

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **CREDITO FONDIARIO SPA**

contro: **[REDACTED]**

N° Gen. Rep. **138/2014**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Claudia Di Giulio**

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE
Lotto 001**

Esperto alla stima: **Geom. Roberto Bassetti**
Codice fiscale: BSSRRT69H19L117K
Partita IVA:
Studio in: Piazza Enrico Fermi 5 - 05100 Terni
Telefono: 0744/432877
Fax: 0744/414636
Email: studiobassettiroberto@gmail.com
Pec: roberto.bassetti@geopec.it

Beni in **Terni (Terni)**
Località/Frazione
Via G. Brodolini, 47

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 popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via G. Brodolini,47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Stato Civile: nubile

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI TERNI 1/1 nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietaria
superficiaria per 1/1.

COMUNE DI TERNI con sede in Terni - c.f. 00175660554- proprietà per l'area per 1/1.

foglio 134, particella 174, subalterno 25, indirizzo Via G. Brodolini, 47, piano 2, sezione censuaria TERNI, categoria A/4, classe 2, consistenza 3vani, rendita € 133,25

Derivante da: STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2002 voltura n. 5946.1/2002 in atti dal 31/07/2002(protocollo n. 00065725) repertorio n.24748 rogante : Pasqualini sede: Terni registrazione : sede:CV. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/06/2002 n.2282.1/2015 in atti dal 11/05/2015(protocollo n. TR 0036130) Registrazione: sede: a def. istanza n. 36122/2015.

Confini: ALTRA DITTA, SPAZI COMUNI, ALTRA DITTA ,SPAZI, COMUNI.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: -

Identificativo corpo: B.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100,
Via G. Brodolini , 47**

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] **Diritto di superficie**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

COMUNE DI TERNI 1/1 nuda Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED] Proprietaria

superficiaria per 1/1.

COMUNE DI TERNI con sede in Terni - c.f. 00175660554- proprietà per l'area per 1/1.

foglio 134, particella 174, subalterno 55, indirizzo Via G. Brodolini, 47, piano S1, sezione censuaria Terni, categoria C/6, classe 3, consistenza 18mq, rendita € 27,89

Derivante da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2002 voltura n. 5946.1/2002 in atti dal 31/07/2002(protocollo n. 00065725) repertorio n.24748 rogante : Pasqualini sede: Terni registrazione : sede:CV. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 27/06/2002 n.2282.1/2015 in atti dal 11/05/2015(protocollo n. TR 0036130) Registrazione: sede: a def. istanza n. 36122/2015.

Confini: Altra ditta, spazi comuni, altra ditta , spazi comuni.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Si dichiara la conformità catastale

Note generali: -

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Proprietà superficiaria per 1000/1000 di appartamento al piano secondo e garage al piano seminterrato di un fabbricato di tipo condominiale a sviluppo orizzontale ubicato in zona sud della città di Terni, fascia semicentrale nel quartiere San Valentino. Il quartiere è popolare e caratterizzato da edifici a prevalente destinazione residenziale. Ottima la disponibilità di servizi e negozi . I collegamenti con il centro della città (a circa 4Km) sono ottimi sia tramite mezzi pubblici che tramite vie di collegamento.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Valnerina, lago di Piediluco, paesaggi della campagna umbra..

Attrazioni storiche: centro storico di Terni,cattedrale, anfiteatro fausto, centri storici di Narni ,di Amelia, di Spoleto. .

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 mt, treno 4 km

Servizi offerti dalla zona: Scuole (buono), ospedali e strutture sanitarie (ottimo), strutture amministrative e uffici pubblici (buono), Banche e uffici postali (ottimo), servizi (buono),

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni), Via G. Brodolini,47

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni), Via G. Brodolini , 47

Occupato dal debitore e dai suoi familiari, in qualità di proprietario dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria attiva contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 66000 - Importo capitale: € 132000
rogito notaio Pasqualini Gianluca in data 22/10/2007 ai nn. 53018/9995 registrato TERNI in data 25/10/2007 ai nn. 6334 1T iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2007 ai nn. 13472-3237

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- Ipoteca volontaria attiva contro ██████████ derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: € 66000 - Importo capitale: € 132000
rogito notaio Pasqualini Gianluca in data 22/10/2007 ai nn. 53018/9995 registrato TERNI in data 25/10/2007 ai nn. 6334 1T iscritto/trascritto a TERNI in data 25/10/2007 ai nn. 13472-3237

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.2 *Pignoramenti:*

- contro ██████████ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/05/2014 ai nn. 1473 iscritto/trascritto a TERNI in data 04/07/2014 ai nn. 5869-4563

Dati precedenti relativi ai corpi: A

- contro ██████████ derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE rogito UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 14/05/2014 ai nn. 1473 iscritto/trascritto a TERNI in data 04/07/2014 ai nn. 5869-4563

Dati precedenti relativi ai corpi: B

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

l'area dal **29/12/1989 al 17/10/1995** In forza di scrittura privata di compravendita con autentica di firme a rogito Notaio Clericò Luciano in data 29/12/1989 ai nn. 49318 trascritto a TERNI in data 25/01/1990 ai nn. 847- 717

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietario superficario per 1/2; [REDACTED].
 [REDACTED] proprietaria superficaria per 1/2; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **17/10/1995 al 30/03/2000** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 17/10/1995 ai nn. 87203 trascritto a TERNI in data 04/11/1995 ai nn. 3217- 6748

Titolare/Proprietario: [REDACTED];
 proprietaria superficaria; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **30/03/2000 al 27/06/2002** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Clericò Luciano in data 30/03/2000 ai nn. 110108 trascritto a TERNI in data 12/04/2000 ai nn. 3802- 2573

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietaria superficaria; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **27/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Pasqualini in data 27/06/2002 ai nn. 24748/3329 trascritto a TERNI in data 29/06/2002 ai nn. 6688- 4746

Dati precedenti relativi ai corpi: A
Titolare/Proprietario: Istituto per l'edilizia residenziale pubblica della provincia di Terni c.f. 00051890556 - proprietà superficaria COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **(ante ventennio) al 29/12/1989** In forza di Atto di Convenzione a rogito Segretario Generale del comune di Terni in data 19/04/1983 ai nn. 25465 registrato TERNI in data 13/05/1983 ai nn. 1843 trascritto a TERNI in data 30/05/1983 ai nn. 170- 3241

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietà superficaria COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **29/12/1989 al 17/10/1995** In forza di scrittura privata di compravendita con autentica di firme a rogito Notaio Clericò Luciano in data 29/12/1989 ai nn. 49318 trascritto a TERNI in data 25/01/1990 ai nn. 847- 717

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 [REDACTED] proprietaria superficaria per 1/2; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **17/10/1995 al 30/03/2000** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Fulvio Sbrolli in data 17/10/1995 ai nn. 87203 trascritto a TERNI in data 04/11/1995 ai nn. 3217- 6748

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietaria superficaria; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **30/03/2000 al 27/06/2002** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Clericò Luciano in data 30/03/2000 ai nn. 110108 trascritto a TERNI in data 12/04/2000 ai nn. 3802- 2573

Titolare/Proprietario: [REDACTED]
 proprietaria superficaria; COMUNE DI TERNI - c.f. 001756660554- proprietà per l'area dal **27/06/2002 ad oggi (attuale/i proprietario/i)** In forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianluca Pasqualini in data 27/06/2002 ai nn. 24748/3329 trascritto a TERNI in data 29/06/2002 ai nn. 6688 -4746

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7. PRATICHE EDILIZIE:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via G. Brodolini,47

Identificativo: 26443-35995 DEL 18/11/1981

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Terni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione al voc. Cesure- Zona IV del PEEP nucleo 3 parte.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1981 al n. di prot. 26443-35995

Abitabilità/agibilità in data 25/01/1985 al n. di prot. 49094/94

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (Terni) CAP: 05100, Via G. Brodolini , 47

Identificativo: 26443-35995 DEL 18/11/1981

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Terni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione di n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione al voc. Cesure- Zona IV del PEEP nucleo 3 parte.

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/11/1981 al n. di prot. 26443-35995

Abitabilità/agibilità in data 25/01/1985 al n. di prot. 49094/94

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

7.2 Conformità urbanistica:

Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B- PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	art.57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	rogito segretario comunale del 19/04/1983 rep. n. 25465 reg a TR il 13/05/1983 al n. 1843 vol. 467
Obblighi derivanti:	durata 99 anni rinnovabile, modalità di vendita, prezzo di cessione, canone di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	Non Specificato
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	-
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna

Regolarizzabili mediante:

Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica**Dati precedenti relativi ai corpi: A****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	B- PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI - conservazione dei volumi
Norme tecniche di attuazione:	art.57
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per diritto di superficie
Estremi delle convenzioni:	rogito segretario comunale del 19/04/1983 rep. n. 25465 reg a TR il 13/05/1983 al n. 1843 vol. 467
Obblighi derivanti:	durata 99 anni rinnovabili, modalità di vendita, prezzo di cessione, canone di locazione.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Se si, di che tipo?	
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Se si, quali?	Non Specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	Non Specificato
Rapporto di copertura:	Non Specificato
Altezza massima ammessa:	Non Specificato
Volume massimo ammesso:	Non Specificato
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Se si, quanto:	Non Specificato
Altro:	Non Specificato
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Non Specificato

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nessuna
Regolarizzabili mediante:
Descrizione delle opere da sanare:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Dati precedenti relativi ai corpi: B

Descrizione : **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **A**

Proprietà superficaria per 1000/1000 di appartamento al piano secondo di un fabbricato di tipo condominiale a sviluppo orizzontale composto da tre piani fuori terra ed uno seminterrato, senza ascensore. L' unità immobiliare risulta così suddivisa : piano secondo - balcone, ingresso , soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, camera e balcone.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 **Diritto di superficie**

Eventuali comproprietari: COMUNE DI TERNI 1/1 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **67**

è posto al piano 2

L'edificio è stato costruito nel 1982 ristrutturato nel -

L'unità immobiliare è identificata con il numero int.10 di interno , ha un'altezza interna di circa mt 2,70

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. -

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Lo stato manutentivo dell'appartamento è da considerarsi normale .

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a terrazzo** materiale: **latero-cemento** condizioni: **sufficienti**

Fondazioni tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **c.a.** condizioni: **buone**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: doppia anta a battente materiale: alluminio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: manto di guaina impermeabilizzante. coibentazione: inesistente condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: pannelli prefabbricati in c.a. coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta singola a battente materiale: legno blindata condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: mattonelle monocottura condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: mattonelle monocottura condizioni: buone
Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea condizioni: buone conformità: da collaudare
Citofonico	tipologia: audio condizioni: buone conformità: da collaudare
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: da collaudare
Fognatura	tipologia: allacciato alla rete fognante comunale.
Gas	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano condizioni: sufficienti conformità: da collaudare
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: buone

conformità: **da collaudare**

Telefonico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **buone** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Abitazione.	superf. esterna lorda	60,00	1,00	60,00
balconi	sup lorda di pavimento	7,00	0,25	1,75
		67,00		61,75

Accessori:

Descrizione :**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al punto **B**

proprietà superficaria per 1/1 di garage al piano seminterrato di un fabbricato di tipo condominiale a sviluppo orizzontale su tre piani fuori terra ed uno seminterrato. Il garage è composto da unico locale.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 **Diritto di superficie**

Eventuali comproprietari: COMUNE DI TERNI 1/1 nuda Proprietà

Superficie complessiva di circa mq **21**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 1982 ristrutturato nel -

, ha un'altezza interna di circa mt 2,80

E' composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. - e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni Generali dell'immobile: Il garage si trova in condizioni sufficienti.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: sufficienti
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive:	
Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: sufficienti
Pavim. Interna	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
Portone di ingresso	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: sufficienti
Impianti:	
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: da collaudare

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
box	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

Accessori:

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 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. Il presente lotto è costituito dai seguenti corpi: A) appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra ed uno seminterrato; B) garage al piano seminterrato. Il fabbricato di cui il lotto fa parte è stato costruito su un terreno concesso dal comune di Terni con il diritto di superficie sulla base di una convenzione che prevede un prezzo massimo applicabile per la vendita delle unità immobiliari. Pertanto per arrivare ad attribuire i valori di mercato si procederà con la doppia stima: una che tiene conto dell'ipotesi di vendita in libero mercato e verrà eseguita con procedimento sintetico comparativo; un'altra invece tenendo conto del valore stabilito dal certificato del comune di Terni nel quale è riportato il prezzo massimo applicabile alla cessione dell'immobile in funzione di quanto previsto nella suddetta convenzione. Ai fini dell'individuazione dei dati necessari ad eseguire la stima con procedimento sintetico-comparativo mono-parametrico, 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 (balconi, terrazze, cantine, soffitte) 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) oscillano tra € 980 ed € 1.380 per mq di superficie lorda commerciale. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 2 semestre 2014) evidenziano che nella zona (codice C16- microzona 100 - fascia semicentrale) i prezzi delle abitazioni di economico- popolare (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 800 ed un massimo di €

1.250 per mq di superficie lorda commerciale. Si è provveduto ad analizzare anche i dati disponibili presso la Borsa immobiliare dell'Umbria (C.C.I.A.A. di Perugia e Terni) riferiti al periodo 1 trimestre 2015, dove si è riscontrato che i prezzi relativi ai beni comparabili vanno da un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 1.200 per mq di superficie lorda commerciale per i fabbricati abitabili. Si è proceduto allo stesso modo per individuare i dati relativi al box e sono scaturiti i seguenti dati: prezzi di mercato attuali (anche se non ufficiali e relativi ad offerte di fabbricati messi in vendita) oscilla tra €450 ed € 750 per mq di superficie lorda commerciale. I dati reperiti presso l'osservatorio del mercato immobiliare presso l'agenzia delle entrate (periodo 2 semestre 2014) evidenziano che nella zona (codice C16- microzona 100 - fascia semicentrale) i prezzi dei box (normale stato manutentivo) variano tra un minimo di € 700 ed un massimo di € 1.000 per mq di superficie lorda commerciale. In conclusione, dopo un'approfondita analisi dei dati suddetti ed in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato dei beni in oggetto e considerando il regime di libero mercato, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno attribuire i seguenti valori unitari : Appartamento al piano secondo €/mq di superficie lorda 1.200/00; box al piano seminterrato €/mq 800. Tenendo presente invece dell'esistenza della convenzione per la costruzione su terreno in diritto di superficie il valore totale attuale attribuibile all'appartamento ed al garage è quello stabilito dal certificato rilasciato dal comune di Terni in data 18/05/2015 prot. n. 66019 nel quale è riportato il prezzo massimo applicabile alla vendita delle due unità immobiliari pari ad €33.969,90 che dovrà comunque essere aggiornato in base alla data della vendita. Si tenga conto del fatto che qualora tramite apposito pagamento dell'importo stabilito e successivo atto di trasferimento della proprietà per l'area, la convenzione prevede lo svincolo e quindi la possibilità di cedere l'immobile in regime di libero mercato. I termini e le condizioni sono riportate nella convenzione tra ente superficario e comune di Terni a rogito del segretario del comune di Terni in data 19/04/1983 rep. n. 25465. Allo stato attuale sono state sostenute le spese necessarie per il pagamento della quota di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. Manca solo la stipula dell'atto. presso notaio o segretario comunale.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI, Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI, Uffici del registro di TERNI, Ufficio tecnico di TERNI, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Abitazione di tipo economico €/mq 1.200, box €/mq 800., conoscenza personale ed esperienza dell'esperto.

8.3 Valutazione corpi:

In base a quanto esposto nel capitolo " CRITERIO DI STIMA" di seguito si riportano i valori scaturiti dalla doppia stima eseguita.

VALORE LOTTO 1 ALLO STATO ATTUALE.

Essendo vigente la convezione stipulata tra Comune di Terni e Istituto provinciale per l'edilizia residenziale e pubblica di Terni in data 19/04/1983 rep. N. 25465 a rogito del segretario generale del comune di Terni la vendita va fatta sulla base del prezzo massimo applicabile stabilito dal comune di Terni con certificato prot. n. 66019 del 18/05/2015

Valore complessivo

A+B € 33.969,90

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)

€ 5.095,49

Prezzo base d'asta del lotto 1 in caso di vendita della proprietà superficiaria :

€ 28.874,15

VALORE LOTTO 1 in regime di libero mercato, in caso di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà.

Per tale trasformazione è necessario pagamento del valore della trasformazione (già eseguito dall' attuale proprietario) e atto notarile o con segretario generale del comune (da stipulare) i cui costi stimati sono riportati in detrazione al valore.

A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione.	60,00	€ 1.200,00	€ 72.000,00
balconi	1,75	€ 1.200,00	€ 2.100,00

Valore corpo	€ 74.100,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 74.100,00

B.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
box	21,00	€ 800,00	€ 16.800,00

Valore corpo	€ 16.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.800,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A		61,00	€ 0,00	€ 74.100,00
B		21,00	€ 0,00	€ 16.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 13.635,00
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:	€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Trasformazione diritto di superficie in piena proprietà	€ -2.000,00
8.5 Prezzo base d'asta del lotto in caso di vendita della piena proprietà:	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 75.265,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 75.265,00

RIEPILOGO

8.5 Prezzo base d'asta del lotto 1 in caso di vendita A- della proprietà superficiaria	€ 28.874,15
8.5 Prezzo base d'asta del lotto in caso di vendita della piena B- proprietà:	€ 75.265,00

8.6 Regime fiscale della vendita

Trasferimento esente da IVA e soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale ai sensi del d.l. 83/2012 e convertito nella legge 134/2012 e della circ. n.22/e DEL 28/06/2013 dell'agenzia delle entrate.

Allegati

-Certificato delle iscrizioni e trascrizioni; nota di trascrizione; verbale primo accesso del custode . LOTTO 1- TERNI - corpi A,B. All. 1- documentazione fotografica corpo A, corpo B; All. 2 - planimetria catastale All. 3 - estratto di mappa catastale; All. 4 - visure catastali; All. 5 - copia atto di provenienza All. 6 - convenzione diritto di superficie All. 7 - estratto conto del comune di Terni con le quote versate per la trasformazione diritto superficie-piena proprietà All. 8 - certificato del comune di TERNI con prezzo massimo di vendita applicabile All. 9 - copia concessione edilizia All. 10 - Attestato di prestazione energetica

Data generazione:
20-05-2015 17:05:00

L'Esperto alla stima
Geom. Roberto Bassetti

FOTO ESTERNE







FOTO INTERNE






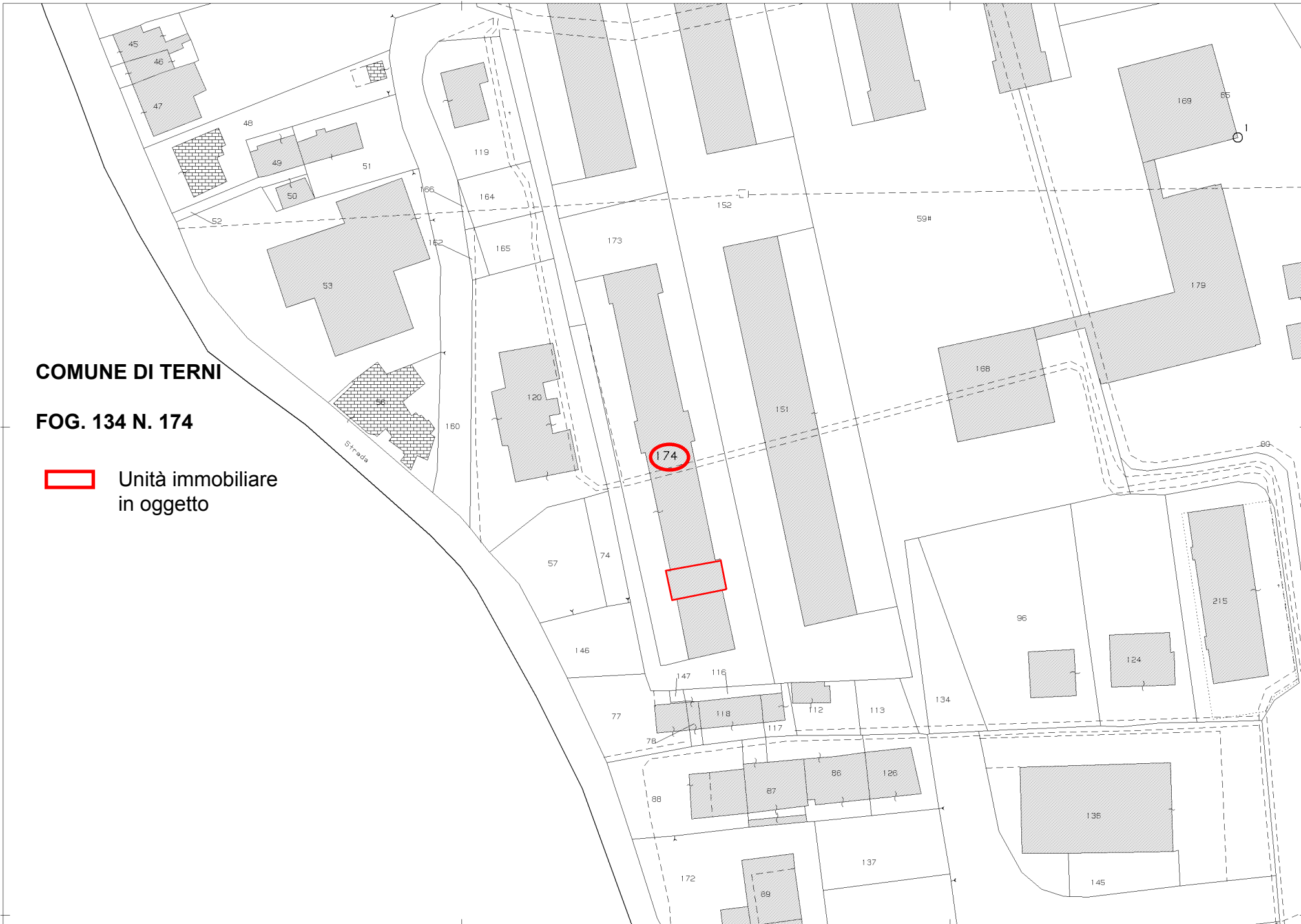




COMUNE DI TERNI

FOG. 134 N. 174

 **Unità immobiliare
in oggetto**



N=68800

E=15700

1 Particella: 174

Comune: TERNI
Foglio: 134
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Prot. n. T175176/2015
11-Feb-2015 12:12

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



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

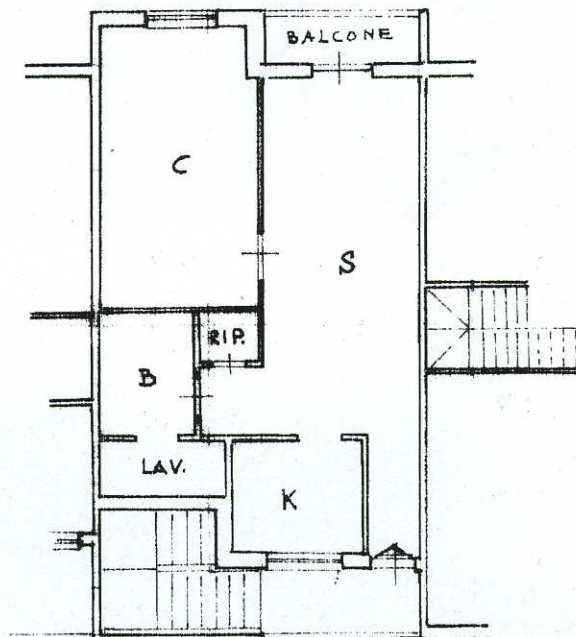
Lire
100

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI Via BRODOLINI, 47 int.10
Ditta I.E.R.P. di TERNI IN DIRITTO DI SUPERFICE (QUONDAM MARCO DANIELE)
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI

PIANO SECONDO H=2,70



ORIENTAMENTO

FOGLIO 134
PART. 174
SUB. 25



SCALA DI 1:100



01778760

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Handwritten signature/initials

Compilata dal geometra
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ENRICO BRUNI I.E.R.P. TERNI
Iscritto all'Albo de 1789 del 18-3-85
MIN. FINANZE DIR. GEN. CATASTO
della Provincia di TERNI E SERV. TEC. ERARIALI
DATA
Firma: geom. Enrico Bruni

1 - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI (L.117) - < Foglio: 134 Particella 174 - Subalterno 25 >
BRODOLINI n. 47 piano: 2;

MODULANO
n.° reg. ind. 487

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)



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

Lire
100

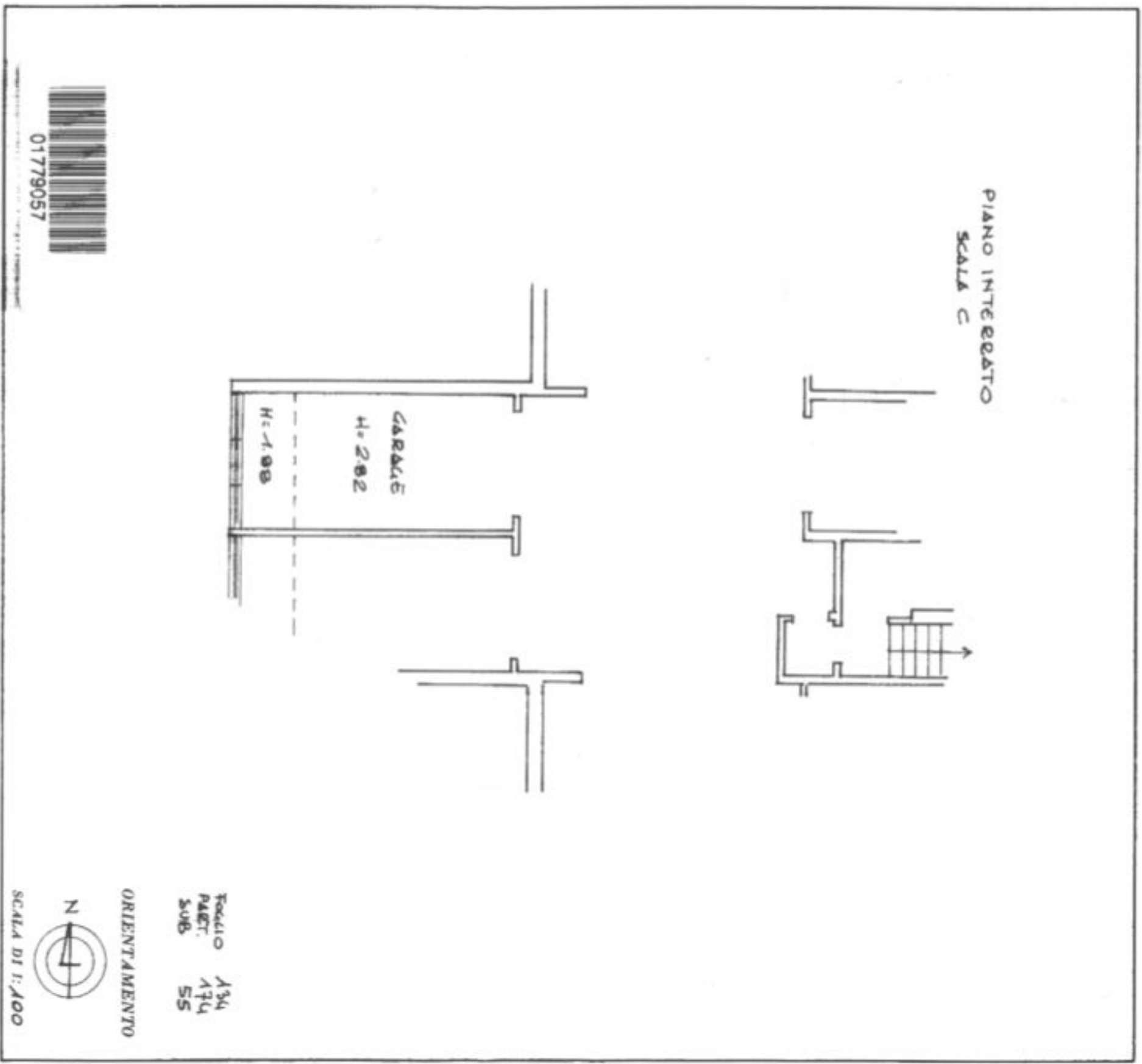
(A. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1978, N.° 421)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERNI

Via BRODOLINI

Ditta LE.R.P. di TERNI (GONNADIA MARCO DANIELE) IN DIRITTO DI SUPERFICE

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERNI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° 	Completata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolare, coadiutore o delegato del tecnico)</small> <u>CARICABO CARLUCCI</u>
	Iscritto all'Albo dei <u>PERITI</u> della Provincia di <u>TERNI</u> del n.° <u>134</u> del <u>1989</u> Firma: <u>Carlucci</u>

i - Situazione al 12/03/2015 - Comune di TERNI(L117) - < Foglio: 134 Particella: 174 - Subalterno 55 >
DOLINI piano: S1;