



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



promossa da:



contro: **OMISSIS e**  
**OMISSIS**



N° Gen. Rep. **55/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**  
Custode Giudiziario : **Avv. FEDERICA CHIARANTI**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Geom. Marco Finestauri  
**Codice fiscale:** FNSMRC67R23L117Y  
**Studio in:** Piazza M. Ridolfi 20 - 05100 Terni (TR)  
**Telefono:** 0744/401923  
**Email:** marcofinestauri@gmail.com  
**Pec:** marco.finestauri@geopec.it



### 1. Dati Catastali

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

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

- OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X; - OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X, foglio 40, particella 524, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Strada di Battiferro n. 42, piano 1 e S1, Comune di TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 176, rendita € 379,60

**Corpo:** Garage

**Categoria:** Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

- OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X; - OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X, foglio 40, particella 524, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo Strada di Battiferro n. 42, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, consistenza 33 mq, superficie 33, rendita € 57,95

### 2. Stato di possesso

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

**Possesso:** OMISSIS

**Corpo:** Garage

**Possesso:** OMISSIS

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

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

**Corpo:** Garage

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



**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

**Corpo:** Garage

**Creditori Iscritti:** OMISSIS



**5. Comproprietari**

**Beni:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

Comproprietari: OMISSIS

**Corpo:** Garage

Comproprietari: OMISSIS



**6. Misure Penali**

**Beni:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

**Misure Penali:** OMISSIS

**Corpo:** Garage

**Misure Penali:** OMISSIS



**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** Abitazione-cantina

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** Garage

**Continuità delle trascrizioni:** SI



**8. Prezzo**

**Bene:** STRADA DI BATTIFERRO N. 42 - BATTIFERRO - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 70.736,40



Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione **BATTIFERRO**  
STRADA DI BATTIFERRO N. 42

**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: Abitazione-cantina.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

**Quota e tipologia del diritto**

**X/X di OMISSIS OMISSIS - OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Battiferro Strada di Battiferro n. 42- Stato Civile: OMISSIS -

Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**X/Xdi OMISSIS OMISSIS - OMISSIS**

Cod. Fiscale: OMISSIS- Residenza: Battiferro Strada di Battiferro n. 42- Stato Civile: OMISSIS

OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** - OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X;

- OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X, foglio 40, particella 524, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo Strada di Battiferro n. 42, piano 1 e S1, comune TERNI, categoria A/2, classe 5, consistenza 7 vani, superficie 176, rendita € 379,60

**Coerenze:** - Al N.C.E.U. il Fg. 40 part. 524 sub 2, variazione toponomastica del 18/06/2018 n. 8036.1/2018 in atti dal 18/06/2018 pratica. n. TR0035151;

- Al N.C.E.U. il Fg. 40 part. 524 sub 2, variazione toponomastica del 08/8/2002 n. 2884.1/2002 in atti dal 08/08/2002 (protocollo n. 68536) deriva da: Fg 40 part. 524 sub 2, costituzione del 01/03/2001 n. 326.1/2001 in atti dal 01/03/2001 (protocollo n. 23445);

- Al N.C.T. il Fg. 40 part. 524 ente urbano di mq 1498, tipo mappale del 29/01/2001 n. 205.2/2001 in atti dal 29/01/2001 (protocollo n. 7508), comprende il Fg. 40 part. 526, 528, 530, deriva da: Fg. 40 part. 524 ente urbano di mq. 520, tipo mappale del 29/01/2001 n. 205.1/2001 in atti dal 29/01/2001 (protocollo n. 7508); ex Fg. 40 part. 31 seminativo di mq. 1090 impianto meccanografico del 31/01/1971. Si evidenzia che sono compresi nella suddetta consistenza i proporzionali diritti di comproprietà sull'area circostante e di sedime dell'intero stabile di cui è porzione l'unità immobiliare di cui sopra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come Bene Comune Non Censibile, al Fg. 40 part. 524 sub 5.

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 06/02/2025 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nell'appartamento al piano primo nel vano ad uso cucina la finestra è stata trasformata da porta-finestra a finestra ed è stato costruito un camino, nel vano camera 2 è stata spostata la porta d'ingresso, il disimpegno non è rappresentato con la tramezzatura corretta e di conseguenza l'errore è anche nella camera 4, nel vano camera 3 è rappresentata una finestra in più; nel vano cantina al piano seminterrato è presente un muro divisorio, non sono rappresentate n. 2 bocca di lupo, è presente un nuovo bagno, sono presenti due finestre non rappresentate. Inoltre e' da effettuare un allineamento catastale poiche' in visura non è specificato il piano S1 della cantina.

Regularizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 2.000,00

Oneri Totali: € 2.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Garage.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

**Quota e tipologia del diritto**

**X/X di OMISSIS OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**X/X di OMISSIS OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - OMISSIS OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X;

- OMISSIS OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS - quota X/X, foglio 40, particella 524, subalterno 3, scheda catastale SI, indirizzo Strada di Battiferro n. 42, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 7, consistenza 33 mq, superficie 33, rendita € 57,95

Coerenze: - Al N.C.E.U. il Fg. 40 part. 524 sub 3, variazione toponomastica del 18/06/2018 n. 8037.1/2018 in atti dal 18/06/2018 pratica. n. TR0035152;

- Al N.C.E.U. il Fg. 40 part. 524 sub 3, variazione toponomastica del 08/8/2002 n. 2885.1/2002 in atti dal 08/08/2002 (protocollo n. 68537) deriva da: Fg 40 part. 524 sub 3, costituzione del 01/03/2001 n. 326.1/2001 in atti dal 01/03/2001 (protocollo n. 23445);

- Al N.C.T. il Fg. 40 part. 524 ente urbano di mq 1498, tipo mappale del 29/01/2001 n. 205.2/2001 in atti dal 29/01/2001 (protocollon. 7508), comprende il Fg. 40 part. 526, 528, 530, deriva da: Fg. 40 part. 524 ente urbano di mq. 520, tipo mappale del 29/01/2001 n. 205.1/2001 in atti dal 29/01/2001 (protocollo n. 7508); ex Fg. 40 part. 31 seminativo di mq. 1090 impianto meccanografico del 31/01/1971. Si evidenzia che sono compresi nella suddetta consistenza i proporzionali diritti di comproprietà sull'area circostante e di sedime dell'intero stabile di cui è porzione l'unità immobiliare di cui sopra, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Terni come Bene Comune Non Censibile, al Fg. 40 part. 524 sub 5.

Conformità catastale:

Nel sopralluogo effettuato in data 06/02/2025 sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il garage risulta con una superficie reale diversa da quella risultante dalla planimetria catastale poiché la tramezzatura esistente con l'altrui proprietà confinante è stata effettuata erroneamente. Il CTU precisa che con atto del 22/06/2005 rep. 45191 gli esecutati hanno acquistato il garage per una consistenza di mq 33 mentre ne usufruiscono di circa mq 29 poiché una parte è insistente su altra proprietà. Quindi per ottenere la superficie mancante dovrà essere predisposta una causa civile nei confronti del confinante che si è senza titolo appropriato di tale superficie con costi che possono essere stimati in € 6.000,00

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 1.000,00

SPESE LEGALI PER LA CAUSA CIVILE PER VANTARE LA PROPRIETA' DELLA PORZIONE DEL GARAGE: € 6.000,00

Oneri Totali: **€ 7.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che è stato eseguito il sopralluogo in data 06/02/2025 e sono state evidenziate le condizioni intrinseche ed estrinseche del fabbricato. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono un'appartamento al piano primo con cantina e garage posti al piano seminterrato ubicate all'interno di un fabbricato di civile abitazione composto da due unità immobiliari ad uso civile abitazione oltre al garage e cantina.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola/boschiva a traffico locale con parcheggi su area di proprietà degli esecutati.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** SERVIZIO BUS NAVETTA 1 KM

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo:** Abitazione-cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

**OMISSIS**

**Identificativo corpo:** Garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

**OMISSIS**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 *Iscrizioni:*

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/06/2005 ai nn. 45192/6991; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data 24/06/2005 ai nn. 7854/1882

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/09/2006 ai nn. 50748/8537; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data 08/09/2006 ai nn. 11817/2562 ; Note: La seguente ipoteca grava, oltre che gli immobili eseguiti, ma anche gli immobili: Foglio 40 p.la 30, 37, 38, 39, 523, 525, 529, 546, 548.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 310.000,00; Importo capitale: € 155.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 22/06/2005 ai nn. 45192/6991; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data 24/06/2005 ai nn. 7854/1882

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

- IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS; Importo ipoteca: € 64.000,00; Importo capitale: € 32.000,00 ; A rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA in data 06/09/2006 ai nn. 50748/8537; Registrato a TERNI; Iscritto/trascritto a TERNI in data 08/09/2006 ai nn. 11817/2562 ;

Note: La seguente ipoteca grava, oltre che gli immobili eseguiti, ma anche gli immobili: Foglio 40 p.la 30, 37, 38, 39, 523, 525, 529, 546, 548.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage4.2.2 *Pignoramenti:*

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del TRIBUNALE DI TERNI in data 03/10/2010 con n. rep. 630; iscritto/trascritto a TERNI in data 07/10/2010 ai nn. 12148/7615;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 30/04/2024 con n. rep. 989; iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/2024 ai nn. 5503/4302;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 30/04/2024 con n. rep. 989; iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/2024 ai nn. 5503/4302; Rettifica del seguente pignoramento poichè I soggetti pignorati risultano proprietari per l'intero in comunione legale dei beni. Rettifica trascritta il 25/02/2025 con nn. 2014/1580; Pubblico ufficiale del Tribunale di Terni con rep. 254 del 05/02/2025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del TRIBUNALE DI TERNI in data 03/10/2010 con n. rep. 630; iscritto/trascritto a TERNI in data 07/10/2010 ai nn. 12148/7615;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 30/04/2024 con n. rep. 989; iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/2024 ai nn. 5503/4302;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 30/04/2024 con n. rep. 989; iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/2024 ai nn. 5503/4302; Rettifica del seguente pignoramento poichè I soggetti pignorati risultano proprietari per l'intero in comunione legale dei beni. Rettifica trascritta il 25/02/2025 con nn. 2014/1580; Pubblico ufficiale del Tribunale di Terni con rep. 254 del 05/02/2025.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

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

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS, OMISSIS nascente da verbale di pignoramento del UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI TERNI in data 30/04/2024 con n. rep. 989; iscritto/trascritto a TERNI in data 22/05/2024 ai nn. 5503/4302; Rettifica del seguente pignoramento poichè I soggetti pignorati risultano proprietari per l'intero in comunione legale dei beni. Rettifica trascritta il 25/02/2025 con nn. 2014/1580; Pubblico ufficiale del Tribunale di Terni con rep. 254 del 05/02/2025.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Abitazione-cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Terni (TR), STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è presente per il fabbricato il condominio.

**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** G**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Identificativo corpo:** Garage**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), STRADA DI BATTIFERRO N. 42****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non è presente per il fabbricato il condominio.**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:****Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X; OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietaria per X/X pervenuta per successione per morte di OMISSIS nato il XX/XX/XXXX e deceduto XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietari del terreno originario foglio 40 p.lle 31-32-34-390. dal 05/02/1998 al 03/02/2004 . In forza di SUCCESSIONE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI; registrato a TERNI, in data 05/08/1998, ai nn. 16/834; trascritto a TERNI, in data 11/12/1998, ai nn. 10793/7854.

Note: Risulta trascritta in data 24/11/2023 ai n. 13122/9897 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS nato il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. OMISSIS, da parte degli eredi sig.ri OMISSIS, OMISSIS nascente da atto del Notaio Pasqualini Gian Luca sede in Terni del 11/08/2006.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X in OMISSIS dell'immobile foglio 40 p.la 524 sub. 2-3 pervenuta OMISSIS con OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 22/06/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO, in data 03/02/2004, ai nn. 12838; trascritto a TERNI, in data 23/02/2004, ai nn. 2264/1469.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X e OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietaria per X/X in OMISSIS. dal 22/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 22/06/2005, ai nn. 45191/6990; registrato a TERNI; trascritto a TERNI, in data 24/06/2005, ai nn. 7853/4758.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X; OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS

proprietaria per X/X pervenuta OMISSIS nato il XX/XX/XXXX e deceduto XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietari del terreno originario foglio 40 p.lle 31-32-34-390. dal 05/02/1998 al 03/02/2004 . In forza di SUCCESSIONE - a rogito di UFFICIO DEL REGISTRO DI TERNI, in data , ai nn. ; registrato a TERNI, in data 05/08/1998, ai nn. 16/834; trascritto a TERNI, in data 11/12/1998, ai nn. 10793/7854.

Note: Risulta trascritta in data 24/11/2023 ai n. 13122/9897 accettazione tacita dell'eredità in morte di OMISSIS nato il XX/XX/XXXX a OMISSIS C.F. OMISSIS, da parte degli eredi sig.ri OMISSIS, OMISSIS nascente da atto del Notaio Pasqualini Gian Luca sede in Terni del 11/08/2006.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X in OMISSIS foglio 40 p.la 524 sub. 2-3 pervenuta per OMISSIS con OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS. **proprietario/i ante ventennio al 22/06/2005** . In forza di atto di divisione - a rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO, in data 03/02/2004, ai nn. 12838; trascritto a TERNI, in data 23/02/2004, ai nn. 2264/1469.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietario per X/X e OMISSIS nata a OMISSIS il XX/XX/XXXX C.F. OMISSIS proprietaria per X/X in OMISSIS. Dal 22/06/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO PASQUALINI GIAN LUCA , in data 22/06/2005, ai nn. 45191/6990; registrato a TERNI ; trascritto a TERNI, in data 24/06/2005, ai nn. 7853/4758.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 352/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/11/1972 al n. di prot. 15997

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 275/1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/07/1975 al n. di prot. 28481

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 30450/1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ABITABILITA'

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 62537/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ABUSIVAMENTE ESEGUITI NELL'ANNO 1976

Oggetto: Concessione in sanatoria

Rilascio in data 05/02/1990 al n. di prot. 62537/86

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

L'importo è stato saldato? SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 352/1972

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: DI NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 06/11/1972 al n. di prot. 15997

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 275/1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: VARIANTE ALLA COSTRUZIONE

Oggetto: variante

Rilascio in data 05/07/1975 al n. di prot. 28481

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 30450/1975

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: ABITABILITA'

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: BATTIFERRO, STRADA DI BATTIFERRO N. 42**

Numero pratica: 62537/86

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: ABUSIVAMENTE ESEGUITI NELL'ANNO 1976

Oggetto: Concessione in sanatoria

Rilascio in data 05/02/1990 al n. di prot. 62537/86

Abitabilità/agibilità in data 04/03/1976 al n. di prot. 30450

L'importo è stato saldato? SI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**7.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Al piano seminterrato sono state riscontrate le seguenti irregolarità: nel locale uso cantina comunicante con il garage sono state realizzate due finestre a bocca di lupo prospicienti sulla proprietà comune mentre è stato realizzato un bagno con finestra oltre ad un'altra finestra sul disimpegno. Logicamente mentre le due aperture a bocca di lupo possono essere sanate con il benestare degli altri proprietari poichè prospicienti su area comune, le altre due finestre devono essere chiuse con tamponature poichè prospicienti su altra proprietà, per tale intervento viene stimato un costo di circa €1,000.00. E' presente anche una colonna in c.a. in aderenza al tramezzo del w.c. .Al piano primo nel vano ad uso cucina/soggiorno è stato realizzato un camino, nella camera 3 (come da elaborato grafico) è stata realizzata una finestra con un posizionamento diverso dal progetto, il w.c. n. 1 esistente era stato progettato come ripostiglio inoltre nel vano scala è stata realizzata una porta alla quale dà accesso al terrazzo anch'esso abusivo. Anche in questo caso per farsi di rendere vendibile l'immobile, poichè la sanatoria per il terrazzo includerebbe anche il piano terra di altrui proprietà, comportando una notevole problematica quindi è facilmente risolvibile con la chiusura della porta che dal vano scala conduce al terrazzo che al momento è anche privo di qualsiasi protezione parapetti e/o ringhiere. Tale intervento per la chiusura della porta finestra ha un costo presunto di circa € 800,00. Si precisa che la concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Terni, riguardante il condono edilizio, comprende solo una porzione del piano seminterrato di proprietà confinante.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

SCIA IN SANATORIA: € 6.000,00

INTERVENTI STIMATI: € 1.800,00

Oneri Totali: **€ 7.800,00**

Note: Si precisa che nella scia in sanatoria è comprensiva la pratica sismica così detta VDS che certifica i lavori abusivi in riferimento alla normativa sismica mentre non sono compresi gli oneri concessori del Comune di TERNI che saranno calcolati al momento della presentazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione-cantina

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Al piano seminterrato sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il garage risulta con una superficie reale diversa da quella risultante dai titoli poichè la tramezzatura esistente con l'altrui proprietà confinante è stata effettuata erroneamente.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Note: Le spese della Scia in sanatoria sono già comprese nell'abitazione-cantina.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Garage

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	E1 art. 94-99-100 e E7 Corridoio vegetale art. 109
Norme tecniche di attuazione:	E1 art. 94-99-100 e E7 Corridoio vegetale art. 109
Immobile sottoposto a vincolo di carattere	NO

urbanistico:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq di ampliamento con legge regionale n. 1/2015 art. 91 comma 1 per il totale fabbricato
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:** Abitazione-cantina

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	E1 art. 94-99-100 e E7 Corridoio vegetale art. 109
Norme tecniche di attuazione:	E1 art. 94-99-100 e E7 Corridoio vegetale art. 109
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	100 mq di ampliamento con legge regionale n. 1/2015 art. 91 comma 1 per il totale fabbricato
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:** Garage

#### Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al punto **Abitazione-cantina**

Il Corpo è composto da un'appartamento di civile abitazione con annesso locale ad uso cantina siti in Battiferro - Terni, confinante in parte con area di proprietà circostante in comune con l'altra unità immobiliare insistente sul fabbricato. Trattasi di un appartamento all'interno di una bifamiliare, con n. 2 garages al piano seminterrato, n.1 unità in corso di definizione e l'appartamento oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo. Il tutto è stato edificato negli anni '70' come da progetto approvato dal Comune di Terni. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in uno stato non ottimale ma necessita di un intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare risultano essere censiti all'agenzia del territorio di Terni al foglio 40 particella 524 sub. 2 con categoria A/2 di classe 05, con consistenza 7 vani e rendita catastale

€ 379,60 di cui allo stesso sub fa parte una cantina sita al piano seminterrato. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 06/02/2025 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento e degli altri immobili oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: è composto da un disimpegno che collega tutti i vani tra loro, n. 4 camere da letto, n. 1 cucina, n. 2 W.C., n. 1 balcone alla quale si può accedere dalla camera n. 1, camera n. 2 e cucina/soggiorno (come descritto nell'elaborato grafico). L'appartamento si presenta in condizioni appena accettabili, con rifiniture interne in uno stato d'uso carente di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'ossatura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai in latero-cemento, la copertura a tetto in latero-cemento, le condizioni statiche accettabili, gli infissi sono in legno con vetro semplice, nella camera 2 l'infisso è mancante di vetro mentre nella camera 1 non è presente nessun infisso ma solo la persiana esterna, i pavimenti risultano in gres ceramico di terza scelta e non in buone condizioni, i rivestimenti dei bagni in gres ceramico in condizioni precarie. Le pareti sono tinteggiate a tempera da rifare, le porte interne in legno tamburato. Per quanto riguarda l'impianti il CTU dichiara che il riscaldamento è prodotto dal termo-camino e l'impianto idrico sanitario è in cattive condizioni con tubazioni in piombo, mentre l'impianto elettrico è sotto traccia rispettoso delle norme vigenti, l'impianto del gas risulta inesistente e vengono utilizzate delle bombole per l'utilizzo dei fornelli a gas della cucina. Al piano seminterrato si trova anche una cantina, la stessa risulta con pareti tinteggiate a tempera da rifare, la pavimentazione è in battuto di cemento, esiste l'impianto elettrico a vista tramite canalette e l'impianto idrico a servizio dell'esistente bagno; la porta d'ingresso ha l'accesso tramite il garage quindi comunicanti tra loro. Il CTU precisa che nella stima è comprensiva anche la quota di 1/2 dell'area circostante considerata come bene comune non censibile al sub 5.

### 1. Quota e tipologia del diritto

X/X di OMISSIS - OMISSIS

Cod. Fiscale: CRMLSN75E03L117N - Residenza: Battiferro Strada di Battiferro n. 42- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS  
Eventuali comproprietari: OMISSIS

### 2. Quota e tipologia del diritto

X/X di OMISSIS- OMISSIS

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: Battiferro Strada di Battiferro n. 42- Stato Civile: OMISSIS - Regime Patrimoniale: OMISSIS

Eventuali comproprietari: OMISSIS

Superficie complessiva di circa mq **216,71**

E' posto al piano: 1-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. P1 H=2,90 e S1 H=2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: appena accettabile

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni appena accettabili e necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>latero cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>Gres ceramico e marmo</b> ubicazione: <b>interna</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Solai**  
Strutture verticali

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane** materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **Tegole portoghesi** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

materiale: **Muratura** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **GRES - CERAMICO** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso

tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno** accessori: **senza maniglione antipanico** condizioni: **sufficienti**

Rivestimento

ubicazione: **bagni** materiale: **GRES - CERAMICO** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

Fognatura

rete di smaltimento: **tubi i PVC e cemento** recapito: **fossa biologica** ispezionabilità: **scarsa** condizioni: **scarse**

Gas

rete di distribuzione: **Inesistente**

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **tubazione in piombo** condizioni: **scarse** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

tipologia: **Termo/camino** alimentazione: **legna** diffusori:  
**termosifoni in alluminio** condizioni: **scarse**

**Impianti (conformità e certificazioni)**
**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	TERMOCAMINO
Stato impianto	NORMALE

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup reale lorda	21,98	1,00	21,98
Camera 2	sup reale lorda	25,68	1,00	25,68
Cucina/Soggiorno	sup reale lorda	25,36	1,00	25,36



Solai

tipologia: **solaio in laterocemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura e c.a.** condizioni: **sufficienti**

Travi

materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** condizioni: **scarse**

Pareti esterne

materiale: **cemento armato** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Esterna

materiale: **ghiaia** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso

tipologia: **porta basculante** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
---------------------------	----

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

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

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Si precisa che il calcolo delle superfici commerciali è stato eseguito nel rispetto delle norme redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	35,22	0,50	17,61
		<b>35,22</b>		<b>17,61</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima commerciale è un metodo utilizzato per determinare il valore di mercato di un immobile, in questo caso una residenza, cantine e garage. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quelli da valutare si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: tipologia edilizia, rifiniture, consistenza, stato di manutenzione e conservazione, aspetto dell'immobile e ubicazione. (Si precisa che la superficie è stata determinata con misurazioni effettuate nel sopralluogo). Sulla base di quanto sopra esposto, il CTU Geom. Marco Finestauri ritiene congruo applicare un valore unitario riferito al mq della superficie commerciale, pari ad € 600,00 al mq per l'appartamento al piano primo, cantina e garage posti al piano seminterrato.

**8.2 Fonti di informazione:**

Borsino immobiliare della Camera di Commercio di Terni - Agenzia delle Entrate di Terni attraverso l'Osservatorio Immobiliare (OMI).

I dati utilizzati per la comparazione sono stati forniti dalle sopra citate fonti.

**8.3 Valutazione corpi:****Abitazione-cantina. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 92.418,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Camera 1	21,98	€ 600,00	€ 13.188,00
Camera 2	25,68	€ 600,00	€ 15.408,00
Cucina/Soggiorno	25,36	€ 600,00	€ 15.216,00
Camera 3	19,76	€ 600,00	€ 11.856,00
Camera 4	19,02	€ 600,00	€ 11.412,00
Disimpegno	13,73	€ 600,00	€ 8.238,00
W.C. 1	4,40	€ 600,00	€ 2.640,00
W.C. 2	7,61	€ 600,00	€ 4.566,00
Balcone	3,24	€ 600,00	€ 1.944,00
Cantina - PS1	12,31	€ 600,00	€ 7.386,00
W.C. - PS1	0,94	€ 600,00	€ 564,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 92.418,00
Valore corpo	€ 92.418,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 92.418,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 92.418,00

**Garage. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.566,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	17,61	€ 600,00	€ 10.566,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 10.566,00
Valore corpo	€ 10.566,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 10.566,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 10.566,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione-cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	154,02	€ 92.418,00	€ 92.418,00
Garage	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,61	€ 10.566,00	€ 10.566,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. ( min.15% )	€ 15.447,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.800,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.736,40</b>
---	--------------------

**Allegati:**

- All. A - Estratto di mappa
- All. B - Visura storica Terreni
- All. C - Visura storica Fabbricati
- All. D - Planimetrie catastali
- All. E - Elenco subaleterni
- All. F - Elaborato planimetrico
- All. G - Cause pendenti
- All. H - Titolo di provenienza
- All. I - Ispezioni ipotecarie
- All. J - Titoli edilizi
- All. K - Documentazione fotografica
- All. L - Elaborato Grafico
- All. M - P.R.G.

Data generazione:  
04-03-2025

L'Esperto alla stima  
**Marco Finestauri**

