

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 181/2012

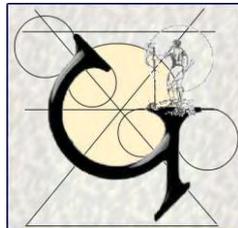
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

LOTTO N° 1 - 2 - 3

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



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

E mail: mporraccini@libero.it

TRIBUNALE DI TERNI
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

Promossa da:

ITALFONDIARIO SPA

(Mandatario della

Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A ora
Casse di Risparmio dell'Umbria S.p.A.)

Contro:

OMISSIS

Lotti n. 001 – 002 - 003

N. Gen. Rep. **181/2012**

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-11-2013

Giudice: **Dott.ssa Vella Paola**

Custode Giudiziario: **Avv. Maurizio Quadrini**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: **Geom. 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

Beni in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina
Voc. Palombara n. 1
Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n. 1.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 352, subalterno 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5,5 , superficie piano S1 – T rendita € 116,46, Derivante da: Classamento del 20/11/1986 n. 641B.1/1986 in atti dal 26/02/1999.

Coerenze:

a nord: altra u.i.u.

a est: p.lla 351

a sud: p.lla 351

a ovest: p.lla 351

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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 agricole.

Principali collegamenti pubblici: autobus 0,20, ferrovia 7, superstrada 5, autostrada 30

Servizi offerti dalla zona: autobus (buona).

Si segnala che la p.lla n. 351 insistente intorno alle porzioni di fabbricato pignorate (p.lla 352 sub 1 e 353 sub 2), attualmente di proprietà di OMISSIS e OMISSIS per 1/2 ciascuno, non risulta nel pignoramento, anche se risultava inserita nel decreto ingiuntivo rep. 1334 del 17/09/2008.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietario dell'immobile (OMISSIS) di coniuge (OMISSIS), figlio con coniuge (OMISSIS e OMISSIS).

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 98 mappali 82, 356, 349, superficie (mq) 4620

pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 al n. 12282 iscritto/trascritto a Terni

in data 14/03/1988 ai nn. 1762.

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 **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 23/02/2005 al n. 145922 iscritta a Terni in data 24/02/2005 al n. 532.

Importo ipoteca: **€ 160.000,00.**

Importo capitale: **€ 80.000,00.**

L'ipoteca risulta gravante sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Terni al Foglio n. 98 p.IIa n. 352 sub 1.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto Ingiuntivo pratica Tribunale di Terni in data 17/09/2008 al n. 1334 iscritta a Terni in data 24/11/2008 al n. 2642.

Importo ipoteca: **€ 150.000,00.**

Importo capitale: **€ 95.305,07.**

Oltre ai beni oggetto di pignoramento risulta ipotecata anche la porzione di terreno censita al N.C.T. al foglio n. 98 p.IIa n. 351 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà intestata ad **OMISSIS**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 21/09/2009 al n. 173042 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2152.

Importo ipoteca: **€ 174.000,00.**

Importo capitale: **€ 116.000,00.**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di obbligazioni pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbroli in data 21/09/2009 al n. 173043 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2153.

Importo ipoteca: **€ 170000.**

Importo capitale: **€ .**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **ITALFONDIARIO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale di Terni in data 24/09/2012 ai nn. 893/2012 trascritto a Terni in data 02/11/2012 al n. 8320.

- Pignoramento a favore di **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Atto di precetto trascritto a Terni in data 13/06/2013 al n. 4313.

Il pignoramento si riferisce all'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Terni al Foglio n. 98 p.IIa n. 352 sub 1.

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 nata a Torreorsina il 14/08/1943 prop. 1/2,

OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/2.

dal **10/03/1980 ante ventennio** al **25/02/1988** In forza di atto di divisione pratica denuncia di successione registrata a Terni in data 07/04/1981 al n. 4 vol. 552 trascritto a Terni in data 28/04/1981

al n. 2314.

La successione si riferisce al terreno con sovrastanti fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U. e distinti al N.C.T. al Foglio n. 98 p.la n. 82 di ha 1.04.70

Proprietario: OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/1

dal **25/02/1988** al **attuale proprietario** In forza di atto di divisione pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 al n. 12282 trascritto a Terni in data 14/03/1988 ai nn. 1762/2488.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Identificativo:P.E. n. 1

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una casa di tipo economico

Abitabilità/agibilità in data 17/08/1955al n. di prot. 30339

Identificativo:P.E. n. 2

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 19/01/1968 al n. di prot. 36249

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1975al n. di prot. 22764

Identificativo:P.E. n. 3

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Istallazione di un cancello metallico con pensilina

Rilascio in data 13/01/1992 al n. di prot. 21316/91

Identificativo:P.E. n. 4

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori:Realizzazione di un servizio igienico in ampliamento al fabbricato esistente e costruzione di tre annessi agricoli (magazzino - cantine, ricovero animali e tettoie).

Presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 38495/86

Rilascio in data 13/08/1991 al n. di prot. 38495/86

Identificativo:P.E. n. 5

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una scala esterna in ferro e apertura di una porta di ingresso al piano primo

Rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 46566/91

Conformità urbanistico edilizia:

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità a fronte di un confronto effettuato con le pratiche edilizie rese disponibili nell'accesso agli atti eseguito presso l'archivio del Comune di Terni:

- a) cambio di destinazione d'uso da cantina a residenziale con opere esterne ed interne dell'attuale appartamento posto al piano terra con cantina al piano seminterrato (p.la 352 sub 1);
- b) realizzazione di una cantina al piano seminterrato in assenza di autorizzazione.

Regolarizzabili mediante:

Tale immobile ricade in zona agricola limitata dai seguenti vincoli:

- Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, Regolamento Piano del Parco pubblicato sul BUR serie Generale

n. 19 del 02/05/2012);

- Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004;

- Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000.

Da ciò deriva che la sanabilità del cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione con opere esterne e la realizzazione della cantina, allo stato attuale non è possibile da stabilire, poiché, oltre all'accertamento di conformità (sanatoria edilizia di cui all'art. 17 della L.R. n. 21/2004) con il presupposto della doppia conformità agli strumenti urbanistico - edilizi, bisogna considerare che gli enti tutori dei vincoli suindicati hanno degli iter procedurali che si vanno di seguito ad esplicitare e che non danno, a priori, indicazioni sull'esito delle istanze.

1) Per quanto riguarda le zone sottoposte al Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004 si ha il seguente percorso:

- Nel caso di abusi edilizi, sussiste il divieto di cui all'art. 167 del D.L. n. 42/2004, per cui non è ammissibile ad "accertamento di compatibilità paesaggistica", tutto ciò che abbia comportato aumento di superficie utile e volumetria, fatto salvo quanto contenuto nella Circolare Ministeriale dei Beni e le Attività Culturali n° 33 del 26/06/2009. Se fosse ammissibile la procedura si dovrebbe fare istanza al Comune ai sensi dell'art. 167 e art. 181 comma 1 quater, il quale, per delega dalla Regione per le funzioni di tutela paesaggistica, dovrebbe inviare la pratica in Commissione Comunale per la qualità ed il paesaggio e se tale commissione esprimesse parere favorevole, il Comune dovrebbe inoltrare l'istanza di compatibilità Paesaggistica al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali che dovrebbe esprimere un parere **OBBLIGATORIO** e **VINCOLANTE**.

Alla fine, se il parere fosse favorevole, il Comune dovrebbe determinare un'indennità risarcitoria per danno ambientale, stabilita da un D.G.C..

2) Per quanto riguarda la Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000 si ha il seguente percorso:

- L'istanza deve essere inviata alla Regione per una Valutazione di Incidenza Ambientale con parere **VINCOLANTE**, poiché, in caso di parere contrario si determinerebbe l'insanabilità delle opere abusive.

3) Per quanto riguarda il Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, gli immobili pignorati ricadono nelle aree di protezione agricola (C1) - Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 35 (Interventi relativi agli edifici esistenti) della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni autorizzati in base alle norme dei piani urbanistici vigenti, nonché quelli autorizzati ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 della L.R. n.1/2004.

Note: Vista l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere abusive, lo scrivente, per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, prenderà a riferimento solamente le superfici e le destinazioni d'uso autorizzate.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **A**

Appartamento posto al piano rialzato con cantina di pertinenza al piano seminterrato, costituito da ingresso, soggiorno, cucina, due disimpegni, due camere, un bagno ed un ripostiglio con porticato esterno all'ingresso (l'appartamento è stato realizzato a seguito di cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione non autorizzato).

Superficie complessiva di circa mq **97.60**

è posto al piano rialzato

L'edificio è stato costruito nel 1968 ristrutturato nel (data non disponibile).

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di civico , ha un'altezza interna di circa mt 2,90 circa
E' composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi interni	tipologia: a battente , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n° 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera" - OP-Art.94, 99 e 100 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) -

Norme tecniche ed indici:OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera"

1. Negli elaborati 7.2 e C è stato perimetrato l'ambito del "Parco fluviale del Nera", istituito con la LR n. 9/1995, quale area naturale protetta.
2. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta gli interventi ricadenti nell'ambito di cui al comma 1 seguono le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della LR n.9/1995.

OP-Art.99 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1);

OP-Art.43 Zone e beni vincolati ai sensi del D.Lgs n.42/2004;

OP-Art.53 Siti di interesse comunitario (S.I.C.) e zone di protezione speciale (Z.P.S.).

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità catastali:

a) Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, derivante da alcune modifiche interne e dalla demolizione della scala interna condominiale (lo spazio derivato viene attualmente utilizzato nell'appartamento come porzione di w.c. e ripostiglio), dalla modifica del porticato e delle scale d'ingresso.

Regolarizzabili mediante: variazione catastale.

variazione catastale : **€ 1.000,00**

Oneri totali : **€ 1.000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cantina (a.ppto con cambio d'uso non autorizzato)	sup reale netta	87,80	0,80	70,24
Terrazzo (portico non autorizzato)	sup reale netta	9,80	0,30	2,94
		97,60		73,18

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 352, subalterno 1, categoria A/3, classe 2 consistenza 5,5, superficie piano S1 – T, rendita € 116,46, Derivante da: Classamento del 20/11/1986 n. 641B.1/1986 in atti dal 26/02/1999.

Coerenze:

a nord: altra u.i.u.

a est: p.lla 351

a sud: p.lla 351

a ovest: p.lla 351

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.

Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da abitabili posti in zona periferica tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda.

Altri 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 Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2012 propone prezzi di mercato variabili tra € 750,00 ed € 1.100,00 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 € 1.080,00 ed € 1.360,00 al mq di superficie netta.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-basso poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non particolarmente funzionale e difficilmente 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 € 1.220,00 di superficie commerciale netta.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interne e 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

Vista l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere abusive, lo scrivente, per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, prenderà a riferimento solamente le superfici e le destinazioni d'uso autorizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, 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 lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Cantina autorizzata (appartamento non autorizzato)	97,60	89.279,60	89.279,60
			89.279,60	89.279,60

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.):	€ 13.391,94
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 74.887,66**

Lotto: 002**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****B. Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n. 1**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara n. 1.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 353, subalterno 2, categoria A/4, classe 4 consistenza 3, superficie piano S1 – T, rendita € 69,72, Derivante da: Classamento del 20/11/1986 n. 6417B.1/1986 in atti dal 26/02/1999.

Coerenze:

a nord: p.lla 355

a est: p.lla 351 - 355

a sud: altra u.i.u.

a ovest: p.lla 351

10. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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 agricole.

Principali collegamenti pubblici: autobus 0,20, ferrovia 7, superstrada 5, autostrada 30

Servizi offerti dalla zona: autobus (buona)

Si segnala che la p.lla n. 351 che insiste intorno alle porzioni di fabbricato pignorate (p.lla 352 sub 1 e 353 sub 2), attualmente di proprietà di OMISSIS e OMISSIS per 1/2 ciascuno, non risulta nel pignoramento, anche se risultava inserita nel decreto ingiuntivo rep. 1334 del 17/09/2008.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietario dell'immobile (OMISSIS) di coniuge (OMISSIS), figlio con coniuge (OMISSIS e OMISSIS).

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:*

- A favore del fondo identificato al foglio 98 mappale 82, 356, 349 superficie (mq) 4620 pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 ai nn. 12282 iscritto/trascritto a Terni in data 14/03/1988 al n. 1762

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 **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 23/02/2005 al n. 145922 iscritta a Terni in data 24/02/2005 al n. 532.

Importo ipoteca: **€ 160.000,00**.

Importo capitale: **€ 80.000,00**.

L'ipoteca risulta gravante sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Terni al Foglio n. 98 p.la n. 352 sub 1.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto Ingiuntivo pratica Tribunale di Terni in data 17/09/2008 al n. 1334 iscritta a Terni in data 24/11/2008 al n. 2642.

Importo ipoteca: **€ 150.000,00**.

Importo capitale: **€ 95.305,07**.

Oltre ai beni oggetto di pignoramento risulta ipotecata anche la porzione di terreno censita al N.C.T. al foglio n. 98 p.la n. 351 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà intestata ad OMISSIS .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 21/09/2009 al n. 173042 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2152.

Importo ipoteca: **€ 174.000,00**.

Importo capitale: **€ 116.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di obbligazioni pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 21/09/2009 al n. 173043 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2153.

Importo ipoteca: **€ 170.000,00**.

Importo capitale: **€** .

12.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **ITALFONDIARIO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale di Terni in data 24/09/2012 ai nn. 893/2012 trascritto a Terni in data 02/11/2012 al n. 8320.

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:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€

14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario: OMISSIS nata a Torreorsina il 14/08/1943 prop. 1/2,

OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/2.

dal **10/03/1980 ante ventennio** al **25/02/1988** In forza di atto di divisione pratica denuncia di successione registrata a Terni in data 07/04/1981 al n. 4 vol. 552 trascritto a Terni in data 28/04/1981 al n. 2314.

La successione si riferisce al terreno con sovrastanti fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U. e distinti al N.C.T. al Foglio n. 98 p.la n. 82 di ha 1.04.70.

Proprietario: OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/1

dal **25/02/1988** al **attuale proprietario** In forza di atto di divisione pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 al n. 12282 trascritto a Terni in data 14/03/1988 ai nn. 1762/2488.

15. PRATICHE EDILIZIE:**Identificativo:**P.E. n. 1

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una casa di tipo economico

Abitabilità/agibilità in data 17/08/1955al n. di prot. 30339.

Identificativo:P.E. n. 2

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 19/01/1968 al n. di prot. 36249

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1975al n. di prot. 22764.

Identificativo:P.E. n. 3

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Istallazione di un cancello metallico con pensilina

Rilascio in data 13/01/1992 al n. di prot. 21316/91.

Identificativo:P.E. n. 4

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori:Realizzazione di un servizio igienico in ampliamento al fabbricato esistente e costruzione di tre annessi agricoli (magazzino - cantine, ricovero animali e tettoie).

Presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 38495/86

Rilascio in data 13/08/1991 al n. di prot. 38495/86.

Identificativo:P.E. n. 5

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una scala esterna in ferro e apertura di una porta di ingresso al piano primo

Rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 46566/91.

Identificativo:P.E. n. 6

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Autorizzazione edilizia

Per lavori:Rifacimento tetto

Rilascio in data 16/04/1991 al n. di prot. 52017.

Conformità urbanistico edilizia:

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità a fronte di un confronto effettuato con le pratiche edilizie rese disponibili nell'accesso agli atti eseguito presso l'archivio del Comune di Terni:

- a) frazionamento di unità immobiliare da un unico appartamento a due appartamenti separati al piano terra con relative opere esterne ed interne (p.lla 353 sub 1 e 353 sub 2);
- b) realizzazione di parte di sottotetto attualmente utilizzato come residenziale ed unito alla porzione al piano terra (p.lla 353 sub 2) attraverso una scala a chiocciola interna.
- c) realizzazione di una cantina al piano seminterrato in assenza di autorizzazione.

Regolarizzabili mediante:

Tale immobile ricade in zona agricola limitata dai seguenti vincoli:

- Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, Regolamento Piano del Parco pubblicato sul BUR serie Generale n. 19 del 02/05/2012);
- Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004;
- Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000.

Da ciò deriva che la sanabilità delle opere non autorizzate, allo stato attuale non è possibile da stabilire, poichè, oltre all'accertamento di conformità (sanatoria edilizia di cui all'art. 17 della L.R. n. 21/2004) con il presupposto della doppia conformità agli strumenti urbanistico - edilizi, bisogna considerare che gli enti tutori dei vincoli suindicati hanno degli iter procedurali che si vanno di seguito ad esplicitare e che non danno, a priori, indicazioni sull'esito delle istanze.

1) Per quanto riguarda le zone sottoposte al Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004 si ha il seguente percorso:

- Nel caso di abusi edilizi, sussiste il divieto di cui all'art. 167 del D.L.vo 42/2004, per cui non è ammissibile ad "accertamento di compatibilità paesaggistica", tutto ciò che abbia comportato aumento di superficie utile e volumetria, fatto salvo quanto contenuto nella Circolare Ministeriale dei Beni e le Attività Culturali n° 33 del 26/06/2009. Se fosse ammissibile la procedura si dovrebbe fare istanza al Comune ai sensi dell'art. 167 e art. 181 comma 1 quater, il quale, per delega dalla Regione per le funzioni di tutela paesaggistica, dovrebbe inviare la pratica in Commissione Comunale per la qualità ed il paesaggio e se tale commissione esprimesse parere favorevole, il Comune dovrebbe inoltrare l'istanza di compatibilità Paesaggistica al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali che dovrebbe esprimere un parere **OBBLIGATORIO** e **VINCOLANTE**.

Alla fine, se il parere fosse favorevole, il Comune dovrebbe determinare un'indennità risarcitoria per danno ambientale, stabilita da un D.G.C..

2) Per quanto riguarda la Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000 si ha il seguente percorso:

- L'istanza deve essere inviata alla Regione per una Valutazione di Incidenza Ambientale con parere **VINCOLANTE**, poichè, in caso di parere contrario si determinerebbe l'insanabilità delle opere abusive.

3) Per quanto riguarda il Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, gli immobili pignorati ricadono nelle aree di protezione agricola (C1) - Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 35 (Interventi relativi agli edifici esistenti) della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni autorizzati in base alle norme dei piani urbanistici vigenti, nonché quelli autorizzati ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 della L.R. n.1/2004.

Il frazionamento di unità immobiliare da un unico appartamento a due appartamenti separati potrebbe essere sanato ai sensi dell'art. 17 della L.R. 21/2004 previo iter procedurale per il parere degli enti tutori dei vincoli, già descritto in precedenza.

Riguardo alla utilizzazione del sottotetto come residenziale, si evidenzia che tale utilizzo non è consentito dalle norme precedentemente menzionate, ma, poichè non si prefigura un aumento di superficie utile o di volumetria, non può essere negato l'utilizzo di detta superficie come sottotetto praticabile, per cui verrà valutato come tale.

La cantina posta al piano seminterrato potrebbe essere sanabile poiché già assentita nella prima concessione edilizia del 1954 ma prevista da realizzare in altra posizione.

Note: Vista l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere abusive, lo scrivente, per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, prenderà a riferimento solamente le superfici e le destinazioni d'uso autorizzate.

Descrizione : **appartamento** di cui al punto **B**

Appartamento posto al piano rialzato e primo con cantina di pertinenza al piano seminterrato, costituito:

- al piano rialzato da ingresso, soggiorno/cucina, camera, w.c. e portico all'ingresso;
- al piano primo da disimpegno, camera e bagno (realizzati abusivamente, verrà presa in considerazione per la stima solamente la superficie del sottotetto utilizzabile come soffitta non abitabile).

Superficie complessiva di circa mq **79,30**

è posto al piano rialzato - 1

L'edificio è stato costruito nel 1968 ristrutturato nel 1991

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di civico , ha un'altezza interna di circa mt 2,95 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 interni	tipologia: a battente , materiale: alluminio , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pieni , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati , coibentazione: inesistente , rivestimento: intonaco di cemento , condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia , tensione: 220V , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare
Termico	tipologia: autonomo , alimentazione: GPL , rete di distribuzione: tubi in ferro , diffusori: termosifoni in alluminio , condizioni: sufficienti , conformità: da collaudare

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n° 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera" - OP-Art.94, 99 e 100 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) -

Norme tecniche ed indici:OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera"

1. Negli elaborati 7.2 e C è stato perimetrato l'ambito del "Parco fluviale del Nera", istituito con la LR

n. 9/1995, quale area naturale protetta.

2. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta gli interventi ricadenti nell'ambito di cui al comma 1 seguono le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della LR n.9/1995.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità catastali:

a) Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, derivante da alcune modifiche interne .

Regularizzabili mediante: variazione catastale

variazione catastale : **€ 1.000,00**

Oneri totali : **€ 1.000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
residenziale	sup reale netta	33,10	1,00	33,10
cantina	sup reale netta	11,80	0,30	3,54
terrazzo (portico non autorizzato)	sup reale netta	6,10	0,30	1,83
sottotetto praticabile	sup reale netta	28,30	0,65	18,40
		79,30		56,87

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 353, subalterno 2, categoria A/4, classe 4 consistenza 3, superficie piano S1 – T, rendita € 69,72,

Derivante da:Classamento del 20/11/1986 n. 6417B.1/1986 in atti dal 26/02/1999.

Coerenze:

a nord: p.lla 355

a est: p.lla 351 - 355

a sud: altra u.i.u.

a ovest: p.lla 351

Accessori:

B.1 terreno

Identificato al catasto terreni: intestazione: OMISSIS, partita foglio 98 mappale 354, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 superficie catastale 150, reddito agrario : € 0,54, reddito domenicale : € 0,54.

Derivante da:Frazionamento n. 24881 in atti dal 26/04/1999.

Coerenze:

a nord: p.lla 355

a est: strada comunale

a sud: p.lla 351

a ovest: p.lla 351

Identificato al catasto terreni: intestazione: OMISSIS, partita foglio 98 mappale 355, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 superficie catastale 400, reddito agrario : € 1,45, reddito domenicale : € 1,45.

Derivante da:Frazionamento n. 24881 in atti dal 26/04/199.

Coerenze:

a nord: p.lla 356

a est: strada comunale

a sud: p.lla 354, 351 e 353

a ovest: p.lla 351

Identificato al catasto terreni: intestazione: OMISSIS, partita foglio 98 mappale 357, qualità SEMIN ARBOR, classe 3 superficie catastale 2900, reddito agrario : € 10,48, reddito domenicale : € 10,48.

Derivante da:Frazionamento n. 24881 in atti dal 26/04/1999.

Coerenze:

a nord: p.lla 78

a est: strada comunale

a sud: p.lla 356, 351 e 82

a ovest: p.lla 78, 370 e 82

Sviluppa una superficie complessiva di 3.450,00

Destinazione urbanistica: agricola

Valore a corpo: **€ 5.433,75.****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.

Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da abitabili posti in zona periferica tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda.

Altri 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 Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2012 propone prezzi di mercato variabili tra € 750,00 ed € 1.100,00 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 € 1.080,00 ed € 1.360,00 al mq di superficie netta.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-basso poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non particolarmente funzionale e difficilmente 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 € 1.220,00 di superficie commerciale netta.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interne e 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

Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verranno prese in considerazione le superfici catastali

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della presente relazione si è preso come riferimento il valore di terreni simili presenti nella zona che va da un min. di euro/ha 14.680,00 ad un max. di euro/ha 16.820,00 per i terreni seminativo-arborato.

Considerando quindi una media tra i due valori si prenderà come valore medio di euro/ ha 15.750,00 per i terreni seminativo-arborato.

Vista l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere abusive, lo scrivente, per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, prenderà a riferimento solamente le superfici e le destinazioni d'uso autorizzate.

16.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, 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	appartamento con terreni agricoli p.lle 354, 355 e 357	79,30	74.815,15	74.815,15
			74.815,15	74.815,15

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.):	€ 11.222,27
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.000,00

16.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 62.592,88**

Lotto: 003**17. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****C. Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio sito in Terni (Terni) Frazione Torre Orsina, Voc. Palombara.

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 350 - 358 categoria C/2, classe 1 consistenza 102 mq, superficie piano T rendita € 94.82,
Derivante da: Impianto meccanografico del 31/01/1998.

Coerenze:

a nord: strada comunale

a est: strada statale

a sud: strada comunale

a ovest: p.lla 349 e 351

18. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola 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 agricole.

Principali collegamenti pubblici: autobus 0,20, ferrovia 7, superstrada 5, autostrada 30

Servizi offerti dalla zona: autobus (buona)

Si segnala che la p.lla n. 351 che insiste intorno alle porzioni di fabbricato pignorate (p.lla 352 sub 1 e 353 sub 2), attualmente di proprietà di OMISSIS e OMISSIS per 1/2 ciascuno, non risulta nel pignoramento, anche se risultava inserita nel decreto ingiuntivo rep. 1334 del 17/09/2008.

19. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietario dell'immobile (OMISSIS) di coniuge (OMISSIS), figlio con coniuge (OMISSIS e OMISSIS).

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:

- A favore del fondo identificato al foglio 98 mappale 82, 356, 349 superficie (mq) 4620

pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 ai nn. 12282 iscritto/trascritto a Terni in data 14/03/1988 ai nn. 1762

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 **Banca Popolare di Spoleto S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 23/02/2005 al n. 145922 iscritta a Terni in data 24/02/2005 al n. 532.

Importo ipoteca: **€ 160.000,00**.

Importo capitale: **€ 80.000,00**.

L'ipoteca risulta gravante sull'unità immobiliare censita al N.C.E.U. di Terni al Foglio n. 98 p.la n. 352 sub 1.

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Decreto Ingiuntivo pratica Tribunale di Terni in data 17/09/2008 al n. 1334 iscritta a Terni in data 24/11/2008 al n. 2642.

Importo ipoteca: **€ 150.000,00**.

Importo capitale: **€ 95.305,07**.

Oltre ai beni oggetto di pignoramento risulta ipotecata anche la porzione di terreno censita al N.C.T. al foglio n. 98 p.la n. 351 per la quota pari ad 1/2 della piena proprietà intestata ad OMISSIS .

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di mutuo pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 21/09/2009 al n. 173042 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2152.

Importo ipoteca: **€ 174.000,00**.

Importo capitale: **€ 116.000,00**.

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.p.A.** contro **OMISSIS** derivante da Concessione a garanzia di obbligazioni pratica Atto a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 21/09/2009 al n. 173043 iscritta a Terni in data 22/09/2009 al n. 2153.

Importo ipoteca: **€ 170.000,00**.

Importo capitale: **€** .

20.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **ITALFONDIARIO SPA** contro **OMISSIS** derivante da Verbale pignoramento immobili pratica Tribunale di Terni in data 24/09/2012 ai nn. 893/2012 trascritto a Terni in data 02/11/2012 al n. 8320.

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 nata a Torreorsina il 14/08/1943 prop. 1/2,

OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/2.

dal **10/03/1980 ante ventennio** al **25/02/1988** In forza di atto di divisione pratica denuncia di successione registrata a Terni in data 07/04/1981 al n. 4 vol. 552 trascritto a Terni in data 28/04/1981 al n. 2314.

La successione si riferisce al terreno con sovrastanti fabbricati non ancora censiti al N.C.E.U. e distinti al N.C.T. al Foglio n. 98 p.la n. 82 di ha 1.04.70

Proprietario: OMISSIS nata a Torreorsina il 26/04/1945 prop. 1/1

dal **25/02/1988** al **attuale proprietario** In forza di atto di divisione pratica Atto a rogito Notaio Filippo Federici in data 25/02/1988 al n. 12282 trascritto a Terni in data 14/03/1988 ai nn. 1762/2488

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

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una casa di tipo economico

Abitabilità/agibilità in data 17/08/1955al n. di prot. 30339.

Identificativo:P.E. n. 2

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Ampliamento fabbricato di civile abitazione

Rilascio in data 19/01/1968 al n. di prot. 36249

Abitabilità/agibilità in data 28/11/1975al n. di prot. 22764.

Identificativo:P.E. n. 3

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Istallazione di un cancello metallico con pensilina

Rilascio in data 13/01/1992 al n. di prot. 21316/91.

Identificativo:P.E. n. 4

Intestazione:OMISSIS

tipo pratica:Condominio Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori:Realizzazione di un servizio igienico in ampliamento al fabbricato esistente e costruzione di tre annessi agricoli (magazzino - cantine, ricovero animali e tettoie).

Presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 38495/86

Rilascio in data 13/08/1991 al n. di prot. 38495/86.

Identificativo:P.E. n. 5

Intestazione:OMISSIS e OMISSIS

tipo pratica:Concessione Edilizia

Per lavori:Realizzazione di una scala esterna in ferro e apertura di una porta di ingresso al piano primo

Rilascio in data 27/03/1992 al n. di prot. 46566/91.

Conformità urbanistico edilizia:

Al momento del sopralluogo sono state rilevate le seguenti irregolarità a fronte di un confronto effettuato con le pratiche edilizie rese disponibili nell'accesso agli atti eseguito presso l'archivio del Comune di Terni:

- a) cambio di destinazione d'uso da cantina e legnaia a residenziale con opere esterne ed interne e ampliamento tramite la realizzazione di un w.c. con piccolo porticato dell'attuale unità immobiliare posta al piano terra (p.lla 350);
- b) ampliamento dell'unità immobiliare censita come tettoia, magazzini, ricovero animali (p.lla 358).

Regolarizzabili mediante:

Tale immobile ricade in zona agricola limitata dai seguenti vincoli:

- Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, Regolamento Piano del Parco pubblicato sul BUR serie Generale n. 19 del 02/05/2012);
- Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004;
- Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000.

Da ciò deriva che la sanabilità del cambio di destinazione d'uso da cantina ad abitazione con opere esterne, allo stato attuale non è possibile da stabilire, poichè,

oltre all'accertamento di conformità (sanatoria edilizia di cui all'art. 17 della L.R. n. 21/2004) con il presupposto della doppia conformità agli strumenti urbanistico - edilizi, bisogna considerare che gli enti tutori dei vincoli suindicati hanno degli iter procedurali che si vanno di seguito ad esplicitare e che non danno, a priori, indicazioni sull'esito delle istanze.

1) Per quanto riguarda le zone sottoposte al Vincolo Ambientale - art. 142 del D.L. n. 42/2004 si ha il seguente percorso:

- Nel caso di abusi edilizi, sussiste il divieto di cui all'art. 167 del D.L.vo 42/2004, per cui non è ammissibile ad "accertamento di compatibilità paesaggistica", tutto ciò che abbia comportato aumento di superficie utile e volumetria, fatto salvo quanto contenuto nella Circolare Ministeriale dei Beni e le Attività Culturali n° 33 del 26/06/2009. Se fosse ammissibile la procedura si dovrebbe fare istanza al Comune ai sensi dell'art. 167 e art. 181 comma 1 quater, il quale, per delega dalla Regione per le funzioni di tutela paesaggistica, dovrebbe inviare la pratica in Commissione Comunale per la qualità ed il paesaggio e se tale commissione esprimesse parere favorevole, il Comune dovrebbe inoltrare l'istanza di compatibilità Paesaggistica al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali che dovrebbe esprimere un parere **OBBLIGATORIO** e **VINCOLANTE**.

Alla fine, se il parere fosse favorevole, il Comune dovrebbe determinare un'indennità risarcitoria per danno ambientale, stabilita da un D.G.C..

2) Per quanto riguarda la Z.P.S. art. 13 L.R. 27/2000 si ha il seguente percorso:

- L'istanza deve essere inviata alla Regione per una Valutazione di Incidenza Ambientale con parere **VINCOLANTE**, poichè, in caso di parere contrario si determinerebbe l'insanabilità delle opere abusive.

3) Per quanto riguarda il Parco fluviale del Nera (area naturale protetta ai sensi dell'art. 12 commi 6 e 14 della L.R. 9/1995, gli immobili pignorati ricadono nelle aree di protezione agricola (C1) - Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 35 (Interventi relativi agli edifici esistenti) della legge regionale 22 febbraio 2005, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni autorizzati in base alle norme dei piani urbanistici vigenti, nonché quelli autorizzati ai sensi delle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art. 3 della L.R. n.1/2004.

Riguardo alla realizzazione del w.c. e del porticato in ampliamento alla unità immobiliare attualmente destinata a residenziale a seguito di cambio di destinazione d'uso non autorizzato ed alla realizzazione dell'ampliamento del fabbricato ad uso magazzino, tettoie e ricovero animali, allo stato attuale, visto il divieto di cui all'art. 167 del D.L.vo 42/2004, non risultano sanabili.

Note: Vista l'impossibilità di determinare la sanabilità delle opere abusive, lo scrivente, per la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, prenderà a riferimento solamente le superfici e le destinazioni d'uso autorizzate.

Descrizione : di cui al punto **C**

Appartamento posto al piano terra, costituito da ingresso, soggiorno/letto, cucina, un bagno ed un porticato esterno (derivato da un cambio di destinazione d'uso non autorizzato da cantina ad abitazione p.lla 350).

Fabbricato ad uso magazzini, tettoia e ricovero animali posto al piano terra (ampliato senza autorizzazione p.lla 358).

Superficie complessiva di circa mq **145,58**

è posto al piano terra

L'edificio è stato costruito nel 1965 ristrutturato nel (data non disponibile)

L'unità immobiliare è identificata con il numero 1 di interno , ha un'altezza interna media di circa mt 2,70.

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 interni tipologia: **a battente**, materiale: **alluminio**, condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pieni**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni forati**, coibentazione: **inesistente**, rivestimento: **intonaco di cemento**, condizioni: **sufficienti**

Impianti:

Elettrico tipologia: **sottotraccia**, tensione: **220V**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Idrico tipologia: **sottotraccia**, alimentazione: **diretta da rete comunale**, rete di distribuzione: **tubi in ferro zincato**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Termico tipologia: **autonomo**, alimentazione: **GPL**, rete di distribuzione: **tubi in ferro**, diffusori: **termosifoni in alluminio**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **da collaudare**

Destinazione urbanistica:

Nel piano generale vigente: in forza di delibera C.C. n° 307 del 15/12/2008 è identificato nella zona OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera" - OP-Art.94, 99 e 100 Zone E - fabbricati destinati ad abitazione (E1) -

Norme tecniche ed indici: OP-Art.44 Interventi nell'area naturale protetta "Parco fluviale del Nera"

1. Negli elaborati 7.2 e C è stato perimetrato l'ambito del "Parco fluviale del Nera", istituito con la LR n. 9/1995, quale area naturale protetta.
2. Fino all'entrata in vigore del piano dell'area naturale protetta gli interventi ricadenti nell'ambito di cui al comma 1 seguono le norme di salvaguardia previste dall'art. 10 della LR n.9/1995.

Conformità catastale:

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

A seguito del sopralluogo si evidenziano le seguenti difformità catastali:

a) Difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, derivante da alcune modifiche esterne (ampliamento) ed interne .

Regularizzabili mediante: Tipo mappale e variazione catastale

tipo mappale : **€ 2.500,00**

variazione catastale : **€ 1.500,00**

Oneri totali : **€ 4.000,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina(sup.con cambio di destinazione d'uso non autorizzato)	sup reale netta	72,20	0,80	57,76
ricovero animali (superficie condonata)	sup reale netta	22,04	0,35	7,71
tettoie (superficie condonata)	sup reale netta	51,34	0,30	15,40
		145,58		80,87

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nata a Torre Orsina il 26/04/1946, foglio 98, particella 350 - 358 categoria C/2, classe 1 consistenza 102 mq, superficie piano T rendita € 94.82,
 Derivante da: Impianto meccanografico del 31/01/1998.

Coerenze:

a nord: strada comunale

a est: strada statale

a sud: strada comunale

a ovest: p.lla 349 e 351

Accessori:

C.1 Terreno

annesso

Identificato al catasto terreni: intestazione: , partita 1 foglio mappale , qualità ente urbano, classe superficie catastale 1300, reddito agrario : € 0, reddito domenicale : € 0.

Derivante da: Impianto Meccanografico del 31/10/1998.

Coerenze:

a nord: strada comunale

a est: strada statale

a sud: strada comunale

a ovest: p.lle 349 e 351

Sviluppa una superficie complessiva di 1.300,00

Destinazione urbanistica: terreno di pertinenza fabbricato

Valore a corpo: **€ 2.047,50.**

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.

Nel prezzario pubblicato dalla Camera di Commercio di Terni riferito al II° trimestre 2013 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare sono comprese per i fabbricati da abitabili posti in zona periferica tra € 700,00 ed € 900,00 al mq di superficie lorda.

Altri 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 Abitazioni civili con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento il 2° semestre del 2012 propone prezzi di mercato variabili tra € 750,00 ed € 1.100,00 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 € 1.080,00 ed € 1.360,00 al mq di superficie netta.

Com'è possibile osservare sono state considerate le quotazioni di valore unitario medio-basso poiché riferite ad immobili in non buono stato di conservazione e con ubicazione non particolarmente funzionale e difficilmente 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 € 1.220,00 di superficie commerciale netta.

Per superficie commerciale netta si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al netto delle pareti interne e 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

Per il calcolo del valore di mercato dei terreni agricoli verranno prese in considerazione le superfici catastali

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto della presente relazione si è preso come riferimento il valore di terreni simili presenti nella zona che va da un min. di euro/Ha 14.680,00 ad un max. di euro/HA 16.820,00 per i terreni seminativo-arborato.

Considerando quindi una media tra i due valori si prenderà come valore medio di euro/ Ha 15.750,00 per i terreni seminativo-arborato.

24.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, 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	Cantina condonata (sup. residenziale trasformata senza autorizzazione), ricovero animali e tettoie condonate con Terreno annesso (p.lla 358)	145,58	100.708,90	100.708,90
			100.708,90	100.708,90

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.):	€ 15.106,34
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00

24.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 81.602,56**

L'Esperto alla stima
Massimiliano Porrizzini

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 181/2012

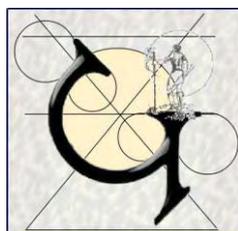
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

LOTTO N° 1 - 2 - 3

Allegati



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

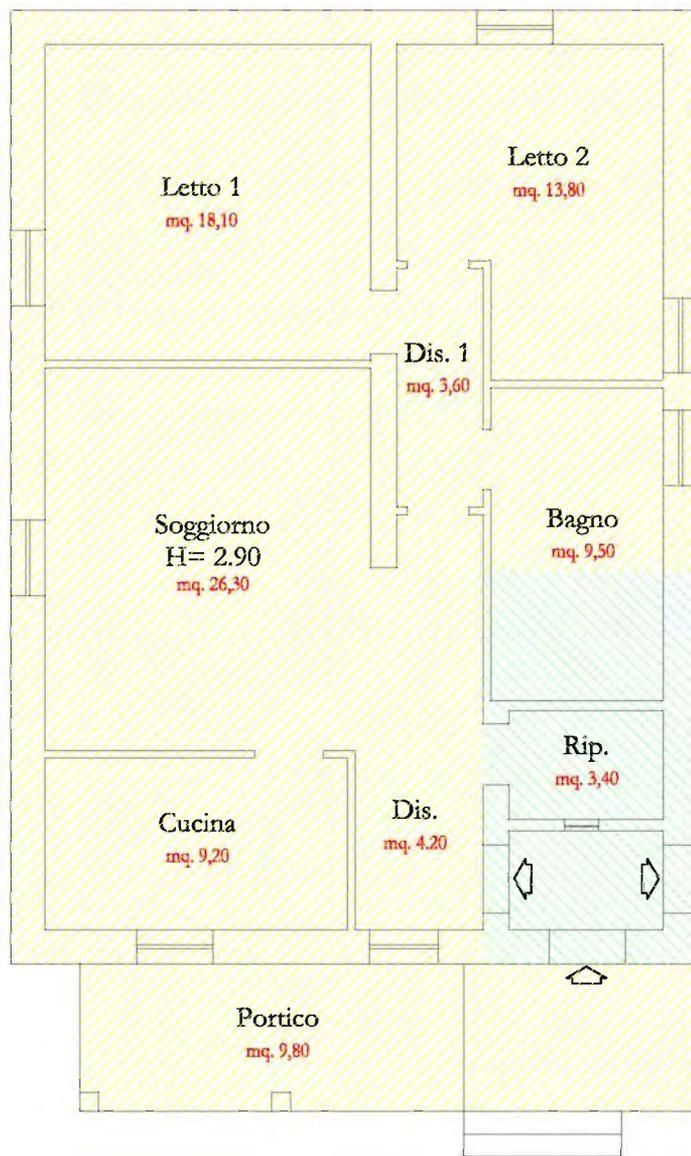
E mail: mporrazzini@libero.it

LOTTO N. 1 ELABORATO GRAFICO

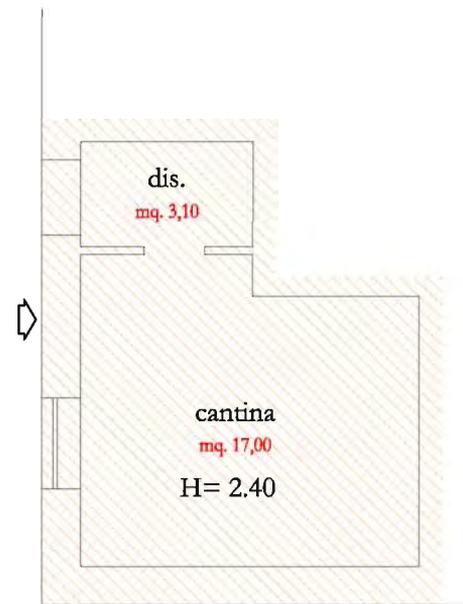
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 16.07.2013
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Terni, Loc. Torreorsina Voc. Palombara n. 1
censita al N.C.E.U. al Fg. 98 p.lla 352 sub. 1

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 181/2012
Promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro: ... OMISSIS ...

Giudice: Dott.ssa Paola VELLA
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio QUADRINI
Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI

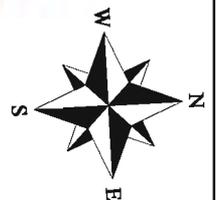


piano rialzato



piano S1

- superficie non autorizzata
- superficie autorizzata con C.E. Prot. n. 46566/91 del 27.03.1992
- superfici autorizzate con C.E. Prot. n. 36249 del 19.01.1968



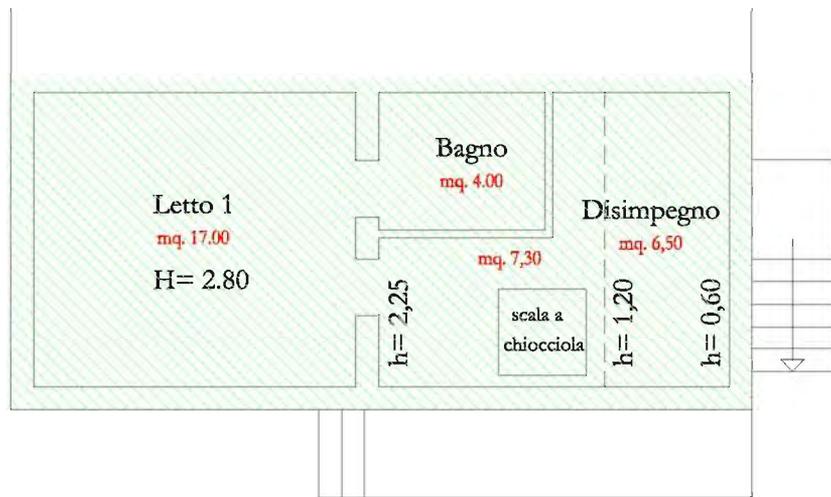
Scala 1:100

LOTTO N. 2 ELABORATO GRAFICO

Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 16.07.2013
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Terni, Loc. Torreorsina Voc. Palombara n. 1
censita al N.C.E.U. al Fg. 98 p.lla 353 sub. 2

Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 181/2012
Promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro: ... OMISSIS ...

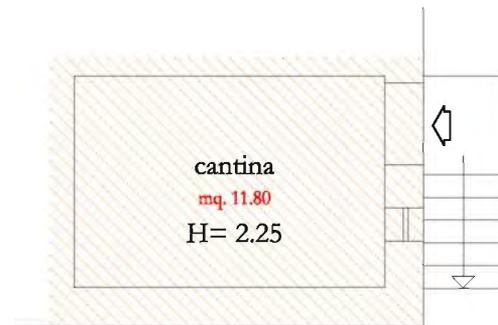
Giudice: Dott.ssa Paola VELLA
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio QUADRINI
Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI



piano sottotetto

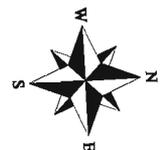


piano rialzato



piano S1

-  superfici non autorizzate
-  superfici autorizzate con Autorizzazione n. 52017 del 16.04.1991
-  superfici autorizzate con C.E. Prot. n. 21222 del 8.10.1954



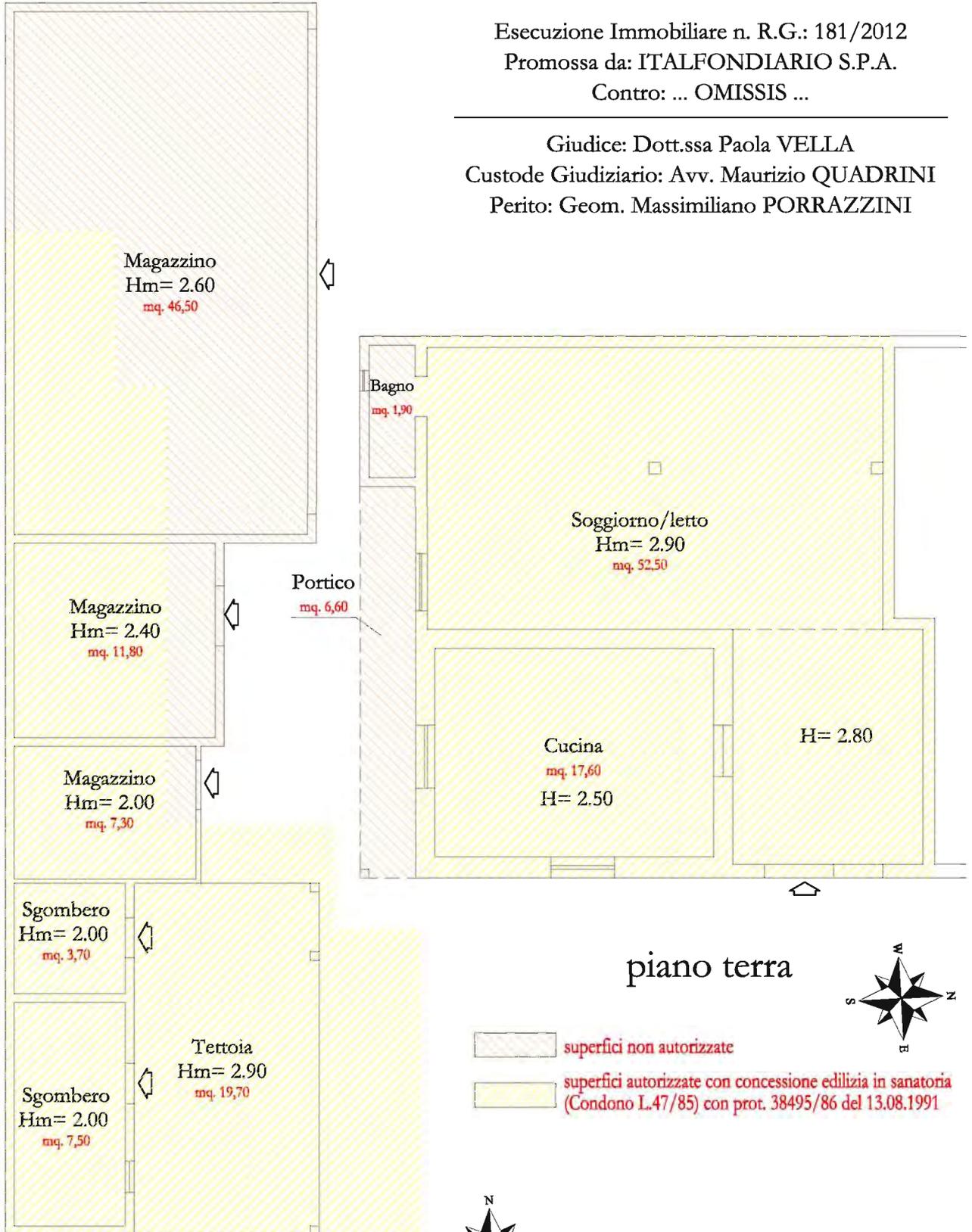
Scala 1:100

LOTTO N. 3 ELABORATO GRAFICO

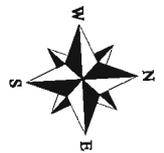
Rilievo dello stato dei luoghi alla data del 16.07.2013
Unità Immobiliare Urbana sita nel
Comune di Terni, Loc. Torreorsina Voc. Palombara n. 1
censita al N.C.E.U. al Fg. 98 p.lla 350 e 358

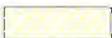
Esecuzione Immobiliare n. R.G.: 181/2012
Promossa da: ITALFONDIARIO S.P.A.
Contro: ... OMISSIS ...

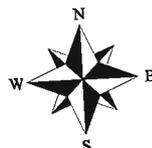
Giudice: Dott.ssa Paola VELLA
Custode Giudiziario: Avv. Maurizio QUADRINI
Perito: Geom. Massimiliano PORRAZZINI



piano terra



 superfici non autorizzate
 superfici autorizzate con concessione edilizia in sanatoria
(Condono L.47/85) con prot. 38495/86 del 13.08.1991



piano terra

Scala 1:100

N=72100

E=23400



Comune: TERNI
Foglio: 98
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
26-Ago-2013 10:13
Prot. n. T30378/2013

1 Particella: 352

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 181/2012

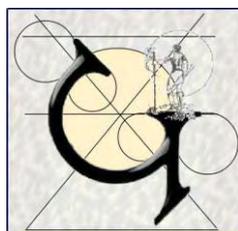
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

LOTTO N° 1

Documentazione fotografica



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porrazzini

Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: mporrazzini@libero.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 3

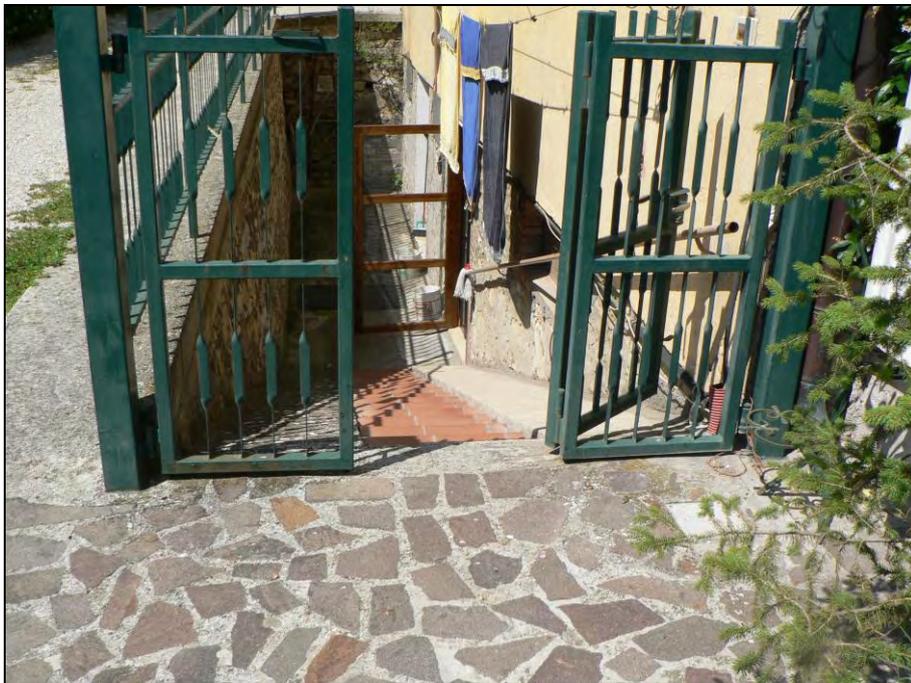


FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 9



FOTOGRAMMA n° 10

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 11

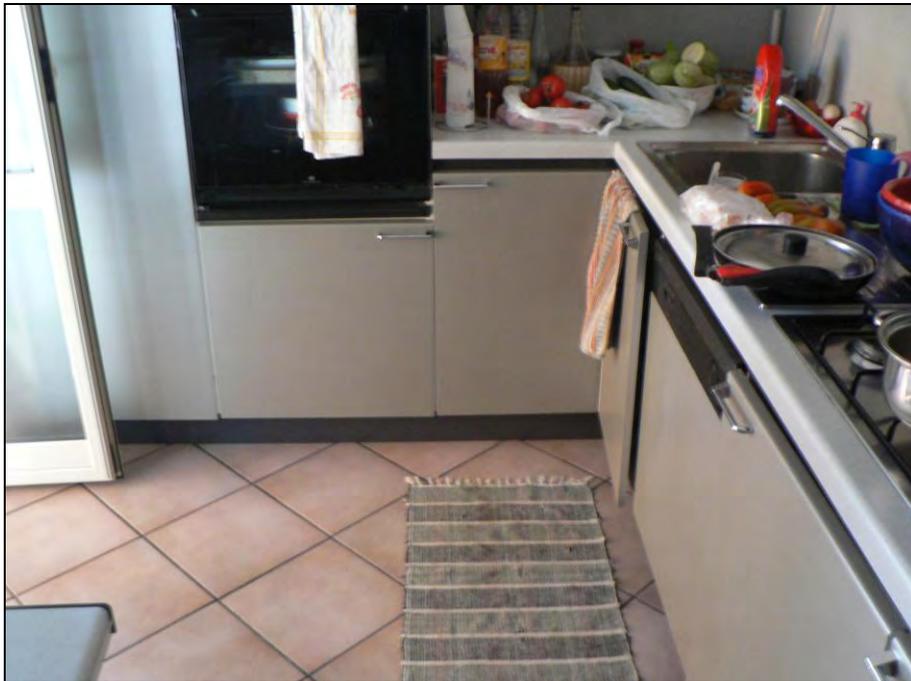


FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 15



FOTOGRAMMA n° 16

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 1

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 181/2012

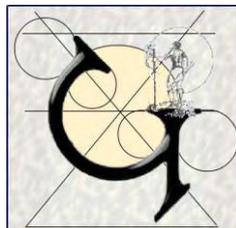
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

LOTTO N° 2

Documentazione fotografica



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porraccini

Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: mporraccini@libero.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2



FOTOGRAMMA n° 3

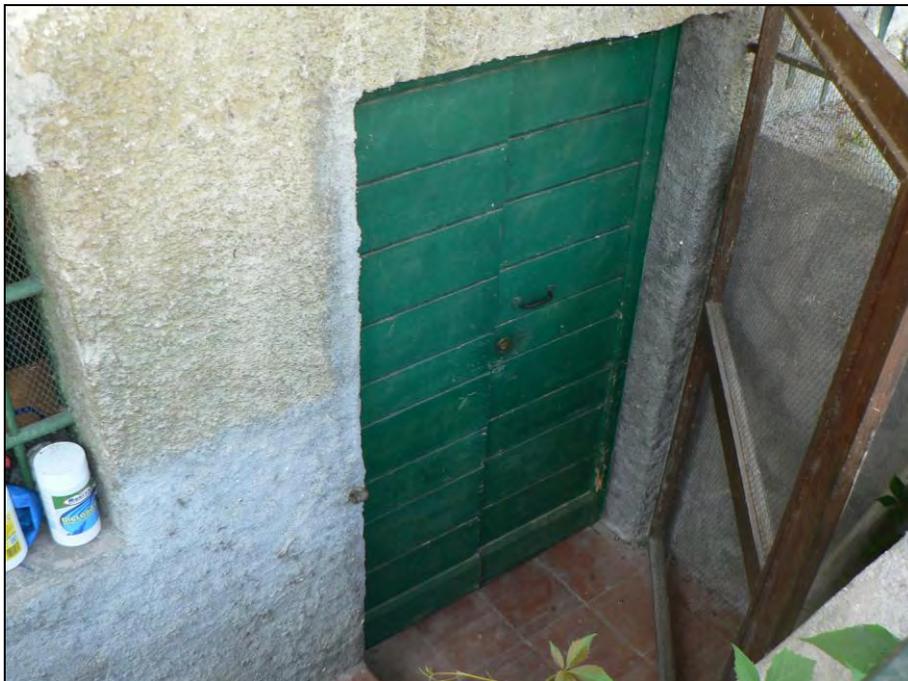


FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2



FOTOGRAMMA n° 13



FOTOGRAMMA n° 14

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2

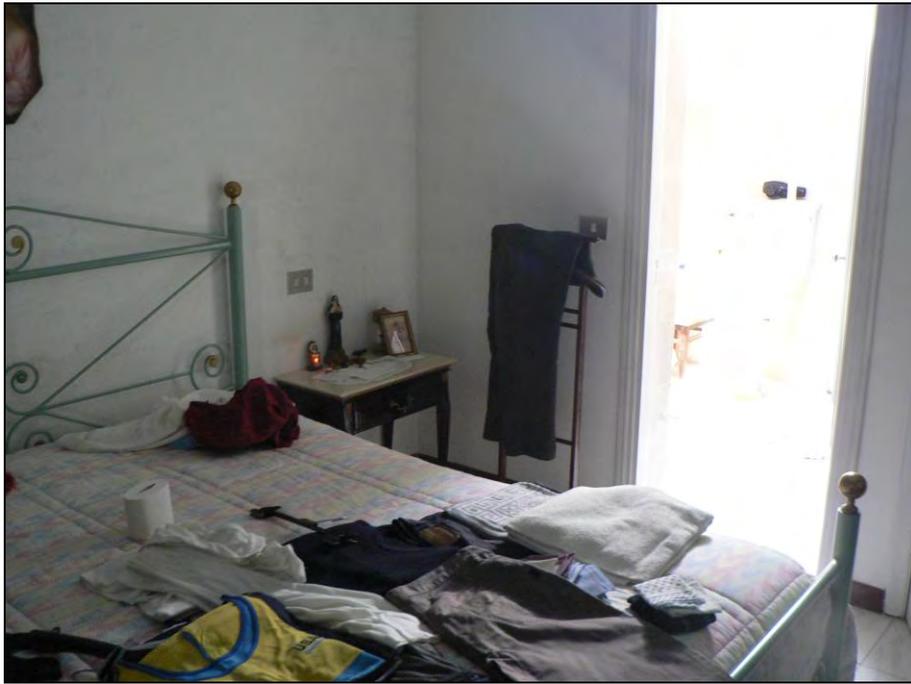


FOTOGRAMMA n° 15

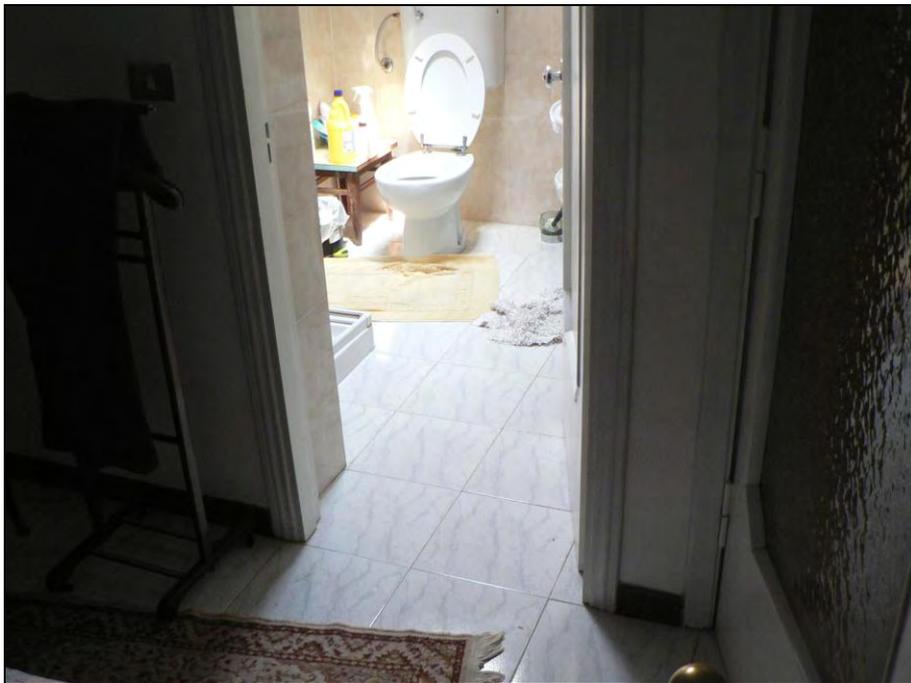


FOTOGRAMMA n° 16

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 2

Tribunale di Terni

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N° 181/2012

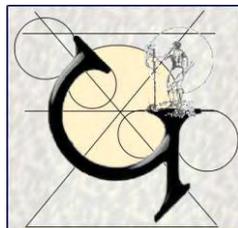
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

LOTTO N° 3

Documentazione fotografica



Studio Tecnico Geom. Massimiliano Porraccini

Via Giovannini n. 3 - Terni ☎ 0744/460062

E mail: mporraccini@libero.it



FOTOGRAMMA n° 1



FOTOGRAMMA n° 2

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 3



FOTOGRAMMA n° 4

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 5



FOTOGRAMMA n° 6

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 7



FOTOGRAMMA n° 8

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 11



FOTOGRAMMA n° 12

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 17



FOTOGRAMMA n° 18

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 19



FOTOGRAMMA n° 20

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 21



FOTOGRAMMA n° 22

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3



FOTOGRAMMA n° 23



FOTOGRAMMA n° 24

TRIBUNALE DI TERNI -
ES. IMM. N° 181/2012
OMISSIS
contro
OMISSIS
LOTTO N. 3