

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **MICHELE LUCCI**

contro: XXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **213/2014**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice delle esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Silvia Bonini**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotti 001 002 003 004**

Esperto alla stima: **Ing. Marcello Marini**  
Codice fiscale: MRNMCL56S18L117H  
Partita IVA: 00440290559  
Studio in: Via XX Settembre 24 - 05100 Terni  
Telefono: 0744-288070  
Fax: 0744-288070  
Email: marcello.marini@tiscali.it  
Pec: marcello.marini@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

#### **Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 8

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 9

**Corpo:** C

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 10

#### **Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 11

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 12

#### **Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 2

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 5

#### **Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 13

**Corpo:** B

**Categoria:** Garage o autorimessa [G]

**Dati Catastali:** foglio 4, particella 871, subalterno 14

## 2. Possesso

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

**Corpo:** C

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari (considerato libero al decreto di trasferimento)

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Corpo:** C

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO  
**Corpo:** B  
**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024  
**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà  
**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL  
**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL  
**Corpo:** C  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL  
**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL  
**Corpo:** B  
**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL

**Lotto:** 004

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** LUCCI MICHELE , FINOCCHIARO GAETANA , GAVARINI MACCHINE SRL,  
CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA, EQUITALIA CENTRO SPA, EUROARREDI SRL

## 5. Comproprietari

**Beni:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotti:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** C

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 002

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 003

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

**Lotti:** 004

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B

**Comproprietari:** Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** C  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Misure Penali:** NO  
**Corpo:** B  
**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024

**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** C  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni:** SI  
**Corpo:** B  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

## 8. Prezzo

**Bene:** via Santa Maria de Mattias snc - Giove (Terni) - 05024  
**Quota e tipologia del diritto:** 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà  
**Cod. Fiscale:** [REDACTED] - **Residenza:** [REDACTED]

**Lotto:** 001  
**Prezzo da libero:** € 153.520,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002  
**Prezzo da libero:** € 72.940,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003  
**Prezzo da libero:** € 76.510,00  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004  
**Prezzo da libero:** € 85.307,50  
**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Giove (Terni)**  
Località/Frazione  
via Santa Maria de Mattias snc

**Lotto: 001**

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: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED] - Residenza [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 8

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5276.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022032

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: nessuno

Per quanto sopra si dichiara la regolarità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 9

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5277.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022033

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -l'altezza riportata è di m.2,70, mentre in realtà abbiamo m.2,60 -la finestra riportata frontalmente rispetto all'accesso non esiste

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per sostituzione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

variazione catastale per sostituzione planimetria con relativo elaborato planimetrico: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 10

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5277.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022033

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: -l'altezza riportata è di m.2,70, mentre in realtà abbiamo m.2,60 -la finestra riportata frontalmente rispetto all'accesso non esiste

Regolarizzabili mediante: variazione catastale per sostituzione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

variazione catastale per sostituzione planimetria con relativo elaborato planimetrico: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la regolarità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

periferia di espansione recente ed in atto

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Narni scalo, Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del Tevere, lago di Alviano.

**Attrazioni storiche:** il Comune di Giove fa parte del Club i Borghi più Belli d'Italia, il Castello di Giove.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 mt, treno 20 km

**Servizi offerti dalla zona:** scuole (sufficiente), strutture sanitarie (sufficiente), strutture amministrative e uffici pubblici (sufficiente), centri commerciali e negozi vari (scarso), strutture ricreative (scarso)

### 3. STATO DI POSSESSO:

#### **Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: considerato libero al decreto di trasferimento

#### **Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: considerato libero al decreto di trasferimento

#### **Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: considerato libero al decreto di trasferimento

### 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:

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Nessuna.  
- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
i iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

#### **Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

##### 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:

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/ 322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

## 4.2.2 Pignoramenti:

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] -

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante

da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014

rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NON ACCESSIBILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** NON NECESSARIO

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

**Identificativo corpo: C**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** NON NECESSARIO

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** nessuno

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Identificativo:** P.d.C. n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

**Intestazione:** [REDACTED]

**Tipo pratica:** Permesso a costruire

**Note tipo pratica:** variante n.41 DEL 22-09-2011

**Oggetto:** nuova costruzione

**Abitabilità/agibilità** in data 09/10/2013 al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

**NOTE:** CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE

PRODOTTE

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Identificativo:** P.d.C. 5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PRODOTTE

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Identificativo:** P.d.C. 5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PRODOTTE

**7.1 Conformità edilizia:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: parete lato l'ingresso posto nel soggiorno-pranzo, risulta arretrata di circa 1 metro

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia opere interne edificio con variazione superficie residenziale

pratica edilizia opere interne: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la finestra riportata nel progetto approvato posta frontalmente all'ingresso non è stata realizzata

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia variante € 400,00

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

pratica edilizia variante: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: C**

**Garage o autorimessa [G]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la finestra riportata nel progetto approvato posta frontalmente all'ingresso non è stata realizzata

Regolarizzabili mediante: pratica edilizia variante € 400,00

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

pratica edilizia variante: € 400,00

Oneri Totali: € 400,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

## 7.2 Conformità urbanistica:

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

#### Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	Zona C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)

#### Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

### Dati precedenti relativi ai corpi: C

#### Garage o autorimessa [G]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	Zona C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di tipo civile di mq.120 (superficie reale lorda), composto da n.5 vani e doppi servizi, posto al piano terra di altezza utile m.2,70, inserito in fabbricato di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, edificato nel 2011. Completo di impianti e penalizzato in minima misura dalla assenza dell'impianto ascensore essendo posto al piano terra, quindi con onere soltanto per la discesa al piano interrato dove sono posizionati i due box auto di pertinenza.

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████ - Residenza: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **120**

è posto al piano PIANO TERRA

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa M.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>

Pareti esterne materiale: **a doppia fodera** coibentazione: **pannelli termo-assorbenti** rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime**

Portone di ingresso tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno tamburato** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **ottime**

Rivestimento ubicazione: **bagno** materiale: **ceramica** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Fognatura tipologia: **mista** rete di smaltimento: **tubi in PVC** recapito: **collettore o rete comunale** ispezionabilità: **buona** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

si considera il perimetro esterno lordo della superficie dell'appartamento posto al piano terra

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	superf. esterna lorda	120,00	1,00	120,00
		<b>120,00</b>		<b>120,00</b>

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2014

Zona: TERNI

Tipologia: abitazione civile

Valore di mercato min (€/mq): 900,00

Superficie di riferimento: Lorda

Tipo di destinazione: CIVILE ABITAZIONE

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato max(€/mq): 1.200,00

**Accessori:**

**A.1 corte esclusiva** Sviluppa una superficie complessiva di mq.250

Destinazione urbanistica: corte esclusiva

Valore a corpo: € **8000**

Note: l'appartamento posto al piano terra usufruisce di una corte esclusiva adibita a giardino sui lati nord ed est della superficie di mq. 250

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Box auto [C6] posto al piano interrato del fabbricato sito in (05024) Giove in via Santa Maria de Mattias distinto al foglio 4, particella 871, subalterno 9 di mq. 34 (superficie lorda) di altezza interna m.2,60

**1. Quota e tipologia del diritto**[REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n.3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie lorda box auto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessaggio auto	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **C**

Box auto [C6] posto al piano interrato del fabbricato sito in (05024) Giove in via Santa Maria de Mattias distinto al foglio 4, particella 871, subalterno 10 di mq. 34 (superficie lorda) di altezza interna m.2,60

**1. Quota e tipologia del diritto**



cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene giusto adottare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800/00 ed € 1.300/00 per mq di superficie lorda commerciale. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo II semestre 2014) evidenziano che nella zona i prezzi delle abitazioni di tipo civile nuove (ottimo stato manutentivo) variano tra un minimo di € 900 ed un massimo di € 1.200 per mq di superficie lorda commerciale. Per completare il reperimento dei dati necessari alla individuazione del valore del fabbricato si è reso necessario determinare il costo secondo il prezario regionale vigente dell'Umbria delle opere necessarie al raggiungimento della agibilità degli immobili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : -appartamento nuovo posto al piano terra di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato con corte esclusiva, €/mq di superficie lorda 1.150/00.

Valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire e del minimo disagio derivante dal mancato montaggio dell'impianto ascensore e dalla considerazione e che siamo di fatto in presenza di un appartamento nuovo

Box auto nuovo posto al piano interrato di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, €/mq di superficie lorda 600/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire ).

## **8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI GIOVE

**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	120,00	€ 1.150,00	€ 138.000,00

Valore corpo	€ 138.000,00
Valore accessori	€ 8.000,00
Valore complessivo intero	€ 146.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 146.000,00

**B.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessaggio auto	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00

Valore corpo	€ 22.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.200,00

**C.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessaggio auto	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 15.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	120,00	€ 146.000,00	€ 146.000,00
B	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 22.200,00	€ 22.200,00
C	Garage o autorimessa [G]	25,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00
<b>Totale complessivo</b>				<b>€183.200,00</b>

**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.	€ 27.480,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
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:	€ <b>153.520,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ <b>0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ <b>153.520,00</b>

**8.6 Regime fiscale della vendita**

SOGGETTO AD IVA

## Lotto: 002

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

### 9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 11

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5279.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022035

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Quota e tipologia del diritto**

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 12

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5280.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022036

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'altezza riportata è di m.2,70, mentre in realtà

abbiamo m.2,60

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con sostituzione planimetria

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

sostituzione planimetria : €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

#### 10. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

periferia di espansione recente ed in atto

**Caratteristiche zona:** di espansione normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Narni scalo, Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco fluviale del Tevere, lago di Alviano.

**Attrazioni storiche:** il Comune di Giove fa parte del Club i Borghi più Belli d'Italia, il Castello di Giove.

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 100 mt, treno 20 km

**Servizi offerti dalla zona:** scuole (sufficiente), strutture sanitarie (sufficiente), strutture amministrative e uffici pubblici (sufficiente), centri commerciali e negozi vari (scarso), strutture ricreative (scarso)

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Libero

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Libero

#### 12. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### 12.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 12.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

###### Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

###### Dati precedenti relativi ai corpi: B

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
i iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

###### 12.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

*12.1.3 Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*12.1.4 Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

*12.2.1 Iscrizioni:*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/ 322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

*12.2.2 Pignoramenti:*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

*12.2.3 Altre trascrizioni:*

Nessuna.

*12.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

### 12.3 Misure Penali

Nessuna.

### 13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

#### Spese di gestione condominiale:

##### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NON ACCESSIBILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

##### Identificativo corpo: B

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Necessario

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

### 14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** -

In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

## 15. PRATICHE EDILIZIE:

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

### 15.1 Conformità edilizia:

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 15.2 Conformità urbanistica:

**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di tipo civile di mq.62 (superficie reale lorda), composto da n.4 vani e doppi servizi + n.3 balconi di mq.16, posto al piano primo di altezza utile m.2,70, inserito in fabbricato di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, edificato nel 2011. Per l'impianto termo-idraulico manca la centrale termica inoltre il piano è sprovvisto di impianto ascensore. Sono infine necessarie delle piccole opere di finitura murarie.

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68**

è posto al piano PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa M.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>colletto-re o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>



**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

superficie lorda box auto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessaggio auto	superf. esterna lorda	25,00	1,00	25,00
		<b>25,00</b>		<b>25,00</b>

**16 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO****16.1 Criterio di stima:**

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente. Il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Tenuto conto che il presente lotto è costituito dai seguenti corpi: appartamento posto al piano primo con n.1 box auto posto nel piano interrato, per arrivare ad attribuire i rispettivi valori di mercato si procederà applicando il metodo di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per i fabbricati. Infatti le opere minime da effettuare per rendere completamente agibili le unità immobiliari sono tali da poter essere valutate all'interno del differenziale consentito dallo stesso metodo di cui sopra. Ai fini dell'individuazione dei suddetti dati sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene giusto adottare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni

eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800/00 ed € 1.300/00 per mq di superficie lorda commerciale. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo II semestre 2014) evidenziano che nella zona i prezzi delle abitazioni di tipo civile nuove (ottimo stato manutentivo) variano tra un minimo di € 900 ed un massimo di € 1.200 per mq di superficie lorda commerciale. Per completare il reperimento dei dati necessari alla individuazione del valore del fabbricato si è reso necessario determinare il costo secondo il prezzario regionale vigente dell'Umbria delle opere necessarie al raggiungimento della agibilità degli immobili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : -appartamento nuovo posto al piano primo di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato con corte esclusiva, €/mq di superficie lorda 1.050/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire e del disagio derivante dal mancato montaggio dell'impianto ascensore) ; -box auto nuovo posto al piano interrato di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, €/mq di superficie lorda 600/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire ).

#### 16.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI GIOVE

#### 16.3 Valutazione corpi:

##### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	68,00	€ 1.050,00	€ 71.400,00

Valore corpo	€ 71.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.400,00

##### B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessaggio auto	25,00	€ 600,00	€ 15.000,00

Valore corpo	€ 15.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 15.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 15.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	69,00	€ 72.450,00	€ 71.400,00
B	Garage o autorimessa [G]	24,00	€ 14.400,00	€ 15.000,00
<b>Totale complessivo</b>				<b>€ 86.400,00</b>

**16.4 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.	€ 12.960,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**16.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 72.940,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 72.940,00

**16.6 Regime fiscale della vendita**

SOGGETTO AD IVA

## Lotto: 003

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

### 17 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 2

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5278.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022034

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### **Note generali:**

#### Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 5

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5283.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022039

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'altezza riportata è di m.2,70, mentre in realtà abbiamo m.2,60

Regolarizzabili mediante: sostituzione planimetria €500,00

sostituzione planimetria: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 18. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

periferia di espansione recente ed in atto

**Caratteristiche zona**: di espansione normale

**Area urbanistica**: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi**: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Narni scalo, Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe**: agricole

**Attrazioni paesaggistiche**: Parco fluviale del Tevere, lago di Alviano.

**Attrazioni storiche**: il Comune di Giove fa parte del Club i Borghi più Belli d'Italia, il Castello di Giove.

**Principali collegamenti pubblici**: autobus 100 mt, treno 20 km

**Servizi offerti dalla zona**: scuole (sufficiente), strutture sanitarie (sufficiente), strutture amministrative e uffici pubblici (sufficiente), centri commerciali e negozi vari (scarso), strutture ricreative (scarso)

## 19. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo**: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**  
Libero

**Identificativo corpo**: B

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**  
Libero

## 20. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 20.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

#### 20.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

**Dati precedenti relativi ai corpi**: A

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data  
29/04/2013

**Dati precedenti relativi ai corpi**: B

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro [REDACTED] -  
derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
i iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data

29/04/2013

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

Nessuna.

**20.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**20.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**20.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****20.2.1 Iscrizioni:****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/ 322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**20.2.2 Pignoramenti:****Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**20.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

20.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**20.3 Misure Penali**

Nessuna.

**21. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NON ACCESSIBILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NESSUNA

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non Specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**22. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

## 23. PRATICHE EDILIZIE:

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013 al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013 al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

### 23.1 Conformità edilizia:

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 23.2 Conformità urbanistica:

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**  
**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**  
**Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di tipo civile di mq.62 (superficie reale lorda), composto da n.4 vani e doppi servizi + n.3 balconi di mq.16, posto al piano primo di altezza utile m.2,70, inserito in fabbricato di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, edificato nel 2011. Per l'impianto termo-idraulico manca la centrale termica inoltre il piano è sprovvisto di impianto ascensore. Sono infine necessarie delle piccole opere di finitura murarie.

**1. Quota e tipologia del diritto**

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **68**

è posto al piano PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa M.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

**Caratteristiche descrittive:****Componenti edilizie e costruttive:**

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termoassorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessaggio auto	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

## 24 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 24.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente. Il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Tenuto conto che il presente lotto è costituito dai seguenti corpi: appartamento posto al piano primo con n.1 box auto posto nel piano interrato, per arrivare ad attribuire i rispettivi valori di mercato si procederà applicando il metodo di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per i fabbricati. Infatti le opere minime da effettuare per rendere completamente agibili le unità immobiliari sono tali da poter essere valutate all'interno del differenziale consentito dallo stesso metodo di cui sopra. Ai fini dell'individuazione dei suddetti dati sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene giusto adottare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni

eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800/00 ed € 1.300/00 per mq di superficie lorda commerciale. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo II semestre 2014) evidenziano che nella zona i prezzi delle abitazioni di tipo civile nuove (ottimo stato manutentivo) variano tra un minimo di € 900 ed un massimo di € 1.200 per mq di superficie lorda commerciale. Per completare il reperimento dei dati necessari alla individuazione del valore del fabbricato si è reso necessario determinare il costo secondo il prezario regionale vigente dell'Umbria delle opere necessarie al raggiungimento della agibilità degli immobili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : -appartamento nuovo posto al piano primo di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato con corte esclusiva, €/mq di superficie lorda 1.050/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire e del disagio derivante dal mancato montaggio dell'impianto ascensore) ; -box auto nuovo posto al piano interrato di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, €/mq di superficie lorda 600/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire ).

#### 24.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI GIOVE

#### 24.3 Valutazione corpi:

##### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	68,00	€ 1.050,00	€ 71.400,00

Valore corpo	€ 71.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 71.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 71.400,00

##### B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessaggio auto	32,00	€ 600,00	€ 19.200,00

Valore corpo	€ 19.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 19.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 19.200,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	68,00	€ 71.400,00	€ 71.400,00
B	Garage o autorimessa [G]	32,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00
<b>Totale complessivo</b>				<b>€ 90.600,00</b>

**24.4 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.	€ 13.590,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**24.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 76.510,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 76.510,00

**24.6 Regime fiscale della vendita**

SOGGETTO AD IVA

## Lotto: 004

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

### 25 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01377770555

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 13

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5281.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022037

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante: nessuna

Descrizione delle opere da sanare: nessuna

Oneri Totali: nessuno

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

#### Identificativo corpo: B.

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

#### Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 01377770555

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 4, particella 871, subalterno 14

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19.03.2014 n.5282.1/2014 in atti del 19.03.2014 protocollo n.TR0022038

Confini: stessa ditta, via pubblica

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'altezza riportata è di m.2,70, mentre in realtà abbiamo m.2,60

Regolarizzabili mediante: variazione catastale con sostituzione planimetria

variazione catastale con sostituzione planimetria: €500,00

Oneri Totali: € 500,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 26. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

periferia di espansione recente ed in atto

**Caratteristiche zona**: di espansione normale

**Area urbanistica**: residenziale a traffico limitato con parcheggi scarsi.

**Importanti centri limitrofi**: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria. Importanti centri limitrofi: Amelia, Narni, Narni scalo, Terni.

**Caratteristiche zone limitrofe**: agricole

**Attrazioni paesaggistiche**: Parco fluviale del Tevere, lago di Alviano.

**Attrazioni storiche**: il Comune di Giove fa parte del Club i Borghi più Belli d'Italia, il Castello di Giove.

**Principali collegamenti pubblici**: autobus 100 mt, treno 20 km

**Servizi offerti dalla zona**: scuole (sufficiente), strutture sanitarie (sufficiente), strutture amministrative e uffici pubblici (sufficiente), centri commerciali e negozi vari (scarso), strutture ricreative (scarso)

## 27. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**  
Libero

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**  
Libero

## 28. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 28.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

*28.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro 3P COSTRUZIONI SRL - derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013  
iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data 29/04/2013

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Atto di citazione a favore di FINOCCHIARO GAETANA contro 3P COSTRUZIONI SRL - derivante da: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 10-12-2013

i iscritto/trascritto a UFF.GIUD.ADDETTO UNEP CORTE DI APPELLO DI ROMA in data 29/04/2013

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

Nessuna.

**28.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**28.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**28.2.1 Iscrizioni:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO SPA contro [REDACTED] - derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO - Importo ipoteca: € 792.000,00 - Importo capitale: € 396.000,00

Rogito: NOTAIO CIRILLI IN TERNI in data 13/05/2010 rep.40824/15118

- Ipoteca legale attiva a favore di EQUITALIA CENTRO SPA contro - derivante da: 0300 RUOLO ART.7 DPR 602/73 - Importo ipoteca: € 101.676,32 - Importo capitale: € 50.838,16 iscritto/trascritto a TERNI in data 16/03/2015 ai nn. 2211/ 322

- Ipoteca giudiziale attiva a favore di GAVARINI MACCHINE SRL contro [REDACTED] - Importo ipoteca: € 4.070,00 - Rogito: giudice di pace Città di Castello in data 27/09/2013 rep 305 del 24-04-2012

**28.2.2 Pignoramenti:**

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di EUROARREDI SRL contro [REDACTED] - rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/04/2014 ai nn. 906

- Pignoramento a favore di LUCCI MICHELE contro [REDACTED] - derivante da: atto pignoramento immobiliare Tribunale di Terni del 01.07.2014 rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 12/09/2014 ai nn. 2260

**28.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

28.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**28.3 Misure Penali**

Nessuna.

**29. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias snc**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NESSUNA

**Millesimi di proprietà:** tabella millesimale da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NON ACCESSIBILE

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica presente**

**Indice di prestazione energetica:** D

**Note Indice di prestazione energetica:** Non Specificate

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**Identificativo corpo: B**

**Garage o autorimessa [G] sito in Giove (Terni), via Santa Maria de Mattias**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: NESSUNA

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

**Millesimi di proprietà:** da definire

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** risulta accessibile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** nessuno

**Attestazione Prestazione Energetica non presente**

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** non necessario

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non Specificate

**30. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma il 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** -

In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma l 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia dal **al 04/07/1977 (ante ventennio)** - In forza di denuncia di successione per testamento in morte Taddei Iolanda (nata a Giove il 20-05-1903) - registrato a:TERNI in data 03/08/1977 ai nn. 2310

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio, Grossi Maria Cristina, Grossi Maria Silvia, dal **07/09/1978 al 06/06/1992** - In forza di atto di divisione a rogito: Notaio Diodato Imbellone di Narni in data 07/09/1978 ai nn. 46038

**Titolare/Proprietario:** Parca Maurizio nato a Roma l 18.04.1958 dal **06/06/1992 al 27/02/2004** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Luciano Clericò in data 06/06/1992 ai nn. 64158

**Titolare/Proprietario:** Taddei Angelo nato a Giove il 26.10.1950 dal **27/02/2004 al 16/11/2009** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Vincenzo Clericò di Terni in data 27/02/2004 ai nn. 6442

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED] con sede in [REDACTED] dal **16/11/2009 ad oggi (attuale proprietario)** - In forza di atto di compravendita a rogito: Notaio Paolo Cirilli di Terni in data 16/11/2009 ai nn. 39115

### 31. PRATICHE EDILIZIE:

#### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias snc**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013 al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

#### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]** sito in **Giove (Terni) CAP: 05024, via Santa Maria de Mattias**

**Identificativo:** PdC n.5 del 02-03-2010 e successiva variante n.41/2011

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Permesso a costruire

Note tipo pratica: variante n.41 DEL 22-09-2011

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 09/10/2013 al n. di prot. 4014 La agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: CON NOTA N.4086 DEL 15-10-2013 IL COMUNE DI GIOVE RICHIEDEVA INTEGRAZIONI DOCUMENTALI ED IN PARTICOLARE CERTIFICAZIONE DI IMPIANTI CHE AD OGGI NON SONO STATE PROTETTE

#### 31.1 Conformità edilizia:

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

##### Dati precedenti relativi ai corpi: B

**Garage o autorimessa [G]**

Priva di agibilità

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 31.2 Conformità urbanistica:

##### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica****Dati precedenti relativi ai corpi: B****Garage o autorimessa [G]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	atto Consiglio Comunale n.49 del 17.10.2007
Zona omogenea:	C1-espansione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	art.27 Zona C1-espansione e completamento
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35mq/mq
Altezza massima ammessa:	m.9,50 ( tre piani)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **A**

Appartamento di tipo civile di mq.62 (superficie reale lorda), composto da n.4 vani e doppi servizi + n.2 terrazze di mq.37, posto al piano primo di altezza utile m.2,70, inserito in fabbricato di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, edificato nel 2011. Per l'impianto termo-idraulico manca la centrale termica inoltre il

piano è sprovvisto di impianto ascensore. Sono infine necessarie delle piccole opere di finitura murarie.

### 1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **75**

è posto al piano PIANO PRIMO

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa M.2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

### Caratteristiche descrittive:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b>
Pareti esterne	materiale: <b>a doppia fodera</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>ottime</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti:

Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>da collaudare</b>
-----------	---

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

si considera il perimetro esterno lordo della superficie dell'appartamento posto al piano secondo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	superf. esterna lorda	75,00	1,00	75,00
<b>75,00</b>				<b>75,00</b>

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al punto **B**

Box auto [C6] posto al piano interrato del fabbricato sito in (05024) Giove in via Santa Maria de Mattias distinto al foglio 4, particella 871, subalterno 14 di mq. 36 (superficie lorda) di altezza interna m.2,60

#### 1. Quota e tipologia del diritto

██████████ - Piena proprietà

Cod. Fiscale: ██████████

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **37**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2011

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui n.3 fuori terra

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni Generali dell'immobile: buono stato

#### Caratteristiche descrittive:

##### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni                                  tipologia: **basculante** materiale: **ferro** condizioni: **buone**

Pavim. Interna                                  materiale: **battuto di cemento** condizioni: **buone**

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

superficie lorda box auto

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
rimessaggio auto	superf. esterna lorda	37,00	1,00	37,00
		<b>37,00</b>		<b>37,00</b>

## 32 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 32.1 Criterio di stima:

Premesso che l'operazione estimativa ha lo scopo di attribuire il più probabile valore di mercato ai beni in oggetto alla data della presente. Il sottoscritto esperto ha provveduto a ricercare i parametri, le caratteristiche nonché i dati immobiliari necessari allo scopo di individuare il metodo di stima. Tenuto conto che il presente lotto è costituito dai seguenti corpi: appartamento posto al piano secondo con n.1 box auto posto nel piano interrato, per arrivare ad attribuire i rispettivi valori di mercato si procederà applicando il metodo di stima in base al valore di mercato con procedimento sintetico comparativo per i fabbricati. Infatti le opere minime da effettuare per rendere completamente agibili le unità immobiliari sono tali da poter essere valutate all'interno del differenziale consentito dallo stesso metodo di cui sopra. Ai fini dell'individuazione dei suddetti dati sono state effettuate indagini conoscitive del mercato immobiliare di zona che hanno permesso di individuare il segmento in cui inserire i beni oggetto di stima in funzione della localizzazione, della tipologia immobiliare ed edilizia, della destinazione. Si è inoltre tenuto conto dell'andamento attuale del mercato e dei parametri da esso forniti per la comparazione tra i beni che nella totalità delle informazioni prese è rappresentato dal costo unitario per mq di superficie commerciale lorda (€/mq). La superficie commerciale lorda, secondo quanto stabilito dagli standard internazionali, scaturisce dalla somma della superficie principale (superficie esterna lorda) con le superfici secondarie ragguagliate in ragione dei rapporti mercantili superficiali. Dopo l'analisi di quanto esposto il sottoscritto esperto ritiene giusto adottare il criterio di stima per comparazione. A tale proposito è bene specificare che la superficie dei beni oggetto di stima è frutto di misurazioni eseguite sul posto (stato attuale fabbricato) e di dati reperiti dalla documentazione estratta dagli uffici pubblici competenti. Le informazioni reperite provengono oltre che da fonti esterne anche dalla conoscenza del mercato e dall'esperienza personale dell'esperto. Le indagini effettuate si sono basate sulle caratteristiche dei beni oggetto di stima. Il segmento di mercato offre una buona disponibilità di comparabili dall'esame dei quali è emerso che i prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra € 800/00 ed € 1.300/00 per mq di superficie lorda commerciale. I dati

reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo II semestre 2014) evidenziano che nella zona i prezzi delle abitazioni di tipo civile nuove (ottimo stato manutentivo) variano tra un minimo di € 900 ed un massimo di € 1.200 per mq di superficie lorda commerciale. Per completare il reperimento dei dati necessari alla individuazione del valore del fabbricato si è reso necessario determinare il costo secondo il prezario regionale vigente dell'Umbria delle opere necessarie al raggiungimento della agibilità degli immobili. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : -appartamento nuovo posto al piano primo di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato con corte esclusiva, €/mq di superficie lorda 1.050/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire e del disagio derivante dal mancato montaggio dell'impianto ascensore) ; -box auto nuovo posto al piano interrato di palazzina di n.3 piani fuori terra ed un piano interrato, €/mq di superficie lorda 600/00 (valore che tiene conto dei minimi lavori impiantistici e di finitura da eseguire ).

### 32.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di COMUNE DI GIOVE

### 32.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
civile abitazione	75,00	€ 1.050,00	€ 78.750,00

Valore corpo	€ 78.750,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 78.750,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 78.750,00

#### B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
rimessaggio auto	37,00	€ 600,00	€ 22.200,00

Valore corpo	€ 22.200,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 22.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 22.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso corte esclusiva	75,00	€ 78.750,00	€ 78.750,00
B	Garage o autorimessa [G]	37,00	€ 21.600,00	€ 22.200,00

<b>Totale complessivo</b>				<b>€ 100.950,00</b>
---------------------------	--	--	--	---------------------

**32.4 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.	€ 15.142,50
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**32.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 85.307,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	<b>€ 0,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 85.307,50</b>

**32.6 Regime fiscale della vendita**

SOGGETTO AD IVA

SOG

**Allegati:**

- attestato energetico appartamento lotto 1
- attestato energetico appartamento lotto 2
- attestato energetico appartamento lotto 3
- attestato energetico appartamento lotto 4
- certificazione notarile
- comunicazione Comune di Giove richiesta documentazione per rilascio agibilità
- estratto di mappa ed elaborato planimetrico
- foto lotto 1 sub 8 app, sub 9 e 10 box auto
- foto lotto 2 sub 11 app, sub 12 box auto
- foto lotto 3 sub 2 app, sub 5 box auto
- foto lotto 4 sub 13 app, sub 14 box auto
- ispezione ipotecaria
- lotto 1 visura e planimetrie catastali
- lotto 2 visura e planimetrie catastali
- lotto 3 visura e planimetrie catastali
- lotto 4 visura e planimetrie catastali
- PdC n.5 -2010
- PdC n.41 -2011
- copia conforme atto notarile di provenienza

L'Esperto alla stima  
**Ing. Marcello Marini**