

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: Part 438 Sub 1 (ex 296) _ Appartamento Nord

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 296, superficie catastale Are 3, ca 69

Corpo: Part 438 Sub 2 (ex 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 437 Sub 1 (ex 297) _ Appartamento Nord

Categoria: Abitazione in villini [A7]

OMISSIS, sezione censuaria Allerona foglio 20, particella 297, superficie catastale Are 3, ca 8

Corpo: Sub 437 Sub 2 (ex 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: Part 436 (ex 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: Part 434 (ex 299)

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alleroni foglio 20, particella 299, superficie catastale Are 2, ca 94

Lotto: 009 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 300

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alleroni foglio 20, particella 300, superficie catastale Are 2, ca 56

Lotto: 010 - Terreno edificabile

Corpo: Sub 301

Categoria: residenziale

OMISSIS, sezione censuaria Alleroni foglio 20, particella 301, superficie catastale Are 3, ca 76

2. Stato di possesso

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

Per tutti i lotti

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

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

Per tutti i lotti

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

4. Creditori Iscritti

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

Per tutti i lotti

Creditori Iscritti: OMISSIS

5. Comproprietari

Beni: - Loc. Selvella, snc - Alleroni (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, fognie 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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 I 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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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

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: Part 438 Sub 1 (ex 296) _ Appartamento Nord.

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Note: Immobile non completato

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 438, sub 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Part 438 Sub 2 (ex 296) _ Appartamento Sud.

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Note: Immobile non completato

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 438, sub 2

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO, 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 1 _ Appartamento Nord
Edificio in corso di costruzione [F3] sito in Allerona (TR),
Libero

Identificativo corpo: Sub 2 _ Appartamento Sud
Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 438 Sub 1 _ 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: Part 438 Sub 1 _ 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: Part 438 Sub 2_ 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: Part 438 Sub 2_ 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 precedente non poteva sapere della costruzione dello stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: Part 438 Sub 1_ 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 precedente non poteva sapere della costruzione dello stesso.

Dati precedenti relativi ai corpi: Part 438 Sub 2_ 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 1 _ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in Alleronia (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 2 _ Appartamento Sud
Edificio in corso di costruzione [F3] 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 1 _ 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 2 _ Appartamento Sud

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Numero pratica: 14/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione con realizzazione edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 1 _ Appartamento Nord**Edificio in corso di costruzione [F3]** sito in frazione: **Loc. Selvella, snc**

Numero pratica: 14/11

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Lottizzazione con realizzazione edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 2 _ Appartamento Sud**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 1 _ Appartamento Nord**Abitazione in villini [A7]**

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Sub 2 _ Appartamento Sud**7.2 Conformità urbanistica:****Edificio in corso di costruzione [F3]**

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 1 _ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3]

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 2 _ Appartamento Sud

Descrizione: **Edificio in corso di costruzione [F3]** di cui al punto **Sub 1 _ Appartamento Nord**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO. 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 1 _ Appartamento Nord

1. corte esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq
 Valore a corpo: **€ 2000**

Sub 1 _ Appartamento Nord

2. Portico Sviluppa una superficie complessiva di 3,3 mq
 Valore a corpo: **€ 1100**

Sub 1 _ Appartamento Nord

3. Posto auto Valore a corpo: **€ 2500**

Sub 1 _ 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: **Edificio in corso di costruzione [F3]** di cui al punto **Sub 2 _ Appartamento Sud**

VILLINO BIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO. 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 2 _ Appartamento Sud	
1. corte esclusiva	Sviluppa una superficie complessiva di 147 mq Valore a corpo: € 6000
Sub 2 _ Appartamento Sud	
2. Portico	Sviluppa una superficie complessiva di 25 mq Valore a corpo: € 5000
Sub 2 _ 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 1 _ Appartamento Nord. Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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 2 _ Appartamento Sud. Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto
Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 43.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub 1 _ Appartamento Nord	Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	49,00	€ 51.220,00	€ 51.220,00
Sub 2 _ Appartamento Sud	Edificio in corso di costruzione [F3] 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

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: Part 437 Sub 1 (ex 297) _ Appartamento Nord.

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Note: Immobile non completato

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 437, sub. 1

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Identificativo corpo: Part 437 Sub 2 (ex 297) _ Appartamento Sud.

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Note: Immobile non completato

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 437, sub. 2

Per quanto sopra 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: Part 437 Sub 1_ Appartamento Nord
**Edificio in corso di costruzione [F3] sito in Allerona (TR),
Libero**

Identificativo corpo: Part 437 Sub 2 _ Appartamento Sud
**Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 437 Sub 1_ 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: Part 437 Sub 1_ 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: Part 437 Sub 2_ 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: Part 437 Sub 2_ 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: Part 437 Sub 1_ 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: Part 437 Sub 2_ 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: Part 437 Sub 1 _ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud

Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 437 Sub 1_ 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: Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud

7. PRATICHE EDILIZIE:

Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 437 Sub 1_ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3] 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: Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud

7.1 Conformità edilizia:

Edificio in corso di costruzione [F3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Part 437 Sub 1_ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud

7.2 Conformità urbanistica:**Edificio in corso di costruzione [F3]**

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: Part 437 Sub 1_ Appartamento Nord

Edificio in corso di costruzione [F3]

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: Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud

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** re-capito: **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**Part 437 Sub 1_ Appartamen Nord**

1. corte esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di 48 mq
Valore a corpo: **€ 2000**

Part 437 Sub 1_ Appartamen Nord

2. Portico Sviluppa una superficie complessiva di 3,1 mq
Valore a corpo: **€ 1100**

Part 437 Sub 1_ Appartamen 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

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**Part 437 Sub2_ Appartamento Sud**

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

Part 437 Sub2_ 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:**Part 437 Sub1 _ Appartamento Nord. Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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

Part 437 Sub2 _ Appartamento Nord. Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Part 437 Sub 1_ Appartamento Nord	Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto	50,00	€ 49.600,00	€ 49.600,00
Part 437 Sub 2_ Appartamento Sud	Edificio in corso di costruzione [F3] 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

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: Part 438 (ex 296)_ Villino monofamiliare.

Edificio in corso di costruzione [F3] sito in frazione: Loc. Selvella, snc

Note: Immobile non completato

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 438

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

VILLINO UNIFAMILIARE NON ANCORA ULTIMATO, 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 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 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 rogio 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 edifici residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/05/2011 al n. di prot. 2544

7.1 Conformità edilizia:

Edificio in corso di costruzione [F3]

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

7.2 Conformità urbanistica:**Edificio in corso di costruzione [F3]**

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

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** re-capito: **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/adequamento	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 436 _ Villino monofamiliare

1. corte esclusiva Sviluppa una superficie complessiva di 285 mq
 Valore a corpo: **€ 9000**

Sub 436 _ Villino monofamiliare

2. Portico Sviluppa una superficie complessiva di 23,1 mq
 Valore a corpo: **€ 5000**

Sub 436 _ 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 436 _ Edificio in corso di costruzione [F3] con annesso corte esclusiva, con annesso Portico, con annesso Posto auto**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 88.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Sub 436 _ Villino monofamiliare	Edificio in corso di costruzione [F3] 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 434 (ex 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 434, 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 434**

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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
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:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
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