

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **198/2017**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Marco Delibra**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - LOTTO UNICO

Esperto alla stima: Geom. Alberto Corvi
Codice fiscale: CRVLR88S23A262E
Studio in: Via Rimembranze 40 - 05022 Amelia
Email: corvigeometra@gamil.com
Pec: alberto.corvi@geopec.it

INDICE SINTETICO**1 Dati Catastali**

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]

Dati Catastali: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1, foglio 43, particella 60, subalterno 1, scheda catastale TR0082013, indirizzo Vocabolo Podere Fontana snc, piano T-1, comune Allerona, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 168 mq, rendita € 397,67

Corpo: B - TERRENI

Categoria: agricolo

Dati Catastali: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1, sezione censuaria Allero nafoglio 43, particella 64, qualità pascolo arb, classe 2, superficie catastale 7980, reddito dominicale: € 7.01, reddito agrario: € 3.71, sezione censuaria Allero nafoglio 43, particella 60, qualità ente urbano, classe -, superficie catastale 470, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -, sezione censuaria Allero nafoglio 43, particella 62, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.03,

2 Stato di possesso

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Possesso: Libero

Corpo: B - TERRENI

Possesso: Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B - TERRENI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

Corpo: A - ABITAZIONE

Creditori Iscritti: OMISSIS**Corpo:** B - TERRENI**Creditori Iscritti:** OMISSIS

5.	Comproprietari Beni: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011 Lotto: 001 - LOTTO UNICO Corpo: A - ABITAZIONE Comproprietari: Nessuno <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td> Corpo: B - TERRENI Comproprietari: Nessuno </td> </tr> </table>	Corpo: B - TERRENI Comproprietari: Nessuno
Corpo: B - TERRENI Comproprietari: Nessuno		

6 Misure Penali

.

Beni: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO**Corpo:** A - ABITAZIONE**Misure Penali:** NO**Corpo:** B - TERRENI**Misure Penali:** NO**7 Continuità delle trascrizioni**

.

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO**Corpo:** A - ABITAZIONE**Continuità delle trascrizioni:** SI**Corpo:** B - TERRENI**Continuità delle trascrizioni:** SI**8 Prezzo**

.

Bene: Vocabolo Podere Fontana snc - Allerona (TR) - 05011**Lotto:** 001 - LOTTO UNICO**Prezzo da libero:** € 62.000,00**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Allerona (TR)**
Località/Frazione
Vocabolo Podere Fontana snc

Lotto: 001 - LOTTO UNICO

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Dall'esamina della relazione notarile del Notaio Dott. Pennazzi Catalani Carlo, risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si - Dall'esamina della relazione notarile del Notaio Dott. Pennazzi Catalani Carlo, la trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Allerona (TR) CAP: 05011, Vocabolo Podere Fontana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Come si evince dall'atto di compravendita dei beni eseguiti (rogito Notaio Pongelli Alessandro Rep. 84157 del 12/06/2009), il sig. OMISSIS, dichiara di essere separato legalmente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1, foglio 43, particella 60, subalterno 1, scheda catastale TR0082013, indirizzo Vocabolo Podere Fontana snc, piano T-1, comune Allerona, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 168 mq, rendita € 397,67

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2009 Repertorio n.: 84157 Rogante: PONGELLI ALESSANDRO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5413.1/2009)

Confini: Regione dell'Umbria, OMISSIS, Olivieri Graziella Siria.

L'immobile dall'esame dell'estratto di mappa risulta giuridicamente non intercluso in quanto le particelle di proprietà del debitore sono tutte inserite nel pignoramento e lo stesso è raggiungibile tramite una strada vicinale pubblica.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Rispetto alla situazione dell'unità immobiliare in atti al Catasto Fabbricati, di cui all'ultimo aggiornamento catastale del 08/06/2009 prot. TR0082013, si segnala che il fabbricato in oggetto deve essere catastalmente individuato in categoria F/2 (unità collabente) in quanto di fatto l'immobile risulta inagibile e in parte strutturalmente compromesso.

Dallo studio della visura storica dell'immobile si evince che originariamente lo stesso era censito al Catasto Terreni come fabbricato rurale, in data 17/12/2008 è stato accatastato al Catasto Fabbricati come unità collabente in categoria F/2 e in data 08/06/2009 è stata variata la categoria da F/2 a A/3 (abitazione di tipo economico). Si presume che l'ultima variazione catastale sia stata propedeutica alla successiva stipula del rogito di acquisto da parte del Sig. OMISSIS avvenuta in data 12/06/2009 con atto Rep. 84157 stipulato dal Notaio Pongelli

Alessandro.

Regularizzabili mediante: Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati.

Descrizione delle opere da sanare: Il fabbricato va censito in categoria F/2 unità collabente.

Presentazione denuncia di variazione DOCFA al Catasto Fabbricati per variazione della destinazione: € 400,00

Oneri Totali: **€ 400,00**

Note: Visto l'avanzato stato di degrado dell'immobile, con presenza di cedimenti e crolli delle strutture orizzontali dei solai di copertura, solai interpiano e scale, non è stato possibile accedere all'interno dello stesso.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note generali: I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento corrispondono ai riferimenti catastali agli atti.

Identificativo corpo: B - TERRENI.

agricolo sito in Allerona (TR) CAP: 05011, Vocabolo Podere Fontana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Note: Come si evince dall'atto di compravendita dei beni eseguiti (rogito Notaio Pongelli Alessandro Rep. 84157 del 12/06/2009), il sig. OMISSIS, dichiara di essere separato legalmente.

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1

, sezione censuaria Allerona, foglio 43, particella 64, qualità pascolo arb, classe 2, superficie catastale 7980, reddito dominicale: € 7.01, reddito agrario: € 3.71

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2009 Repertorio n.: 84157 Rogante: PONGELLI ALESSANDRO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5413.1/2009)

Confini: Regione dell'Umbria, OMISSIS, Ulivieri Graziella Siria

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1

, sezione censuaria Allerona, foglio 43, particella 60, qualità ente urbano, classe -, superficie catastale 470, reddito dominicale: € -, reddito agrario: € -

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2009 Repertorio n.: 84157 Rogante: PONGELLI ALESSANDRO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5413.1/2009)

Confini: Regione dell'Umbria, OMISSIS, Ulivieri Graziella Siria

Note: terreno di corte dell'immobile censito al catasto fabbricati

Identificato al catasto Terreni:

Intestazione: OMISSIS - nato a Milano il 02/09/1967 . cod. fisc. OMISSIS - proprietà 1/1

, sezione censuaria Allerona, foglio 43, particella 62, qualità PASC CESPUG, classe U, superficie catastale 660, reddito dominicale: € 0.17, reddito agrario: € 0.03

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2009 Repertorio n.: 84157 Rogante: PONGELLI ALESSANDRO Sede: ORVIETO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5413.1/2009)

Confini: Regione dell'Umbria, OMISSIS, Ulivieri Graziella Siria

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili sono ubicati in zona isolata e in stato di semi abbandono, a circa 4 km dal centro urbano di Alleroni Scalo, ad una quota di circa 380 metri sul livello del mare. Il sito è raggiungibile mediante la Strada Provinciale 49, da cui si dirama la strada sterrata Via Campo Sportivo. L'ultimo tratto, di circa 2 km, è rappresentato dalla strada Vicinale di Fontana, la quale versa in condizioni di abbandono e deterioramento dovuto agli agenti atmosferici e alla vegetazione che a tratti invade la carreggiata. Allo stato attuale la stessa non è percorribile con i veicoli di circolazione ordinari. Il tratto di strada descritto fa parte della rete sentieristica regionale all'interno dell'Aerea Naturale Protetta Selva di Meana. Congiuntamente al custode, il sottoscritto ai fini del sopralluogo sull'immobile, ha raggiunto lo stesso percorrendo il tratto suddetto a piedi.

Caratteristiche zona: periferica degradata

Area urbanistica: agricola a traffico zona isolata con parcheggi area scoperta di proprietà.

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: strade al servizio degli insediamenti (scarsa), smaltimento reflui domestici (non individuabile), rete idrica (non individuabile), rete del gas metano combustibile per uso domestico (non individuabile), rete telefonica (non individuabile), pubblica illuminazione comprendente le reti e gli (inesistente)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: a circa 4 km dalla zona dove sono ubicati gli immobili, è presente il centro urbano di Alleroni Scalo, dove sono presenti le principali opere di urbanizzazione secondaria, come definite dall'art. 44 L.

Attrazioni paesaggistiche: Borgo città di Alleroni.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autostrada Orvieto Scalo 20 km, Stazione FS Alleroni Scalo 4 km

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Alleroni (TR), Vocabolo Podere Fontana
Libero

Note: Come da interrogazione eseguita dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate in data 13/07/2018, gli immobili pignorati non sono oggetto di contratti di locazione.

Identificativo corpo: B - TERRENI

agricolo sito in Alleroni (TR), Vocabolo Podere Fontana
Libero

Note: Come da interrogazione eseguita dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate in data 13/07/2018, gli immobili pignorati non sono oggetto di contratti di locazione.

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:

- Descrizione onere: Trascrizione relativa a domanda giudiziale per accertamento simulazione atti emessa dal Tribunale di Orvieto in data 08/07/2011 rep. n. 380; Iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di terni in data 12/10/2011 ai nn. 12182/8296; N. 8296 DEL 13/10/2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Descrizione onere: Trascrizione relativa a domanda giudiziale per accertamento simulazione atti emessa dal Tribunale di Orvieto in data 08/07/2011 rep. n. 380; Iscritto/trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di terni in data 12/10/2011 ai nn. 12182/8296; N. 8296 DEL 13/10/2011.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva N. 1172 DEL 20/06/2011; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di Notaio Podragosi Giuseppe in data 15/06/2011 ai nn. 19611/9803; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/06/2011 ai nn. 7640/1172 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Ipoteca volontaria attiva N. 1172 DEL 20/06/2011; A favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 187500; Importo capitale: € 125000 ; A rogito di Notaio Podragosi Giuseppe in data 15/06/2011 ai nn. 19611/9803; Iscritto/trascritto a Terni in data 20/06/2011 ai nn. 7640/1172 ;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento N. 7920 DEL 14/11/2017 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a Roma in data 05/09/2017 ai nn. 47094 iscritto/trascritto a Terni in data 14/11/2017 ai nn. 11444/7920;

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

- Pignoramento N. 7920 DEL 14/11/2017 a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS registrato a Roma in data 05/09/2017 ai nn. 47094 iscritto/trascritto a Terni in data 14/11/2017 ai nn. 11444/7920;

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - ABITAZIONE

sito in Alleronza (TR), Vocabolo Podere Fontana

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: L'immobile non fa parte di un condominio.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: L'immobile non fa parte di un condominio.

Millesimi di proprietà: L'immobile non fa parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - non accessibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso al fabbricato, rappresentata da una strada vicinale, è in disuso e parzialmente dissestata. L'immobile non fa parte di un condominio.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: G

Note Indice di prestazione energetica: Anche se sprovvisto dell'APE, secondo le caratteristiche dell'immobile, la prestazione energetica sarebbe sicuramente la categoria più bassa, ovvero G.

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B - TERRENI

agricolo sito in Alleronza (TR), Vocabolo Podere Fontana

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Strada di accesso al fabbricato in disuso e parzialmente dissestata.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: non richiesto

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Maria Ragnisco, in data 20/11/1981, ai nn. 8503; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni, in data 28/11/1981, ai nn. 8437/6508.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 12/06/2009, ai nn. 84157/8395; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 13/07/2009, ai nn. 8319/5413.
Note: alla data della vendita il Sig. OMISSIS (venditore) dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e il Sig. OMISSIS (acquirente) di essere separato legalmente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 12/06/2009** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Francesco Maria Ragnisco, in data 20/11/1981, ai nn. 8503; trascritto a Conservatoria Registri Immobiliari di Terni, in data 28/11/1981, ai nn. 8437/6508.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 12/06/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Alessandro Pongelli, in data 12/06/2009, ai nn. 84157/8395; trascritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, in data 13/07/2009, ai nn. 8319/5413.
Note: alla data della vendita il Sig. OMISSIS (venditore) dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni e il Sig. OMISSIS (acquirente) di essere separato legalmente.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Il sottoscritto ha proceduto alla richiesta di accesso agli atti al Comune di Alleron, al fine della verifica della conformità urbanistica. Il Comune di Alleron risponde alla suddetta richiesta, attestando che negli immobili oggetto di perizia non sono mai state rilasciate concessioni edilizie o autorizzazioni né all'attuale proprietario OMISSIS né al vecchio proprietario OMISSIS. Come si evince dall'atto di compravendita dei beni eseguiti (rogito Notaio Pongelli Alessandro Rep. 84157 del 12/06/2009), la parte venditrice dichiara che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967 e che successivamente lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto provvedimenti autorizzativi. Gli immobili non si trovano in zona PAIP o PIIP.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

agricolo

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

7.2 Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 48 del 22/12/2014
Zona omogenea:	Zona Ea - SubSistemi S1b - S8b
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONE Ea : Zone agricole semplici. Sono caratterizzate dal territorio agricolo, non connotato da particolari valenze agricole e ambientali, ove si evidenzia la presenza di ambiti residenziali e attività produttive delle imprese agricole. In tali zone la parte operativa dovrà definire la disciplina per perseguire le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione delle imprese agricole; - creazione di un'offerta di servizi e di strutture per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita; - diversificazione ed integrazione delle attività economiche. <p>Sono pertanto consentiti, oltre agli insediamenti residenziali e agricoli produttivi (annessi agricoli, allevamenti zootecnici, etc.), destinazioni produttive nei seguenti settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione dei prodotti agricoli e sfruttamento delle risorse naturali; - lavorazioni artigianali artistiche, tessili, delle terre cotte, del ferro e del mobile e comunque compatibili; - ricettività turistica compatibile con particolare riferimento all'agriturismo. <p>La parte operativa del PRG stabilirà le condizioni necessarie per l'insediamento delle suddette destinazioni produttive, privilegiando l'utilizzo ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Nelle zone Ea, individuate nella parte strutturale del PRGI dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:</p> <p>I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per edifici destinati alla residenza: <p>lut = 0,0002 mq/mq; altezza massima = 6,50 mt; distanza confini = 5 mt; distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.</p> <p>La parte operativa del PRGI specificherà le modalità di applicazione dei suddetti parametri</p>

	<p>nel rispetto di quanto indicato all'art.8 della L.r. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005, anche in relazione agli ampliamenti ed alle variazioni di destinazione d'uso.</p> <p>- per gli annessi agricoli: lut = 0,004 mq/mq; altezza massima = 6,50 mt; distanza confini = 5 mt; distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Iut= 0.0002 mq/mq
Altezza massima ammessa:	6,50 mt
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq - ampliamento fabbricato residenziale di cui all'art. 91 L.R. 1/2015
Altro:	<p>Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Allerona in data 31/05/2018, l'immobile ubicato al foglio 43 particella 60, fa parte dell'Individuazione degli edifici sparsi nel territorio, immobili di interesse storico, architettonico e culturale, come approvato con Deliberazione di C.C. n. 5 del 16/02/2007.</p> <p>L'immobile è individuato nell'elenco di cui sopra, con il numero A17 e denominato Fontana A, uso: misto, datazione: civiltà agricola, alterazioni morfologiche: leggere, interventi compatibili: tipo R/RC - tipo RE1 e ampliamento tipo A1</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non sono presenti vincoli SIC e ZPS.

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso dell'immobile esistente è conforme allo strumento urbanistico vigente.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - ABITAZIONE

agricolo

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	C.C. n° 48 del 22/12/2014
Zona omogenea:	Zona Ea - SubSistemi S1b - S8b
Norme tecniche di attuazione:	<p>ZONE Ea : Zone agricole semplici. Sono caratterizzate dal territorio agricolo, non connotato da particolari valenze agricole e ambientali, ove si evidenzia la presenza di ambiti residenziali e attività produttive delle imprese agricole. In tali zone la parte operativa dovrà definire la disciplina per perseguire le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - valorizzazione delle imprese agricole; - creazione di un'offerta di servizi e di strutture per garantire alle popolazioni residenti adeguata redditività da lavoro e qualità della vita; - diversificazione ed integrazione delle attività economiche. <p>Sono pertanto consentiti, oltre agli insediamenti residenziali e agricoli produttivi (annessi agricoli, allevamenti zootecnici, etc.), destinazioni produttive nei seguenti settori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - trasformazione dei prodotti agricoli e sfruttamento delle risorse naturali; - lavorazioni artigianali artistiche, tessili, delle terre cotte, del ferro e del mobile e comunque compatibili; - ricettività turistica compatibile con particolare riferimento all'agriturismo. <p>La parte operativa del PRGI stabilirà le condizioni necessarie per l'insediamento delle suddette destinazioni produttive, privilegiando l'utilizzo ed il riuso del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>Nelle zone Ea, individuate nella parte strutturale del PRGI dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:</p> <p>I parametri edilizi per l'edificazione di nuovi annessi agricoli sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per edifici destinati alla residenza: <ul style="list-style-type: none"> lut = 0,0002 mq/mq; altezza massima = 6,50 mt; distanza confini = 5 mt; distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza. <p>La parte operativa del PRGI specificherà le modalità di applicazione dei suddetti parametri nel rispetto di quanto indicato all'art.8 della L.r. 53/74 come modificato dall'art.34 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005, anche in relazione agli ampliamenti ed alle variazioni di destinazione d'uso.</p> <ul style="list-style-type: none"> - per gli annessi agricoli:

	Iut = 0,004 mq/mq; altezza massima = 6,50 mt; distanza confini = 5 mt; distanza tra costruzioni = 10 mt se non in aderenza.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altro:	Gli immobili non sono sottoposti a vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004.

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; note: La destinazione d'uso dell'immobile esistente è conforme allo strumento urbanistico vigente. Risulta applicabile allo stesso un ulteriore potenzialità edificatoria per un ampliamento di 100 mq ai sensi dell'art. 91 L.R. 1/2015.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - TERRENI

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - ABITAZIONE**

Fabbricato unifamiliare ad uso residenziale, costituito da un appartamento al piano primo e locali non residenziali al piano terra. Il fabbricato anche se censito in categoria A/3, allo stato attuale risulta individuabile come unità collabente. Come dichiarato nell'ultimo atto di acquisto (rogito Notaio Pongelli Alessandro Rep. 84157 del 12/06/2009), l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967 e da allora non ha subito modifiche. L'immobile è sprovvisto di certificato di agibilità. Visto l'avanzato stato di degrado dell'immobile, anche se lo stesso è situato in zona isolata, si precisa che ai fini della pubblica sicurezza potrebbe essere necessario e prudente segnalare con appositi cartelli e nastri ad alta visibilità, il pericolo e il divieto di ingresso nell'immobile.

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

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **272,16**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: **antecedentemente 1967**

ha un'altezza utile interna di circa m. non individuabile

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: **abbandonato**

Condizioni generali dell'immobile: Visto l'avanzato stato di degrado dell'immobile, con presenza di cedimenti e crolli delle strutture orizzontali dei solai di copertura, solai interpiano e scale, non è stato possibile accedere all'interno dello stesso.

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: da demolire
Fondazioni	condizioni: non visibili
Scale	tipologia: interna materiale: al rustico ubicazione: interna condizioni: da demolire
Solai	tipologia: legno condizioni: da demolire - Note: Dall'esterno il solaio interpiano risulta parzialmente crollato.
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: da ristrutturare - Note: Le murature portanti esterne non presentano evidenti fessurazioni o cedimenti. Necessitano comunque di ristrutturazione e rafforzamento.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: inesistente condizioni: da demolire - Note: Gli infissi sono privi dei vetri
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: inesistente condizioni: da demolire

Pareti esterne

materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**
 rivestimento: **pietra** condizioni: **da ristrutturare**
 - Note: Le murature portanti esterne non presentano evidenti fessurazioni o cedimenti. Necessitano comunque di ristrutturazione e rafforzamento.

Impianti:

Elettrico

- Note: L'immobile non è allacciato alla rete elettrica

Idrico

- Note: L'immobile non è allacciato alla rete idrica

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

Esiste impianto elettrico	NO
Note	non individuabile in quanto non è stato possibile accedere all'immobile per questioni di sicurezza. L'immobile non risulta allacciato alla rete elettrica.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
Note	non individuabile in quanto non è stato possibile accedere all'immobile per questioni di sicurezza

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

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

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

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

Note generali impianti: non individuabile in quanto non è stato possibile accedere all'immobile per questioni di sicurezza

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata determinata dalla planimetria catastale agli atti, dopo aver eseguito la verifica della sagoma esterna del fabbricato, in occasione del sopralluogo effettuato. Anche se dalla lettura della planimetria catastale, il piano primo è adibito a civile abitazioni e il piano terra a locali non residenziali, lo stato dei luoghi rileva invece un'unica tipologia di destinazione d'uso al rustico. Pertanto, ai fini della stima si ritiene di poter attribuire al piano terra e primo, lo stesso prezzo unitario al metro quadrato.

Il valore per la restante potenzialità edificatoria, rappresentata dall'eventuale ampliamento, è incluso all'interno della stima del fabbricato. Nella stima è stata considerato anche l'attuale disagio derivante dalla strada di accesso, al momento parzialmente percorribile.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Locali al piano primo	sup reale lorda	116,64	1,00	116,64
Locali al piano terra	sup reale lorda	155,52	1,00	155,52
		272,16		272,16

Descrizione: agricolo di cui al punto B - TERRENI

terreno incolto con arbusti selvatici

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **9.110,00**

il terreno risulta di forma parzialmente regolare ed orografia mezzacosta

Sistemazioni agrarie / nessuno

Sistemi irrigui presenti / nessuno

Colture erbacee / nessuno

Colture arboree / nessuno

Selvicolture / nessuno

Stato di manutenzione generale: assente

Condizioni generali dell'immobile: i terreni risultano in stato di abbandono

Impianti:

Nessuno.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La pendenza del terreno espone lo stesso prevalentemente a sud, pertanto anche se al momento risulta incolto e bisognoso di bonifica, potrebbe essere ben sfruttato per fini agricoli e coltivazioni tipiche della

zona.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
TERRENO	sup reale netta	470,00	1,00	470,00
TERRENO	sup reale netta	660,00	1,00	660,00
TERRENO	sup reale netta	7.980,00	1,00	7.980,00
		9.110,00		9.110,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:																																																	
8.1 Criterio di stima:																																																	
Si ritiene opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo utilizzando per il confronto il parametro tecnico "metro quadrato", valutando i principali elementi differenziali di tipo intrinseco ed estrinseco che possono contribuire al relativo apprezzamento dei singoli beni sulla base delle quotazioni di mercato, riferite al mq, riscontrate in sede di compravendita nel circondario per beni similari.																																																	
8.2 Fonti di informazione:																																																	
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Allerona e Orvieto; Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Nella zona di interesse, i parametri medi di valutazione, per immobili che caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima, sono racchiusi nella fascia che va da 200 €/mq a 350 €/mq (fabbricati collabenti) e tra 5000 €/Ha e 8000 €/Ha (terreni agricoli); Altre fonti di informazione: tecnici esperti del settore.																																																	
8.3 Valutazione corpi:																																																	
<p>A - ABITAZIONE. Abitazione di tipo economico [A3] Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 68.040,00.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Superficie Equivalente</th> <th>Valore Unitario</th> <th>Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Locali al piano primo</td> <td>116,64</td> <td>€ 250,00</td> <td>€ 29.160,00</td> </tr> <tr> <td>Locali al piano terra</td> <td>155,52</td> <td>€ 250,00</td> <td>€ 38.880,00</td> </tr> <tr> <td>Stima sintetica comparativa parametrica del corpo</td> <td></td> <td></td> <td>€ 68.040,00</td> </tr> <tr> <td>Valore corpo</td> <td></td> <td></td> <td>€ 68.040,00</td> </tr> <tr> <td>Valore Accessori</td> <td></td> <td></td> <td>€ 0,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo intero</td> <td></td> <td></td> <td>€ 68.040,00</td> </tr> <tr> <td>Valore complessivo diritto e quota</td> <td></td> <td></td> <td>€ 68.040,00</td> </tr> </tbody> </table> <p>B - TERRENI. agricolo Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 5.921,50.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Destinazione</th> <th>Superficie Equivalente</th> <th>Valore Unitario</th> <th>Valore Complessivo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>TERRENO</td> <td>470,00</td> <td>€ 0,65</td> <td>€ 305,50</td> </tr> <tr> <td>TERRENO</td> <td>660,00</td> <td>€ 0,65</td> <td>€ 429,00</td> </tr> <tr> <td>TERRENO</td> <td>7.980,00</td> <td>€ 0,65</td> <td>€ 5.187,00</td> </tr> </tbody> </table>		Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	Locali al piano primo	116,64	€ 250,00	€ 29.160,00	Locali al piano terra	155,52	€ 250,00	€ 38.880,00	Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.040,00	Valore corpo			€ 68.040,00	Valore Accessori			€ 0,00	Valore complessivo intero			€ 68.040,00	Valore complessivo diritto e quota			€ 68.040,00	Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo	TERRENO	470,00	€ 0,65	€ 305,50	TERRENO	660,00	€ 0,65	€ 429,00	TERRENO	7.980,00	€ 0,65	€ 5.187,00
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo																																														
Locali al piano primo	116,64	€ 250,00	€ 29.160,00																																														
Locali al piano terra	155,52	€ 250,00	€ 38.880,00																																														
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 68.040,00																																														
Valore corpo			€ 68.040,00																																														
Valore Accessori			€ 0,00																																														
Valore complessivo intero			€ 68.040,00																																														
Valore complessivo diritto e quota			€ 68.040,00																																														
Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo																																														
TERRENO	470,00	€ 0,65	€ 305,50																																														
TERRENO	660,00	€ 0,65	€ 429,00																																														
TERRENO	7.980,00	€ 0,65	€ 5.187,00																																														

	Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 5.921,50
	Valore corpo	€ 5.921,50
	Valore Accessori	€ 0,00
	Valore complessivo intero	€ 5.921,50
	Valore complessivo diritto e quota	€ 5.921,50
Riepilogo:		
	ID	Immobile
		Superficie Lorda
		Valore intero medio ponderale
		Valore diritto e quota
	A - ABITAZIONE	Abitazione di tipo economico [A3]
		272,16
		€ 68.040,00
		€ 68.040,00
	B - TERRENI	agricolo
		9.110,00
		€ 5.921,50
		€ 5.921,50
8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:		
	Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 11.094,23
	Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 400,00
	Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
	Giudizio di comoda divisibilità: Al fine della loro valorizzazione, gli immobili possono essere venduto solo in un unico lotto.	
8.5 Prezzo base d'asta del lotto:		
	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 62.467,28
	Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 62.000,00
8.6 Regime fiscale della vendita		

Gli immobili in esecuzione non sono beni strumentali, pertanto la vendita è soggetta ai normali tributi di registro, catastali ed ipotecari, con eventuali agevolazioni.

Allegati

1. Documentazione fotografica;
2. Estratto di mappa catastale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura Storica Catasta Fabbricati;
5. Visure Storice Catasto Terreni;
6. Certificato Destinazione Urbanistica;
7. Copia atto di provenienza;
8. Ispezione ipotecaria telematica al 11/07/2018;
9. Estratto Google Earth per sviluppo tracciato stradale.

Data generazione:
Amelia li, 20/08/2018

L'Esperto alla stima
Geom. Alberto Corvi



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0082013 del 08/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Allerona

Vocabolo Podere Fontana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 43
Particella: 60
Subalterno: 1

Compilata da:
Paoletti Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri

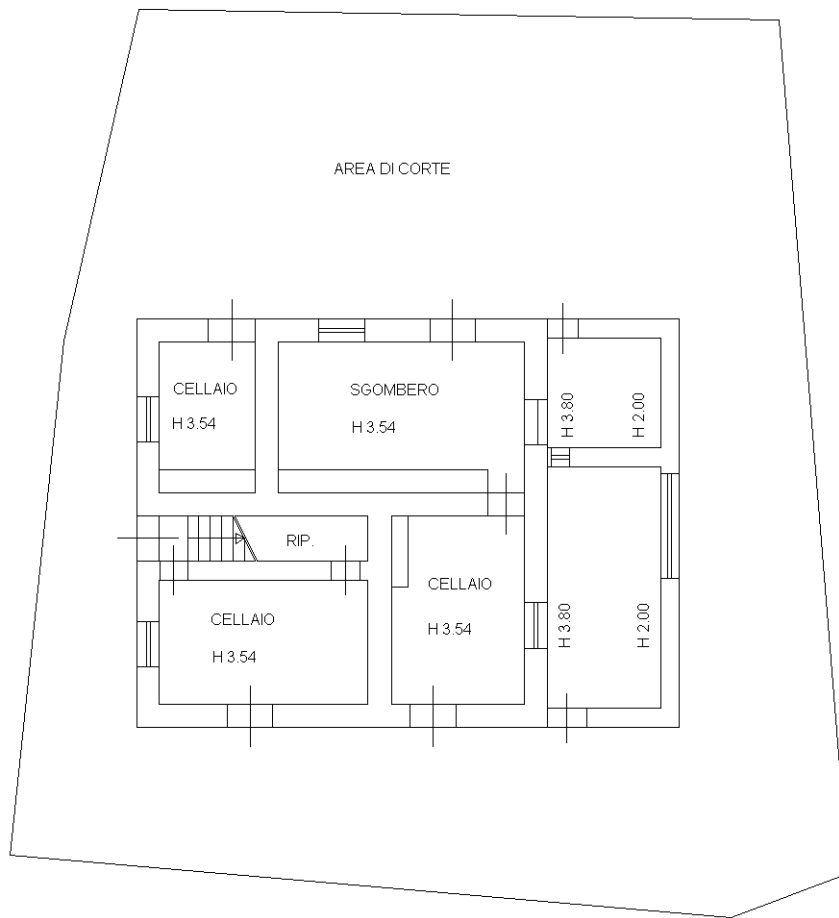
Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRENO



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0082013 del 08/06/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Allerona

Vocabolo Podere Fontana

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 43
Particella: 60
Subalterno: 1

Compilata da:
Paoletti Emiliano
Iscritto all'albo:
Geometri

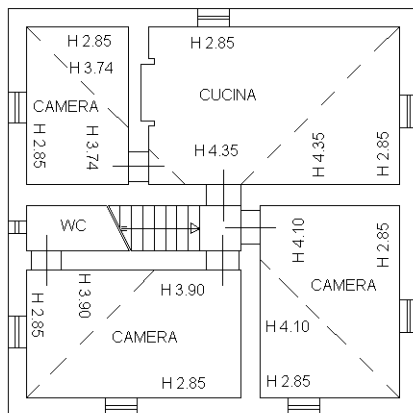
Prov. Terni

N. 907

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2018 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 43 - Particella: 60 - Subalterno: 1 >
VOCABOLO VOC. FONTANA SNC piano: T-1;

Ultima planimetria in atti