

**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

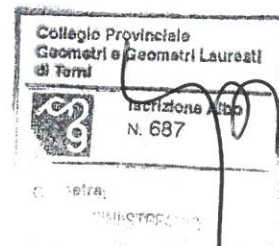
PARTITA IVA: 00367150554

Con studio in: Via Scalo Merci 44 - 05011 Allerona

telefono: 0763-616364

fax: 0763-624472

email: stefano.materazzini@geopec.it



Beni in Alleronia (Terni) Località Alleronia 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 . Alleronia (Terni) Località Alleronia Capoluogo via A. Moro.**

Piena proprietà per la quota di 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxx e 1/2 di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Al catasto Fabbricati:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il 09.05.1977 c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 ;
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.1975 c.f(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) 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

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 eseguiti
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: Pugnalon

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

Servizi offerti dalla zona: NN

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da xxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

- NN

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

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)

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

4.2.1 Iscrizioni:

1- Ipoteca giudiziale attiva a favore di CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 Bernardini Giuliano , 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 Bernardini Giuliano , resa libera con annotamento trascritto il 15.02.2011 al n. 370 di formalità.

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

4.2.2 Pignoramenti:

1-Pignoramento a favore del sig. **DANIELLI ANSANO** a carico del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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.

2- Pignoramento a favore di **CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO** e a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 dei 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 STESS PER ENTRAMBI E LOTTO E DOVRANNO ESSERE CANCELLATI PER I SINGOLI IMMOBILI O LOTTI VENDUTI

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 Alleronia 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

-BERNARDINI GIULIANO nato a Alleronia il 21.10.1946 in comunione legale con ERCOLANI ANNUNZIATA nata a Alleronia il 03.12.1950 per aver acquistato l'intero fabbricato dai sigg.ri Pietrella Mauro e Belli Gabriella 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

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il 09.05.xxxx c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2 ;

-xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.xxxx 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. Bernardini Giuliano, 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 ha dato risposta.

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

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

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 |
| | | | | |
| Sommario | | 309,00 | | 170,70 |
| | | | | |

Identificato al catasto fabbricati

Intestazione: Al catasto fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Orvieto il 09.05.19xxx c.f.(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.19xxx c.f. (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/2

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

-Comune di Allerona 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 Allerona periodo 2 semestre 2015, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Allerona ,

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzie immobiliari della zona, Immobiliare . it, Camera di Commercio di Terni , Esperienza professionale, indagini dirette di mercato in loco.

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 |
| | | | 187.700,00 | 187.700,00 |

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 Alleronia 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 Alleronia (TR) via A. Moro.**

Proprietà: Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.1975 c.f(xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) per la quota di 1/1

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.19xxxx 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: Pugnaroni

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 dal sig. Bernardini Giuliano.

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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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. 1012 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 Bernardini Giuliano , 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 Bernardini Giuliano , 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 Conservatoriadi la seguente Trascrizione Pregiudizievole: **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO A FAVORE DELLA MASSA DEI CREDITORI AUTOTRASPORTI VENERE SNC DI BERNARDINI DANIELE E C – CONTRO AUTOTRASPORTI VENERE SNC DI xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx E C- CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** **CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx- CONTRO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, 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. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** 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 **xx** 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 dei 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 STESS 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 'inter-no 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

-BERNARDINI GIULIANO nato a Allerona il 21.10.1946 in comunione legale con ERCOLANI ANNUNZIATA nata a Allerona il 03.12.1950 per aver acquistato l'intero fabbricato dai sigg.ri Pietrella Mauro e Belli Gabriella 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 07.04.19xx 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. Bernardini Giuliano, allora proprietario, Istanza di Sanatoria (Condonò 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 definitiva.

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 antipánico , condizioni: sufficienti |
| Rivestimento | ubicazione: bagno , materiale: ceramica , condizioni: buone |
| Scale | posizione: ===== |
| Impianti: | |
| Antenna collettiva Citofonico | Tipologia ===== 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: sottotraccia , alimentazione: metano , rete di distribuzione: tubi in rame , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Idrico | tipologia: sottotraccia , alimentazione: diretta da rete comunale , rete di distribuzione: tubi in ferro zincato , condizioni: sufficienti , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Telefonico | tipologia: sottotraccia , centralino: assente , condizioni: buone , conformità: rispettoso delle vigenti normative |
| Termico | tipologia: autonomo , alimentazione: metano , rete di distribuzione: canali coibentati , diffusori: termosifoni in ghisa , condizioni: da normalizzare , conformità: rispettoso delle vigenti normative |

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 planimetrie. Questo comunque non modifica la rendita catastale calcolata sulla intera superficie.

Regolarizzabili 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 |
| | | 198,00 | | 178,80 |

Identificato al catasto fabbricati:

Intestazione: Ditta Intestata al Catasto Fabbricati

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a Orvieto il 07.04.19xx 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

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 |
| | | | 232.440,00 | 232.440,00 |

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





studio tecnico materazzini

STEFANO MATERAZZINI, geometra, Via dello Scalo Mercè, 44 - 05011 ALLERONA (TR)

C.F. MTR SFN 56C08 D570A - P.I. 00367150554

Tel. 0763.616364

e-mail: stefano.materazzini@gmail.com : stefano.materazzini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. n. 190/2015

CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO

c/tro

BERNARDINI SIMONA + 1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Documentazione Tecnica

)- Documentazione Fotografica

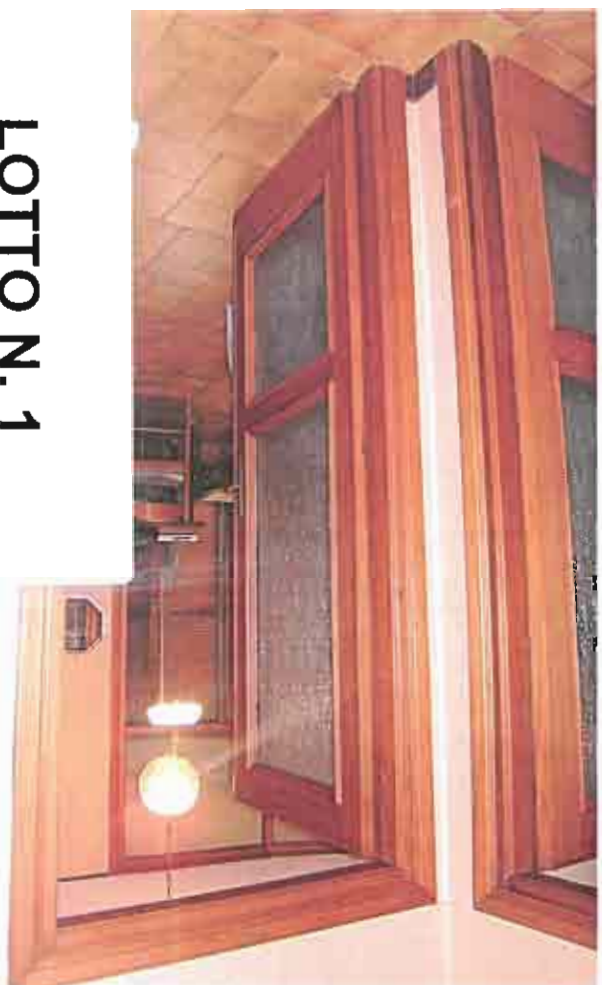
Allerona li, settembre 2016



**LOTTO N. 1
ESTERNO**



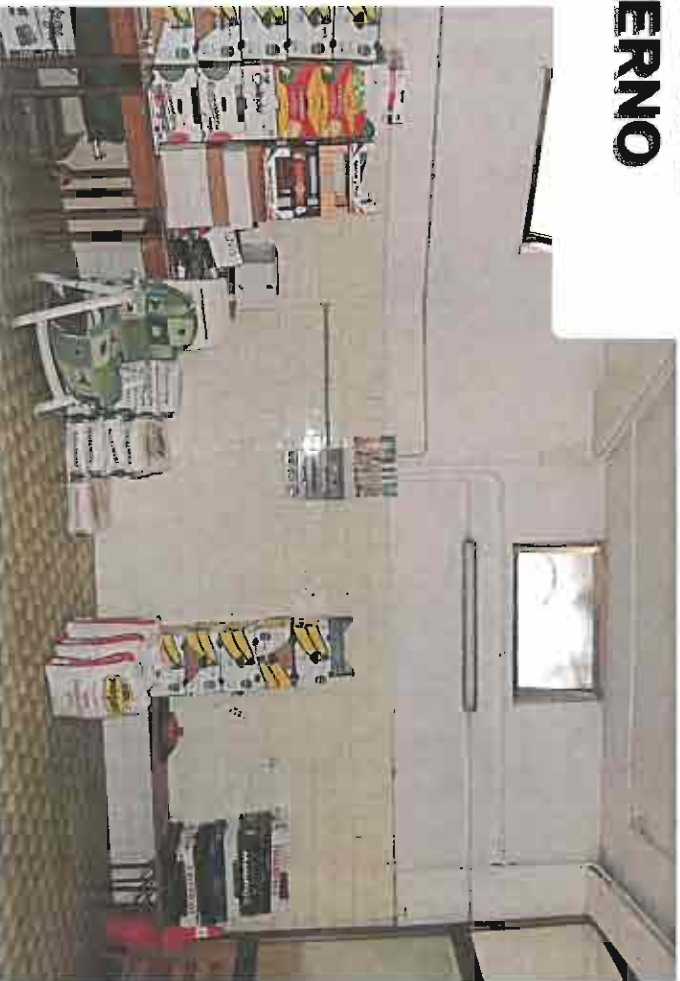
**LOTTO N. 1
INTERNO**





**LOTTO N. 2
ESTERNO**





**LOTTO N. 2
INTERNO**



STEFANO MATERAZZINI, geometra, Via dello Scalo Merci, 44 - 05011 ALLERONA (TR)
C.F. MTR SFN 56C08 D570A - P.I. 00367150554
Tel. 0763.616364
e-mail: stefano.materazzini@gmail.com : stefano.materazzini@geopec.it

TRIBUNALE DI TERNI

E.I. n. 190/2015

**CREDIUMBRIA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
c/tro
BERNARDINI SIMONA + 1**

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

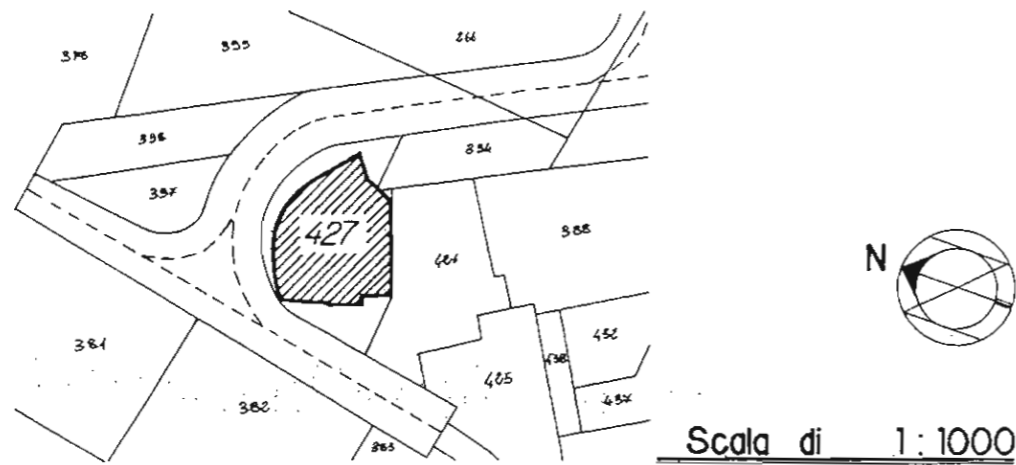
Documentazione Tecnica

)- Planimetrie Catastali in atti

Allerona li, settembre 2016

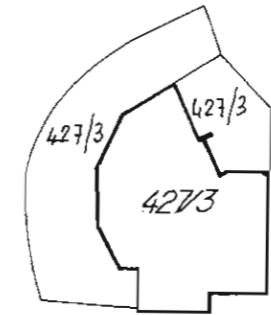


ELABORATO PLANIMETRICO



PIANO S1
(SEMINTERRATO)

Scala di 1:500



PIANO T
(TERRENO)

COMUNE DI ALLERONA (TERNI)
 LOCALITA' RETICCILOLO
 FOGLIO DI MAPPA n° 21.
 DENUNCIA DI TIPO MAPPALE n° 2077 del 11.12.91

Fabbricati.

- Part. 427 - Sub. 1 Laborat. Piano S1 Int. 1 Via Aldo Moro 15
- Part. 427 - Sub. 2 Garage Piano S1 Via Aldo Moro 15
- Part. 427 - Sub. 3 Abitaz. Piani T-1 Int. 2 Via Aldo Moro 15

Allerona, li _____

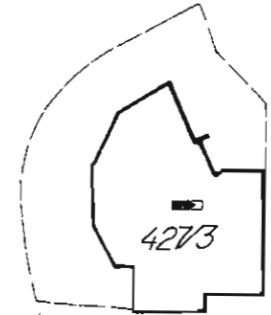
IL TECNICO



UFFICIO TECNICO ERIC NILE
 S. MARIA DELLA GROTTA - TERNI

Eric Nile

MCC B n° 10072 2 0 DIC 1991



PIANO 1
(PRIMO)

MODULARIO
F. rig. rend. 487



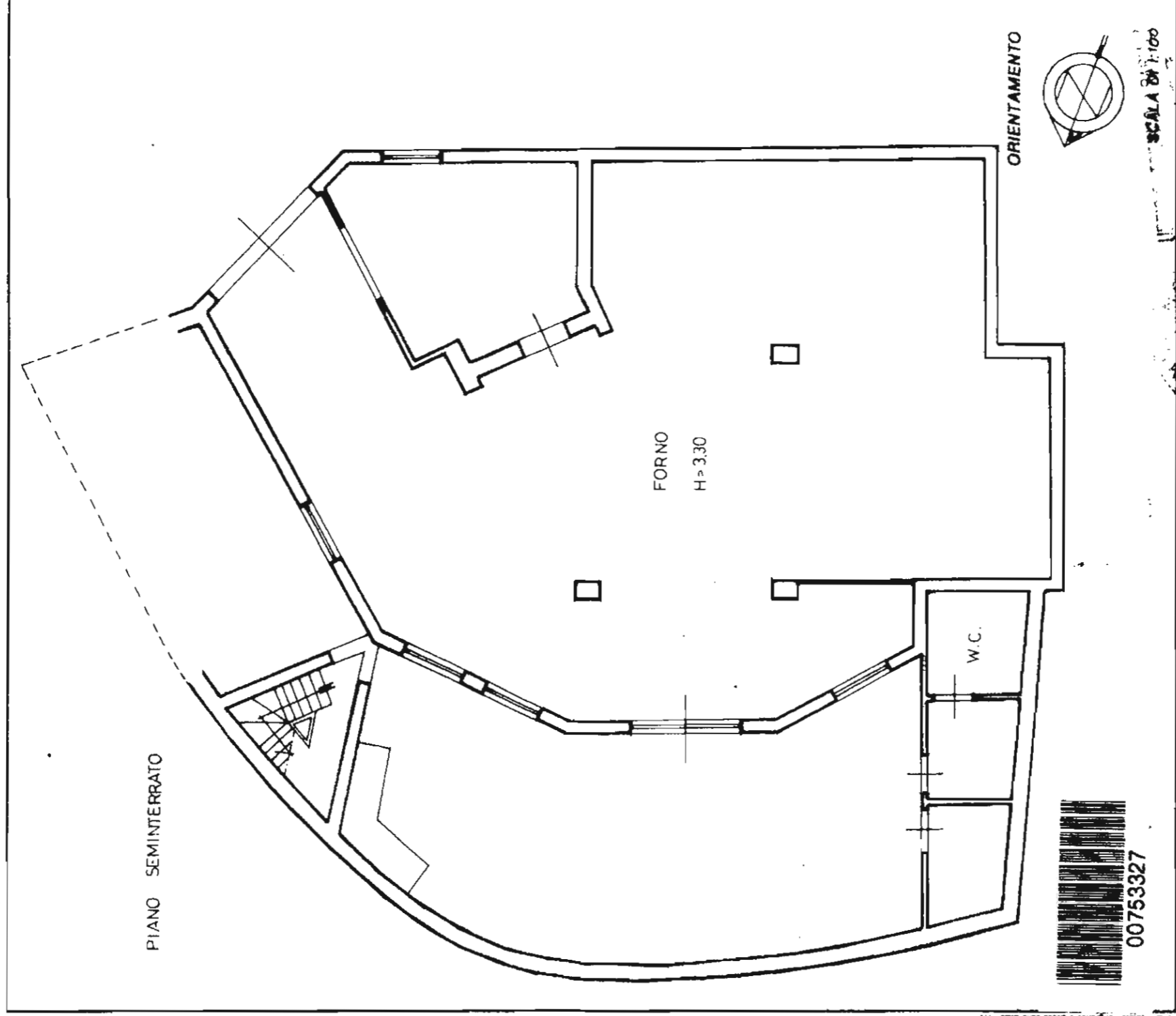
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1938, n. 652)

Planimetria u.i.u. in Comune di ALLERONA via LOC. RETICCIOLO VIA ALDO MORO civ. 15

MOD. BM (CEU)

LIRE
250



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. 2, n. 427 sub. 1

Completata dal GEOM. GRAMILLANO (nome, cognome e nome)
MARIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI della provincia di TERNI 395

data *08/09/2016* Firma *[Signature]*

RESERVATO ALL'UFFICIO

SCALA 1:100

* Scatola originale non disponibile. *

MODULARIO
F. n. 427



MINISTERO DELLE FINANZE

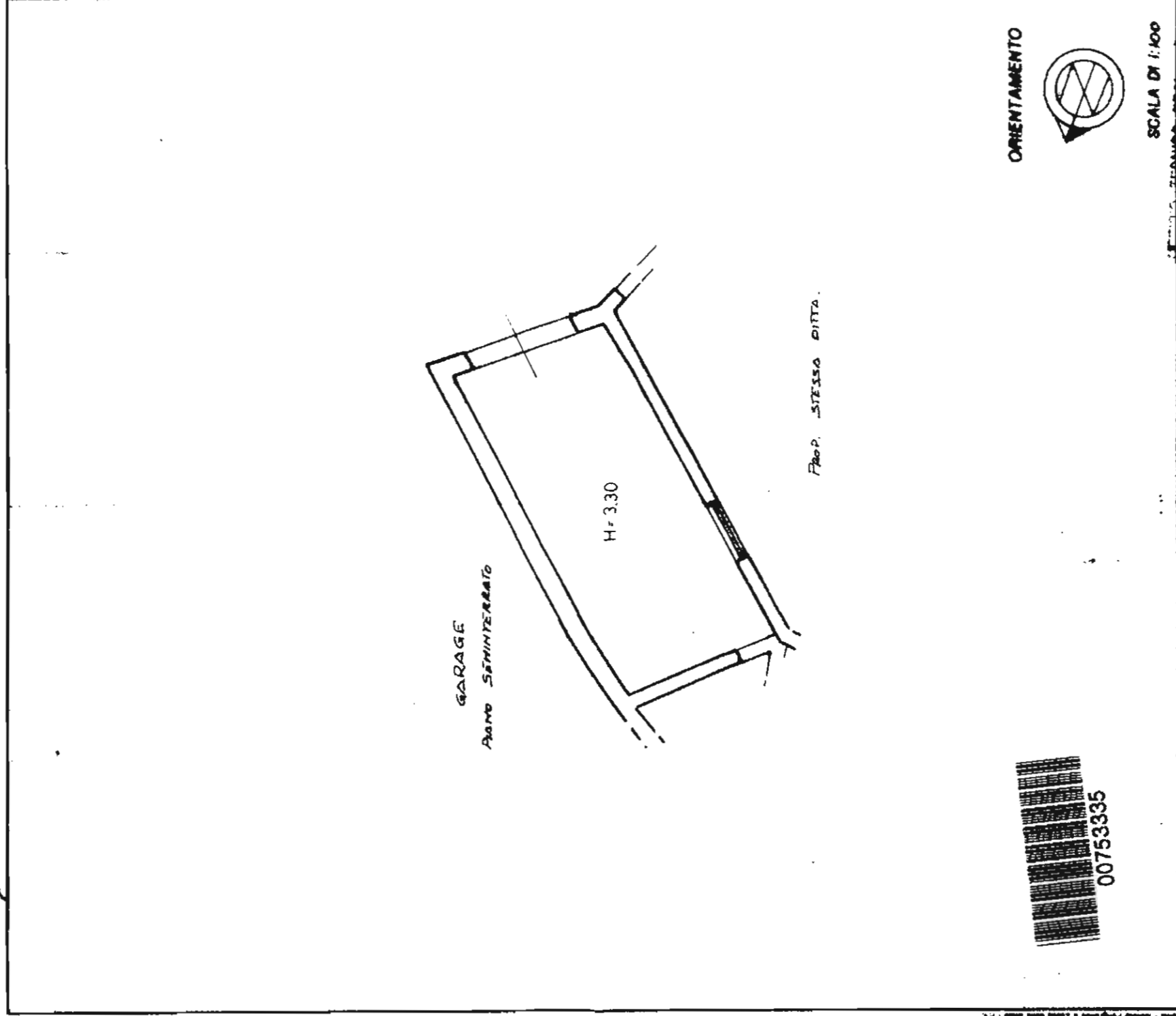
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. 808 (CEU)

LINE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di ALLERONA via Loc. RETICCIOLA V. ALDO MORO CIV. 15



00753335

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

RESERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 24
n. 427 sub. 2

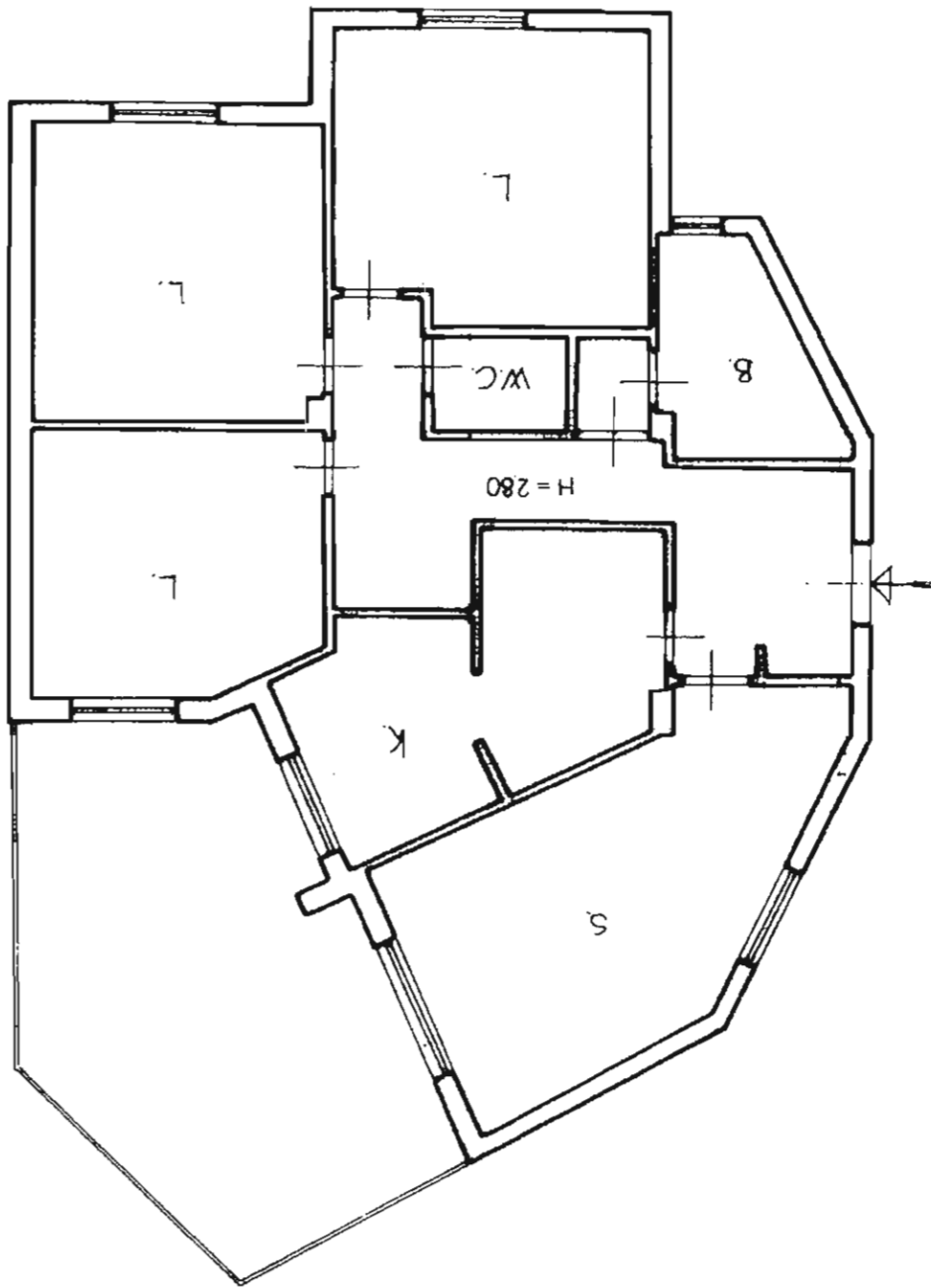
Compilata dal **GEOMETRA VINCENZO**
(Titolo, cognome e nome)
SARACINARI

Iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **TERRACINA**

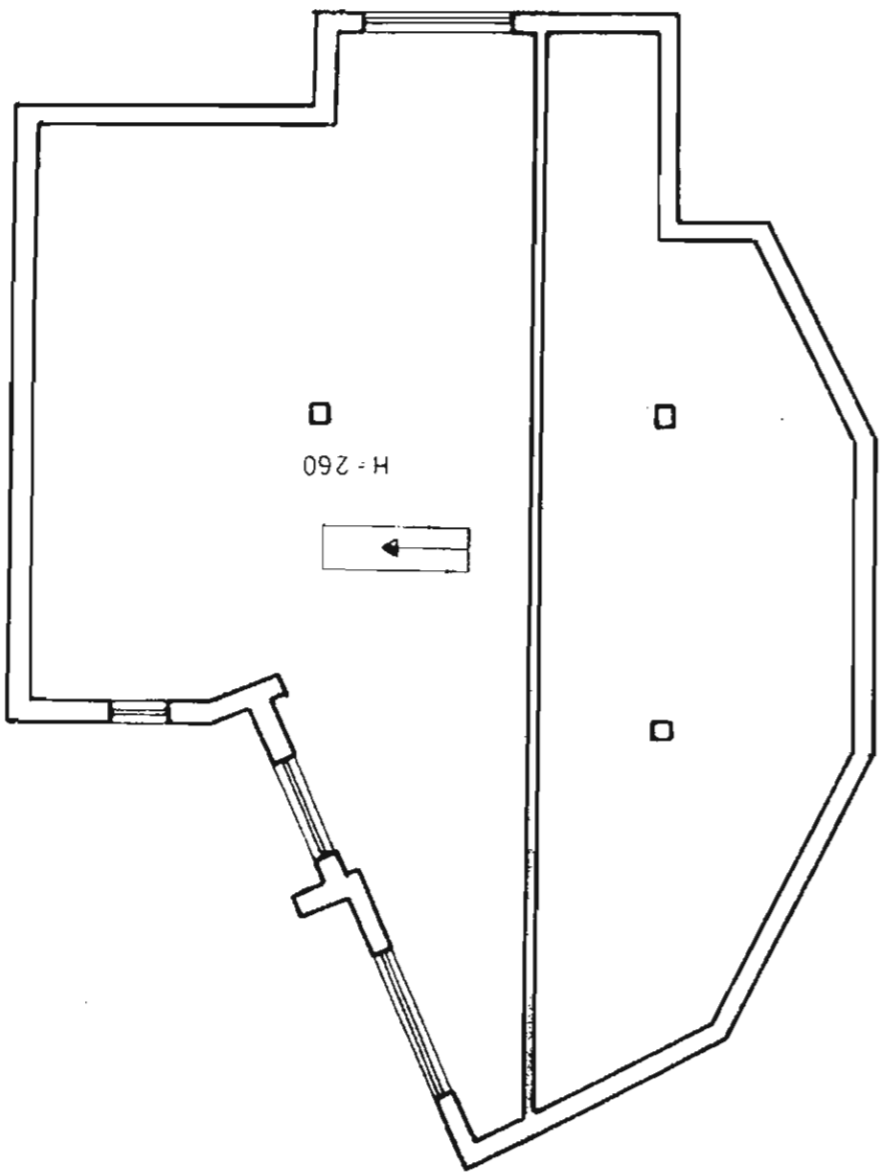
Firma **V. SARACINARI**

data **15/09/2016**

00753343



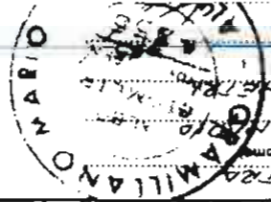
PIANO TERRA



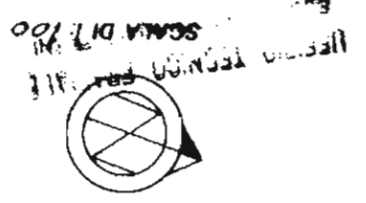
PIANO PRIMO
(SOTTO TETTO)

INT. 2

Compiuta dal **GEOMETRA MILLANO**
(Titolo, cognome e nome)
iscritto all'albo dei **GEOMETRI**
della provincia di **TEBES**
F. **21**
n. **487** sub. **8**
data **01/01/2016**
Firma



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Identificativi catastali



ORIENTAMENTO

MOD. AN (CEU) LIRE 400
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
Planimetria di u.i.u. in Comune di ALLERONA
via Loc. RETICCIATO V. ALDO MORO, civ. 15



Stazione al 08/09/2016 - Comune di ALLERONA (A207) - < Foglio: 21 - Particella: 427 - Subalterno: 3 >
Situazione al 08/09/2016 - n. T285738 - Richiedente: MTRRFL86L03G148V
Data presentazione: 20/12/1991 - Data: 08/09/2016 - n. T285738 - Richiedente: MTRRFL86L03G148V
Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/12/1991 - Data: 08/09/2016 - n. T285738 - Richiedente: MTRRFL86L03G148V