



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Dott.ssa ROBERTA RUTILI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Alberto Teofoli

CF:TFLLR63C22L117Q

con studio in TERNI (TR) Via S. Marco, 13

telefono: 0744406091

fax: 0744406091

email: teofoli@teofoliegiulianiassociati.it

PEC: alberto.teofoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ALLERONA Via di Orvieto 8, della superficie commerciale di **74,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Il negozio è posto al piano terra, con accesso dal civico 8 di Via di Orvieto.

E' composto da due vani principali della superficie utile di circa mq 43,94 e da un vano retrostante di circa mq 24,24 ed è privo di servizi igienici.

Il negozio è allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 942,02 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto n. 8, piano: Terra, intestato a (CF), nato ad (TR) il , in regime di comunione dei beni.

Coerenze: Via di Orvieto, vano scale del fabbricato civico 10, terreno, Particella n. 107.

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti. Va segnalato che nella intestazione catastale è indicato " - diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni", sarebbe stato meglio indicare nella voltura relativa al Decreto di Trasferimento del 2008 anche il nominativo del coniuge . (Vedere Paragrafo 6.1 Attuali Proprietari)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,61 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 14.883,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.300,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.: Le Iscrizioni n. 2819 del 2003, n. 114 del 2004 e n. 237 del 2004, dovevano essere cancellate in seguito al Decreto di Trasferimento n. 58/2008 del 17/05/2008, Trascritto a Terni il 30/05/2008 al n. 3969 del R.P., ma non risultano presentate le restrizioni dei beni per liberare gli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8 e Particella n. 42 sub 11.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 30/06/2003 a firma del Tribunale di Orvieto al n. 808 di Repertorio, Iscritta il 28/11/2003 a Terni, al n. 13210/2819, a favore di

, con sede in (TR), Codice Fiscale , contro
 , nato ad (TR), il , Codice Fiscale e
 , nato ad (TR), il , Codice Fiscale , derivante da
 Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13012/2168 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3 e Catasto Terreni, Foglio n. 59, Particella n. 440.

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 15/11/2003 a firma del Tribunale di Terni al n. 424 di Repertorio, Iscritta il 15/01/2004 al n. 570/114 R.P., a favore di

, con sede in , Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto:
 , Terni), contro , nato il , ad
 (TR), Codice Fiscale e , nato il ad
 (TR), Codice Fiscale

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13013/2169 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3.

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 08/01/2004 a firma di Tribunale di Perugia al n. 1192 di Repertorio, iscritta il 28/01/2004 a Perugia ai nn. 1195/237, a favore di

, con sede in , Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto: Avv. , Terni. contro , nato il , ad (TR), C. F. F. nato il ad (TR), C. F. e , nata il ad (TR), C. F. , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13014/2170 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3.

Ipoteca **Volontaria** annotata, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Giubbini Ferroni Carlo, con sede in Orvieto (TR) al n. 202/131 di Repertorio, iscritta il 12/01/2010 a Terni ai nn. 336/44 di R.P., a favore di

, contro , nata il , ad (TR), Codice Fiscale e , nato il ad (TR), Codice Fiscale (TR), C. F.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 157, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 4, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 6, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 137 ed al Catasto Terreni di Allerona con il Foglio n. 59, Particella n. 440, nel Catasto Fabbricati di Orvieto, al Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 3999/686 del 20/04/2018, derivante da restrizione di beni del 03/01/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 4, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12 del Comune di Orvieto. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13008/2164 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3 e nel Catasto Terreni col Foglio n. 59, Particella n. 440.

Ipoteca **Giudiziale** attiva, stipulata il 23/03/2011 a firma di Tribunale di Orvieto al n. 257/2010 di Repertorio, Iscritta il 08/11/2011 a Terni ai nn. 13258/1949 del R.P., a favore di

, con sede in (PG), Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto presso la Filiale di Terni di), contro , nato il ad (TR), C. F. , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, al Catasto Fabbricati di Allerona, sul Foglio 59 Particella 42 Sub. 8 e sulla Particella 42 Sub. 11, oltre ad altri Beni esclusi dalla presente Procedura.

A margine della Iscrizione 1949 del 08/11/2011, risultano le seguenti Annotazioni, relative a restrizioni di Beni, ma che non riguardano gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare: - Annotazione n. 681 del 20/04/2018; - Annotazione n. 1402 del 31/08/2018; - Annotazione n. 2134 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2139 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2142 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2165 del 31/12/2018; - Annotazione n. 1236 del 12/07/2019.

Ipoteca **Volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio CAMPIONI FRANCO con sede in ORVIETO (TR), al n. 22584/14354 di Repertorio, Iscritta il 20/03/2012 a Terni ai nn. 3194/279 del R.P., a favore di _____ con sede in _____

(PG), Codice Fiscale _____, contro _____, nata il _____ in _____
 (TR), Codice fiscale _____ e _____, nato il _____ in _____
 (TR), Codice fiscale _____, derivante da Concessione a Garanzia di

altre Obbligazioni.

Importo Ipoteca: € _____

Importo Capitale: € _____

La formalità grava, al Catasto Fabbricati di Allerona, col Foglio 59 Particella 42 Sub. 8 e Particella 42 Sub. 11, oltre ad altri Beni esclusi dalla presente Procedura.

A margine della Iscrizione 279 del 20/03/2012, risultano le seguenti Annotazioni, relative a restrizioni di Beni, ma che non riguardano gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare: Annotazione n. 682 del 20/04/2018; Annotazione n. 1403 del 31/08/2018; Annotazione n. 2135 del 24/12/2018; Annotazione n. 2138 del 24/12/2018; Annotazione n. 2143 del 24/12/2018; Annotazione n. 2166 del 31/12/2018; Annotazione n. 1237 del 12/07/2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 04/02/2004 a firma di Tribunale di Orvieto al n. 0/23 di Repertorio, Trascritto il 27/02/2004 al n. 2484/1595 del R.P., a favore di _____

, con sede in _____ (TR), Codice Fiscale _____, contro _____, nato il _____
 ad _____ (TR), Codice Fiscale _____, derivante da Verbale

Pignoramento Immobili.

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11.

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13015/2171 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3. **N.B.: Questo Pignoramento doveva essere cancellato in seguito al Decreto di Trasferimento n. 58/2008 del 17/05/2008, Trascritto a Terni il 30/05/2008 al n. 3969 del R.P., ma non risultano presentate le restrizioni dei beni per liberare gli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8 e n. 42 sub 11.**

Pignoramento, stipulato il 05/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, con sede in Terni al n. 1901 di Repertorio, Trascritto il 31/10/2022 a Terni ai nn. 12438/9173 del R.P., a favore di _____

, con sede in _____, Codice Fiscale: _____, contro _____, nato il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____
 e _____, nata il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità grava, al Catasto Urbano del Comune di Allerona, con il Foglio n. 59, Particella n. 42 Sub. 8, Particella n. 42 Sub. 11, Particella n. 137 Sub. 1, Particella n. 137 Sub. 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 137, Ente Urbano.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, nato il a (TR), Codice Fiscale per la quota di Piena Proprietà per 1/1, in Comunione Legale con , in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 17/05/2008), con atto stipulato il 17/05/2008 a firma di Tribunale di Orvieto. con sede in Orvieto (TR) ai nn. 58/2008 di repertorio, trascritto il 30/05/2008 ai nn. 6415/3969 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11, oltre ad un altro immobile non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, nata il , ad (TR), Codice Fiscale: per la quota di piena proprietà (fino al 17/11/1993).

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

 nato il ad , nato il a , nata il ad per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), registrato il 22/12/1994 a Orvieto ai nn. 39/288, trascritto il 14/03/1995 ai nn. 2447/1833.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

Successiva Rettifica Registrata il 05/12/1996 al numero di Repertorio 23/300, dell'Ufficio del Registro di Orvieto (TR), trascritta il 02/04/1997 ai numeri 2901/2137, devoluta per Legge. Inoltre, risulta trascritta, in data 11/02/2014, ai numeri 1237/1038, l'Accettazione Tacita dell'Eredità, in morte di

, nata il ad (TR), Codice Fiscale: , da parte degli eredi Sigg.ri

, , nascente da Atto del Notaio Fragomeni Gianni, con sede in Orvieto (TR) del 11/09/1996. Infine, risulta trascritta in data 16/11/2015 ai numeri 10019/7401, l'Accettazione Tacita dell'Eredità, in morte di nata il

ad (TR), Codice Fiscale: , da parte degli eredi Sigg.ri , nascente da Atto del Notaio Fragomeni

Gianni, con sede in Orvieto (TR) del 11/09/1996.

, nato il a (TR), Codice Fiscale per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di divisione (dal 11/09/1996 fino al 17/05/2008), con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Notaio Fragomeni Gianni, con sede in Orvieto ai nn. 19201 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 ai nn. 8255/6040 .

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 47/72, intestata a , per lavori di "Costruzione di un magazzino da costruirsi adiacente alla propria abitazione", in Via di Orvieto, nel terreno distinto al Foglio n. 59, Particelle n. 42 e n. 157, rilasciata il 07/07/1972 con il n. 1844 di protocollo

Autorizzazione N. 1/91, intestata a , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio, rilasciata il 20/07/1991 con il n. 1/91 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.I. – Parte Strutturale - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/03/2012 - Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 28/11/2007. Il P.R.G.I. – Parte Operativa - Approvato Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2014., l'immobile ricade in zona SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento - Sub Comparto "C". Il titolo è riferito solamente al PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (Comuni di Allerona, Castel Giorgio e Castel Viscardo). TITOLO III DISCIPLINA DELL'ASSETTO TERRITORIALE CAPO I ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO ART. 23 COMPARTI E SISTEMI 1. Il PRG parte Operativa individua aree definite come comparti sugli elaborati di piano; tali comparti definiscono degli ambiti a destinazione d'uso multipla che includono quindi più sub sistemi. 2. L'individuazione dei comparti identifica la volontà di creare degli ambiti omogenei e più auto funzionali possibile. 3. Ogni comparto è stato suddiviso in sub comparti che dovranno comunque fare riferimento al piano quadro di cui al comma 3. Per ogni subcomparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il dimensionamento degli standard urbanistici dovrà assolutamente adeguarsi alle dimensioni generali del comparto. Ciò significa che ad esempio il dimensionamento delle reti tecnologiche dovrà essere coerente con la capacità totale del comparto e non solo con la capacità relativa del sub comparto di attuazione; così come la rete stradale e le aree destinate a standard. 4. L'attuazione dei comparti e dei sub comparti dovrà in ogni caso mantenere i parametri urbanistico-edilizi individuati dalle presenti norme e dalle NTA del PRGIS; solo in casi di comprovata necessità e appurata da specifici studi, il consiglio comunale potrà eventualmente procedere con le relative procedure di deroga. 5. L'individuazione in termini fondiari di tali ambiti è rappresentata nelle apposite tavole grafiche, con la classificazione delle varie aree omogenee nelle seguenti sistemi: SISTEMA DELLA RESIDENZA – R Sono gli ambiti prevalentemente residenziali della città e del territorio soggetti sia ad interventi di conservazione che ad interventi di trasformazione e/o di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e di riorganizzazione urbanistica-ambientale. •?SubSistema R1 (Zone A) Ambiti della tutela e della conservazione •?SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento •?SubSistema R3 (Zone C) Città in aggiunta •?SubSistema R4 (Zone PEEP) Insediamenti per edilizia agevolata ART. 25 SUBSISTEMI R2 : 1. I SubSistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente. 2. Il PRGI – Parte Operativa individua più sottozone per definire in dettaglio, mediante gli indici di fabbricabilità e gli altri parametri urbanistici ed ecologici, i caratteri di maggiore o minore intensività dell'edificazione, con riferimento alla tipologia del tessuto edilizio esistente, alla disponibilità e caratteristiche degli eventuali lotti liberi, alla morfologia urbana e alla compatibilità ambientale degli insediamenti. 3. Nella formazione della Parte Operativa sono stati seguiti i seguenti criteri ed indirizzi: a. Riconoscimento del valore formale o urbanistico degli insediamenti edilizi ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio, salvaguardando in particolar modo le aree a verde privato ed istituendo eventuali vincoli di inedificabilità su aree libere e su orti urbani; b. Riconoscimento del valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di sistema definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità; c. Riconoscimento del valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali; d. perseguimento della riorganizzazione urbanistica e ambientale degli ambiti di sistema al fine di costituire completamenti e razionalizzazione del tessuto urbano alla scala di vicinato nel caso di Bastardo e di completamenti e razionalizzazione del tessuto edificato di carattere semi-rurale negli altri nuclei frazionali. 4. Negli ambiti dei SubSistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi: - l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0,30 e 1,00 mq/mq; - l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50; - le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti: a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere; c) produttive artigianali compatibili con la residenza; d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione; e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza; f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private. Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al

25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B – R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore. Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti. 5. La parte operativa individua le sottozone a media ed alta densità edilizia nelle quali è ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali agli insediamenti residenziali esistenti, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario, purché posti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di cui la suddetta pertinenza è a servizio, di dimensioni massime di mq.40 di superficie coperta e altezza massima di mt.4, aventi destinazione d'uso di "garage" o "posti auto coperti", in grado di garantire un minimo di 2 posti macchina per ogni alloggio esistente e la cui destinazione deve essere mantenuta per almeno un periodo ventennale, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Lo stesso atto dovrà contenere preciso impegno di inalienabilità del manufatto disgiuntamente dal fabbricato principale. Per i proprietari che propongano la realizzazione dei suddetti volumi pertinenziali in modo associato con tipologia a schiera ed ubicazione sul confine di proprietà i limiti dimensionali di cui sopra sono aumentati a 60 mq per la superficie coperta e a mt.4,50 per l'altezza. In ogni caso le suddette costruzioni sono soggette al pagamento degli oneri concessori secondo le tabelle parametriche vigenti. 6. I parametri di intervento vengono specificati, per ogni subcomparto, nelle apposite SCHEDE NORMA allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Archivio del Comune di Alleronia non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia con la quale è stata autorizzata la costruzione del fabbricato. Il confronto quindi è stato fatto tra la Planimetria Catastale, la Licenza Edilizia n. 47 del 07/07/1972 e lo stato attuale dell'immobile. Dal suddetto confronto sono emerse alcune difformità edilizie: a) sono state modificate le aperture esterne, sia sulla Via di Orvieto e sia nel vano retrostante; b) sono stati demoliti alcuni fondelli interni; c) il magazzino (Licenza Edilizia del 1972) è stato fuso con il negozio. Dalle Visure Catastali Storiche e dalle Planimetrie Catastali, non più attuali, risulta che il negozio, Particella n. 42 sub 8 deriva dalla Fusione del negozio Particella n. 42 sub 1, del magazzino Particella n. 42 sub 4 e del magazzino retrostante (Licenza Edilizia del 1972) (Variazione Catastale n. 916/1995 del 27/03/1995) senza un titolo edilizio rilasciato dal Comune di Alleronia. (normativa di riferimento: Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Occorre presentare una Sanatoria al Comune di Alleronia. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche, è calcolato in via largamente presuntiva.: €.7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60-90 giorni.

Il fabbricato, di cui fa parte il negozio pignorato, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967. (Vedere Stralcio Foglio Catastale di Impianto allegato) Successivamente, per il fabbricato, sono stati richiesti e rilasciati vari Titoli Edilizi, tra i quali la Licenza Edilizia n. 47 del 07/07/1972, relativa alla costruzione di un magazzino (si tratta dell'attuale vano retrostante il negozio). Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale del negozio non corrisponde alla Planimetria Catastale, in quanto sono stati demoliti alcuni fondelli e la vetrina di accesso dalla Via di Orvieto è stata allargata.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata una nuova planimetria. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche è calcolato in via largamente presuntiva.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La planimetria attuale del negozio, distinto con la Particella n. 42 sub 8, è stata presentata in Catasto in data 27/03/1995, con la Denuncia di Variazione Protocollo n. 916/1995, per Frazionamento e Fusione. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti. Va segnalato che nella intestazione catastale è indicato " - diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni", sarebbe stato meglio indicare nella voltura relativa al Decreto di Trasferimento del 2008 anche il nominativo del coniuge . (Vedere Paragrafo 6.1 Attuali Proprietari)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALLERONA VIA DI ORVIETO 8

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ALLERONA Via di Orvieto 8, della superficie commerciale di **74,61** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il negozio è posto al piano terra, con accesso dal civico 8 di Via di Orvieto.

E' composto da due vani principali della superficie utile di circa mq 43,94 e da un vano retrostante di circa mq 24,24 ed è privo di servizi igienici.

Il negozio è allo stato rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 48 mq, rendita 942,02 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto n. 8, piano: Terra, intestato a (CF), nato ad (TR) il , in regime di comunione dei beni.

Coerenze: Via di Orvieto, vano scale del fabbricato civico 10, terreno, Particella n. 107.

L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti. Va segnalato che nella intestazione catastale è indicato " - diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni", sarebbe stato meglio indicare nella voltura relativa al Decreto di Trasferimento del 2008 anche il nominativo del coniuge . (Vedere Paragrafo 6.1 Attuali Proprietari)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto.

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 160 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 110 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 350 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte il negozio pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca ha riguardato i Fogli n. 47, n. 48 e n. 59 della Mappa Catastale del Comune di Alleronia, i Fogli n. 3, e n. 4 della Mappa Catastale del Comune di Castel Viscardo.

Dalla ricerca degli immobili comparabili compravenduti negli ultimi tre anni non sono risultate compravendite.

Va considerato che nel Fogli n. 59 del Comune di Alleronia, sono presenti 33 unità immobiliari di Categoria C/1, nei Fogli n. 47 e n. 48 non vi sono negozi, nei Fogli n. 3 e n. 4 di Castel Viscardo ci sono complessivamente solo 9 negozi.

Quindi la stima del fabbricato è basata sui prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" I trimestre 2023, edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e dalla consultazione su siti internet di vari annunci di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,61	x	300,00	=	22.383,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 22.383,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.383,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per tipologia e stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Per i negozi, i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Alleronia, per la zona E2 – Suburbana – Alleronia Scalo, per il secondo semestre 2022, per Negozi con "Stato Conservativo Normale", variano da € 550,00 ad € 1.100,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria del I trimestre 2023 non sono riportate le quotazioni relative al Comune di Alleronia pertanto lo scrivente ha consultato quelli del Comune confinante di Fabro.

Per i negozi posti in Periferia, nel Comune di Fabro, le quotazioni variano da € 500,00 ad € 850,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

In considerazione dello stato di manutenzione e della peculiarità dei fabbricati da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di € 300,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Askin Price (annunci di vendita su siti internet specializzati).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	74,61	0,00	22.383,00	22.383,00
				22.383,00 €	22.383,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.883,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 2.232,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 50,55**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ALLERONA Via di Orvieto 10, della superficie commerciale di **175,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, vi sono tre abitazioni, un laboratorio e due negozi.

L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso principale da Via di Orvieto n. 10 ed un secondo accesso nel vano retrostante, che si affaccia sulla Corte del fabbricato.

L'appartamento è posto al secondo piano ed ha una superficie utile totale di mq 116,79 circa, all'esterno vi è una loggia e due balconi.

A servizio dell'appartamento, al piano terra, vi sono una centrale termica, comune anche ad altre Unità Immobiliari ed un locale di sgombero, mentre al terzo piano vi è una soffitta.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione appena sufficiente, necessita di opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, secondo e soffitta al piano terzo, scala comune interna alla palazzina, ha un'altezza interna di Variabile secondo il piano. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto n. 10, Allerona (TR), piano: Terra, secondo e terzo, intestato a (C.F.), nato ad (TR) il , in regime di Comunione dei Beni.
Coerenza: Via di Orvieto, terreno, Particella n. 107 e n. 440, fabbricato di altra proprietà in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.636,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.700,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____, nato a _____ il _____, C.F. _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 25/11/2020, con scadenza il 30/11/2024, registrato il 02/12/2020 a Orvieto ai nn. 001178-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 2.400,00, importo del Canone annuo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

N.B.: Le Iscrizioni n. 2819 del 2003, n. 114 del 2004 e n. 237 del 2004, dovevano essere cancellate in seguito al Decreto di Trasferimento n. 58/2008 del 17/05/2008, Trascritto a Terni il 30/05/2008 al n. 3969 del R.P., ma non risultano presentate le restrizioni dei beni per liberare gli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Alleronia col Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8 e Particella n. 42 sub 11.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 30/06/2003 a firma del Tribunale di Orvieto al n. 808 di Repertorio, Iscritta il 28/11/2003 a Terni, al n. 13210/2819, a favore di _____, con sede in _____ (TR), Codice Fiscale _____, contro _____, nato ad _____ (TR), il _____, Codice Fiscale _____ e _____, nato ad _____ (TR), il _____, Codice Fiscale _____, derivante da

Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Alleronia, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13012/2168 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti al Catasto Fabbricati con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3 e Catasto Terreni, Foglio n. 59, Particella n. 440.

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 15/11/2003 a firma del Tribunale di Terni al n. 424 di Repertorio, Iscritta il 15/01/2004 al n. 570/114 R.P., a favore di _____, con sede in _____, Codice Fiscale _____ (Domicilio Ipotecario eletto: _____, nato il _____, ad _____, nato il _____, ad _____)

_____ (TR), Codice Fiscale _____

_____ (TR), Codice Fiscale _____

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13013/2169 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3.

Ipoteca **Giudiziale** annotata, stipulata il 08/01/2004 a firma di Tribunale di Perugia al n. 1192 di Repertorio, iscritta il 28/01/2004 a Perugia ai nn. 1195/237, a favore di

, con sede in , Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto: Terni. contro , nato il , ad (TR), C. F. , nato il ad (TR), C. F. e , nata il ad (TR), C. F. , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11 e nel Catasto Fabbricati di Baschi, al Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 4 e Foglio n. 61, Particella n. 465 sub 5..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13014/2170 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3.

Ipoteca **Volontaria** annotata, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Giubbini Ferroni Carlo, con sede in Orvieto (TR) al n. 202/131 di Repertorio, iscritta il 12/01/2010 a Terni ai nn. 336/44 di R.P., a favore di

, con sede in (TR), Codice Fiscale , contro , nata il , ad (TR), Codice Fiscale e , nato il ad (TR), C. F.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 157, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 4, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 6, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 137 ed al Catasto Terreni di Allerona con il Foglio n. 59, Particella n. 440, nel Catasto Fabbricati di Orvieto, al Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 3999/686 del 20/04/2018, derivante da restrizione di beni del 03/01/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 4, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12 del Comune di Orvieto. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13008/2164 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3 e nel Catasto Terreni col Foglio n. 59, Particella n. 440.

Ipoteca **Giudiziale** attiva, stipulata il 23/03/2011 a firma di Tribunale di Orvieto al n. 257/2010 di Repertorio, Iscritta il 08/11/2011 a Terni ai nn. 13258/1949 del R.P., a favore di

, con sede in (PG), Codice Fiscale (Domicilio Ipotecario eletto presso la Filiale di Terni di Via n.) , contro , nato il , ad (TR), C. F. , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

La formalità grava, al Catasto Fabbricati di Allerona, sul Foglio 59 Particella 42 Sub. 8 e sulla Particella 42 Sub. 11, oltre ad altri Beni esclusi dalla presente Procedura.

A margine della Iscrizione 1949 del 08/11/2011, risultano le seguenti Annotazioni, relative a restrizioni di Beni, ma che non riguardano gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare: - Annotazione n. 681 del 20/04/2018; - Annotazione n. 1402 del 31/08/2018; - Annotazione n. 2134 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2139 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2142 del 24/12/2018; - Annotazione n. 2165 del 31/12/2018; - Annotazione n. 1236 del 12/07/2019.

Ipoteca **Volontaria** attiva, stipulata il 15/03/2012 a firma di Notaio CAMPIONI FRANCO con sede in ORVIETO (TR), al n. 22584/14354 di Repertorio, Iscritta il 20/03/2012 a Terni ai nn. 3194/279 del R.P., a favore di _____ con sede in _____

(PG), Codice Fiscale _____, contro _____, nata il _____ in _____
 (TR), Codice fiscale _____ e _____, nato il _____ in _____
 (TR), Codice fiscale _____, derivante da Concessione a Garanzia di

altre Obbligazioni.

Importo Ipoteca: € _____

Importo Capitale: € _____

La formalità grava, al Catasto Fabbricati di Allerona, col Foglio 59 Particella 42 Sub. 8 e Particella 42 Sub. 11, oltre ad altri Beni esclusi dalla presente Procedura.

A margine della Iscrizione 279 del 20/03/2012, risultano le seguenti Annotazioni, relative a restrizioni di Beni, ma che non riguardano gli immobili oggetto della presente Esecuzione immobiliare: Annotazione n. 682 del 20/04/2018; Annotazione n. 1403 del 31/08/2018; Annotazione n. 2135 del 24/12/2018; Annotazione n. 2138 del 24/12/2018; Annotazione n. 2143 del 24/12/2018; Annotazione n. 2166 del 31/12/2018; Annotazione n. 1237 del 12/07/2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 04/02/2004 a firma di Tribunale di Orvieto al n. 0/23 di Repertorio, Trascritto il 27/02/2004 al n. 2484/1595 del R.P., a favore di _____

, con sede in _____ (TR), Codice Fiscale _____, contro _____, nato il _____
 ad _____ (TR), Codice Fiscale _____, derivante da Verbale

Pignoramento Immobili.

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Allerona, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13015/2171 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3. **N.B.: Questo Pignoramento doveva essere cancellato in seguito al Decreto di Trasferimento n. 58/2008 del 17/05/2008, Trascritto a Terni il 30/05/2008 al n. 3969 del R.P., ma non risultano presentate le restrizioni dei beni per liberare gli immobili distinti al Catasto Fabbricati di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8 e n. 42 sub 11.**

Pignoramento, stipulato il 05/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, con sede in Terni al n. 1901 di Repertorio, Trascritto il 31/10/2022 a Terni ai nn. 12438/9173 del R.P., a favore di _____

, con sede in _____ (), Codice Fiscale: _____, contro _____, nato il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____
 e _____, nata il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità grava, al Catasto Urbano del Comune di Allerona, con il Foglio n. 59, Particella n. 42 Sub. 8, Particella n. 42 Sub. 11, Particella n. 137 Sub. 1, Particella n. 137 Sub. 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 137, Ente Urbano.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, nato il _____ a _____ (TR), Codice Fiscale _____ per la quota di Piena Proprietà per 1/1, in Comunione Legale con _____, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 17/05/2008), con atto stipulato il 17/05/2008 a firma di Tribunale di Orvieto. con sede in Orvieto (TR) ai nn. Repertorio 58/2008 di repertorio, trascritto il 30/05/2008 ai nn. 6415/3969 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11, oltre ad un altro immobile non oggetto della presente Esecuzione Immobiliare..

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, nata il _____, ad _____ (TR), Codice Fiscale: _____ per la quota di piena proprietà (fino al 17/11/1993).

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

nato il _____ ad _____, nato il _____ a _____ nata il _____ ad _____ per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), registrato il 22/12/1994 a Orvieto ai nn. Rep. 39/288, trascritto il 14/03/1995 ai nn. 2447/1833.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

Successiva Rettifica Registrata il 05/12/1996 al numero di Repertorio 23/300, dell'Ufficio del Registro di Orvieto (TR), trascritta il 02/04/1997 ai numeri 2901/2137, devoluta per Legge. Inoltre, risulta trascritta, in data 11/02/2014, ai numeri 1237/1038, l'Accettazione Tacita dell'Eredità, in morte di _____

, nata il _____ ad _____ (TR), Codice Fiscale: _____, da parte degli eredi Sigg.ri _____, nascente da Atto del Notaio Fragomeni Gianni, con sede in Orvieto (TR) del 11/09/1996. Infine, risulta trascritta in data 16/11/2015 ai numeri 10019/7401, l'Accettazione Tacita dell'Eredità, in morte di _____ nata il _____ ad _____ (TR), Codice Fiscale: _____, da parte degli eredi Sigg.ri _____ nascente da Atto del Notaio Fragomeni

Gianni, con sede in Orvieto (TR) del 11/09/1996.

, nato il _____ a _____ (TR), Codice Fiscale _____ per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di divisione (dal 11/09/1996 fino al 17/05/2008), con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Notaio Fragomeni Gianni, con sede in Orvieto ai nn. Repertorio 19201 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 ai nn. 8255/6040 .

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59, Particella 42 Subalterno 8 e con Particella 42 Subalterno 11.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **3/66**, intestata a _____, per lavori di Sopraelevazione fabbricato in Via di Orvieto, rilasciata il 31/03/1966 con il n. 3 di protocollo

Concessione Edilizia N. **22/82**, intestata a _____, per lavori di Riattamento n. 2 ambienti, rilasciata il 02/06/1982 con il n. 1301 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.I. – Parte Strutturale - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/03/2012 - Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 28/11/2007. Il P.R.G.I. – Parte Operativa - Approvato Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2014., l'immobile ricade in zona SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento - Sub Comparto "C". Il titolo è riferito solamente al PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (Comuni di Allerona, Castel Giorgio e Castel Viscardo). TITOLO III DISCIPLINA DELL'ASSETTO TERRITORIALE CAPO I ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO ART. 23 COMPARTI E SISTEMI 1. Il PRG parte Operativa individua aree definite come comparti sugli elaborati di piano; tali comparti definiscono degli ambiti a destinazione d'uso multipla che includono quindi più sub sistemi. 2. L'individuazione dei comparti identifica la volontà di creare degli ambiti omogenei e più auto funzionali possibile. 3. Ogni comparto è stato suddiviso in sub comparti che dovranno comunque fare riferimento al piano quadro di cui al comma 3. Per ogni subcomparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il dimensionamento degli standard urbanistici dovrà assolutamente adeguarsi alle dimensioni generali del comparto. Ciò significa che ad esempio il dimensionamento delle reti tecnologiche dovrà essere coerente con la capacità totale del comparto e non solo con la capacità relativa del sub comparto di attuazione; così come la rete stradale e le aree destinate a standard. 4. L'attuazione dei comparti e dei sub comparti dovrà in ogni caso mantenere i parametri urbanistico-edilizi individuati dalle presenti norme e dalle NTA del PRGIS; solo in casi di comprovata necessità e appurata da specifici studi, il consiglio comunale potrà eventualmente procedere con le relative procedure di deroga. 5. L'individuazione in termini fondiari di tali ambiti è rappresentata nelle apposite tavole grafiche, con la classificazione delle varie aree omogenee nelle seguenti sistemi: SISTEMA DELLA RESIDENZA – R Sono gli ambiti prevalentemente residenziali della città e del territorio soggetti sia ad interventi di conservazione che ad interventi di trasformazione e/o di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e di riorganizzazione urbanistica-ambientale. •?SubSistema R1 (Zone A) Ambiti della tutela e della conservazione •?SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento •?SubSistema R3 (Zone C) Città in addizione •?SubSistema R4 (Zone PEEP) Insediamenti per edilizia agevolata ART. 25 SUBSISTEMI R2 : 1. I SubSistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente. 2. Il PRGI – Parte Operativa individua più sottozone per definire in dettaglio, mediante gli indici di fabbricabilità e gli altri parametri urbanistici ed ecologici, i caratteri di maggiore o minore intensività dell'edificazione, con riferimento alla tipologia del tessuto edilizio esistente, alla disponibilità e caratteristiche degli eventuali lotti liberi, alla morfologia urbana e alla compatibilità ambientale degli insediamenti. 3. Nella formazione della Parte Operativa sono stati seguiti i seguenti criteri ed indirizzi: a. Riconoscimento del valore formale o urbanistico degli insediamenti edilizi ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio, salvaguardando in particolar modo le aree a verde privato ed istituendo eventuali vincoli di inedificabilità su aree libere e su orti urbani; b. Riconoscimento del valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di sistema definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità; c. Riconoscimento del valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali; d. perseguimento della riorganizzazione urbanistica e ambientale degli ambiti di sistema al fine di costituire completamenti e razionalizzazione del tessuto urbano alla

scala di vicinato nel caso di Bastardo e di completamenti e razionalizzazione del tessuto edificato di carattere semi-rurale negli altri nuclei frazionali. 4. Negli ambiti dei SubSistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi: - l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0,30 e 1,00 mq/mq; - l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50; - le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti: a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere; c) produttive artigianali compatibili con la residenza; d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione; e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza; f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private. Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B – R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore. Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti. 5. La parte operativa individua le sottozone a media ed alta densità edilizia nelle quali è ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali agli insediamenti residenziali esistenti, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario, purché posti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di cui la suddetta pertinenza è a servizio, di dimensioni massime di mq.40 di superficie coperta e altezza massima di mt.4, aventi destinazione d'uso di "garage" o "posti auto coperti", in grado di garantire un minimo di 2 posti macchina per ogni alloggio esistente e la cui destinazione deve essere mantenuta per almeno un periodo ventennale, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Lo stesso atto dovrà contenere preciso impegno di inalienabilità del manufatto disgiuntamente dal fabbricato principale. Per i proprietari che propongano la realizzazione dei suddetti volumi pertinenziali in modo associato con tipologia a schiera ed ubicazione sul confine di proprietà i limiti dimensionali di cui sopra sono aumentati a 60 mq per la superficie coperta e a mt.4,50 per l'altezza. In ogni caso le suddette costruzioni sono soggette al pagamento degli oneri concessori secondo le tabelle parametriche vigenti. 6. I parametri di intervento vengono specificati, per ogni subcomparto, nelle apposite SCHEDE NORMA allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Archivio del Comune di Alleronza non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia iniziale, con la quale è stata autorizzata la costruzione del fabbricato. Dal confronto tra lo stato di fatto ed i titoli edilizi citati, sono emerse alcune difformità edilizie: a) al piano secondo è stato realizzato un balcone e relativa portafinestra sul lato Nord dell'abitazione; b) al piano secondo sono stati modificati i fondelli e la distribuzione interna dei vani dell'abitazione. Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015. (normativa di riferimento: Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Occorre presentare una Sanatoria al Comune di Alleronza. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche, è calcolato in via largamente presuntiva.: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 - 90 giorni.

Il fabbricato, di cui fa parte l'abitazione pignorata, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967. (Vedere Stralcio Foglio Catastale di Impianto allegato) Per il fabbricato sono stati richiesti e rilasciati vari Titoli Edilizi, tra i quali la Licenza Edilizia n. 3 del 31/03/1966, relativa alla sopraelevazione del fabbricato stesso, realizzando il piano secondo e la Concessione Edilizia n. 22/82 (Protocollo n. 1301) del 02/06/1982, relativa alla ristrutturazione degli ambienti al piano terra, adibiti a Centrale Termica e magazzino.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale dell'abitazione non corrisponde perfettamente alla Planimetria Catastale, in quanto sono stati realizzati dei fondelli nel corridoio al piano secondo (vedere minuta del rilievo effettuato in data 21/03/2023).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata una nuova planimetria. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche è calcolato in via largamente presuntiva.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La planimetria attuale dell'abitazione, distinta con la Particella n. 42 sub 11, è stata presentata in Catasto in data 13/06/1996, con la Denuncia di Variazione Protocollo n. 3064.1/1996, per Frazionamento e Fusione. L'intestazione catastale corrisponde con le risultanze degli Atti trascritti. Va segnalato che nella intestazione catastale è indicato " - diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni", sarebbe stato meglio indicare nella voltura relativa al Decreto di Trasferimento del 2008 anche il nominativo del coniuge . (Vedere Paragrafo 6.1 Attuali Proprietari)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALLERONA VIA DI ORVIETO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALLERONA Via di Orvieto 10, della superficie commerciale di **175,34** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, vi sono tre abitazioni, un laboratorio e due negozi.

L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso principale da Via di Orvieto n. 10 ed un secondo accesso nel vano retrostante, che si affaccia sulla Corte del fabbricato.

L'appartamento è posto al secondo piano ed ha una superficie utile totale di mq 116,79 circa, all'esterno vi è una loggia e due balconi.

A servizio dell'appartamento, al piano terra, vi sono una centrale termica, comune anche ed altre Unità Immobiliari ed un locale di sgombero, mentre al terzo piano vi è una soffitta.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione appena sufficiente, necessita di opere di manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, secondo e soffitta al piano terzo, scala comune interna alla palazzina, ha un'altezza interna di Variabile secondo il piano. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: Via di Orvieto n. 10, Allerona (TR), piano: Terra, secondo e terzo, intestato a (C.F.), nato ad (TR) il , in regime di Comunione dei Beni, derivante da .
Coerenze: Via di Orvieto, terreno, Particella n. 107 e n. 440, fabbricato di altra proprietà in aderenza.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	pessimo	
campo da calcio	al di sopra della media	
farmacie	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
spazi verde	al di sopra della media	
supermercato	nella media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 160 km	buono	
autobus distante 110 m.	nella media	
autostrada distante 14 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 350 m.	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	al di sotto della media	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura di tufo.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al sottotetto, vi sono tre abitazioni, un laboratorio e due negozi.

L'appartamento è posto al piano secondo, con accesso principale da Via di Orvieto n. 10 ed un secondo accesso nel vano scale, che si affaccia sulla Corte del fabbricato.

Dalla Via della Libertà, per utilizzare questo secondo accesso, occorre passare sul vialetto posto sulla Particella n. 440, del Foglio n. 59 del N.C.E.U., catastalmente intestata a _____, estranea alla Procedura Esecutiva.

In base alle visure Ipotecarie non risulta trascritta una Servitù di Passaggio.

Dalle visure Catastali risulta che la Particella n. 440 dall'11/09/1996 al 31/05/2018 è stata di proprietà degli Esecutati, quindi l'Aggiudicatario, qualora gli fosse impedito il passaggio, potrà promuovere una Causa Civile per farsi costituire la servitù di passaggio per "Destinazione del Padre di Famiglia".

Il fabbricato è sprovvisto di ascensore.

A servizio dell'appartamento, al piano terra, vi sono una centrale termica, comune anche ad altre Unità Immobiliari, della superficie utile di circa mq 2,10 ed un locale di sgombero della superficie utile di circa mq 16,40 con un'altezza interna di circa m. 2,60, mentre al terzo piano vi è una soffitta con una superficie utile di circa mq 58,01 con un'altezza interna al colmo di circa m. 1,99.

Le due soffitte del terzo piano hanno un terrazzo centrale comune, che è stato chiuso con una struttura in legno, ferro e plastica, l'Aggiudicatario, concordemente con i Comproprietari è tenuto alla sua rimozione, essendo questo manufatto abusivo, i cui costi sono ricompresi nella percentuale considerata per l'assenza di garanzia per vizi.

L'appartamento è posto al secondo piano ed è composto da una cucina della superficie utile di circa mq 32,17, una stanza pluriuso della superficie utile di circa mq 10,97, uno studio della superficie utile di circa mq 9,81, un w.c. della superficie utile di circa mq 2,85, un ripostiglio della superficie utile di circa mq 1,74, un corridoio della superficie utile di circa mq 11,65, una camera della superficie utile di circa mq 21,37, un bagno della superficie utile di circa mq 9,02, un'altra camera della superficie utile di circa mq 17,21, il tutto per una superficie utile totale di mq 116,79 circa. All'esterno vi è una loggia della superficie utile di circa mq 2,62, un balcone della superficie utile di circa mq 3,81 ed un altro balcone della superficie utile di circa mq 2,55.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di circa m. 2,98.

L'appartamento è fornito degli impianti, elettrico, idrosanitario, gas Metano, per il riscaldamento vi è una stufa a pellets che (a detta dell'Esecutato) è di proprietà dell'Affittuario.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione appena sufficiente, necessita di opere di manutenzione straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente e singola realizzati in alluminio. Locali al piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Intonaco con coibentazione in inesistente. Locali al piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in terreno. Locali al piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Sgombero al piano terra.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in Intonaco. Sgombero al piano terra. Vi sono delle infiltrazioni d acqua.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in rustico. Centrale termica al piano terra.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Sgombero al piano terra. realizzato in Intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Centrale termica al piano terra. realizzato in rustico	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Pavimento con coibentazione in Inesistente. Locali al piano terra. Copertura a terrazzo.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in Sgombero al piano terra. realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola realizzato in legno. Appartamento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente e singola realizzati in legno. Appartamento. Con doppio vetro.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato. Appartamento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura con coibentazione in No , il rivestimento è realizzato in Intonaco. Palazzina.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in Marciapiede. Palazzina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. Appartamento.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. Appartamento. Bagno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in Intonaco. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno. Appartamento.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di cermica. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi. con coibentazione in no. Palazzo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Sgombero al piano terra.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Centrale termica al piano terra.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. Sgombero al piano terra.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile. Appartamento.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in tubi in grès e cemento con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sotto traccia ed a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Appartamento. Non collegato alla rete.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> stufa con alimentazione in pellets conformità: non rilevabile. Appartamento.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> termosifoni con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa conformità: non rilevabile. Appartamento. Non funzionanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. Appartamento.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> doppia falda costruita in travi varesi e tavelloni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> a sacco costruite in cemento e pietrame. Palazzo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> doppia rampa realizzate in cemento armato ; il servoscala è no. Palazzo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. Palazzo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. Palazzo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	137,65	x	100 %	=	137,65
Loggia	3,31	x	35 %	=	1,16
Balcone (1)	3,75	x	25 %	=	0,94
Balcone (2)	2,82	x	25 %	=	0,71
Soffitta	70,40	x	35 %	=	24,64
Sgombero	20,50	x	50 %	=	10,25
Totale:	238,43				175,34

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/07/2021

Fonte di informazione: Notaio Federico Castorina, con sede in Orvieto, Repertorio n. 73

Descrizione: Appartamento ai piani terra e primo, con cantina al piano interrato, anno di costruzione 1950.

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n. 4, Allerona

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 409,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/04/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 24021.

Descrizione: Fabbricato di due piani fuori terra, con due abitazioni, garage al piano terra, cantina al piano interrato e Corte esclusiva. Anno di costruzione ante 1967.

Indirizzo: Via di Orvieto n. 34, Allerona

Superfici principali e secondarie: 312

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 224,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Melchiorre Saraceno con sede in Verona, Repertorio n. 28922.

Descrizione: Appartamento al piano primo e soffitta al piano terzo. Anno di costruzione 1962.

Indirizzo: Via di Orvieto n. 10, Allerona

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 257,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Benedetta Dubini con sede in Orvieto, Repertorio n. 185.

Descrizione: Fabbricato cielo - terra con abitazione ai piani terra e primo e cantina e legnaia al piano terra, e corte esclusiva.

Indirizzo: Via Giuseppe Carducci n. 20, Allerona

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca ha riguardato il Foglio n. 59 della mappa catastale del Comune di Allerona, che comprende 175 abitazioni di Categoria A/3.

Dalla ricerca degli immobili comparabili compravenduti negli ultimi tre anni sono risultate solo quattro compravendite.

L'elaborazione dei dati reperiti non ha dato risultati soddisfacenti in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

Quindi la stima del fabbricato è basata (oltre che sui valori indicati nelle quattro compravendite) sui prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" I trimestre 2023, edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e dalla consultazione su siti internet di vari annunci di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,34	x	400,00	=	70.136,40
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 70.136,40
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 70.136,40
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari

riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per tipologia e stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Per le abitazioni, i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Allerona, per la zona E2 – Suburbana – Allerona Scalo, per il secondo semestre 2022, per Abitazioni Civili con “Stato Conservativo Normale”, variano da € 600,00 ad € 900,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nella confinante Zona E3 – Suburbana – Monterubiaglio del Comune di Castel Viscardo, i prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2022, per Abitazioni Civili con “Stato Conservativo Normale”, variano da € 600,00 ad € 1.000,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria del I trimestre 2023 non sono riportate le quotazioni relative al Comune di Allerona pertanto lo scrivente ha consultato quelli del Comune confinante di Fabro.

Per le abitazioni poste in Periferia, nel Comune di Fabro, con stato di conservazione “da ristrutturare”, le quotazioni variano da € 400,00 ad € 550,00 al metro quadro di Superficie Commerciale e per quelle abitabili variano da € 500,00 ad € 700,00.

In considerazione dello stato di manutenzione e della peculiarità dei fabbricati da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di € 400,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Askin Price (annunci di vendita su siti internet specializzati).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	175,34	0,00	70.136,40	70.136,40
				70.136,40 €	70.136,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.636,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 9.695,46
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALLERONA Via Giuseppe Mazzini 10, della superficie commerciale di **199,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto ed al piano interrato.

Si tratta di una porzione di fabbricato da cielo a terra, costruito in aderenza sul lato Est, con area esclusiva di pertinenza.

L'appartamento è posto al piano rialzato e primo, con accesso principale da Via Giuseppe Mazzini n. 10.

A servizio dell'appartamento, al piano interrato vi è una cantina, mentre al piano terra, vi è un garage e vi sono inoltre dei manufatti per ricovero animali fatiscenti oltre ad un forno ed una tettoia, che vanno demoliti, posti nel terreno di pertinenza, al piano secondo vi è una soffitta.

L'appartamento, al piano rialzato e primo, ha una superficie utile totale interna di mq 107,04 circa con all'esterno un balcone.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione nella norma, necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria, sia all'interno che all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, rialzato, primo e sottotetto, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: Interrato, terra e primo, intestato a (CF), nato ad (TR) il , Usufrutto per 1000/1000 e (CF), nata ad (TR) il , Proprietà per 1000/1000., derivante da Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
- foglio 59 particella 137 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: Terra, intestato a (CF), nato ad (TR) il , Usufrutto per 1000/1000 e (CF), nata ad (TR) il , Proprietà per 1000/1000.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
- foglio 59 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 440, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a senza intestazione.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, Particelle n. 138, n. 1599, n. 136.
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.381,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.800,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

Ipoteca **Volontaria** annotata, stipulata il 23/12/2009 a firma di Notaio Giubbini Ferroni Carlo, con sede in Orvieto (TR) al n. 202/131 di Repertorio, iscritta il 12/01/2010 a Terni ai nn. 336/44 di R.P., a favore di _____, contro _____, nata il _____, ad _____ (TR), Codice Fiscale _____ e _____, nato il _____ ad _____ (TR), C. F. _____.

Importo Ipoteca: €

Importo Capitale: €

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità grava, nel Catasto Fabbricati di Alleronia, al Foglio n. 59, Particella n. 440, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 157, al Foglio n. 59, Particella n. 440, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 8, con unità precedentemente identificata dal Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 4, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 6, al Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 11, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 1, al Foglio n. 59, Particella n. 137 sub 2, al Foglio n. 59, Particella n. 137 ed al Catasto Terreni di Alleronia con il Foglio n. 59, Particella n. 440, nel Catasto Fabbricati di Orvieto, al Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12..

A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 3999/686 del 20/04/2018, derivante da restrizione di beni del 03/01/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 4, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 183, Particella n. 425 sub 12 del Comune di Orvieto. ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE n. 13008/2164 del 31/12/2018, derivante da restrizione di beni del 31/05/2018, emesso dal Tribunale di Terni, al numero di Repertorio 5384/2018, vengono liberati i beni contraddistinti con il Foglio n. 59, Particella n. 440 e con il Foglio n. 59, Particella n. 42 sub 3 e nel

Catasto Terreni col Foglio n. 59, Particella n. 440.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 05/10/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni, con sede in Terni al n. 1901 di Repertorio, Trascritto il 31/10/2022 a Terni ai nn. 12438/9173 del R.P., a favore di _____, con sede in _____ (____), Codice Fiscale: _____, contro _____, nato il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____ e _____, nata il _____ in _____ (TR), Codice Fiscale: _____, derivante da Verbale di Pignoramento Immobili.

La formalità grava, al Catasto Urbano del Comune di Allerona, con il Foglio n. 59, Particella n. 42 Sub. 8, Particella n. 42 Sub. 11, Particella n. 137 Sub. 1, Particella n. 137 Sub. 2 ed al Catasto Terreni del Comune di Allerona col Foglio n. 59, Particella n. 137, Ente Urbano.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, nata il _____ a _____ (TR), Codice Fiscale _____ per la quota di Piena Proprietà, in forza di atto di Donazione, con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notaio Pongelli Franco, con sede in Orvieto (TR) ai nn. Repertorio 135879 di repertorio, trascritto il 30/01/1992 ai nn. 1398/1261.

Il titolo è riferito solamente a Immobili iscritti al Catasto Urbano del Comune di Allerona (TR), con il Foglio 59 Particella 137 Subalterno 1, Particella 137 Subalterno 2, Foglio 59 Particella 137.

Donazione da _____ nato il _____ ad _____, che si riservava l'usufrutto.

_____ è deceduto, ma non è stata presentata la Voltura Catastale per la Riunione di Usufrutto (vedere Paragrafo 8.2 Conformità Catastale).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____, nato il _____ ad _____ (TR), Codice Fiscale _____ per la quota di Piena Proprietà per 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/11/1950 fino al 31/12/1991), con atto stipulato il 16/11/1950 a firma di Notaio Carlo Antonelli con sede in Ficulle ai nn. Rep. 20 di repertorio, trascritto il 01/12/1950 a Terni ai nn. 665 del R.P..

Il titolo è riferito solamente a terreno su cui poi successivamente fu costruito il fabbricato (Accatastato nel 1953) oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria (L. 28/02/1985 n. 47) N. **3171**, intestata a _____, per lavori di Costruzione di un garage., presentata il 30/09/1986 con il n. 3171 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Garage, oggi distinto con la Particella n. 137 sub 2 del Foglio n. 59.. Occorre completare la pratica.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G.I. – Parte Strutturale - Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 09/03/2012 - Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 28/11/2007. Il P.R.G.I. – Parte Operativa - Approvato Consiglio Comunale n. 48 del 22/12/2014., l'immobile ricade in zona SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento. Il titolo è riferito solamente al PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE (Comuni di Alleronia, Castel Giorgio e Castel Viscardo). TITOLO III DISCIPLINA DELL'ASSETTO TERRITORIALE CAPO I ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO ART. 23 COMPARTI E SISTEMI 1. Il PRG parte Operativa individua aree definite come comparti sugli elaborati di piano; tali comparti definiscono degli ambiti a destinazione d'uso multipla che includono quindi più sub sistemi. 2. L'individuazione dei comparti identifica la volontà di creare degli ambiti omogenei e più auto funzionali possibile. 3. Ogni comparto è stato suddiviso in sub comparti che dovranno comunque fare riferimento al piano quadro di cui al comma 3. Per ogni subcomparto la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed il dimensionamento degli standard urbanistici dovrà assolutamente adeguarsi alle dimensioni generali del comparto. Ciò significa che ad esempio il dimensionamento delle reti tecnologiche dovrà essere coerente con la capacità totale del comparto e non solo con la capacità relativa del sub comparto di attuazione; così come la rete stradale e le aree destinate a standard. 4. L'attuazione dei comparti e dei sub comparti dovrà in ogni caso mantenere i parametri urbanistico-edilizi individuati dalle presenti norme e dalle NTA del PRGIS; solo in casi di comprovata necessità e appurata da specifici studi, il consiglio comunale potrà eventualmente procedere con le relative procedure di deroga. 5. L'individuazione in termini fondiari di tali ambiti è rappresentata nelle apposite tavole grafiche, con la classificazione delle varie aree omogenee nelle seguenti sistemi: SISTEMA DELLA RESIDENZA – R Sono gli ambiti prevalentemente residenziali della città e del territorio soggetti sia ad interventi di conservazione che ad interventi di trasformazione e/o di ristrutturazione urbanistica, ovvero aree di sviluppo urbanistico e di riorganizzazione urbanistica-ambientale. •SubSistema R1 (Zone A) Ambiti della tutela e della conservazione •SubSistema R2 (Zone B) Ambiti in via di definizione e completamento •SubSistema R3 (Zone C) Città in addizione •SubSistema R4 (Zone PEEP) Insediamenti per edilizia agevolata ART. 25 SUBSISTEMI R2 : 1. I SubSistemi R2 del territorio comunale riguardano gli ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente. 2. Il PRGI – Parte Operativa individua più sottozone per definire in dettaglio, mediante gli indici di fabbricabilità e gli altri parametri urbanistici ed ecologici, i caratteri di maggiore o minore intensività dell'edificazione, con riferimento alla tipologia del tessuto edilizio esistente, alla disponibilità e caratteristiche degli eventuali lotti liberi, alla morfologia urbana e alla compatibilità ambientale degli insediamenti. 3. Nella formazione della Parte Operativa sono stati seguiti i seguenti criteri ed indirizzi: a. Riconoscimento del valore formale o urbanistico degli insediamenti edilizi ancorché recenti, del loro impianto urbanistico e del loro valore edilizio, salvaguardando in particolar modo le aree a verde privato ed istituendo eventuali vincoli di inedificabilità su aree libere e su orti urbani; b. Riconoscimento del valore delle preesistenze storico-architettoniche eventualmente incluse nell'ambito di sistema definendone la disciplina di tutela e di valorizzazione anche al fine di recuperare ed estendere il valore identificativo dei luoghi e di perseguire il miglioramento delle dotazioni di servizi e delle funzioni negli insediamenti residenziali previsti ed in quelli di prossimità; c. Riconoscimento del valore dei luoghi fisici nella loro naturale morfologia, nella qualità e consistenza della vegetazione esistente, nella eventuale presenza di corpi d'acqua o di singolarità naturali; d. perseguimento della riorganizzazione urbanistica e ambientale degli ambiti di sistema al fine di costituire completamenti e razionalizzazione del tessuto urbano alla

scala di vicinato nel caso di Bastardo e di completamenti e razionalizzazione del tessuto edificato di carattere semi-rurale negli altri nuclei frazionali. 4. Negli ambiti dei SubSistemi R2 sono stati rispettati i seguenti parametri edilizi: - l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0,30 e 1,00 mq/mq; - l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50; - le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti: a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere; c) produttive artigianali compatibili con la residenza; d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione; e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza; f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private. Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario; Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B – R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore. Gli interventi di completamento ammessi devono essere realizzati senza l'abbattimento di alberi o, qualora necessario, previo parere della Comunità Montana e con movimenti di terra limitati alle sole opere fondali ed alle sistemazioni interne dei lotti. 5. La parte operativa individua le sottozone a media ed alta densità edilizia nelle quali è ammessa la realizzazione di volumi pertinenziali agli insediamenti residenziali esistenti, anche in deroga all'indice di fabbricabilità fondiario, purché posti all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato di cui la suddetta pertinenza è a servizio, di dimensioni massime di mq.40 di superficie coperta e altezza massima di mt.4, aventi destinazione d'uso di "garage" o "posti auto coperti", in grado di garantire un minimo di 2 posti macchina per ogni alloggio esistente e la cui destinazione deve essere mantenuta per almeno un periodo ventennale, previo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto. Lo stesso atto dovrà contenere preciso impegno di inalienabilità del manufatto disgiuntamente dal fabbricato principale. Per i proprietari che propongano la realizzazione dei suddetti volumi pertinenziali in modo associato con tipologia a schiera ed ubicazione sul confine di proprietà i limiti dimensionali di cui sopra sono aumentati a 60 mq per la superficie coperta e a mt.4,50 per l'altezza. In ogni caso le suddette costruzioni sono soggette al pagamento degli oneri concessori secondo le tabelle parametriche vigenti. 6. I parametri di intervento vengono specificati, per ogni subcomparto, nelle apposite SCHEDE NORMA allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'Archivio del Comune di Alleronza non è stata rinvenuta la Licenza Edilizia con la quale è stata autorizzata la costruzione del fabbricato. In base al comma 5 dell'Art. 139 bis della Legge Regionale n. 1/2015, che recita "5. Per gli immobili realizzati prima del 1° settembre 1967 e per i quali non era necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.", lo scrivente ritiene che lo stato legittimo del fabbricato sia attestato dalla planimetria catastale di primo impianto, datata 04/12/1953. Dal confronto tra lo stato di fatto dell'abitazione distinta con la Particella n. 137 sub 1 e la Planimetria

Catastale del 1953, risultano alcune difformità: a) al piano interrato è stato ampliato, all'interno del sedime del fabbricato, il vano dove sono posizionate le scale, per una superficie di circa mq 10; b) al piano terra sono stati modificati i fondelli interni ed è stato realizzato un bagno all'interno della camera, la finestra della cucina è stata traslata; c) al piano primo la finestra della camera sul lato Nord è stata traslata e sono stati realizzati due brevi tratti di fondelli nel disimpegno. Queste difformità sono sanabili ai sensi dell'Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015. Nel lato Nord della Corte, distinta con la Particella n. 137, nella zona a confine con la ferrovia, sono stati realizzati abusivamente dei ricoveri per animali ed un forno, non sono sanabili e quindi vanno demoliti. (normativa di riferimento: Art. 139 bis - comma 5, ed Art. 154 (Accertamento di Conformità) della Legge Regionale 01/2015.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Per il fabbricato principale occorre presentare una Sanatoria al Comune di Allerona. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche, è calcolato in via largamente presuntiva.: €8.000,00
- Per il garage occorre completare la pratica di Condono Edilizio giacente presso il Comune di Allerona. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche, è calcolato in via largamente presuntiva.: €4.000,00
- Il costo per la demolizione dei ricoveri per animali e per il forno, tenuto conto che il manto di copertura è in lastre di eternit, comprese le spese tecniche, è calcolato in via largamente presuntiva.: €6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 - 90 giorni.

Il fabbricato pignorato, è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, come risulta dalla planimetria catastale di primo impianto, datata 04/12/1953. Per quanto concerne il garage, distinto con la Particella n. 137 sub 2, è stata presentata in data 30/09/1986, con Protocollo n. 3171, una istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, ma il Permesso di Costruire in Sanatoria non è stato ancora rilasciato, perché non è stata prodotta la documentazione richiesta dal Comune di Allerona. L'Aggiudicatario dovrà integrare la documentazione richiesta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato attuale dell'abitazione non corrisponde alla Planimetria Catastale (vedere minuta del rilievo effettuato il 21/03/2023: - vi è una cantina al piano interrato, non riportata nella Planimetria Catastale; - al piano terra una finestra è traslata ed è stato realizzato un bagno all'interno di una stanza; - al piano primo una finestra è traslata e sono stati realizzati due piccoli tratti di fondello nel disimpegno; - la soffitta del piano sottotetto non è riportata nella Planimetria Catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Occorre presentare una Denuncia di Variazione con allegata una nuova planimetria. Il costo, in cui sono comprese le spese tecniche è calcolato in via largamente presuntiva.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

La planimetria attuale dell'abitazione, distinta con la Particella n. 137 sub 1, è stata presentata in Catasto in data 26/02/1987, con la Denuncia di Variazione Protocollo n. 920B/1987, per Ampliamento.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALLERONA VIA GIUSEPPE MAZZINI 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALLERONA Via Giuseppe Mazzini 10, della superficie commerciale di **199,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto ed al piano interrato.

Si tratta di una porzione di fabbricato da cielo a terra, costruito in aderenza sul lato Est, con area esclusiva di pertinenza.

L'appartamento è posto al piano rialzato e primo, con accesso principale da Via Giuseppe Mazzini n. 10.

A servizio dell'appartamento, al piano interrato vi è una cantina, mentre al piano terra, vi è un garage e vi sono inoltre dei manufatti per ricovero animali fatiscenti oltre ad un forno ed una tettoia, che vanno demoliti, posti nel terreno di pertinenza, al piano secondo vi è una soffitta.

L'appartamento, al piano rialzato e primo, ha una superficie utile totale interna di mq 107,04 circa con all'esterno un balcone.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione nella norma, necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria, sia all'interno che all'esterno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, rialzato, primo e sottotetto, scala interna. Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 137 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: Interrato, terra e primo, intestato a (CF), nato ad (TR) il , Usufrutto per 1000/1000 e (CF), nata ad (TR) il , Proprietà per 1000/1000. derivante da Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
- foglio 59 particella 137 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini n. 10, piano: Terra, intestato a (CF), nato ad (TR) il , Usufrutto per 1000/1000 e (CF), nata ad (TR) il , Proprietà per 1000/1000.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, corte, fabbricato di altra proprietà in aderenza.
- foglio 59 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 440, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a senza intestazione.
Coerenze: Via Giuseppe Mazzini, Particelle n. 138, n. 1599, n. 136.
Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Orvieto.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 157 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 50 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 160 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito intorno agli anni '50, con struttura portante in muratura.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra, oltre al sottotetto ed al piano interrato.

Si tratta di una porzione di fabbricato da cielo a terra, costruito in aderenza sul lato Est, con area esclusiva di pertinenza.

L'appartamento è posto al piano rialzato e primo, con accesso principale da Via Giuseppe Mazzini n. 10.

A servizio dell'appartamento, al piano interrato vi è una cantina di una superficie utile di complessivi mq 35,59 circa, di cui mq 25,13 con un'altezza netta interna di m. 2,40 e mq 10,46 con un'altezza di m. 1,65, mentre al piano terra, vi è un garage della superficie utile di circa mq 12,62, con un'altezza minima interna di circa 2,00 m. e massima di circa 2,63 m., vi sono inoltre dei manufatti per ricovero animali fatiscenti oltre ad un forno ed una tettoia, che vanno demoliti essendo abusivi, posti nel terreno di pertinenza, della superficie catastale di mq 440 ed una superficie libera di circa 354 mq.

La soffitta al piano secondo ha una superficie utile di circa mq 55,79, con un'altezza minima di m. 0,85 ed un'altezza massima al colmo di m. 2,46.

L'appartamento è composto, al piano rialzato da un atrio della superficie utile di circa mq 16,43, da una cucina della superficie utile di circa mq 21,44, da una camera della superficie utile di circa mq 13,04 e da un bagno della superficie utile di circa mq 2,72 con un'altezza netta interna di circa 2,80 m., al piano primo vi è una camera della superficie utile di circa mq 16,76, un'altra camera della superficie utile di circa mq 15,46, un disimpegno della superficie utile di circa mq 7,28, un bagno della superficie utile di circa mq 4,15, uno studio della superficie utile di circa mq 9,76, il tutto per una superficie utile totale di mq 107,04 circa ed un'altezza netta interna di circa m. 2,90. All'esterno vi è un balcone della superficie utile di circa mq 2,21.

L'immobile oggetto di Pignoramento è in uno stato di manutenzione nella norma, necessiterebbe di alcune opere di manutenzione straordinaria, sia all'interno che all'esterno.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : serranda realizzato in ferro con apertura scorrevole. Garage.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. Garage.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in onduline con coibentazione in no. Garage.	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di tufo con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in rustico. Garage.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in legno e tavelloni. Garage.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante, doppia e singola battuta realizzati in alluminio. Abitazione.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro. Abitazione.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a singola battuta realizzati in legno tamburato. Abitazione.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi con coibentazione in no. Abitazione.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco. Abitazione.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pazzi di marmo. Abitazione. Ingresso lato strada.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in terreno. Abitazione.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di klinker. Abitazione. Cucina.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in graniglia. Abitazione ed ingresso piano rialzato, balcone piano primo.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in parquet.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Abitazione. Piano primo.

pavimentazione interna: realizzata in pavimento di ceramica. Abitazione. Bagno.

nella media

plafoni: realizzati in Intonaco. Abitazione.

nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio. Abitazione.

nella media

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle di ceramica. Abitazione.

nella media

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica. Abitazione.

nella media

scaie: interna con rivestimento in marmo. Abitazione.

nella media

Degli Impianti:

elettrico: con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Garage.

scarso

condizionamento: aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile. Abitazione.

nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. Abitazione.

nella media

fognatura: sotto traccia la reti di smaltimento è realizzata in tubi in grès e cemento con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile. Abitazione.

nella media

gas: sotto traccia ed a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. Abitazione. Non collegato alla rete.

al di sotto della media

termico: termosifoni con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. Abitazione. Non funzionante.

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato conformità: non rilevabile. Abitazione.

al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato. Abitazione.

al di sotto della media

copertura: doppia falda costruita in legno e tavelloni

mediocre

fondazioni: a sacco costruite in pietra e cemento

nella media

scaie interne: doppia rampa realizzate in cemento armato

nella media

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina (1)	13,95	x	25 %	=	3,49
Cantina (2)	33,05	x	50 %	=	16,52
Abitazione piano rialzato	70,60	x	100 %	=	70,60
Abitazione piano primo	70,60	x	100 %	=	70,60
Soffitta	62,60	x	35 %	=	21,91
Garage	15,00	x	50 %	=	7,50
Area libera (1)	25,00	x	10 %	=	2,50
Area libera (2)	329,00	x	2 %	=	6,58
Totale:	619,80				199,70

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/07/2021

Fonte di informazione: Notaio Federico Castorina, con sede in Orvieto, Repertorio n. 73

Descrizione: Appartamento ai piani terra e primo, con cantina al piano interrato, anno di costruzione 1950.

Indirizzo: Via Giuseppe Mazzini n. 4, Allerona

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 409,84 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/04/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Filippo Clericò con sede in Terni, Repertorio n. 24021.

Descrizione: Fabbricato di due piani fuori terra, con due abitazioni, garage al piano terra, cantina al piano interrato e Corte esclusiva. Anno di costruzione ante 1967.

Indirizzo: Via di Orvieto n. 34, Allerona

Superfici principali e secondarie: 312

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 224,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/05/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Melchiorre Saraceno con sede in Verona, Repertorio n. 28922.

Descrizione: Appartamento al piano primo e soffitta al piano terzo. Anno di costruzione 1962.

Indirizzo: Via di Orvieto n. 10, Allerona

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 257,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/12/2022

Fonte di informazione: Atto Notaio Benedetta Dubini con sede in Orvieto, Repertorio n. 185.

Descrizione: Fabbricato cielo - terra con abitazione ai piani terra e primo e cantina e legnaia al piano terra, e corte esclusiva.

Indirizzo: Via Giuseppe Carducci n. 20, Allerona

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 545,45 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca ha riguardato il Foglio n. 59 della mappa catastale del Comune di Allerona, che comprende 175 abitazioni di Categoria A/3.

Dalla ricerca degli immobili comparabili compravenduti negli ultimi tre anni sono risultate solo quattro compravendite.

L'elaborazione dei dati reperiti non ha dato risultati soddisfacenti in quanto la divergenza tra i prezzi corretti è risultata superiore alla tolleranza.

Quindi la stima del fabbricato è basata (oltre che sui valori indicati nelle quattro compravendite) sui prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2022 dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), dal "Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria" I trimestre 2023, edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni, e dalla consultazione su siti internet di vari annunci di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	199,70	x	400,00	=	79.881,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 79.881,00
----------------------------------------------------------	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 79.881,00
---------------------------------------------------------------------------------------	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per tipologia e stato di conservazione, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti. Per le abitazioni, i prezzi medi rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel Comune di Allerona, per la zona E2 – Suburbana – Allerona Scalo, per il secondo semestre 2022, per Abitazioni Civili con “Stato Conservativo Normale”, variano da € 600,00 ad € 900,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nella confinante Zona E3 – Suburbana – Monterubiaglio del Comune di Castel Viscardo, i prezzi medi rilevati per il secondo semestre 2022, per Abitazioni Civili con “Stato Conservativo Normale”, variano da € 600,00 ad € 1.000,00 al metro quadro di Superficie Lorda.

Nel Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria del I trimestre 2023 non sono riportate le quotazioni relative al Comune di Allerona pertanto lo scrivente ha consultato quelli del Comune confinante di Fabro.

Per le abitazioni poste in Periferia, nel Comune di Fabro, con stato di conservazione “da ristrutturare”, le quotazioni variano da € 400,00 ad € 550,00 al metro quadro di Superficie Commerciale e per quelle abitabili variano da € 500,00 ad € 700,00.

In considerazione dello stato di manutenzione e della peculiarità dei fabbricati da stimare, lo scrivente ritiene congruo adottare un valore unitario di € 400,00 al metro quadro di Superficie Commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria. Askin Price (annunci di vendita su siti internet specializzati).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	199,70	0,00	79.881,00	79.881,00
				79.881,00 €	79.881,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 18.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.381,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 9.207,15**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 73,85**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.800,00**

data 11/06/2023

il tecnico incaricato
Alberto Teofoli

LOTTO 1

MODULARIO
F. 10 - Rend. 447



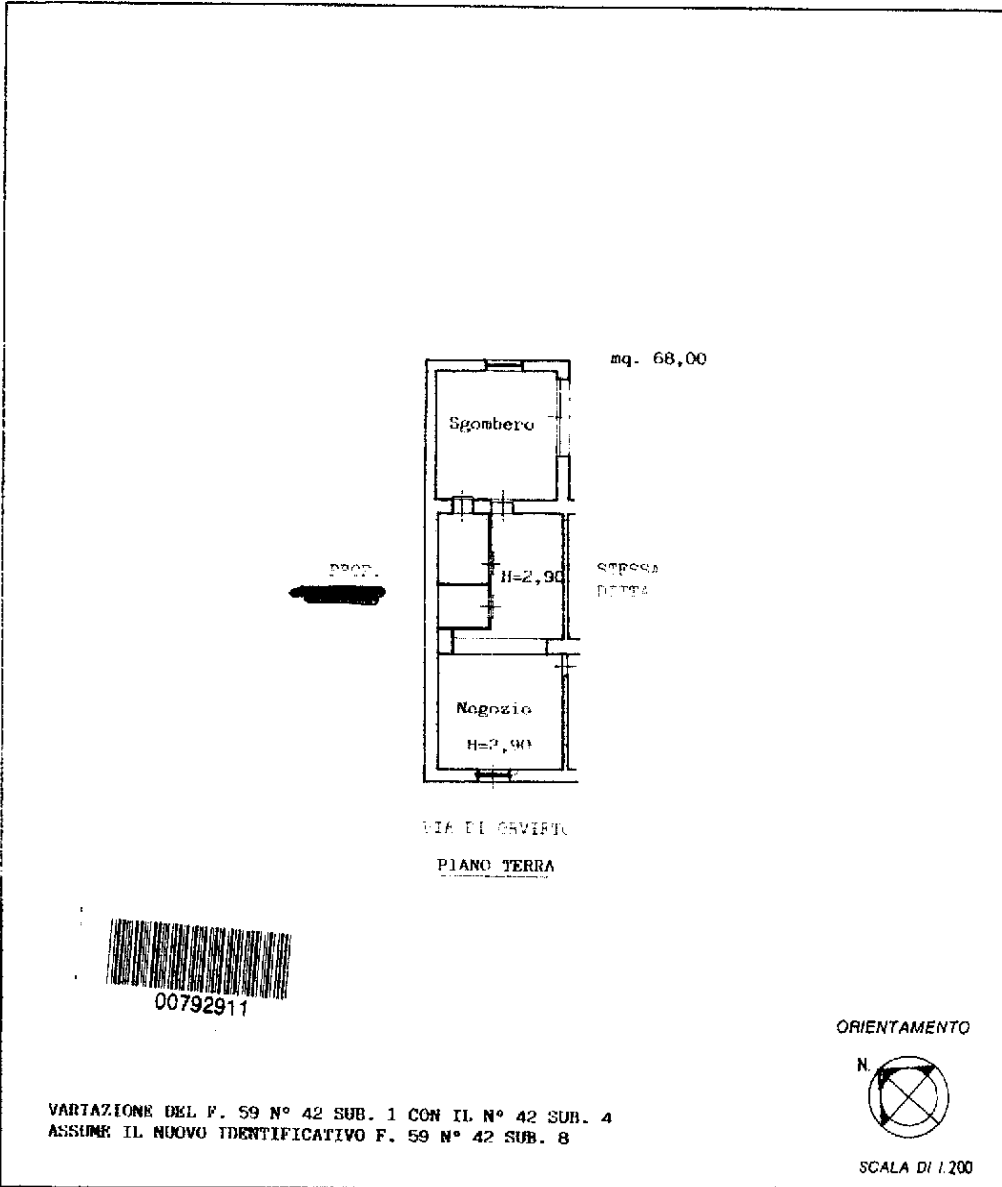
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEUI)

LIRE
250

Pianimetria di un in Comune di Allerona via di Orvieto

CIV. B



Dopo l'adempimento dell'art. 275

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 59
 n. 42 sub. 8

Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, cognome e nome)
FOGLIANI GIORGIO

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di TERNI
 data 21/03/95 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten signature]

Lotto 2

MODULARIO
reg. rend. 487



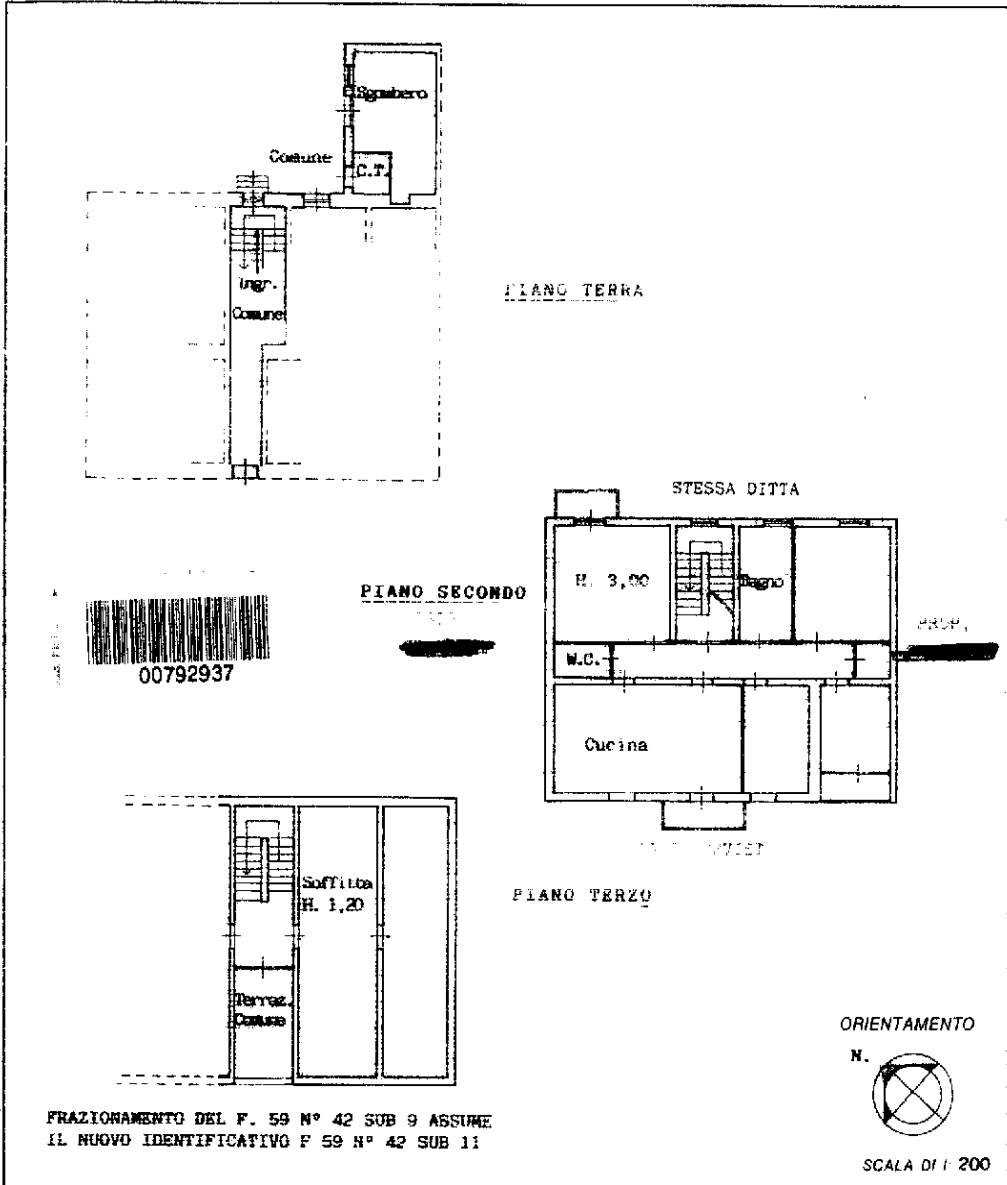
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939 n. 652)

MOD. BN (CEU)

L. 500

Planimetria di un in Comune di **Allerona** via di **Orvieto**

CIV. 10



Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali:
F. 59
n. 42 sub. 11

Compilata dal **Geometra**
(titolo, cognome e nome)
Fogliani Giorgio

Iscritto all'albo dei **Geometri**
della provincia di **Terni**
data **02/05/96** Firma *Giorgio Fogliani*



RISERVATO ALL'UFFICIO

Lotto 3

MODULARIO
F. fog. mod. 407



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(D. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 654)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALLERONA

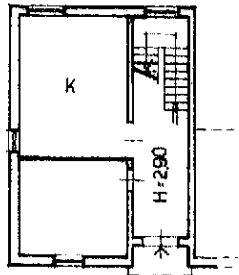
Via G. MAZZINI

Ditta [redacted] nato ad Allerona il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

Piano Terreno

DITTA SOPRA INTESATA

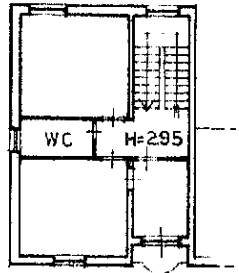


PROPR.: GRAZIANI DELFIO

VIA MAZZINI

Piano Primo

DITTA SOPRA INTESATA



PROPR.: GRAZIANI DELFIO

VIA MAZZINI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200



00792705

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Fog. 59 n° 137 sub -
ASSUME IL NUOVO IDENTIF.
Fog. 59 n° 137 sub 1

107

Compilata dal Geometra STEFANO
MATERAZZINI

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di TERNI

DATA 10-2-1987

Firma: *Stefano Materazzini*

Lotto 3

MODULARIO
P. ng. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

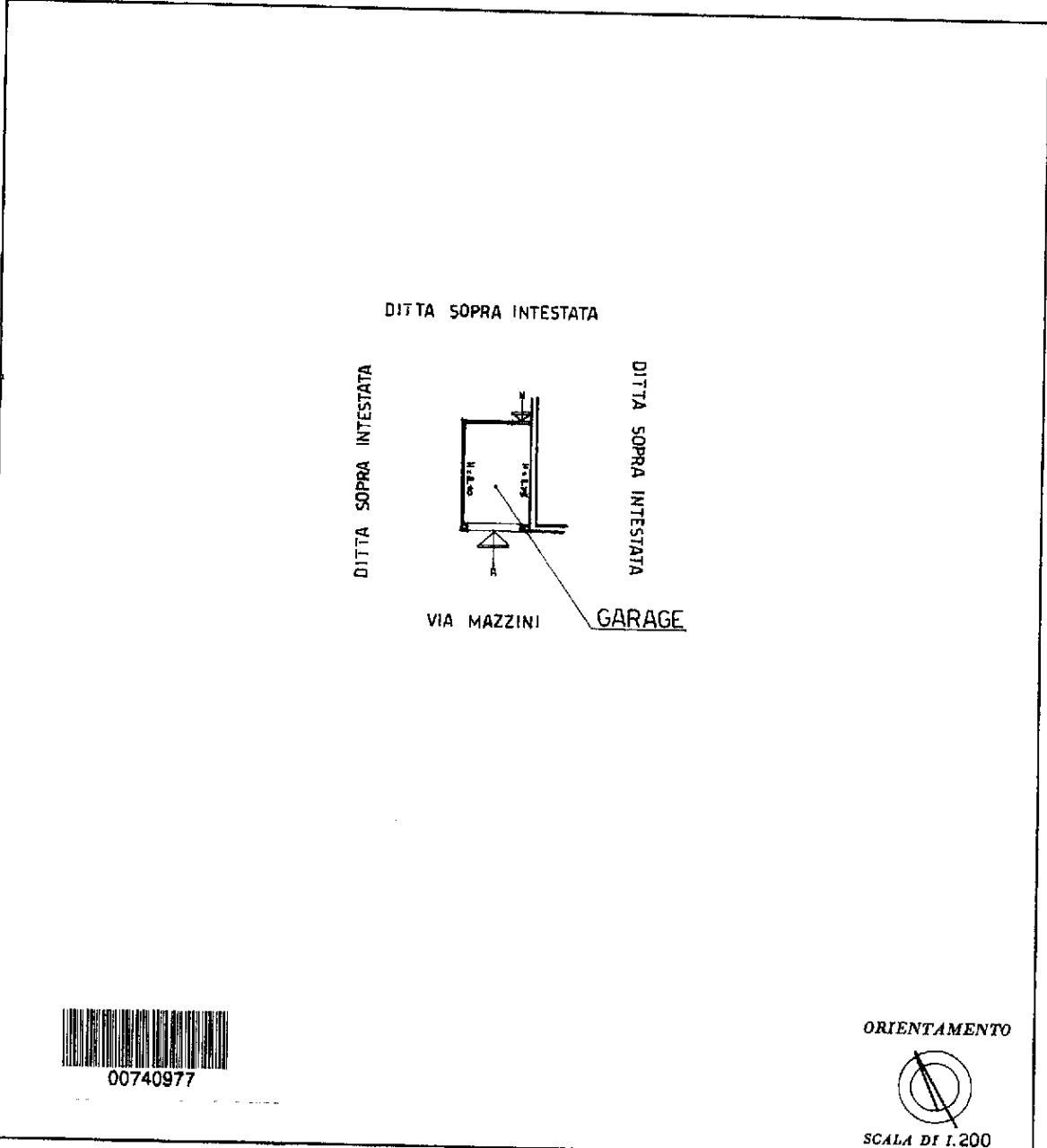
Lire
150

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1930, N. 602)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALLERONA Via G. MAZZINI

Ditta [redacted] nato ad Allerona il [redacted]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI 520



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	FOG. 59 n° 137 sub. 2 UNITÀ AFFERENTE ALLA PARTITA N° 300
------------------	--------------------------------------------------------------

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
STEFANO MATERAZZINI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di TERNI
DATA 10-2-1987
Firma: [Signature]



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



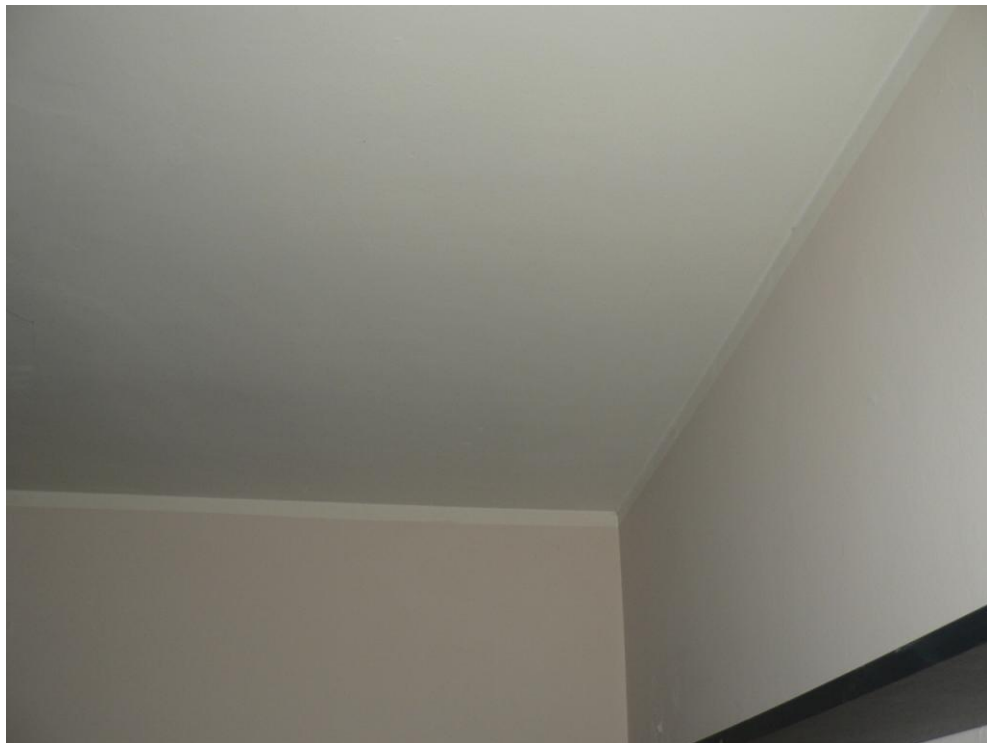
Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 1



Fotogramma n. 2



Fotogramma n. 3



Fotogramma n. 4



Fotogramma n. 5

3



Fotogramma n. 6



Fotogramma n. 7

4



Fotogramma n. 8