Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **62/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti
001 - Terreno edificabile
002 - Terreno edificabile
003 - Terreno edificabile
004 - Terreno edificabile
005 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato
006 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato
007 - Villino unifamiliare non completato e non accatastato
008 - Terreno edificabile
009 - Terreno edificabile
010 - Terreno edificabile

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bini
Codice fiscale: BNILSN70E08L117M
Studio in: C.so Tacito 111 - 05100 Terni
Telefono: 0744-240965
Fax: 0744-240965
Email: alessandro@abarch.it
Pec: alessandro.bini@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 290
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Alleron afoglio 20, particella 290, superficie catastale Are 4, ca 20

Lotto: 002 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 291
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 291, superficie catastale Are 4, ca 49

Lotto: 003 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 292
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 292, superficie catastale Are 3, ca 26

Lotto: 004 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 293
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 293, superficie catastale Are 4, ca 75

Lotto: 005 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato

Corpo: Sub 296 _ Appartamento Nord
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 296, superficie catastale Are 3, ca 69

Corpo: Sub 296 _ Appartamento Sud
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 296, superficie catastale Are 3, ca 69

Lotto: 006 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato

Corpo: Sub 297 _ Appartamento Nord
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 297, superficie catastale Are 3, ca 8

Corpo: Sub 297 _ Appartamento Sud
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 297, superficie catastale Are 3, ca 8

Lotto: 007 - Villino unifamiliare non completato e non accatastato

Corpo: Sub 298 _ Villino monofamiliare
Categoria: Abitazione in villini [A7]
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 298, superficie catastale Are 4, ca 15

Lotto: 008 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 299
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 299, superficie catastale Are 2, ca 94

Lotto: 009 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 300
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 300, superficie catastale Are 2, ca 56

Lotto: 010 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 301
Categoria: residenziale
OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 301, superficie catastale Are 3, ca 76

2. Stato di possesso

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) – 05011

Per tutti I lotti

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: - Loc. Selvella, snc - Allerona (TR) - 05011

Lotto: 001 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 31.237,50

Lotto: 002 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 31.832,50

Lotto: 003 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 28.560,00

Lotto: 004 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 32.130,00

Lotto: 005 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato
Valore complessivo intero: 88.664,00

Lotto: 006 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato
Valore complessivo intero: 85.485,00

Lotto: 007 - Villino unifamiliare non completato e non accatastato
Valore complessivo intero: 87.325,00

Lotto: 008 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 27.667,50

Lotto: 009 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 27.370,00

Lotto: 010 - Terreno edificabile
Valore complessivo intero: 28.560,00

Beni in **Allerona (TR)**
Località/Frazione **Loc. Selvella, snc**

Lotto: 001 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

   Identificativo corpo: Sub 290.

   residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

   Quota e tipologia del diritto
   1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
   Cod. Fiscale OMISSIS
   Eventuali comproprietari:
   Nessuno

   Identificato al catasto Terreni:
   Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 290, superficie catastale Are 4, ca 20
   Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
   Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

   Caratteristiche zona: periferica normale
   Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
   Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
   Servizi offerti dalla zona: Non specificato
   Caratteristiche zone limitrofe: agricole
   Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
   Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
   Attrazioni storiche: Non specificato
   Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. **STATO DI POSSESSO:**

   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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 290**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 290. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 36.750,00.
Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.
Si è stimato un costo per ogni mq di SUC realizzabile pari a 120 €/mq. Si è poi applicato un piccolo aggiustamento per le dimensioni del lotto.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Dimensione lotto superiore a 400 mq aumento del 5.00%	€ 1.750,00
Valore corpo	€ 36.750,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 36.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 36.750,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 290	residenziale	250,00	€ 36.750,00	€ 36.750,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.512,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 31.237,50**

Lotto: 002 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 291.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 291, superficie catastale Are 4, ca 49
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 291**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 291. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.450,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 455 mq aumento del 7.00%	€ 2.450,00
Valore corpo	€ 37.450,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.450,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.450,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 291	residenziale	250,00	€ 37.450,00	€ 37.450,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.617,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 31.832,50**

Lotto: 003 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 292.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 292, superficie catastale Are 3, ca 26
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 ***Conformità urbanistica:***

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 292**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 292. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC Realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 330 mq detrazione del 4.00%	€ -1.400,00
Valore corpo	€ 33.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 292	residenziale	250,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 28.560,00**

Lotto: 004 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 293.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 293, superficie catastale Are 4, ca 75
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS l iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 293**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 293. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 37.800,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 480 mq aumento del 8.00%	€ 2.800,00
Valore corpo	€ 37.800,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 37.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 37.800,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 293	residenziale	250,00	€ 37.800,00	€ 37.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.670,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 32.130,00**

Lotto: 005 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Nord.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Selvella, snc
Note: Immobile non completato e non ancora accatastato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 296, superficie catastale Are 3, ca 69
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Sud.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Selvella, snc
Note: Immobile non completato e non ancora accatastato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 296, superficie catastale Are 3, ca 69
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA, realizzato su terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Nord
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Libero

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Sud
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

- Ipoteca volontaria attiva a favore OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845; Non essendo stato accatastato, nel pignoramento non figura il villino ma solo il terreno, in quanto il creditore procedente non poteva sapere della costruzione dello stesso..
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845; Non essendo stato accatastato, nel pignoramento non figura il villino ma solo il terreno, in quanto il creditore procedente non poteva sapere della costruzione dello stesso..
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Nord
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sub 296 _ Appartamento Sud
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **frazione: Loc. Selvella, snc**
Numero pratica: 14/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Lottizzazione con realizzazione deifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7] sito in **frazione: Loc. Selvella, snc**
Numero pratica: 14/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Lottizzazione con realizzazione deifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

7.2 ***Conformità urbanistica:***

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	4,5
Volume massimo ammesso:	300
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il volume massimo ammesso è riferito all''intero edificio
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	4,5
Volume massimo ammesso:	300
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il volume massimo ammesso è riferito all''intero edificio
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 296 _ Appartamento Sud

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub 296 _ Appartamento Nord**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA. Appartamento Nord
Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori.
Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico.
La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** Note: Tetto ventilato
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino blindato

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Cavi infilati, impianto da completare
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** Note: Mancano sanitari e rubinetterie
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Mancano la caldaia e i radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili infilati, mancano frutti e placche alle prese. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori con caldaia autonoma a gas
Stato impianto	Nuovo, da completare, mai avviato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto ultimato, mancano solo la caldaia e i radiatori. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00
		49,00		**49,00**

Accessori

Sub 296 _ Appartamento Nord
1. corte esclusiva — Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq
Valore a corpo: **€ 2000**

Sub 296 _ Appartamento Nord
2. Portico — Sviluppa una superficie complessiva di 3,3 mq
Valore a corpo: **€ 1100**

Sub 296 _ Appartamento Nord
3. Posto auto — Valore a corpo: **€ 2500**

Sub 296 _ Appartamento Nord
4. Posto auto — Valore a corpo: **€ 2500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub 296 _ Appartamento Sud**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA. Appartamento Sud
Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **49,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori.
Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico.
La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** Note: Tetto ventilato
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino blindato

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Cavi infilati, impianto da completare
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** Note: Mancano sanitari e rubinetterie
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Mancano la caldaia e i radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili infilati, mancano frutti e placche alle prese. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori con caldaia autonoma a gas
Stato impianto	Nuovo, da completare, mai avviato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto ultimato, mancano solo la caldaia e i radiatori. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	49,00	1,00	49,00
		49,00		**49,00**

Accessori

Sub 296 _ Appartamento Sud
1. corte esclusiva — Sviluppa una superficie complessiva di 147 mq
Valore a corpo: **€ 6000**

Sub 296 _ Appartamento Sud
2. Portico — Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq
Valore a corpo: **€ 5000**

Sub 296 _ Appartamento Sud
3. Posto auto — Valore a corpo: **€ 2500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1100

8.3 Valutazione corpi:

Sub 296 _ Appartamento Nord. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.120,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	49,00	€ 1.100,00	€ 53.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.900,00
Opere necessarie al completamento detrazione del 20.00%	€ -10.780,00
Valore corpo	€ 43.120,00
Valore Accessori	€ 8.100,00
Valore complessivo intero	€ 51.220,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 51.220,00

Sub 296 _ Appartamento Sud. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.120,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	49,00	€ 1.100,00	€ 53.900,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 53.900,00
Opere necessarie al completamento detrazione del 20.00%	€ -10.780,00
Valore corpo	€ 43.120,00
Valore Accessori	€ 13.500,00
Valore complessivo intero	€ 56.620,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 56.620,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 296 _ Appartamento Nord	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	49,00	€ 51.220,00	€ 51.220,00
Sub 296 _ Appartamento Sud	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	49,00	€ 56.620,00	€ 56.620,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 16.176,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 88.664,00**

Lotto: 006 - Villino bifamiliare non completato e non accatastato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Nord.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Selvella, snc
Note: Immobile non completato e non ancora accatastato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 297, superficie catastale Are 3, ca 8
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Sud.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Selvella, snc
Note: Immobile non completato e non ancora accatastato

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS , sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 297, superficie catastale Are 3, ca 8
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. **DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**
VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA, realizzato su terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Nord
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Libero

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Sud
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845; Non essendo stato accatastato, nel pignoramento non figura il villino ma solo il terreno, in quanto il creditore procedente non poteva sapere della costruzione dello stesso..
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845; Non essendo stato accatastato, nel pignoramento non figura il villino ma solo il terreno, in quanto il creditore procedente non poteva sapere della costruzione dello stesso..
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**
Spese di gestione condominiale: Nessuna

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Nord
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Sub 297 _ Appartamento Sud
Abitazione in villini [A7] sito in Allerona (TR),
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione in villini [A7] sito in **frazione: Loc. Selvella, snc**
Numero pratica: 14/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Lottizzazione con realizzazione deifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7] sito in **frazione: Loc. Selvella, snc**
Numero pratica: 14/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Lottizzazione con realizzazione deifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	4,5
Volume massimo ammesso:	300
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il volume massimo ammesso è riferito all''intero edificio
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Nord

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	4,5
Volume massimo ammesso:	300
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il volume massimo ammesso è riferito all''intero edificio
Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 297 _ Appartamento Sud

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub 297 _ Appartamento Nord**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA. Appartamento Nord
Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori.
Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico.
La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** Note: Tetto ventilato
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino blindato

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Cavi infilati, impianto da completare
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** Note: Mancano sanitari e rubinetterie
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Mancano la caldaia e i radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili infilati, mancano frutti e placche alle prese. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori con caldaia autonoma a gas
Stato impianto	Nuovo, da completare, mai avviato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto ultimato, mancano solo la caldaia e i radiatori. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		**50,00**

Accessori

Sub 297 _ Appartamento Nord
1. corte esclusiva — Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq
Valore a corpo: **€ 2000**

Sub 297 _ Appartamento Nord
2. Portico — Sviluppa una superficie complessiva di 3,1 mq
Valore a corpo: **€ 1100**

Sub 297 _ Appartamento Nord
3. Posto auto — Valore a corpo: **€ 2500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub 297 _ Appartamento Sud**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA. Appartamento Sud
Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **50,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori.
Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico.
La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** Note: Tetto ventilato
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino blindato

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Cavi infilati, impianto da completare
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** Note: Mancano sanitari e rubinetterie
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Mancano la caldaia e i radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili infilati, mancano frutti e placche alle prese. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori con caldaia autonoma a gas
Stato impianto	Nuovo, da completare, mai avviato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto ultimato, mancano solo la caldaia e i radiatori. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	50,00	1,00	50,00
		50,00		**50,00**

Accessori

Sub 297 _ Appartamento Sud

1. corte esclusiva — Sviluppa una superficie complessiva di 125 mq
   Valore a corpo: **€ 5500**

Sub 297 _ Appartamento Sud

2. Portico — Sviluppa una superficie complessiva di 20,3 mq
   Valore a corpo: **€ 5000**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1100

8.3 Valutazione corpi:

Sub 297 _ Appartamento Nord. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.000,00
Opere necessarie al completamento detrazione del 20.00%	€ -11.000,00
Valore corpo	€ 44.000,00
Valore Accessori	€ 5.600,00
Valore complessivo intero	€ 49.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 49.600,00

Sub 297 _ Appartamento Sud. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	50,00	€ 1.100,00	€ 55.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.000,00
Opere necessarie al completamento detrazione del 20.00%	€ -11.000,00
Valore corpo	€ 44.000,00
Valore Accessori	€ 10.500,00
Valore complessivo intero	€ 54.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 54.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 297 _ Appartamento Nord	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	50,00	€ 49.600,00	€ 49.600,00
Sub 297 _ Appartamento Sud	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico	50,00	€ 54.500,00	€ 54.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.615,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 85.485,00**

Lotto: 007 - Villino unifamiliare non completato e non accatastato

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 298 _ Villino monofamiliare.

Abitazione in villini [A7] sito in frazione: Loc. Selvella, snc
Note: Immobile non completato e non ancora accatastato

Quota e tipologia del diritto
1/1 OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 298, superficie catastale Are 4, ca 15
Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

VILLINO UNIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA, realizzato su terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845; Non essendo stato accatastato, nel pignoramento non figura il villino ma solo il terreno, in quanto il creditore procedente non poteva sapere della costruzione dello stesso..

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 14/11
Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Permesso a costruire
Per lavori: Lottizzazione con realizzazione deifici residenziali
Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione in villini [A7]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 *Conformità urbanistica:*

Abitazione in villini [A7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	4,5
Volume massimo ammesso:	300
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	14
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Note generali sulla conformità: Il volume massimo ammesso è riferito all''intero edificio

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al punto **Sub 298 _ Villino monofamiliare**

VILLINO MONOFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO E NON INSERITO IN MAPPA.
Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
L'immobile si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **100,00**
E' posto al piano: Terreno
L'edificio è stato costruito nel: 2011
ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70
L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente
Condizioni generali dell'immobile: L'appartamento Nord della villetta bifamiliare esternamente risulta ultimato, mancano solo le finiture quali pavimenti, rivestimenti, sanitari e rubinetterie, tinteggiature e montaggio di caldaie e radiatori.
Dell'impianto elettrico sono stati infilati i cavi, mancano i frutti e il quadro elettrico.
La condizione è sufficiente, serviranno solo manutenzioni dovute allo stato di abbandono da diversi anni, realizzabili comunque insieme agli interventi necessari per ultimare le opere.

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **ottime**
Strutture verticali	materiale: **c.a.** condizioni: **ottime**

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**
Manto di copertura	materiale: **tegole canadesi** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** condizioni: **buone** Note: Tetto ventilato
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **buone** Note: Portoncino blindato

Impianti:

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare** Note: Cavi infilati, impianto da completare
Fognatura	tipologia: **separata** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **sufficiente** condizioni: **da normalizzare** conformità: **da collaudare**
Gas	tipologia: **sottotraccia** rete di distribuzione: **tubi in rame** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**
Idrico	tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubi in polipropilene** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare** Note: Mancano sanitari e rubinetterie
Termico	tipologia: **autonomo** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare** Note: Mancano la caldaia e i radiatori

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2011
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Fili infilati, mancano frutti e placche alle prese. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Radiatori con caldaia autonoma a gas
Stato impianto	Nuovo, da completare, mai avviato
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Impianto ultimato, mancano solo la caldaia e i radiatori. Dichiarazione da richiedere all'installatore che completerà l'opera

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO

Ascensori montacarichi e carri ponte:

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

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	100,00	1,00	100,00
		100,00		**100,00**

Accessori

Sub 298 _ Villino monofamiliare
1. corte esclusiva — Sviluppa una superficie complessiva di 285 mq
Valore a corpo: **€ 9000**

Sub 298 _ Villino monofamiliare
2. Portico — Sviluppa una superficie complessiva di 23,1 mq
Valore a corpo: **€ 5000**

Sub 298 _ Villino monofamiliare
3. Posto auto — Valore a corpo: **€ 2500**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 1100

8.3 Valutazione corpi:

Sub 298 _ Villino monofamiliare. Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.000,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
Residenziale	100,00	€ 1.100,00	€ 110.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 110.000,00
Opere necessarie al completamento detrazione del 20.00%	€ -22.000,00
Valore corpo	€ 88.000,00
Valore Accessori	€ 16.500,00
Valore complessivo intero	€ 104.500,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 104.500,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 298 _ Villino monofamiliare	Abitazione in villini [A7] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	100,00	€ 104.500,00	€ 104.500,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 15.675,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 87.325,00**

Lotto: 008 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 299.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 299, superficie catastale Are 2, ca 94
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 ***Conformità edilizia:***

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 299**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 299. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.550,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 290 mq detrazione del 7.00%	€ -2.450,00
Valore corpo	€ 32.550,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.550,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.550,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 299	residenziale	250,00	€ 32.550,00	€ 32.550,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.882,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 27.667,50**

Lotto: 009 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 300.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 300, superficie catastale Are 2, ca 56
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 ***Conformità edilizia:***

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 *Conformità urbanistica:*

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 300**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 300. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 32.200,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 250 mq detrazione del 8.00%	€ -2.800,00
Valore corpo	€ 32.200,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 32.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 32.200,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 300	residenziale	250,00	€ 32.200,00	€ 32.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 4.830,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 27.370,00**

Lotto: 010 - Terreno edificabile

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si
La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Sub 301.

residenziale sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Identificato al catasto Terreni:
Intestazione: OMISSIS, sezione censuaria Allerona, foglio 20, particella 301, superficie catastale Are 3, ca 76
Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano Particolareggiato Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze. Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

Caratteristiche zona: periferica normale
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Servizi offerti dalla zona: Non specificato
Caratteristiche zone limitrofe: agricole
Importanti centri limitrofi: Orvieto, Todi.
Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato

3. STATO DI POSSESSO:

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:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; A rogito di dott. Vincenzo Clericò in data 03/07/2008 ai nn. 18904/8740; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 07/07/2008 ai nn. 7921/1587 ; Note: A margine risultano: ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 2155/297 DEL 23/02/2012 Riduzione di somma del 15/12/2011 Notaio CANAPE ALBERTA Sede Città della Pieve (PG) NR 3265/2475. Capitale da € 2.000.000 a € 515.000,00. Totale da € 4.000,000 a € 1.030.000,00

- Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Importo ipoteca: € 4.000.000; Importo capitale: € 2.000.000 ; Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio Terni in data 01/08/2008 ai nn. 9294/1845;

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: Nessuna
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna
Millesimi di proprietà: Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **02/08/1993** . In forza di atto di compravendita.
Note: La provenienza della proprietà dei terreni del sig. OMISSIS non è dichiarata nella Certificazione Notarile

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 02/08/1993 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di dott. Campioni Franco, in data 02/08/1993, ai nn. 2920.

7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 *Conformità edilizia:*

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Note generali sulla conformità: Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale libero da edificazioni

7.2 ***Conformità urbanistica:***

residenziale

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zona P.A. (Lottizzazione Convenzionata - C2a)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo
Estremi delle convenzioni:	Convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pogelli)
Obblighi derivanti:	OBBLIGHI GIÀ RISPETTATI a) Cessione gratuita al comune aree urbanizzazione primaria b) realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria: - strade lottizzazione - spazi di sosta e parcheggio - fognature - rete idrica - pubblica illuminazione - canalizzazioni per distribuzione energia elettrica e telefono - rete distribuzione gas - verde attrezzato c) Pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria...pari a £ 5.424.100
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Altezza massima ammessa:	7
Volume massimo ammesso:	550
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	550
Altro:	SUC edificabile: 250 mq
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: **residenziale** di cui al punto **Sub 301**

Terreno edificabile in nuova lottizzazione eseguita in attuazione di Piano di Lottizzazione Comunale. Risultano eseguite le opere di urbanizzazione della lottizzazione, con strade asfaltate, parcheggi, illuminazione pubblica, fogne con depuratore e utenze.
Il terreno si trova in zona agricola, panoramica, con poche strutture circostanti prevalentemente residenziali.

1. Quota e tipologia del diritto
1/1 di OMISSIS **- Piena proprietà**
Cod. Fiscale: OMISSIS
Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **250,00**
il terreno risulta di forma Regolare

Stato di manutenzione generale: mediocre
Condizioni generali dell'immobile: Il terreno presenta vegetazione spontanea e risulta essere in stato di abbandono.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	sup potenziale coperta	250,00	1,00	250,00
		250,00		**250,00**

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima è stato usato il metodo della comparazione, riscontrando e confrontando i valori di aree limitrofe con l'andamento del mercato, tenendo conto delle opere di urbanizzazione già realizzate.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni
Ufficio tecnico di Allerona
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Borsino Immobiliare, Agenzia del Territorio, OMI 2022
Parametri medi di zona per destinazione principale (€./mq.): 140

8.3 Valutazione corpi:

Sub 301. residenziale
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 33.600,00.

Destinazione	*Superficie Equivalente*	*Valore Unitario*	*Valore Complessivo*
SUC realizzabile su Terreno Edificabile	250,00	€ 140,00	€ 35.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 35.000,00
Superficie lotto 370 mq detrazione del 4.00%	€ -1.400,00
Valore corpo	€ 33.600,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 33.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 33.600,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Superficie Lorda*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota*
Sub 301	residenziale	250,00	€ 33.600,00	€ 33.600,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 5.040,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	**€ 28.560,00**

Data generazione:
18-05-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Alessandro Bini

Tribunale di Terni

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **POP NPLS Srl**

contro: **Villalba Srl**

N° Gen. Rep. **62/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

ALLEGATI

Certificato destinazione urbanistica
Estratto di Mappa Catastale
Piano Attuativo
Convenzione
Permesso di costruire
Rilievi immobili
Relazione fotografica

Esperto alla stima: Arch. Alessandro Bini
Codice fiscale: BNILSN70E08L117M
Studio in: C.so Tacito 111 - 05100 Terni
Telefono: 0744-240965
Fax: 0744-240965
Email: alessandro@abarch.it
Pec: alessandro.bini@archiworldpec.it

COMUNE DI ALLERONA

Provincia di TERNI
Piazza Attilio Lupi n° 2 – 05011 Allerona (TR)
Codice Fiscale 81001450550 Partita IVA 00179170550
Tel. 0763/628312 fax 0763/628117 - Web www.comune.allerona.tr.it
E mail tecnico@comune.allerona.tr.it
Posta certificata comune.allerona@postacert.umbria.it

Uno dei Borghi più belli d'Italia

Prot. 2278 del 04/05/2022

Ministero dell'Economia e delle Finanze Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00
00006838 00001102 W0K78001
00058772 13/04/2022 11:11:45
4578-00088 C60058C940779551
IDENTIFICATIVO : 01210481515853
0 1 21 048151 585 3

"imposta di bollo assolta in modo virtuale, ex art. 15 del D.P.R. n. 642 del 26/10/1972"
Marca € 16,00 n. 01210481515853 del 13/04/2022

Spett.le Arch. Bini Alessandro
Corso Cornelio Tacito, 111, 05100 Terni TR
Pec: alessandro.bini@archiworldpec.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista la domanda del Sig. BINI ALESSANDRO, residente in Terni Piazza Dalmazia n. 38, in qualità di CTU nominato dal tribunale di Terni e presentata in data 30.03.2022 al prot. n° 1589,

IL TECNICO COMUNALE
VISTI GLI ATTI DELL'UFFICIO
ATTESTA

Che in base alle norme del vigente Piano Regolatore Generale approvato con Delibera C. C. n° 48 del 22/12/2014, il terreno ubicato nel Comune di Allerona e distinto all'Ufficio del Territorio di Terni al Nuovo Catasto Terreni al Foglio n° **20** Particelle nn° **290 – 291- 292- 293- 296- 297- 298- 299- 300- 301,** è destinato come appresso:

- ZONA P.A. (Lottizzazione convenzionata - "C2a") - ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE.

Sono le Zone in corso di attuazione a seguito di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. Per ogni singola zona restano in vigore le norme contenute negli specifici piani attuativi. Per la zona in questione è in vigore un Piano di Lottizzazione regolarmente approvato e depositato presso il Comune di Allerona. (Giusta convenzione Rep. n° 128391 del 05/07/1990, rogito notaio Franco Pongelli)

I terreni distinti alle suddette particelle nel Piano di Lottizzazione vigente (denominato Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo) risultano così destinati:

Part.lla	Lotto	Sup. Mq.	Volume Mc.	SUC Mq.	Tipologia	Altezza
290	5	420	550	250	B-A	7,00
291	6	455	550	250	B-A	7,00
292	7	330	550	250	B-A	7,00
293	8	480	550	250	B-A	7,00
296	11	350	300	120	C	4,50
297	12	295	300	120	C	4,50
298	13	410	300	120	C	4,50
299	14	290	550	250	B-A	7,00
300	15	250	550	250	B-A	7,00
301	16	370	550	250	B-A	7,00

Si rilascia il presente per gli usi consentiti dalla Legge n° 47 del 28.02.1985.

COMUNE DI ALLERONA - PROVINCIA DI TERNI -

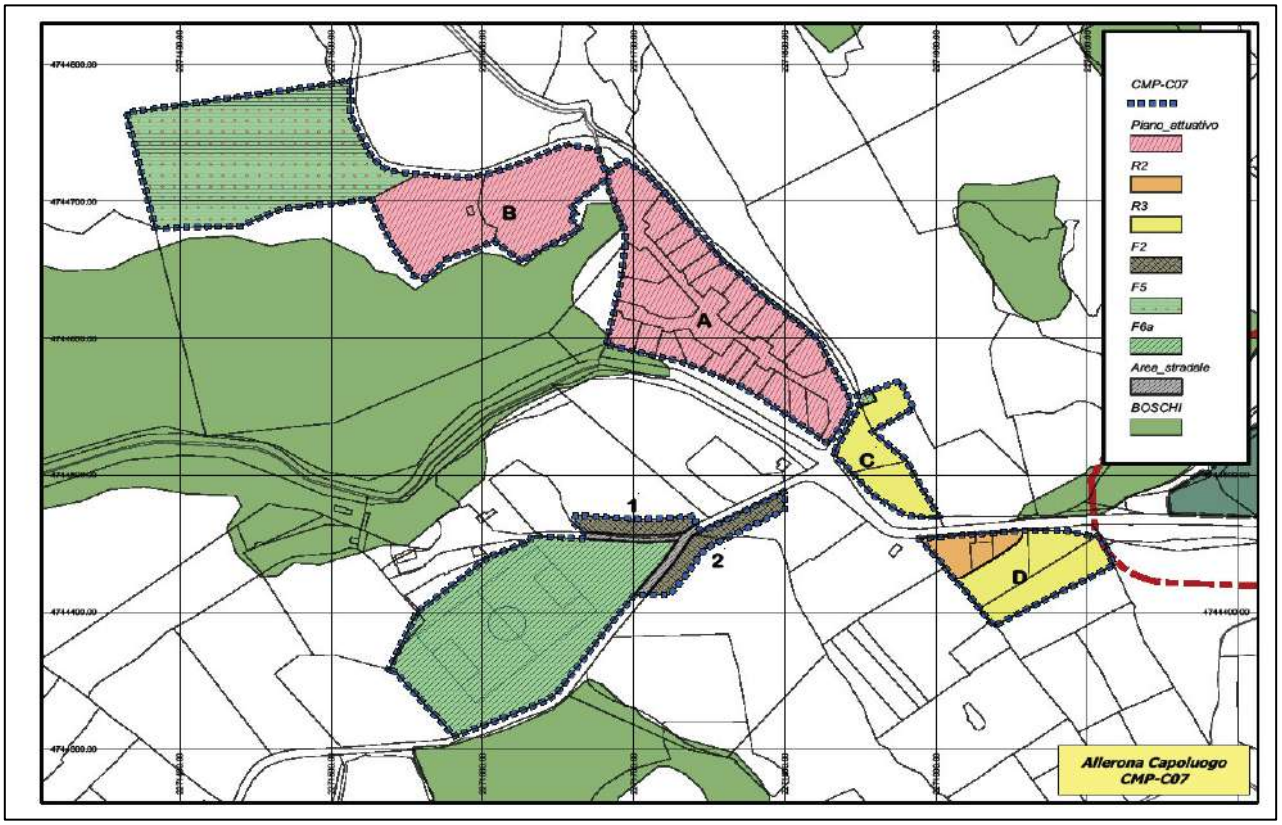
L'UFFICIO TECNICO
(geom. CIUCHI Antonio)

Comune. (TR) ALLERONA
Foglio: 20

Scala originale. 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

8-Feb-2022 18:9:48
Protcollo pratica T417991/2022

Allerona Capoluogo - CMP-C07



Zona	SubComp.	Superficie	IUF IUT	SUC	Vol.Equiv.	Vol. abitativi	Note
P.A.	***A***	***13 825,00***		***4 838,00***		***11 060,00***	*lottizzazione convenzionata*
	B	***8 250,00***		***2 887,50***		***6 600,00***	*lottizzazione convenzionata*
R2		***1 260,00***	0,60	***756,00***	***2 268,00***	***2 268,00***	
R3	***C***	*3 020,00*	0,30	906,00	2 718,00		
	D	*3 922,00*	0,30	1 176,60	3 529,80		
		6 942,00		***2 082,60***	***6 247,80***	***6 247,80***	
F2	***1***	*917,00*					
	2	*1 337,00*					
		2 254,00					
F5		***13 440,00***	0,03	***336,00***	***1 008,00***		
F6a		***15 230,00***	0,05	761,50	2 284,50		
	TOTALI	***30 277,00***		***10 564,10***	***8 515,80***	***26 175,80***	

STUDIO NOTARILE
Dott.ri Franco e Alessandro Pongelli
05018 ORVIETO - Via Garibaldi n.ro 18
Tel. 0763/42770 - 41342 (Fax)

CONVENZIONE

I sottoscritti Signori:

- per il Comune di Allerona, C.F. -81001450550, il Sindaco pro-tempore Signor Pontremoli Leandro nato a Orvieto il 17 febbraio 1952, ferroviere, a quanto infra autorizzato con delibere del Consiglio Comunale n.ro 123 del 30 settembre 1988, n.ro 33 del 28 febbraio 1989 e n.ro 95 del 20 giugno 1989, che in copie conformi agli originali, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A" - "B" e "C";

- nato a Roma il 16 luglio 1926, residente ivi, Via Arezzo n.ro 24, medico-chirurgo, C.F. - ; in separazione dei beni. che in appresso per brevità sarà chiamato lottizzante.

premettono:

- che il Signor è proprietario di un appezzamento di terreno in Comune di Allerona, distinto nel N.C.T. al foglio 20, particella 26;
- che detto terreno è compreso nel vigente Programma di Fabbricazione del suddetto Comune in zona "C/2/a" e destinato ad insediamenti residenziali;
- che per effetto della legge 17 agosto 1942 n.ro 1150 e successive integrazioni e modifiche, la

COMUNE DI ALLERONA
26 OTT. 1990
Prot. n. 3703
Cat. Classe Fasc.

Registrato in Orvieto
Ufficio Atti Pubblici
il 10 settembre 1990
al n. 336 S2
Esatte L. 202.000
di cui L. —
per trascrizione e
L. per INVIM

lottizzazione di terreni a scopo edificatorio, può essere autorizzata dal Comune in attuazione di un Piano di Lottizzazione eseguito conformemente alle disposizioni dello strumento urbanistico vigente;

- che ai sensi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n.ro 765, il rilascio della autorizzazione alla lottizzazione è condizionato alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura e spese del proprietario lottizzante nei Registri Immobiliari, che contenga tutti gli oneri ed i vincoli stabiliti dalle leggi;

- che ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977 n.ro 10, il rilascio delle concessioni edilizie comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione;

- che ai sensi dell'art. 11 della legge 28 gennaio 1977 n.ro 10, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa alle opere di urbanizzazione stesse.

Tutto ciò premesso, da formare parte integrante e sostanziale del presente atto, le costituite parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1 - L'attuazione del Piano di Lottizzazione interessante il terreno situato in Comune di Allerona ed individuato nel N.C.T. con la particella 26 del foglio 20, piano approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.ro 123 del 30 settembre 1988 avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione e degli allegati che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 - Il lottizzante si obbliga per se e per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

a) - a cedere gratuitamente al Comune le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione primaria, così come indicate nelle planimetrie di progetto e della superficie complessiva di mq. 4.375 (metri quadri quattromilatrecentosettantacinque);

b) - ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e precisamente:

- strade di lottizzazione;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- pubblica illuminazione;
- canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettica e del telefono;

- rete di distribuzione del gas;

- verde attrezzato.

Dette opere dovranno essere conformi per dimensioni e caratteristiche a quanto previsto negli elaborati grafici e nelle norme tecniche del piano di lottizzazione approvato, che si allegano al presente atto sotto le lettere "D" - "E" - "F" - "G" - "I" - "L" - "M" - "N" - "O" - "P" - "Q" e "R".

c) - al pagamento della quota pari al 13% (tredici per cento) degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al D.P.G.R. 13 giugno 1977 n.ro 569, per adeguamento infrastrutture generali per l'incremento di utenza, pari a £. 5.424.100 (cinquemilioniquattrocentoventiquattromilacento) da corrispondere al momento della stipula della convenzione.

Art. 3 - Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere presenti a parte i relativi progetti esecutivi per l'esame e l'approvazione da parte dei competenti Organi Comunali.

Tali opere potranno essere eseguite solo dopo aver ottenuto la relativa concessione alla esecuzione ed avere il proprietario effettuato la nomina del Direttore dei lavori.

La esecuzione delle canalizzazioni per la

distribuzione della energia elettrica e la distribuzione telefonica dovranno essere eseguite previo accordo e con l'assistenza degli Enti erogatori.

Art. 4 - L'avvenuta esecuzione a regola d'arte e conformemente ai progetti delle opere di urbanizzazione dovrà risultare da apposita attestazione del Comune, da rilasciarsi dietro richiesta obbligatoria da parte degli interessati, previo collaudo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 5 - Gli impianti dei vari servizi (strade di lottizzazione, spazi di sosta e parcheggi, fognature, rete idrica, pubblica illuminazione, canalizzazioni per la distribuzione della energia elettrica e la distribuzione telefonica, verde attrezzato, rete distribuzione del gas), passeranno gratuitamente al Comune dietro sua richiesta e comunque entro 180 giorni dall'avvenuto collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il passaggio trasferisce al Comune l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere; prima che ciò avvenga, sarà obbligo del lottizzante curare la manutenzione delle opere.

Art. 6 - Fermo restando il termine massimo di dieci anni fissato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967

n.ro 765, per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria che competono al lottizzante, le opere stesse dovranno essere eseguite e terminate prima del rilascio dei certificati di abitabilità e di agibilità delle costruzioni previste nella lottizzazione.

Art. 7 - A garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il lottizzante ha costituito una cauzione mediante fidejussione detta Toro Assicurazioni S.p.A. filiale di Orvieto, dell'importo di £. 170.728.750 (lire pari al costo preventivato delle opere di urbanizzazione da eseguirsi da parte del lottizzante, accettata dall'Amministrazione con deliberazione n.ro 89 del 3 marzo 1990, che

Per l'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il lottizzante autorizza il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con rinuncia ad ogni opposizione giudiziale o stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti ed i prelievi che il Comune andrà a fare.

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di intervento la cauzione prestata non garantisca la

esecuzione delle opere al cui costo è riferita, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di chiedere una integrazione della cauzione stessa.

Art. 8 - La garanzia finanziaria potrà essere svincolata soltanto ad avvenuta regolare esecuzione delle opere, attestata come all'art. 4, nonchè ad avvenuta cessione gratuita al Comune di tutte le aree relative alle opere di urbanizzazione primaria. E' ammesso lo svincolo parziale della cauzione in relazione allo stato di avanzamento delle opere da attestarsi con le modalità previste all'articolo quattro.

Art. 9 - Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del lottizzante nel caso di inadempienza da parte del medesimo, previa intimazione con assegnazione di mesi tre come termine per la esecuzione dei lavori, avvalendosi, per risarcirsi della spesa, della cauzione senza bisogno di autorizzazione alcuna da parte del lottizzante e con pieno diritto di adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso delle eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria costituita.

Art. 10 - Prima della esecuzione delle costruzioni

da realizzarsi nella lottizzazione dovrà essere richiesta regolare concessione.

Art. 11 - Il lottizzante demanda al Comune la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione all'atto del rilascio delle concessioni relative agli edifici dovrà essere versato dal richiedente un contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria determinato in base alle tabelle F) e G) approvate con D.P.G.R. n.ro 569 del 13 giugno 1977.

Art. 12 - Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del lottizzante.

Art. 13 - Per quanto non contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali, sia regionali, sia comunali in vigore ed in particolare alla legge n.ro 10/1977.

Il presente atto rimane depositato in atti del Notaio autenticante le firme.

1) addì: "centosettantamila/milasettecentoventottomila/settecentocinquanta)"

2) addì: entrambi si allegano al presente atto rispettivamente sotto le

lettere S' e T "

Sono due postille
lette ed approvate dalle parti.

Repertorio n.ro 128391

Certifico io dott. Franco Pongelli Notaio in Orvieto, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che previa rinunzia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, il Signor --- nato a Roma il 16 luglio 1926, residente ivi, Via Arezzo n.ro 24, medico-chirurgo; della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato alla mia presenza il suesteso atto.

Orvieto, cinque luglio millenovecentonovanta.

Pontremoli Leandro

Repertorio n.ro 128419 Racc. n.ro 15246

Certifico io dott. Franco Pongelli Notaio in Orvieto, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Terni, Orvieto e Spoleto, che previa rinunzia con il mio consenso all'assistenza dei testimoni, il Signor Pontremoli Leandro nato a Orvieto il 17 febbraio 1952, ferroviere, nella sua qualità di Sindaco pro-tempore del Comune di Allerona, a quanto infra autorizzato con delibere del Consiglio Comunale n.ro 123 del 30 settembre 1988, n.ro 33 del 28 febbraio 1989 e n.ro 95 del 20 giugno 1989; della cui identità personale io Notaio sono certo, ha firmato alla mia presenza il suesteso atto.

Orvieto, sette luglio millenovecentonovanta.

REGIONE DELL'UMBRIA
COMITATO DI CONTROLLO
SEZIONE DI TERNI
Prot. 19771
VISTO: si rende esecutivo
Terni, 20 AGO. 1990
IL PRESIDENTE

ALLEGATO A
al N° 15246 di raccolta

Comune di Allerona — Provincia di Terni

Copia di deliberazione del Consiglio Comunale

N. 123 del Reg.

Data 30.09.1988

OGGETTO: APPROVAZIONEPROGETTO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN ZONA C2A DITTA APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno millenovecentottant otto, il giorno trenta del mese di settembre alle ore 18.00, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla 1ª convocazione in sessione ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
PONTREMOLI LEANDRO	/	
RICCI GIUSEPPE	/	
BAMBINI ALVARO	/	
DANIELLI FELICE	/	
CANNAS CARLO	/	
PEPARELLO ANGELO	/	
ROSATI ELIO	/	
PONTREMOLI ATTILIO	/	
BAGLIONI MAURO	/	
PORRATTINI SESTILIO		/
CALANDRINI OTTORINO	/	
RICCI ORIANO		/
RUINA ANTONIO	/	
BORRI PAOLO		/
FRINGUELLO SILVIA		/

Assegnati n. 15	In carica n. 15	Presenti n. 11	Assenti n. 4

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

— Presiede il Signor Pontremoli Leandro

nella sua qualità di Sindaco

— Assiste il Segretario Signor Maimone dr. Salvatore

— Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori:

Calandrini, Rosati e Ruina

La seduta è pubblica

Esce il Consigliere Baglioni, presenti n. 10.

IL SINDACO PRESIDENTE

Riferisce al Consiglio comunale che la Ditta ..... ha presentato un piano di lottizzazione residenziale che insiste su terreno che nel vigente programma di fabbricazione del nostro Comune è classificato come zona C2A per insediamenti residenziali, con una superficie di mq. 16.400, una volumetria massima a saturazione di mc. 12.380 e con i seguenti parametri urbanistici: it = 0,8 H. = 7,00 ut = 35% Sl = mq. 20/100 mc. e distinta nel N.C.T. di Allerona foglio 20 particella 25, che a seguito di un frazionamento per esproprio da parte della Provincia di Terni, risulta essere di mq. 14.525 ed a causa di una fascia irregolare di terreno utilizzata per alcune modifiche al tracciato della strada comunale di S. Pietro ammonta a mq. 13.825. pertanto sulla base dell'appliaczione dei suddetti parametri urbanistici alla superficie territoriale di mq. 13.825 si hanno le seguenti risultanze:

volume massimo edificabile mq. 13.825 X 0,8 = mc. 11.060;
superficie utile coperta massima mq. 13.825 X 35% = mq. 4.838.

Il progetto di lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia che lo ha esaminato esprimendo parere favorevole nella seduta del 28 luglio 1988.

Presenta pertanto la documentazione allegata a firma dell'Arch. Ettore Chelazzi che è costituita da:

a) relazione norme tecniche; b) schema di convenzione; c) preventivo di spesa opere urbanizzazione; e dai seguenti elaborati:
1) individuazione intervento; 2) planimetria tecnica strade e parcheggi; 3) lotti edificabili; 4) schema fognature, acque nere, schema fognature acque chiare; 5) schema impianto idrico; 6) schema pubblica illuminazione; 7) schema canalizzazione ENEL - SIP; 8) planimetria altimetrica; 9) sezione stato attuale; 10) sezioni di progetto; 11) tipologie edilizie; 12) tabella dei lotti verifiche urbanistiche; 13) estratto catastale estratto P.d.F.; e documentazione fotografica e relazione Geologica a firma dott. Carlo Cattuto.

Propone che il lottizzante si impegni a costituire la convenzione prevista per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pari al preventivo di spesa di £. 148.117.250;

Invita dunque il Consiglio ad intervenire

IL CONSIGLIO COMUNALE

udita la relazione del Sindaco Presidente;
visti gli elaborati tecnici;
vista la relazione;
visto lo schema di convenzione;
ritenuto far propria la proposta del Sindaco Presidente in merito alla costituzione della cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di £. 148.117.250;

ritenuto approvare la proposta di lottizzazione e il relativo schema di convenzione;

Unanime,

D E L I B E R A

1) DI APPROVARE, come approva, il piano di lottizzazione proposto

dalla Ditta Giustini Andrea e a firma dell'Arch. Ettore Chelazzi come meglio specificato in premessa.

2) DI APPROVARE lo schema di convenzione che forma parte integrante della presente.

3) DI APPROVARE la relazione tecnica e tutti gli elaborati che fanno parte integrante della presente.

4) DI APPROVARE la proposta del Sindaco Presidente in merito alla cauzione di £. 148.117.250 da costituirsi in uno dei modi previsti dalla legge.

5) AUTORIZZARE il Sindaco alla firma della convenzione dinanzi ad un notaio del distretto di Orvieto.=

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
f.to PONTREMOLI L.

Il Segretario
f.to MAIMONE

Il Consigliere Anziano
f.to RICCI G.

Prot. N. 3495 li 17 OTT. 1988

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contemporaneo invio al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.

Il Segretario f.to
MAIMONE

Prot. N. li

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno festivo/di mercato oppure dal al e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Oggi stesso viene trasmessa al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.

Il Segretario f.to

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla Residenza municipale, li 17 OTT. 1988

Visto: IL SINDACO

Il Segretario

La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno: oppure: dal al senza reclami ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato ricevuta in data , senza che ne sia stato pronunciato, entro i 20 giorni successivi, a norma dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, l'annullamento.

Il Segretario f.to

REGIONE DELL'UMBRIA

COMITATO DI CONTROLLO

Sezione di Terni

Si attesta che il Comitato con decisione n. ~~22133~~ 24874 del ~~28 OTT. 1988~~ 6.12.1988 ha preso atto della presente deliberazione.

Visti i chiarimenti forniti con delibera C.C. 143 del 1.11.88

f.to: Il Segretario

Li

e. p.c.c. Il Segretario Comunale

REGIONE DELL'UMBRIA
COMITATO DI CONTROLLO
SEZIONE di TERNI
Si attesta che il Comitato con decisione n. ~~22133~~ 7064 del ~~28-10-88~~ 7-4-89 ha preso atto della presente deliberazione.
Visti i chiarimenti forniti con: delib. C.C. n. 33 del 21
IL SEGRETARIO

COMUNE DI ALLERONA (Provincia di Terni) MARCA DA BOLLO LIRE 300

COMUNE DI ALLERONA

La presente copia di n. 1 fogli è conforme all'originale esistente presso questo ufficio.
Allerona, li 15 SET. 1989
Il Funzionario Incaricato

COMUNE DI ALLERONA (Provincia di Terni)

ALLEGATO B
n. 15246 di raccolta

Comune di Allerona — Provincia di Terni

Deliberazione originale del Consiglio comunale

N. 33 del Reg.	OGGETTO: Lottizzazione Residenziale Zona C2A Allerona Capoluogo - proprietà - Chiarimenti al CO.RE.CO.
Data 28.2.1989	

L'anno millenovecentottant anove, il giorno ventotto del mese di febbraio alle ore 16,30, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione straordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
PONTREMOLI LEANDRO	/	
RICCI GIUSEPPE	/	
BAMBINI ALVARO		/
DANIELLI FELICE	/	
CANNAS CARLO		/
PEPARELLO ANGELO	/	
ROSATI ELIO	/	
PONTREMOLI ATTILIO	/	
BAGLIONI MAURO	/	
PORRATTINI SESTILIO		/
CALANDRINI OTTORINO	/	
RICCI ORIANO		/
RUINA ANTONIO	/	
BORRI PAOLO		/
FRINGUELLO SILVIA	/	

Assegnati n. 15	In carica n. 15	Presenti n. 10	Assenti n. 5

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

— Presiede il Signor Pontremoli Leandro

nella sua qualità di Sindaco

— Assiste il Segretario Signor Maimone Salvatore

— Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori:

La seduta è pubblica

IL CONSIGLIO COMUNALE

In riferimento alla propria deliberazione di C.C. n° 123 del 30.9.1988 "Approvazione progetto di lottizzazione residenziale in zona C2A della ditta - approvazione schema di convenzione" ed alla nota della Regione dell'Umbria - CO.RE.CO. Sez. di Terni prot. n. 2972 del 8.11.19888, con la quale si chiedevano a questo Comune chiarimenti alla deliberazione suddetta in quanto tra le opere di urbanizzazione primaria non è prevista la rete di distribuzione del gas, si elencano qui di seguito le motivazioni relative:

a) attualmente il territorio del Comune di Allerona non dispone di impianto di distribuzione del gas;

b) la convenzione stipulata tra il Comune di Allerona e la Soc. ESTIGAS prevde un primo intervento in una parte del territorio comunale e cioè in Allerona fraz. Scalo, i cui lavori dovrebbero iniziare ed essere ultimati entro il 1990;

c) la convenzione sopra citata prevede la possibilità, in un secondo tempo (o fase), di estendere l'impianto di metanizzazione in Allerona Capoluogo;

d) allo stato attuale la realizzazione di tale 2° fase appare altamente improbabile in quanto troppo sfavorevole il rapporto distanza-utente, che di conseguenza comporterebbe un contributo comunale troppo elevato;

e) la realizzazione comunque avverrebbe in tempi lontani, per tale ragione una rete di distribuzione del gas all'interno della lottizzazione di cui in oggetto, anche nel caso che un giorno venisse utilizzata, dovrebbe per molti anni restare inattiva, perciò al momento di una ipotetica futura realizzazione, la rete non avrebbe più i requisiti richiesti per assicurare una adeguata garanzia di sicurezza dato che notoriamente eventuali fuoriuscite, anche limitate, di metano possono risultare di un elevato grado di pericolosità per l'incolumità pubblica.

Per tali ragioni, fra le opere di urbanizzazione da eseguire dal lottizzante non si ritiene opportuno prevedere la rete di distribuzione del gas, confortati dalla L.R. n° 40 del 1975 art. 33 il quale dice testualmente: " .... ed eventualmente del gas". D'altro canto la Legge 847 del 1964 all'art. 4 elenca fra le operd di urbanizzazione la rete di distribuzione del gas, ma non quella telefonica, pertanto con la realizzazione della rete telefonica si compensa l'altra. Inoltre lo art. 17 del Regolamento edilizio vigente comunale non prevede nell'elenco delle opere di urbanizzazione quella di rete distribuzione gas.

Con votazione unanime;

D E L I B E R A

FORNIRE i chiarimenti come sopra esposti al CO.RE.CO. sez. di TERNI.

Approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

Pontremoli Leandro

Il Segretario

Maimone

Il Consigliere Anziano

Ricci G.

Prot. N. 1012 *li* 21 MAR. 1989

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi con contemporaneo invio al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.

Il Segretario Maimone

Prot. N. *li*

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno festivo/di mercato oppure dal al e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Oggi stesso viene trasmessa al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.

Il Segretario

La suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questoto Comune il giorno: oppure: dal al senza reclami ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato ricevuta in data , senza che ne sia stato pronunciato, entro i 20 giorni successivi, a norma dell'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, l'annullamento.

Il Segretario

REGIONE DELL'UMBRIA

COMITATO DI CONTROLLO

Sezione di Terni

Si attesta che il Comitato con decisione n. 07064 del 07-06-1989 ha preso atto della presente deliberazione.....

nell'intesa che in sede di stipulate di convenzione sia definita la somma da richiedere al lottizzante per la rete di distribuzione del gas.

f.to: Il Segretario

RISCHIA

Li.....

e. p.c.c. Il Segretario Comunale

COMUNE DI ALLERONA

Provincia di Terni

La presente copia è composta di n. 1 fogli è conforme all'originale emesso da questo ufficio o esistente presso questo ufficio.

ALLEGATO C
al n. 15246 di raccolta

COMUNE DI ALLERONA PROVINCIA DI TERNI

Deliberazione originale del Consiglio comunale

N. 95 del Reg.

Data 20.06.1989

OGGETTO: Approvazione Integrazione "Progetto di lottizzazione residenziale in zona C2A in Allerona Capoluogo".

L'anno millenovecentottant anove, il giorno venti del mese di giugno alle ore 17,30, nella solita sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto.

Alla prima convocazione in sessione stra ordinaria, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	CONSIGLIERI	Presenti	Assenti
Pontremoli Leandro	/		Borri Paolo		/
Ricci Giuseppe	/		Fringuello Silvia	/	
Bambini Alvaro	/				
Danielli Felice	/				
Cannas Carlo		/			
Peparello Angelo	/				
Rosati Elio	/				
Pontremoli Attilio	/				
Baglioni Mauro		/			
Porrattini Sestilio	/				
Calandrini Ottorino	/				
Ricci Oriano	/				
Ruina Antonio	/				

Assegnati n. 15
In carica n. 15

Presenti n. 12
Assenti n. 3

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

— Presiede il Signor Pontremoli Leandro nella sua qualità di Sindaco

— Assiste il Segretario Signor Maimone Salvatore

— Vengono dal Signor Presidente nominati scrutatori i Signori: Ricci G., Fringuello, Porratt

La seduta è pubblica

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che con proprio atto n° 123 del 30 settembre si "Approvava il progetto di lottizzazione residenziale di cui in oggetto;

Visto la propria deliberazione n° 33 del 28.02.1989 con la quale si davano chiarimenti al CO.RE.CO. per il progetto di cui sopra;

Cosiderato che il CO.RE.CO. ha preso atto della deliberazione su citata con decisione n° 07064 del 7 aprile 1989, "nell'intesa che in sede di stipula di convenzione sia definita la somma da richiedere al lottizzante per la rete di distribuzione del gas";

Visto che il proprietario impegnandosi ha realizzare tale rete distribuzione del gas, ha presentato elaborati di integrazione del progetto di lottizzazione approvato;

Ritenuto dover integrare lo schema di convenzione con il pagamento, al momento della stipula della convenzione, di una quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria, per adeguamento delle infrastrutture generali per l'incremento di utenza D.P.G.R. 13 giugno 1977 n° 569, che interpellato il dott. si è dimostrato disponibile al pagamento di tale quota;

Visto la integrazione al computo metrico estimativo per l'importo di £. 22.611.500= IVA inclusa;

Propone, pertanto, che il lottizzante si impegni a costituire la cauzione prevista per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pari al nuovo preventivo di spesa totale di £. 170.728.750=;

Ritenuto il tutto regolare e benevolo di approvazione;

Unanime;

D E L I B E R A

) Di approvare, come approva, l'integrazione al progetto di lottizzazione proposto dalla Ditta a firma dell'arch. Ettore Chelazzi come meglio specificato in premessa.

) Di approvare il nuovo schema di convenzione che forma parte integrante della presente con l'integrazione della stessa dell'impegno del proprietario al pagamento della quota pari al 13% degli oneri di urbanizzazione primaria di cui al D.P.G.R. 13.06.77 n° 569 per adeguamento infrastrutture, da corrispondere al momento della stipula della convenzione.

) Di approvare gli elaborati grafici integrativi di cui in premessa citati.

) Di approvare la proposta in merito alla cauzione di £. 170.728.750= da costituirsi in uno dei modi previsti dalla Legge.

pprovato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Pontremoli Leandro

Il Consigliere Anziano
Ricci Giuseppe

Il Segretario
Malincone

2380 li - 4 LUG. 1989

ella suestesa deliberazione viene iniziata pubblicazione all'Albo Pretorio, per quinorni consecutivi con contemporaneo invio npetente Organo Regionale di controllo tti dei Comuni.

Il Segretario

Prot. N. li

Il sottoscritto Segretario attesta che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno festivo / di mercato

oppure: dal al

e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Oggi stesso viene trasmessa al competente Organo Regionale di controllo sugli atti dei Comuni.

Il Segretario

Rilasciata la copia, li - 4 LUG. 1989

suestesa deliberazione è divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione all'Albo Pretorio di questo ne il giorno oppure: dal al

reclami ed invio al competente Organo Regionale di controllo, il quale ne ha accusato ricevuta in , senza che ne sia stato pronunciato, entro i 20 giorni successivi, 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62, l'annullamento.

Il Segretario

SPAZIO RISERVATO ALL'ORGANO DI CONTROLLO

REGIONE DELL'UMBRIA
COMITATO DI CONTROLLO - SEZIONE DI TERNI

Si attesta che il Comitato con decisione n. 1714 del 9.8.1989 ha preso atto della presente deliberazione VISTI I CHIARIMENTI FORNITI CON NOTA n° 2656 DEL 31.7.1989

IL SEGRETARIO
f.to

Per copia conforme.

IL SEGRETARIO GENERALE

COMUNE DI ALLERONA
Provincia di Terni

La presente copia è composta di n. 1 fogli ed è conforme all'originale emesso da questo ufficio o esistente presso questo ufficio.

Allerona, li 5 SET. 1989

Il Funzionario Incaricato

COMUNE DI ALLERONA

PROVINCIA DI TERNI

C.A.P. 05011
Telef. (0763) 628312 Fax 628117
E-mail comunealleronа@tiscalinet.it

PART. I.V.A. 00179170550
COD. FISC. 81001450550

Prot.n° 2544
Allerona, li 06.05.2011

OGGETTO: Permesso di Costruire. Pratica Edilizia n° 14/11
Comunicazione

In riferimento alla Vostra richiesta, riguardante quanto all'oggetto riportato, *presentata in data 08.04.2011 al prot.n° 1915* , con la presente, si comunica che, la Commissione *Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio* nella seduta del 29.04.2011 con verb. n° *14/11 ha espresso* ***PARERE FAVOREVOLE***

Pertanto al fine del rilascio del Permesso di Costruire. dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

1) marca da bollo per rilascio Permesso di Costruire;
2) ricevuta attestante l'avvenuto deposito del progetto presso l'Amministrazione Provinciale competente per territorio, ai fini della Legge 2/2/1974 n°64 e/o regolare dichiarazione della quale si attesta che la stessa sarà presentata prima dell'inizio dei lavori o dichiarazione di esenzione;
3) il titolo e/o debitamente compilata l'allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
4) debitamente compilata e sottoscritta l'allegata dichiarazione tecnica;
5) ricevuta versamento di € 103,30= per diritti di segreteria (si allega bollettino postale compilato);
6) computo metrico estimativo ai fini del conteggio degli oneri ai sensi della L.R. n° 01/04, redatto e sottoscritto da un tecnico abilitato o dichiarazione di esenzione;
7) volumetria oggetto d'intervento ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione ai sensi della L.R. n° 01/04 o dichiarazione di esenzione;
8) parere ASL o autocertificazione igienico-sanitaria sottoscritta dal tecnico e dal richiedente il P. di C.;
9) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino i calcoli analitici, la superficie di ciascun piano distinta in (Sn) superficie residenziale utile, (Snr) superficie non residenziale (da compilare modello di calcolo delle superfici) o per altre destinazioni così come definite ai sensi del D.M. 10/05/1977;
10) Ricevuta versamento di € 3052,35= per monetizzazione parcheggi (si allega bollettino postale).

N.B.: Dovrà essere conteggiato e versato il contributo di costruzione se dovuto.

Distinti saluti.

COMUNE DI ALLERONA (Prov. di Terni)

L'Ufficio Tecnico
(geom. CIUCHI Antonio)

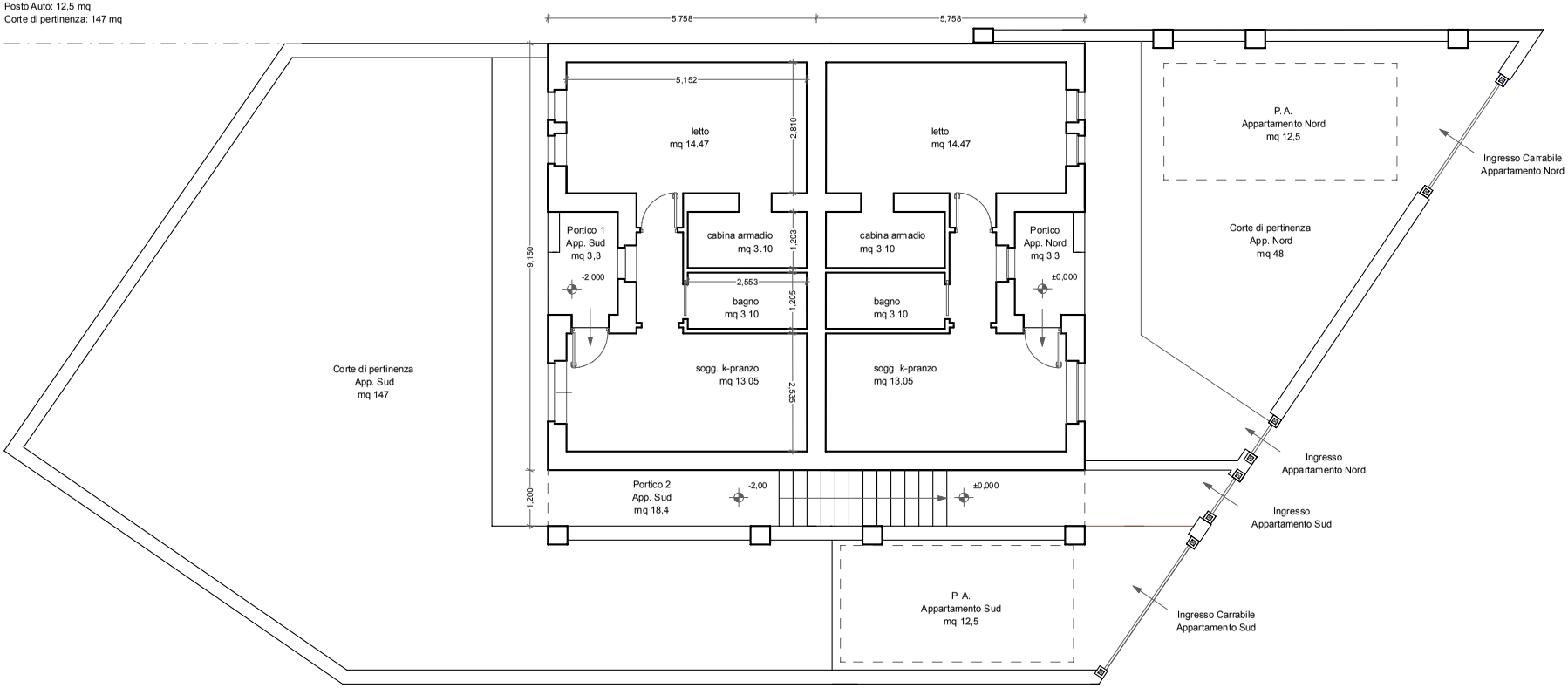
Sub 296 _ Villino Bifamiliare

Appartamento Nord

Superficie lorda: 49,4 mq
Portici: 3,3 mq
Posto Auto: 12,5 mq
Corte di pertinenza: 48 mq

Appartamento Sud

Superficie lorda: 49,4 mq
Portici: 22,15 mq + 3,3 mq = 25,45 mq
Posto Auto: 12,5 mq
Corte di pertinenza: 147 mq



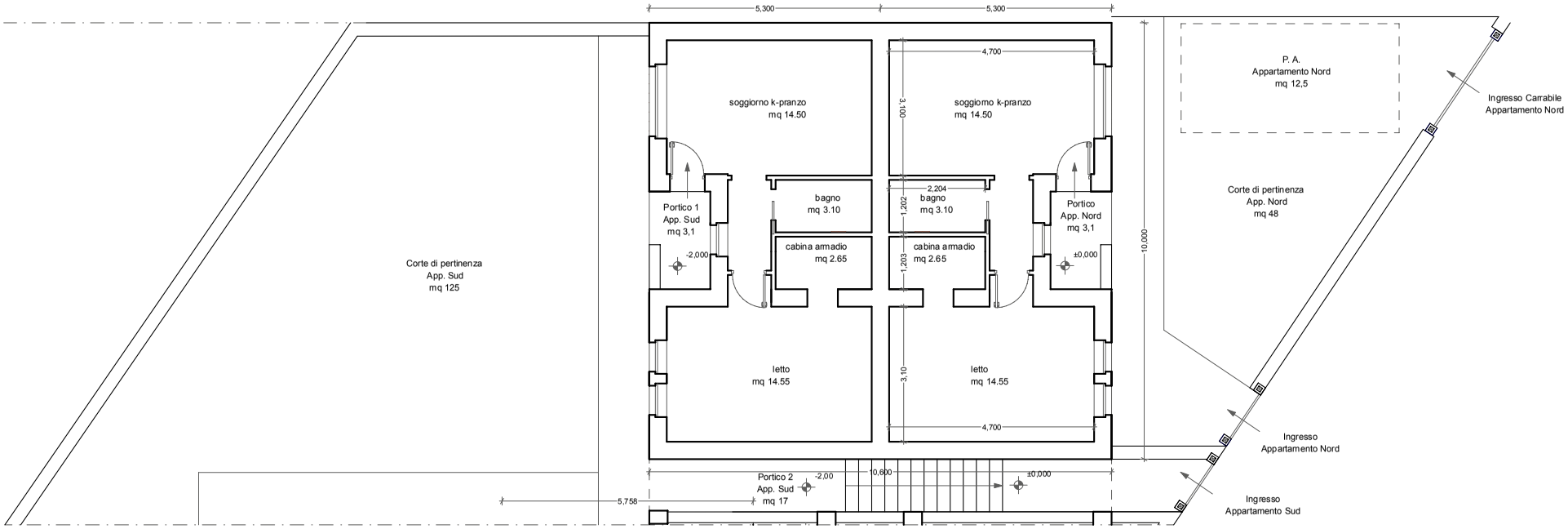
Sub 297 _ Villino Bifamiliare

Appartamento Nord

Superficie lorda: 50 mq
Portici: 3,1 mq
Posto Auto: 12,5 mq
Corte di pertinenza: 48 mq

Appartamento Sud

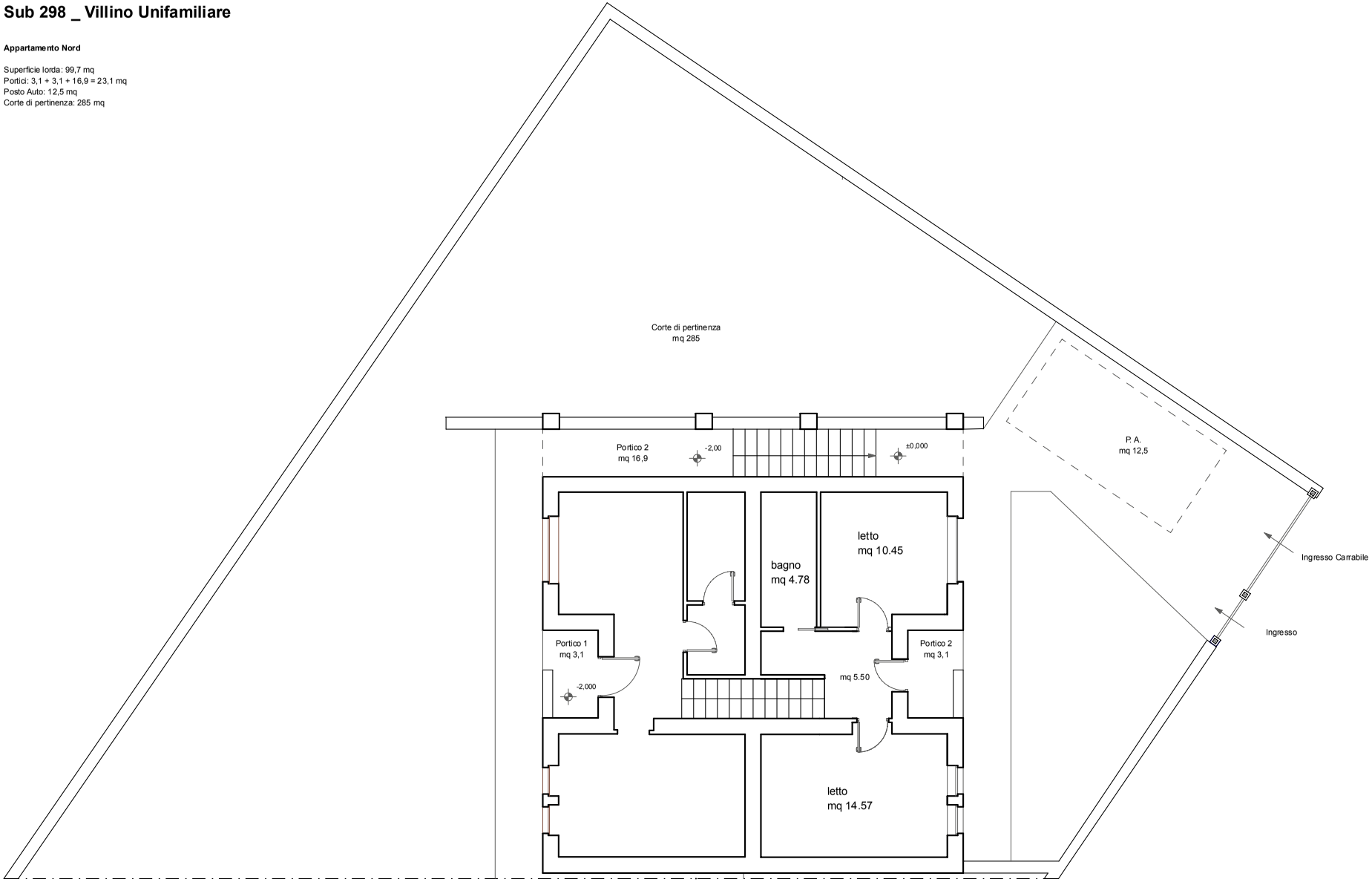
Superficie lorda: 50 mq
Portici: 17 mq + 3,1 mq = 20,3 mq
Corte di pertinenza: 125 mq



Sub 298 _ Villino Unifamiliare

Appartamento Nord

Superficie lorda: 99,7 mq
Portici: 3,1 + 3,1 + 16,9 = 23,1 mq
Posto Auto: 12,5 mq
Corte di pertinenza: 285 mq



Vista da strada della Selvella

Villino unifamiliare sub 298

Villino bifamiliare sub 296

Retro villino unifamiliare sub 298

Retro villino bifamiliare sub 297

Villini bifamiliari sub 296 e 297

Villino bifamiliare sub 297 _ Camera

Villino unifamiliare sub 298 _ Bagno

Villino unifamiliare sub 298 _ Cucina

Villino unifamiliare sub 298 _ Soggiorno

Villino bifamiliare sub 296 _ Ingresso

Villino bifamiliare sub 296 _ Collettori riscaldamento

Sub. 290, 291, 292

Sub. 292, 293

Sub. 300, 301