

**TRIBUNALE DI TERNI  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

Contro:

XX

**Lotto 001 Bene in Allerona via A. Moro  
Lotto 002 Bene in Allerona via A. Moro**

N. Gen. Rep. 190/2015  
Giudice: **Dott.ssa Giubilei Natalia**  
Custode Giudiziario: **Avv. Paola Burioni**

**RAPPORTO DI STIMA**

**Tecnico incaricato: Geom. Stefano MATERAZZINI**

CODICE FISCALE: MTRSFN56C08D570A

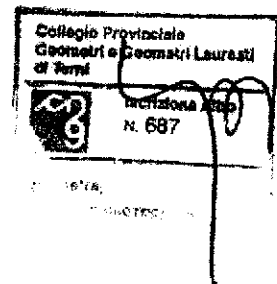
PARTITA IVA: 00367150554

Con studio in: Via Scalo Merci 44 - 05011 Allerona

telefono: 0763-616364

fax: 0763-624472

email: stefano.materazzini@geopec.it



**Beni in Alleronà (Terni) Località Alleronà Capoluogo  
Via A. Moro**

**Lotto: 001 Bene in via A. Moro**

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

**Lotto n. 1 – Appartamento al Piano Primo con annesso locale accessorio ad uso garage al Piano Terra . Alleronà (Terni) Località Alleronà Capoluogo via A. Moro.**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Al catasto Fabbricati:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il [REDACTED] c.f.( xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 ;  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il [REDACTED] c.f( xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2

-Comune di Alleronà fog. 21 n. 427 sub 2 cat. C/6 classe 4 mq. 24 R.C. €. 53,30

-Comune di Alleronà fog. 21 n. 427 sub 3 cat. A/2 classe 3 vani 8,5 R.C. €. 636,53

Derivante da: Decreto di Trasferimento Tribunale di Orvieto Rep. N. 2/94 del 05.07.2005 registrato a Orvieto il 02.08.2005 al n. 282

Trascritto a Terni il 12/07/2005 al n. 5237 di formalità.

Coerenze: L'immobile confina con via A. Moro su tre lati salvo altri

**Complessivamente l'immobile oggetto di vendita è di piena proprietà per 1/2 indiviso ciascuno e congiuntamente per l'intero degli esecutati**

xx

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA: LOTTO N. 1**

Caratteristiche zona: di espansione normale

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

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: - Orvieto-

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villalba,.

Attrazioni storiche: Pugnalonì

Principali collegamenti pubblici: Perugia km. 70 circa , Orvieto Km. 25

Servizi offerti dalla zona: NN

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di comproprietario dell'immobile e dai genitori dello stesso

**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:**

NN

- Descrizione onere: Servitù di passaggio pedonale e carraio della larghezza di m. 1,40 a carico della particella fog. 21 n. 427 a favore della limitrofa particella fog. 21 n. 426 a partire dalla strada fino a m. 1,50 oltre lo spigolo del fabbricato per permettere l'accesso ai garage del limitrofo fabbricato.



**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

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

Dalla documentazione notarile allegata e da quanto verificato presso l'Agenzia del Territorio è emerso che una piccola rata di terreno di mq. 1, ricadente all'interno del sedime del lotto, ma facente parte dello spazio pubblico antistante il fabbricato distinta al fog. 21 n. 396/p ( per errore nei precedenti frazionamenti del piano attuativo) , con TM prot. 231/1993 è stata accorpata , in quanto all 'interno del lotto , in oggetto. Pertanto è necessario effettuare un atto pubblico con il comune di Alleronna per regolarizzare la situazione sotto il profilo giuridico.

**ONERI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE : €. 1.500,00 (unitamente al lotto 2)**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Titolare/Proprietario:****Precedenti Proprietari al ventennio**

- [REDACTED] nato a Alleronna il [REDACTED] in comunione legale con [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Alleronna il [REDACTED] per aver acquistato l'intero fabbricato dai sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED] la per atto a rogito Dott. Gianni Fragomeni di Orvieto Rep. 222 del 08.01.1979  
trascritto a Terni in data 19.01.1979 al n. 450 di formalità.

**ATTUALE PROPRIETA' ALLA DATA ODIERNA****Titolare/Proprietario:** LOTTO n.1

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il [REDACTED] c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 ;  
-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il [REDACTED] c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2  
: Decreto di Trasferimento Tribunale di Orvieto Rep. N. 2/94 del 05.07.2005 registrato a Orvieto il  
02/08/2005 n. 282 e trascritto a Terni il 12.07.2005 al n. 5237 di formalità.

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Identificativo:** Lotto n. 1 Il fabbricato fu autorizzato nella intera consistenza con Licenza Edilizia n. 59/77 e successiva variante 33/1979 rilasciata in data 12/08/1980.

Successivamente con ordinanza Sindacale n 52/1980 del 28.11.1980 la Licenze Edilizia furono annullate.

A tal motivo ai sensi della Legge 47/85 fu presentata dal sig. [REDACTED], allora proprietario, Istanza di Sanatoria ( Condono Edilizio) in data 31.03.1987 prot. 1059 e 30.09.1986 n. 3179 successivamente integrato con istanza in data 22.02.1988 n. 055.

La Istanza , allo stato attuale, non risultano chiuse e perfezionate, con il rilascio della Concessione in Sanatoria, infatti a seguito delle note di richiesta di integrazione da parte del comune in data 10.02.1988 prot. 529 e 04.06.1988 prot. 1924 la parte non da dato risposta.

**Il comune di Alleronna, alla data attuale, non ha opposto diniego, alle Sanatorie presentate.**

Contestualmente alla Istanza di Sanatoria prodotta dall'allora proprietario, anche la impresa costruttrice e venditore dell'Immobile Pietrella Mauro inoltrò, in quanto avente causa, per lo stesso immobile, Istanza di Sanatoria al Comune di Alleronna ai sensi Legge 47/85 in data 31.03.1987 prot. 1063. La Istanza ,allo stato attuale, non risulta chiusa e perfezionata , con il rilascio della Concessione in Sanatoria, infatti a seguito di richiesta di integrazione da parte del comune in data 06.06.1988 prot. 1928 la parte non ha dato risposta.

**Il comune di Alleronna, alla data attuale, non ha opposto diniego, alle Sanatoria presentata.**

**Conformità urbanistico edilizia:**

**LOTTO n. 1 )** Per quanto sopra esposto il lotto n. 1 risulta nella condizione di regolarità edilizia condizionata al perfezionamento della Istanza di Sanatoria presentata e non definita.

**Regolarizzabili mediante:** Dopo verifiche effettuate dal sottoscritto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico di Allerona e dai conteggi effettuati, alla data della presente Relazione di Stima, la regolarizzazione dovrà avvenire mediante la integrazione della documentazione richiesta, con le note sopra citate, la definizione e il controllo delle oblazioni già corrisposte e il pagamento degli oneri concessori non ancora calcolati.

Da verifiche effettuate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona si presume un costo di oneri da corrispondere ALLA DATA DELLA PRESENTE, per il lotto n. 1 pari a €. 16.500,00 oltre oneri tecnici per integrazione pratica.

**Descrizione : LOTTO n. 1 Appartamento al piano primo con soffitta al piano secondo locale garage piano terra**

Appartamento posto al piano primo composto da ingresso-disimpegno, cucina-soggiorno-tre camere e due bagni con n. 2 terrazze a livello, oltre soffitta semi praticabile di pertinenza al piano secondo e locale garage al piano terra. Il tutto con accesso diretto dalla via pubblica via A. Moro ; Quanto sopra al Catasto Fabbricati fog. 21 particelle n. 427 sub 2 garage e sub 3 appartamento e soffitta.

Diritti esclusivi sulla corte, al piano primo, lato nord-est, costituente i distacchi del fabbricato dalle proprietà limitrofe.

Superficie complessiva utile interna dell'appartamento di circa mq 112,00, per la soffitta mq. 112,00, mq. 27,00 per il garage, per le terrazze mq. 58,00.

L'edificio è stato costruito negli anni 1980-1983 non ristrutturato successivamente alla edificazione. L'unità immobiliare che costituisce il lotto n. 1, ha un'altezza interna di circa 2,80 per l'appartamento, m. 2,30 per il garage e altezze variabili da 2,60-2,80 in colmo e 1.00 medio in gronda per la soffitta.

Il fabbricato nella intera consistenza è composto da n. 3 piani complessivi ovvero PT-1-2.

#### **Caratteristiche descrittive:**

##### Caratteristiche strutturali:

Balconi	Materiale : <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> , materiale : <b>solai latero cemento</b> condizioni: <b>buone/discrete</b>
Fondazioni	Tipologia <b>travi continue rovesce</b> , materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone/discrete</b>
Scale	Tipologia : <b>a rampe parallele</b> , materiale: <b>c.a.</b> , ubicazione : <b>interna</b> , servoscala: <b>assente</b> , condizioni : <b>buone/discrete</b>
Solai	tipologia: <b>solai misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> , condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura, e pilastri in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> , condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive:	

Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>acciaio</b> , apertura: <b>elettrica</b> , condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno</b> , protezione: <b>persiane</b> , materiale protezione: <b>legno</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> , coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> , coibentazione <b>inesistente</b> , rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>elementi autobloccanti</b> , condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>plastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>buone/discrete</b> , <b>pavimento in cemento per garage e soffitta</b>
Plafoni	materiale: <b>muratura</b> , condizioni: <b>discrete</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>cucina</b> , materiale: <b>klinker</b> , condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> , rivestimento: <b>plastrelle di ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: <b>rettilinea</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Citofonico	tipologia: <b>audio</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle normative ma non a norma attuale</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	Tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> , recapito: <b>collettore o rete comunale</b> , ispezionabilità: <b>sufficiente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: è identificato nella zona Zona R di espansione residenziale  
 Norme tecniche ed indici: La zona ove è ubicato il fabbricato è completamente edificata e faceva parte , all'epoca della costruzione di lottizzazione convenzionata.

**Conformità Catastale ( fog. 21 n. 427 sub 3) garage**

Errata indicazione della altezza reale interna di m. 2,30 anziché come indicato di m. 3,30.  
Tale irregolarità non modifica la rendita catastale in quanto la stessa si basa sulla superficie.  
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

**Conformità catastale: ( fog. 21 n. 427 sub 3) appartamento**

-Nella planimetria non si evidenzia riportata la terrazza sovrastante il garage che viene utilizzata come pertinenza.  
-Le altezze indicate nella soffitta non sono corrispondenti alla stato di fatto.  
Tale irregolarità non modifica la rendita catastale in quanto la stessa si basa sulla superficie.  
Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

**Oneri totali complessivi da sostenere per la regolarizzazione : € 800,00**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Garage Piano Terreno	sup reale netta	27,00	0,50	13,50
Appartamento Piano Primo	sup reale netta	112,00	1,00	112,00
Terrazze Piano Primo	sup reale netta	58,00	0,20	11,60
Soffitta praticabile al piano secondo	sup reale netta	112,00	0,30	33,60
<b>Sommano</b>		<b>309,00</b>		<b>170,70</b>

**Identificato al catasto fabbricati**

Intestazione: Al catasto fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il 00-00-0000 c.f.( xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 00-00-0000 c.f. ( xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2  
-Comune di Alleronia fog. 21 n. 427 sub 2 cat. C/6 classe 4 mq. 24 R.C. €. 53,30  
-Comune di Alleronia fog. 21 n. 427 sub 3 cat. A/2 classe 3 vani 8,5 R.C. €. 636,53

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

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzata. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare facente parte di fabbricato/villetta di maggior consistenza ma con ingresso e dipendenze ad uso esclusivo.

Le superfici considerate sono utili interne.

L'immobile risulta dotato di garage esclusivo, piccola corte pertinenziale con accesso indipendente. Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato, il prezzo dell'immobile, considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 30 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione, può considerarsi pari a €. 1.100,00 per l'appartamento €. 600,00 per il garage.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Dati forniti dall'Agenzia delle Entrate/Territorio relativo al comune di Alleronia periodo 2 semestre 2015, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Alleronia,

**8.3 Valutazione Lotto n. 1 :**

**16.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento piano primo e secondi con garage al piano terra	Appartamento	170,70	187.700,00	187.700,00
			<b>187.700,00</b>	<b>187.700,00</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ .28.155,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia ,oneri e spese tecniche di pratica.	€.19.000,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	€. 800,00
Spese tecniche per regolarizzazione legale ( atto con il comune) Quota parte	€.750,00
Spese per rimozione tettoia e chiusura porta per separazione lotti	€. 1.000,00

Nota) La somma dovuta per gli oneri concessori nasce, **alla data odierna**, dalla somma da corrispondere al 1996 rivalutato ad oggi per il 10% annuo, ovvero per anni 20. Al momento della eventuale aggiudicazione la somma potrebbe essere maggiore in funzione del periodo e comunque di circa un ulteriore 10%/anno.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto n. 1**

**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si  
 trova € .137.995,00 in cifra tonda € .138.000,00  
 (Centotrentottomila)**



Lotto: 002 Allerona via A. Moro

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

**Lotto n. 2 Locale artigianale /commerciale con locali di servizio al piano terra in Allerona (TR) via A. Moro.**

Proprietà: Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il [REDACTED] c.f( xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ) per la quota di 1/1

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il [REDACTED] per 1/1 di piena proprietà

foglio 21, particella 427 , subalterno 1, categoria C/3, classe U consistenza mq. 201 , rendita € 674,75.

Derivante da: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Orvieto in data 22.10.2009 rep. 2/107 trascritto a Terni in data 17.11.2009 al n. 8823 di formalità

**10. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: di espansione normale

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

Caratteristiche zone limitrofe residenziali.

Importanti centri limitrofi: Orvieto

Attrazioni paesaggistiche: Parco di Villalba,.

Attrazioni storiche: Pugnalonì

Principali collegamenti pubblici: Perugia km. 70 circa , Orvieto Km. 25

Servizi offerti dalla zona: NN

**11. STATO DI POSSESSO:**

Locale Artigianale /Commerciale occupato attualmente con Autorizzazione del Giudice G.E. per la attività di forno panicolo del [REDACTED].

**12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****12.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a spese della procedura.***12.1.1. Iscrizioni:*

1- Ipoteca giudiziale **attiva** a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** contro xxx per €. 75.000= di cui €. 72.746,89 per sorte di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Terni in data 20.04.2015 Rep. 413/2015 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. in data 18.05.2015 al n. 609 di formalità

2-Ipoteca volontaria **attiva** a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** a carico di xxx per complessivi €. 600.000= a garanzia di mutuo fondiario di €. 300.000= della durata di anni 20 per atto a Rogito Campioni di Orvieto in data 14.09.2010 Rep. 21075 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 20.09.2010 al n. 2012 di formalità

3-Ipoteca legale con annotazione di restrizione **non attiva** a favore : **SERVIZI RISCOSSIONI TRIBUTI S.P.A. DI TERNI** trascritta a Terni il 27.11.2002 n. 2573 di formalità a carico di [REDACTED] [REDACTED] resa libera con annotamento trascritto il 08.11.2011 al n. 343 di formalità.

4-Ipoteca legale con annotazione di restrizione non attiva a favore : **SERVIZI RISCOSSIONI TRIBUTI S.P.A. DI TERNI** trascritta a Terni il 09.11.2006 n.3197 di formalità a carico di [REDACTED]  
 [REDACTED] , resa libera con annotamento trascritto il 15.02.2011 al n. 370 di formalità.

5-Successivamente alla Certificazione Notarile datata 5.10.2015 si evidenzia presso la Conservatoria di la seguente Trascrizione Pregiudizievole: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI AUTOTRASPORTI VENERE SNC [REDACTED] LE E C – CONTRO AUTOTRASPORTI VENERE SNC DI [REDACTED] E C- CONTRO [REDACTED] CONTRO [REDACTED]- CONTRO [REDACTED]**, trascritta in data 31.12.2015 n. 8570 di formalità.

#### *12.2.2 Pignoramenti*

1-1-Pignoramento **non attivo** a favore del sig. **DANIELLI ANSANO** a carico del sig. [REDACTED] con atto giudiziario notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Orvieto in data 07.01.1997 gravanti sugli immobili in Allerona fog. 21 n. 427 sub 1-2-3 trascritto a Terni in data 10.01.1997 al n. 224 , reso libero con atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Orvieto in data 22.10.2009 rep. 657/2009 e conseguente annotamento trascritto il 08.02.2011 al n. 341 di formalità per il solo fog. 21 n. 427 sub 1.

- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** e a carico di [REDACTED] derivante da Atto Giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni del 03.07.2015 rep. 2306/2015 per la somma complessiva di €. 317.183,07 e trascritto alla Conservatoria del RR.II di Terni in data 11.09.2015 al n. 5956 di formalità.

**NB) LE FORMALITA' DA CANCELLARE A SPESE DELLE PROCEDURA SONO LE STESSE PER ENTRAMBI E LOTTO E DOVRANNO ESSERE CANCELLATI PER I SINGOLI IMMOBILI O LOTTI VENDUTI**

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

*NN*

#### *12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

#### *12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

- Descrizione onere:

Servitù di passaggio a carico della porzione in oggetto fog. 21 n. 427 a favore della porzione limitrofa fog. 21 n. 426 per l'accesso ai garage della stessa per una larghezza di m. 1,40 circa a partire della strada fino a m. 1,50 oltre lo spigolo. ( Vedi atto di acquisto allegato)

### **12.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese dell'acquirente:**

#### *12.2.1 Iscrizioni:*

*NN*

#### *12.2.3 Altre trascrizioni:*

Servitù di passaggio a carico della porzione in oggetto fog. 21 n. 427 a favore della porzione limitrofa fog. 21 n. 426 per l'accesso ai garage della stessa per una larghezza di m. 1,40 circa a partire della strada fino a m. 1,50 oltre lo spigolo. ( Vedi atto di acquisto allegato)

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

Dalla documentazione notarile allegata e da quanto verificato presso Agenzia del Territorio emerso che una piccola rata di terreno di mq. 1, ricadente all'interno del sedime del lotto, ma facente parte dello spazio pubblico antistante il fabbricato distinta al fog. 21 n. 396/p ( per errore nei precedenti frazionamenti del piano attuativo) , con TM prot. 231/1993 è stata accorpata , in quanto all 'interno del lotto , in oggetto. Pertanto è necessario effettuare un atto pubblico con il comune di

Allerona per regolarizzare la situazione sotto il profilo giuridico.

**ONERI DA SOSTENERE PER LA REGOLARIZZAZIONE : €. 1.500,00 Unitamente al lotto 1**

#### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:**

**Precedenti Proprietari al ventennio**

██████████ nato a Allerona il ██████████ in comunione legale con ██████████  
 ██████████ nata a Allerona il ██████████ per aver acquistato l'intero fabbricato dai sigg.ri ██████████  
 ██████████ e ██████████ per atto a rogito Dott. Gianni Fragomeni di Orvieto Rep. 222 del 08.01.1979  
 trascritto a Terni in data 19.01.1979 al n. 450 di formalità.

**Attuale proprietario**

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il ██████████ c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1  
 :Decreto di Trasferimento Tribunale di Orvieto Rep. N. 2/107 del 22.10.2009 trascritto a Terni  
 in data 17.11.2009 al n. 8823 di formalità

#### 15. PRATICHE EDILIZIE:

**Identificativo:** Lotto n. 2 Il fabbricato fu autorizzato nella intera consistenza con Licenza Edilizia n. 59/77 e successiva variante 33/1979 rilasciata in data 12/08/1980.

Successivamente con ordinanza Sindacale n 52/1980 del 28.11.1980 la Licenze Edilizia furono annullate.

A tal motivo ai sensi della Legge 47/85 fu presentata dal sig. ██████████, allora proprietario, Istanza di Sanatoria ( Condono Edilizio) in data 31.03.1987 prot. 1059 e 30.09.1986 n. 3179 successivamente integrato con istanza in data 22.02.1988 n. 055.

La Istanze, allo stato attuale, non risultano chiuse e perfezionate, con il rilascio della Concessione in Sanatoria, infatti a seguito delle note di richiesta di integrazione da parte del comune in data 10.02.1988 prot. 529 e 04.06.1988 prot. 1924 la parte non da dato risposta.

**Il comune di Allerona, alla data attuale, non ha opposto diniego, alle Sanatorie presentate.**

Contestualmente alla Istanza di Sanatoria prodotta dall'allora proprietario, anche la impresa costruttrice e venditore dell'Immobile Pietrella Mauro inoltrò, in quanto avente causa, per lo stesso immobile, Istanza di Sanatoria al Comune di Allerona ai sensi Legge 47/85 in data 31.03.1987 prot. 1063. La Istanza, allo stato attuale, non risulta chiusa e perfezionata, con il rilascio della Concessione in Sanatoria, infatti a seguito di richiesta di Integrazione da parte del comune in data 06.06.1988 prot. 1928 la parte non ha dato risposta.

**Il comune di Allerona, alla data attuale, non ha opposto diniego, alle Sanatoria presentata.**

**Conformità urbanistico e edilizia**

LOTTO n. 2 ) Per quanto sopra esposto il lotto n. 2 risulta nella condizione di regolarità edilizia condizionata al perfezionamento della Istanza di Sanatoria presentata e non definita.

Regolarizzabili mediante: La regolarizzazione dovrà avvenire mediante la integrazione della documentazione richiesta, con le note sopra citate, la definizione e il controllo delle oblazioni già corrisposte e il pagamento degli oneri concessori non ancora calcolati.

Da verifiche effettuate con l'Ufficio Tecnico del Comune di Allerona si presume un costo di oneri da corrispondere, per il lotto n. 2 pari a €15.500,00 oltre spese tecniche di integrazione pratica.

**Lotto n. 2 Locale Commerciale /Artigianale al piano terra di via A. Moro di Allerona Capoluogo**

Locale artigianale commerciale posto al piano terra di fabbricato di maggior consistenza con accesso dalla via pubblica , attualmente destinato a forno panicolo, costituito da una porzione per la vendita, una porzione per la attività e una zona a servizi di pertinenza.

Superficie complessiva di circa mq 198,00 di cui per mq. 16,00 per il locale commerciale, mq. 118,00 per il locale artigianale e mq. 64,00 per la zona a servizi , tutti i locali sono posti al piano PT

L'edificio è stato costruito nel 1980-1983

, ha un'altezza interna di m. 3,70 per la zona artigianale e m. 2,50 per i locali di servizio

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

#### Balconi

Copertura fabbricato

tipologia: **a falde**, materiale: **c.a.**, condizioni: **buone**

Fondazioni

tipologia: **plinti collegati**, materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Scale

=====

Solai

tipologia: **solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera**, condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali

materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **c.a.**, condizioni: **sufficienti**

Componenti edilizie e

costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio**, protezione: **serranda**, materiale protezione: **condizioni: sufficienti**

Infissi interni

tipologia: **a battente**, materiale: **legno tamburato**, condizioni: **sufficienti**

Manto di copertura

materiale: **tegole canadesi**, coibentazione: **guaina bituminosa**, condizioni: **buone**

Pareti esterne

rivestimento: **intonaco di sabbia e cemento**, condizioni: **buone**

Pavim. Esterna

materiale: =====

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in ceramica**, rivestimento **pareti piastrelle ceramica**

Portone di ingresso

tipologia: **doppia anta a battente**, materiale: **alluminio**, accessori: **senza maniglione antipanico**, condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagno**, materiale: **ceramica** , condizioni: **buone**

Scale

posizione: =====

Impianti:

Antenna collettiva

Tipologia =====

Citofonico

tipologia: **audio**, condizioni: **buone**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia, e a vista**  
tensione: **220V-380 V** condizioni: **sufficienti**, conformità: **Impianto industriale certificato per la attività**

Fognatura

tipologia: **mista**, rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento**, recapito: **collettore o rete comunale**, ispezionabilità: **scarsa**, condizioni: **sufficienti**, conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> , centralino: <b>assente</b> , condizioni: <b>buone</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> , alimentazione: <b>metano</b> , rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> , diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> , condizioni: <b>da normalizzare</b> , conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano generale vigente: è identificato nella ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO / ESPANSIONE R

**Conformità catastale:**

- Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

La planimetria non corrisponde allo stato di fatto in quanto, nella zona a servizi, sono state realizzate delle tramezzature non riportate nelle planimetria. Questo comunque non modifica la rendita catastale calcolata sulla intera superficie.

Regularizzabili mediante: Variazioni Catastale

Variazioni catastali

Variazione Catastale : € 400,00

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale Commerciale	sup reale netta	16,00	1,00	16,00
Locale Artigianale	sup reale netta	118,00	1,00	118,00
Locali di Servizio	sup reale netta	64,00	0,70	44,80
		<b>198,00</b>		<b>178,80</b>

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07/11/2009 per 1/1 di piena proprietà foglio 21, particella 427, subalterno 1, categoria C/3, classe U consistenza mq. 201, rendita € 674,75

Derivata da: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Orvieto in data 22.10.2009 rep. 2/107 trascritto a Terni in data 17.11.2009 al n. 8823 di formalità

Coerenze: Via A, Moro su tre lati salvo altri.

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

Il criterio di stima è quello comparativo per la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti oggetto di esecuzione. I parametri di Stima sono dettati da considerazioni funzionali delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del mercato immobiliare attuale nella zona e dello scopo della stima in quanto trattasi di immobili da sottoporre a vendita forzata. In particolare oggetto del lotto è una unità immobiliare realizzata e strutturata per essere adibita a locale artigianale, nella fattispecie dalla sua realizzazione è stato, ed è attualmente, forno panicolo con vendita annessa, facente parte di complesso immobiliare costituito fabbricato di maggior consistenza.

Le superfici considerate sono utili interne. Da verifiche e fonti consultate, come sotto riportato, il prezzo dell'immobile, considerato che lo stesso è stato costruito da oltre 33 anni, e che nel tempo non ha subito interventi significativi di manutenzione, eccetto che adeguamenti interni agli impianti, può considerarsi pari a €. 1.300,00

### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di ALLERONA, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni, Conoscenza diretta e/o informazioni dirette

### 16.3 Valutazione corpi:

ID	Immobile	Superficie ragguagliata	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Locale artigianale /commerciale con locali accessori	Locale artigianale / commerciale	178,80	232.440,00	232.440,00
			<b>232.440,00</b>	<b>232.440,00</b>

### 16.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ .34.866,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica /edilizia ,oneri e spese tecniche di pratica.	€ 18.000,00
Spese tecniche per regolarizzazione catastale	€ 400,00
Spese tecniche per regolarizzazione legale ( atto con il comune) Quota parte	€ 750,00
Spese chiusura porta per separazione lotti	€ 500,00

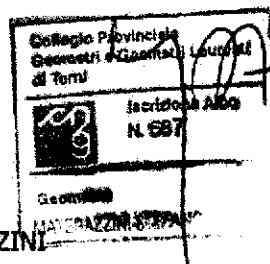
Nota) La somma dovuta per gli oneri concessori nasce, alla data odierna, dalla somma da corrispondere al 1996 rivalutato ad oggi per il 10% annuo, ovvero per anni 20. Al momento della eventuale aggiudicazione la somma potrebbe essere maggiore in funzione del periodo e comunque di circa un ulteriore 10%/anno.

### Prezzo base d'asta del lotto n. 2

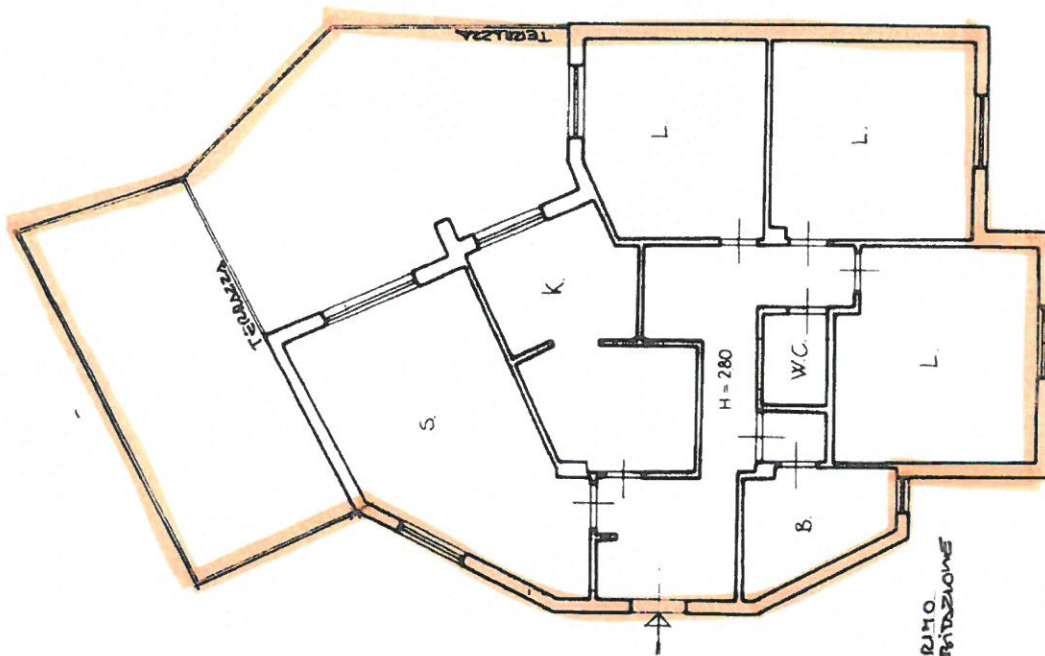
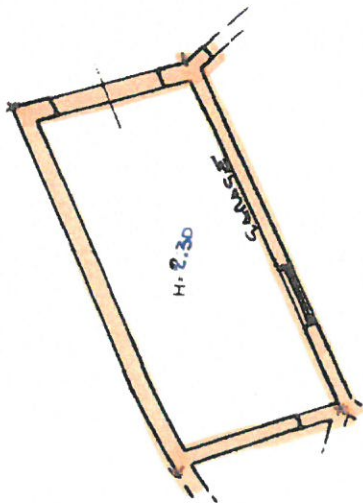
**Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 177.934,00 in cifra tonda € 178.000,00= Centosettantottomila,**

Allerona li, 10.09.2016

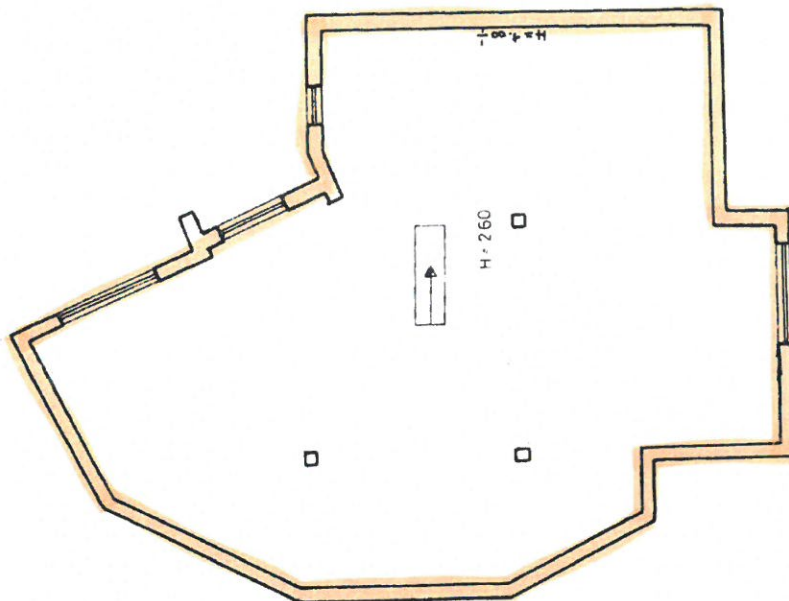
IL CTU  
Geom. Stefano MATERAZZINI



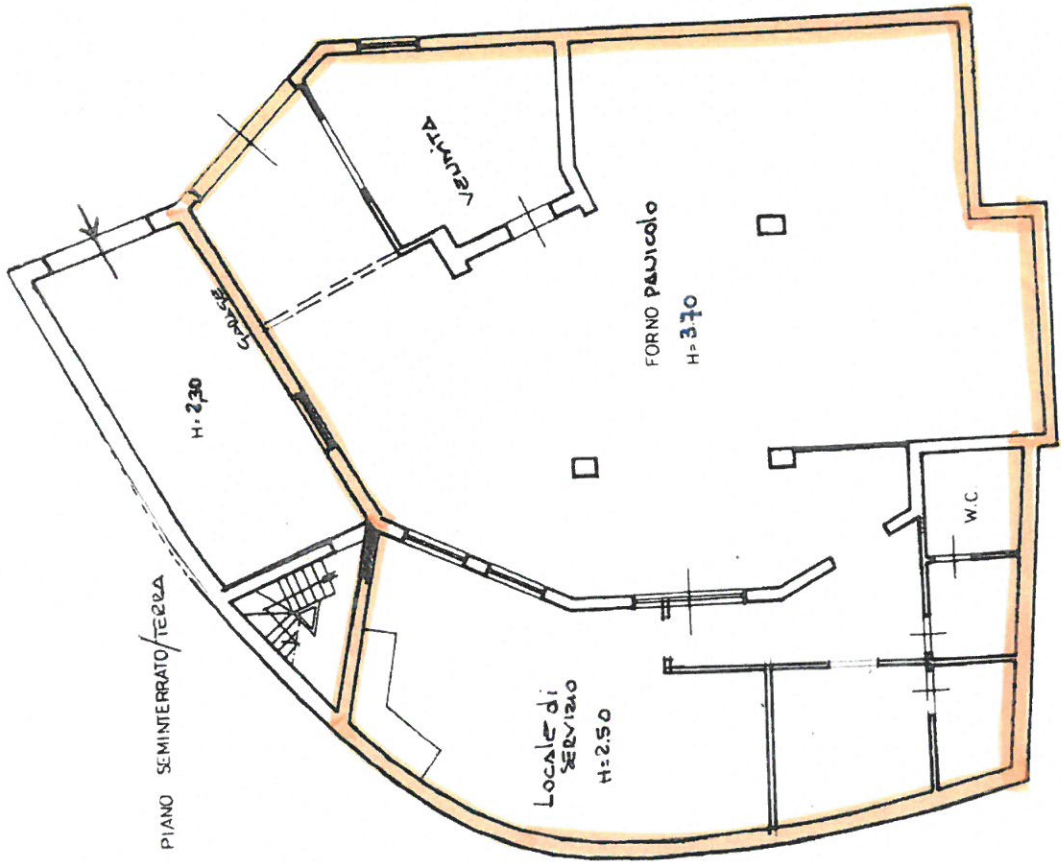
**LOTTO N. 1**



PIANO PRIMO  
ABBANDONATO



PIANO SECONDO  
SOFITTA REPLICABILE

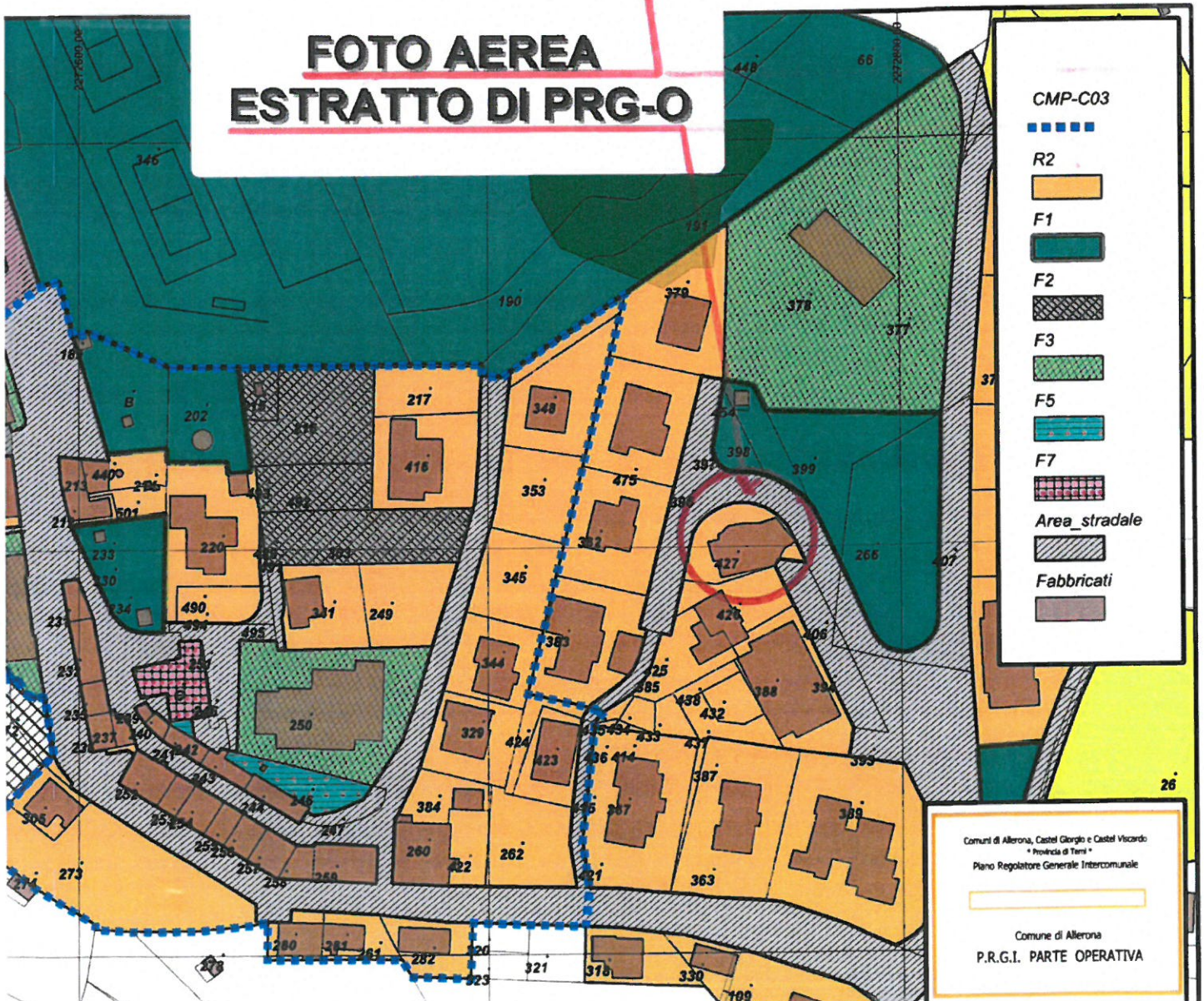


**LOTTO N. 2**





# FOTO AEREA ESTRATTO DI PRG-O



Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. SSA LIANA PELOROSSO

Vis tel (0.90 euro)



N=98600

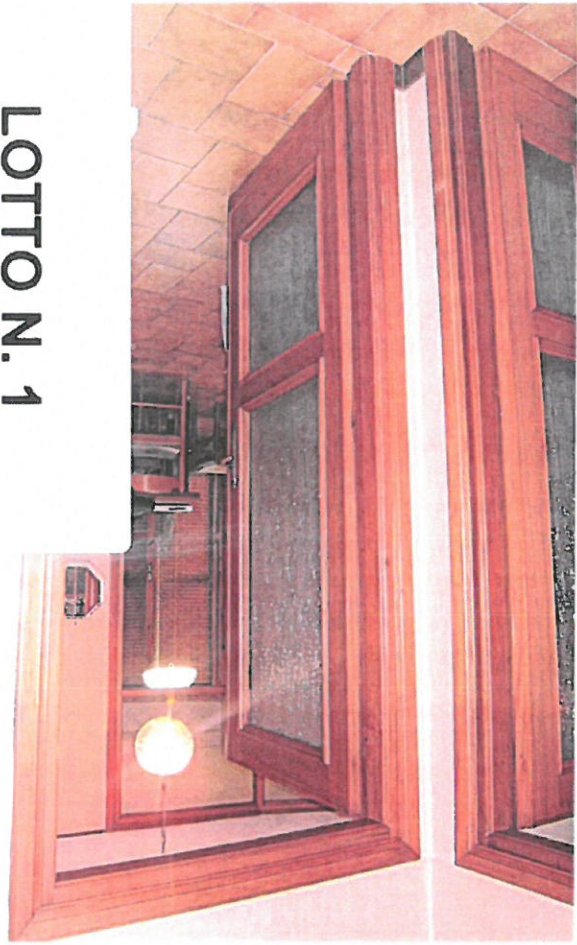
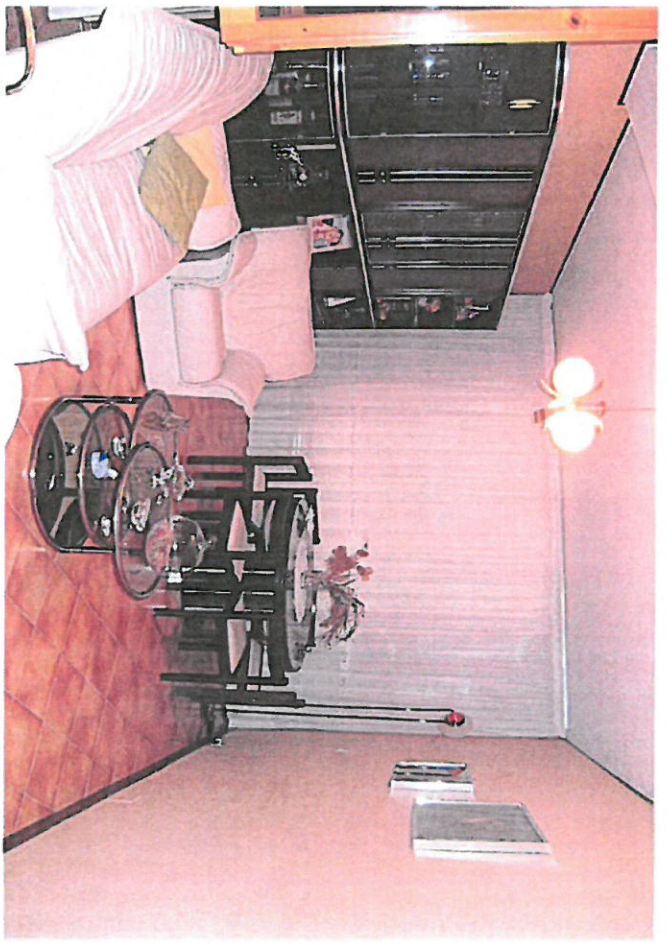
Scala originale 1:1000  
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri  
 Comune ALLERONA  
 Foglio: 21  
 B-Set-2016 19 45 23  
 Prot. n. 1295442/2016

E=-39000

1 Particella: 427

**LOTTO N.1  
ESTERNO**



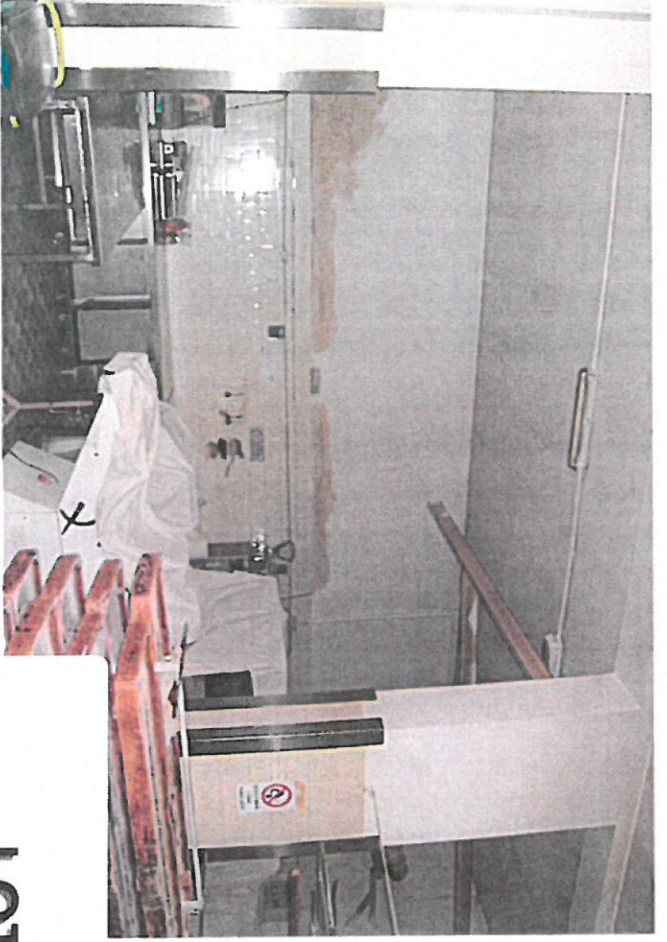


LOTTO N.1  
INTERNO



**LOTTO N. 2  
ESTERNO**





**LOTTO N. 2  
INTERNO**