

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 urbanisticaDescrizione: **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[REDACTED] - **Piena proprietà**

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

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

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
		120,00		120,00

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
		37,00		37,00

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

██████████ - Piena proprietà

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25**

è posto al piano S1

L'edificio è stato costruito nel 2011

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

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi e di cui interrati n. 1

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	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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. Tenuto conto che il presente lotto è costituito dai seguenti corpi: appartamento posto al piano terra con n.2 box auto posti 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 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
Totale complessivo				€183.200,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 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:	€ 153.520,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 153.520,00

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 09/10/2013 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

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: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
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: colletto-re 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 primo

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

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 12 di mq. 24 (superficie lorda) di altezza interna m.2,60

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **25**

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	25,00	1,00	25,00
		25,00		25,00

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 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).

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
Totale complessivo				€ 86.400,00

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

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
civile abitazione	superf. esterna lorda	68,00	1,00	68,00
		68,00		68,00

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 5 di mq. 31 (superficie lorda) di altezza interna m.2,60

1. Quota e tipologia del diritto

[REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: **[REDACTED]**

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **32**

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	32,00	1,00	32,00
		32,00		32,00

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:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
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
Totale complessivo				€ 90.600,00

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 [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

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 urbanisticaDescrizione: **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

██████████ - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████████

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: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone
Infissi esterni	tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in cotto coibentazione: guaina bituminosa condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: a doppia fodera coibentazione: pannelli termoassorbenti 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:

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

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

Totale complessivo				€ 100.950,00
---------------------------	--	--	--	---------------------

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:	€ 85.307,50
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	€ 0,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 85.307,50

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