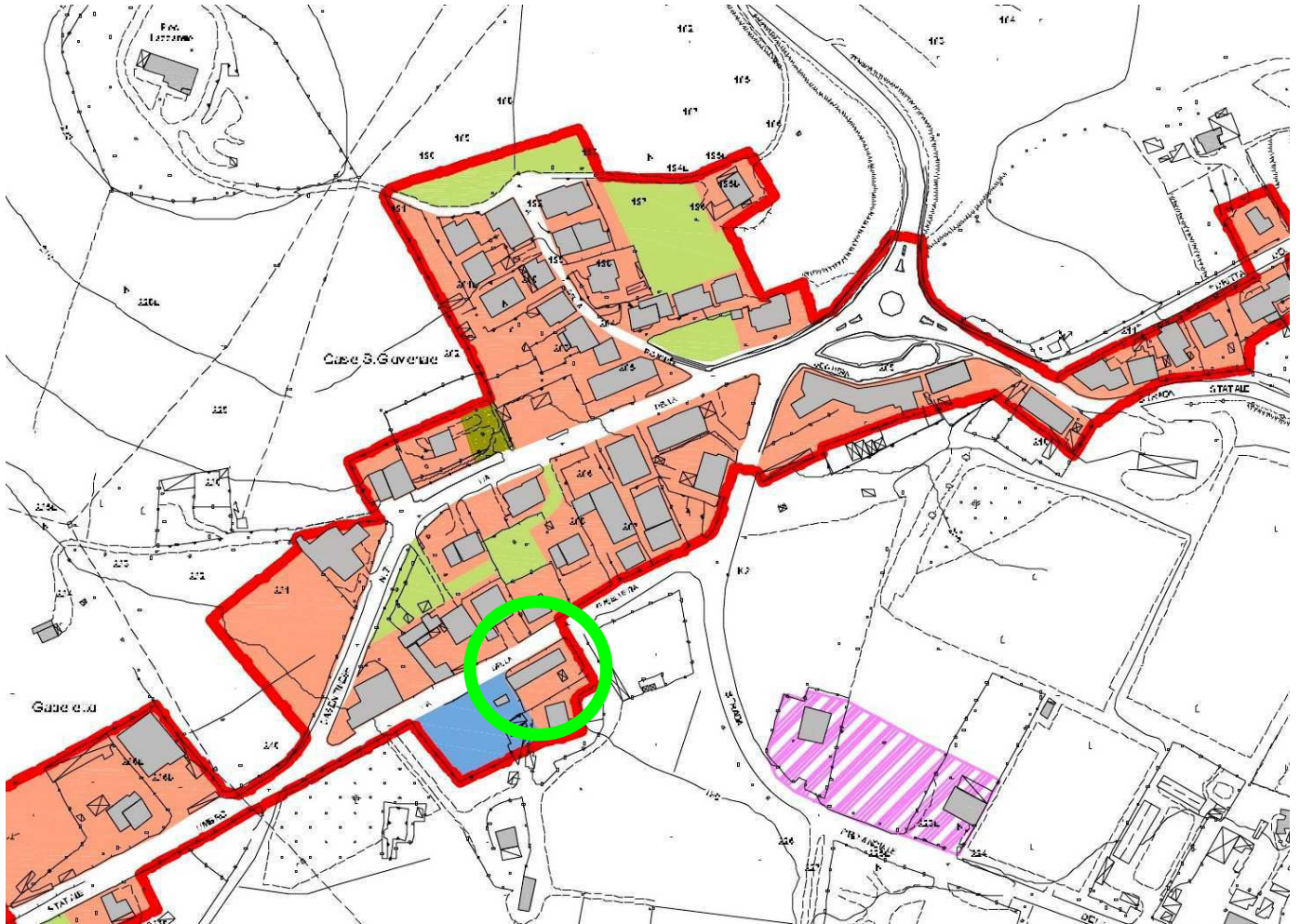
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	5
<i>Foto n.1. – Stralcio della legenda del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (Terni).</i> .....	5
<i>Foto n.2. – Stralcio della mappa del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (Terni): L’immobile ricade nella “zona B di Completamento”</i> .....	6
<i>Foto n.3. – Vista aerea con identificazione dell’ubicazione del fabbricato del quale fa parte l’immobile oggetto dell’esproprio, contrassegnato dal cerchio in verde. Si evidenzia come la costruzione oggetto della Procedura Esecutiva sia posizionata in zona marginale rispetto al centro storico di Orvieto, sebbene assai vicina ad esso.</i> .....	7
<i>Foto n.4. – Vista panoramica del villino che accoglie l’immobile oggetto della procedura esecutiva ripreso dalla Via della Gabelletta. Per maggior chiarezza, il civico 3/A è evidenziato dalla freccia di colore verde.</i> .....	8
<i>Foto n. 5. – Primo piano del civico 3/a di Via della Gabelletta.</i> .....	9
<i>Foto n.6. – Vista del cortile carrabile ubicato nella parte posteriore del fabbricato che ospita l’immobile staggito, attraverso il quale si raggiungono i box auto che hanno l’accesso carrabile su tale spazio scoperto.</i> .....	10
<i>Foto n.7. – Vista della facciata posteriore del villino con evidenza del cortile pavimentato di pertinenza della porzione staggita utilizzabile come parcheggio auto.</i> .....	11
<i>Foto n.8. – Particolare della porta di ingresso al civico 3/a della Via della Gabelletta.</i> .....	12
<i>Foto n.9. – Primo piano dell’ingresso all’unità immobiliare staggita (al civico 3/A della Via Gabelletta) e scorcio della prima rampa della scala che conduce al primo piano.</i> .....	13
<i>Foto n.10. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.</i> .....	14
<i>Foto n.11. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.</i> .....	15
<i>Foto n.12. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.</i> .....	16
<i>Foto n.13. – Scorcio della zona cottura ubicata al primo piano.</i> .....	17

<i>Foto n.14. – Scorcio del bagno ubicato al primo piano. ....</i>	<i>18</i>
<i>Foto n.15. – Scorcio della rampa della scala che conduce al secondo piano, dove è ubicata la zona notte.....</i>	<i>19</i>
<i>Foto n.16. – Scorcio del bagno ubicato al primo secondo. ....</i>	<i>20</i>
<i>Foto n.17. – Vista della camera da letto sita al piano secondo, prospiciente la facciata posteriore del fabbricato. ....</i>	<i>21</i>
<i>Foto n.18. – Vista della camera da letto sita al piano secondo, che si affaccia sulla Via della Gabelletta.....</i>	<i>22</i>
<i>Foto n.19. – Scorcio della piccola camera da letto sita al piano secondo, che si affaccia sulla Via della Gabelletta.....</i>	<i>23</i>
<i>Foto n.20. – Vista della scala dal pianerottolo del secondo piano.....</i>	<i>24</i>
<i>Foto n.21. – Scorcio del ripostiglio sottoscala ubicato all'ingresso del piano terra. ....</i>	<i>25</i>
<i>Foto n.22. – Primo piano della porzione di facciata posteriore di pertinenza dell'unità immobiliare staggita.....</i>	<i>26</i>
<i>Foto n.23. – Vista del box auto attualmente utilizzata come sella sala hobby, ex, sullo sfondo è visibile l'ampia porta che si apre sulla parete posteriore del fabbricato e che originariamente consentiva l'accesso dei veicoli.....</i>	<i>27</i>
<i>Foto n.24. – Vista del box auto attualmente utilizzata come sella sala hobby, in particolare sullo sfondo si vede la parete esterna prospiciente la Via della Gabelletta. ....</i>	<i>28</i>

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**Foto n. 1.** – Stralcio della legenda del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (Terni).



**Foto n. 2.** – Stralcio della mappa del Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto (Terni): L'immobile ricade nella "zona B di Completamento".





**Foto n. 3.** – Vista aerea con identificazione dell'ubicazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile oggetto dell'esproprio, contrassegnato dal cerchio in verde. Si evidenzia come la costruzione oggetto della Procedura Esecutiva sia posizionata in zona marginale rispetto al centro storico di Orvieto, sebbene assai vicina ad esso.



**Foto n. 4.** – Vista panoramica del villino che accoglie l’immobile oggetto della procedura esecutiva ripreso dalla Via della Gabelletta. Per maggior chiarezza, il civico 3/A è evidenziato dalla freccia di colore verde.



**Foto n. 5. – Primo piano del civico 3/a di Via della Gabelletta.**



**Foto n. 6.** – Vista del cortile carrabile ubicato nella parte posteriore del fabbricato che ospita l'immobile staggito, attraverso il quale si raggiungono i box auto che hanno l'accesso carrabile su tale spazio scoperto. Si rammenta che il box auto di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto del procedimento di esproprio, è stato trasformata in sala hobby.



**Foto n. 7.** – Vista della facciata posteriore del villino con evidenza del cortile pavimentato di pertinenza della porzione staggita utilizzabile come parcheggio auto.



**Foto n. 8. – Particolare della porta di ingresso al civico 3/a della Via della Gabelletta.**



**Foto n. 9. – Primo piano dell'ingresso all'unità immobiliare staggita (al civico 3/A della Via Gabelletta) e scorcio della prima rampa della scala che conduce al primo piano.**



**Foto n.10. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.**





**Foto n.11. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.**



**Foto n.12. – Scorcio della zona soggiorno ubicata al primo piano.**



**Foto n.13. – Scorcio della zona cottura ubicata al primo piano.**



**Foto n.14. – Scorcio del bagno ubicato al primo piano.**



**Foto n.15.** – Scorcio della rampa della scala che conduce al secondo piano, dove è ubicata la zona notte.



**Foto n.16. – Scorcio del bagno ubicato al primo secondo.**



**Foto n.17.** – Vista della camera da letto sita al piano secondo, prospiciente la facciata posteriore del fabbricato.



**Foto n.18.** – Vista della camera da letto sita al piano secondo, che si affaccia sulla Via della Gabelletta.





**Foto n.19.** – Scorcio della piccola camera da letto sita al piano secondo, che si affaccia sulla Via della Gabelletta.



**Foto n.20. – Vista della scala dal pianerottolo del secondo piano.**



**Foto n.21. – Scorcio del ripostiglio sottoscala ubicato all’ingresso del piano terra.**



**Foto n.22. – Primo piano della porzione di facciata posteriore di pertinenza dell'unità immobiliare staggita.**



**Foto n.23.** – Vista del box auto attualmente utilizzata come sella sala hobby, ex, sullo sfondo è visibile l'ampia porta che si apre sulla parete posteriore del fabbricato e che originariamente consentiva l'accesso dei veicoli.



**Foto n.24.** – Vista del box auto attualmente utilizzata come sella sala hobby, in particolare sullo sfondo si vede la parete esterna prospiciente la Via della Gabelletta.