

---

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

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **84/2024**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 1**

**Esperto alla stima:** Marco Finestauri  
**Codice fiscale:** FNSMRC67R23L117Y  
**Studio in:** Piazza M. Ridolfi 20 - 05100 Terni (TR)  
**Telefono:** 0744401923  
**Cellulare:** 3474016640  
**Email:** marcofinestauri@libero.it  
**Pec:** marco.finestauri@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]

[REDACTED] . La ditta non risulta aggiornata poiché la successione in [REDACTED] risulta NON trascritta., foglio 134, particella 174, subalterno 13, scheda catastale SI, indirizzo VIA GIACOMO BRODOLINI N. 47, piano 1-2, comune TERNI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 105, rendita € 355,06  
Comune di Terni proprietà per l'area quota 1/1

**Corpo:** B

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

[REDACTED] . La ditta non risulta aggiornata poiché la successione in [REDACTED] risulta NON trascritta., foglio 134, particella 174, subalterno 31, scheda catastale SI, indirizzo VIA GIACOMO BRODOLINI N. 47, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 26,34  
- Comune di Terni proprietà per l'area quota 1/1

### 2. Stato di possesso

**Bene:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

**Corpo:** B

**Possesso:** Occupato [REDACTED]

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

**Bene:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1

**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 BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 1

**Corpo:** A



**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

**Corpo: B**

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

## 5. Comproprietari

**Beni:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Corpo: B**

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

Misure Penali: NO

**Corpo: B**

Misure Penali: NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto: 1**

**Corpo: A**

Continuità delle trascrizioni: SI

**Corpo: B**

Continuità delle trascrizioni: SI

## 8. Prezzo

**Bene:** VIA BRODOLINI N. 47 - Terni (TR) - 05100

**Lotto: 1**

**Valore complessivo intero:** 72.762,00



Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
VIA BRODOLINI N. 47

## Lotto: 1

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 economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Brodolini n. 47**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria**

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

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - Comune di Terni proprietà per l'area quota 1/1 - [REDACTED]

[REDACTED]. La ditta non risulta aggiornata poiché la successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] risulta NON trascritta, foglio 134, particella 174, subalterno 13, scheda catastale SI, indirizzo VIA GIACOMO BRODOLINI N. 47, piano 1-2, comune TERNI, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5, superficie 105, rendita € 355,06

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Scale piano 1-2 : 11,920 - Androne : 6,580 - Corridoio piano 1: 49,120

#### **Conformità catastale:**

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità catastale per le seguenti irregolarità: Al piano primo non è presente la porta nel vano cucina ed inoltre non è rappresentato il camino, nel piano secondo vi è una nuova distribuzione degli spazi interni tra le camere 2 e 3 ed il bagno (come da Allegato H - elaborato grafico), inoltre nel balcone è stata installata una vetrata con trasformazione in veranda.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità catastale per le seguenti irregolarità: Al piano primo non è presente la porta nel vano cucina ed inoltre non è rappresentato il camino, nel piano secondo vi è una nuova distribuzione degli spazi interni tra le camere 2 e 3 ed il bagno (come da Allegato H - elaborato grafico), inoltre nel balcone è stata installata una vetrata con trasformazione in veranda.

DOCFA: € 1.000,00

**Oneri Totali: € 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Note: Risultano difformità tra la planimetria catastale depositata e lo stato dei luoghi, sia al piano primo che al piano secondo risultano difformità nell'esatta ubicazione delle tramezzature e delle relative aperture interne. Inoltre risulta errata anche l'intestazione della ditta in visura poiché non è stata trascritta la successione in morte della [REDACTED]



**Identificativo corpo: B.**

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

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria**

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

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: - [REDACTED]

[REDACTED] La ditta non risulta aggiornata poiché la successione in morte della [REDACTED] risulta NON trascritta, foglio 134, particella 174, subalterno 31, scheda catastale SI, indirizzo VIA GIACOMO BRODOLINI N. 47, piano S1, comune TERNI, categoria C/6, classe 3, consistenza 17, superficie 17, rendita € 26,34  
- Comune di Terni proprietà per l'area quota 1/1

Millesimi di proprietà di parti comuni: - Androne : 6,580

Conformità catastale:

Nel Garage sono state riscontrate le seguenti irregolarità: è presente un soppalco in legno costruito con travi e tavolato, inoltre nelle differenze di quota vi è presente un finestra come presa d'aria.

Regolarizzabili mediante: DOCFA

DOCFA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

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

Il Lotto n. 1 è composto da un'appartamento di civile abitazione con annesso locale ad uso garage/autorimessa siti in Terni Via Brodolini n. 47 all'interno di un condominio, confinante con il vano condominiale e le altre proprietà adiacenti. Trattasi di un appartamento sviluppato su due livelli, all'interno di un condominio formato da 26 appartamenti sviluppati al piano terra, primo e secondo e n.28 garage/autorimesse al piano interrato, il tutto edificato negli anni '80'. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in condizioni accettabili e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 134 particella 174 subalterno 13, Rendita: € 355.06, Zona Censuaria: 1, Categoria: A/3, Classe:2, Consistenza: 5,5 vani al piano primo e secondo mentre al piano interrato è presente un garage oggetto di esecuzione immobiliare il quale risulta essere censito all'agenzia del Territorio di Terni al foglio 134 particella 174 subalterno 31 con: Categoria: C/6, Classe 3, Consistenza 17mq, Zona Censuaria 1, Rendita: € 26,34 .

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** STAZIONE TRENI E AUTOBUS 4 KM, RACCORDO SUPERSTRADA TERNI-ORTE 10 KM

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR), Via Brodolini n. 47**



**Occupato** da TURELLO YURI RODOLFO PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1.

**Identificativo corpo:** B

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

**Occupato** da TURELLO YURI RODOLFO PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1.

#### 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 IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: L. 275.000.000 lire; Importo capitale: L. 110.000.000 lire ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 30/06/1999 ai nn. 114030; Iscritto/trascritto a TERNI in data 01/07/1999 ai nn. 6243/1244 ; Note: DEBITORI: - [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - diritto di superficie 1/2 [REDACTED] nata il [REDACTED] C.F. [REDACTED] - diritto di superficie 1/2. Il CTU specifica che nella certificazione notarile tale ipoteca volontaria sopra indicata non è stata citata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Ipoteca IPOTECA VOLONTARIA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; Importo ipoteca: L. 275.000.000 lire; Importo capitale: L. 110.000.000 lire ; A rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI in data 30/06/1999 ai nn. 114030; Iscritto/trascritto a TERNI in data 01/07/1999 ai nn. 6243/1244 ; Note: DEBITORI: - [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] - diritto di superficie 1/2 - [REDACTED] C.F. [REDACTED] - diritto di superficie 1/2. Il CTU specifica che nella certificazione notarile tale ipoteca volontaria sopra indicata non è stata citata

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

###### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito del TRIBUNALE DI TERNI in data 10/06/2017 ai nn. 1585 iscritto/trascritto a Terni in data 04/07/2017 ai nn. 6896/4686;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/02/2023 ai nn. 145 iscritto/trascritto a TERNI in data 05/01/2024 ai nn. 192/151;

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/06/2024 ai nn. 1445 iscritto/trascritto a TERNI in data



25/09/2024 ai nn. 10091/7815;

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI TERNI in data 10/06/2017 ai nn. 1585 iscritto/trascritto a Terni in data 04/07/2017 ai nn. 6896/4686;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 20/02/2023 ai nn. 145 iscritto/trascritto a TERNI in data 05/01/2024 ai nn. 192/151;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 19/06/2024 ai nn. 1445 iscritto/trascritto a TERNI in data 25/09/2024 ai nn. 10091/7815;

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/01/2018 ai nn. 428 iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2018 ai nn. 2965/2095; Accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità nei confronti del [REDACTED] per l'intero immobile oggetto di espropriazione immobiliare con devoluzione delle quote dei propri genitori [REDACTED] come ben descritto nella nota della ispezione ipotecaria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- DOMANDA GIUDIZIALE a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; A rogito di TRIBUNALE DI TERNI in data 27/01/2018 ai nn. 428 iscritto/trascritto a TERNI in data 21/03/2018 ai nn. 2965/2095; Accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità nei confronti del [REDACTED] per l'intero immobile oggetto di espropriazione immobiliare con devoluzione delle quote dei propri genitori [REDACTED] come ben descritto nella nota della ispezione ipotecaria.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**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 economico [A3] sito in Terni (TR), Via Brodolini n. 47**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 456,43

**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:** € 4.247,47.

**Millesimi di proprietà:** 74,530

**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: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Terni (TR), Via Brodolini n. 47**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 8,88  
**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:** € 4.247,47.  
**Millesimi di proprietà:** 2,04  
**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:** G  
**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:** - [REDACTED] -  
 Proprietà superficiaria per 1/1 - Comune di Terni proprietà per l'area 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 30/04/1991** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO', in data 13/03/1989, ai nn. 45108; registrato a TERNI, in data 03/04/1989, ai nn. 127; trascritto a TERNI, in data 06/04/1989, ai nn. 2943/2264.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Comune di Terni proprietà per l'area dal 30/04/1991 al 30/06/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI , in data 30/04/1991, ai nn. 16718; registrato a TERNI, in data 20/05/1991, ai nn. 1440; trascritto a TERNI, in data 20/05/1991, ai nn. 4609/3478.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria; - [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria. - Comune di Terni proprietà per l'area dal 30/06/1999 al 29/02/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SBROLLI FULVIO, in data 30/06/1999, ai nn. 114029; registrato a TERNI, in data 02/07/1999, ai nn. 1678; trascritto a TERNI, in data 01/07/1999, ai nn. 6242/4213.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/2 - [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria. - Comune di Terni proprietà per l'area dal 29/02/2012 al 05/05/2013 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a TERNI, in data 18/10/2012, ai nn. 1620/9990/12; trascritto a TERNI, in data 16/11/2012, ai nn. 11426/8710.  
 Note: Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Terni del 09/04/2018 rep. 584 trascritta presso L'agenzia delle entrate di Terni il 07/08/2023 ai num. 9155/6832 di formalità in favore del [REDACTED] e contro [REDACTED]  
 [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà superficiaria. Il CTU inoltre specifica che nella successione del [REDACTED] la quota di 1/2 veniva





attribuita totalmente al figlio [REDACTED] poiché la mamma [REDACTED] rinunciava all'eredità con atto del Tribunale di Terni registrato a Terni il 20/03/2012 al n. 657.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - Comune di Terni proprietà per l'area dal 05/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di SUCCESSIONE NON TRASCRITTA.  
 Note: Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Terni del 09/04/2018 rep. 584 trascritta presso L'agenzia delle entrate di Terni il 07/08/2023 ai num. 9156/6833 di formalità in favore del sig. [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria. Con tale sentenza del Tribunale di Terni l'esecutato [REDACTED] diventa proprietario superficiario per 1/1. Si specifica che non è stata volturata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** [REDACTED]  
 - DIRITTO DI SUPERFICIE dal 13/03/1989 al 30/04/1991 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO', in data 13/03/1989, ai nn. 45108; registrato a TERNI, in data 03/04/1989, ai nn. 127.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 Proprietà superficiaria per 1/1 - Comune di Terni proprietà per l'area 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 30/04/1991** . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LUCIANO CLERICO', in data 13/03/1989, ai nn. 45108; registrato a TERNI, in data 03/04/1989, ai nn. 127; trascritto a TERNI, in data 06/04/1989, ai nn. 2943/2264.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA - Comune di Terni proprietà per l'area dal 30/04/1991 al 30/06/1999 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CARLO FILIPPETTI , in data 30/04/1991, ai nn. 16718; registrato a TERNI, in data 20/05/1991, ai nn. 1440; trascritto a TERNI, in data 20/05/1991, ai nn. 4609/3478.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria; - [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria. - Comune di Terni proprietà per l'area dal 30/06/1999 al 29/02/2012 . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO SBROLLI FULVIO, in data 30/06/1999, ai nn. 114029; registrato a TERNI, in data 02/07/1999, ai nn. 1678; trascritto a TERNI, in data 01/07/1999, ai nn. 6242/4213.

**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/2 - [REDACTED] quota per 1/2 proprietà superficiaria. - Comune di Terni proprietà per l'area dal 29/02/2012 al 05/05/2013 . In forza di SUCCESSIONE; registrato a TERNI, in data 18/10/2012, ai nn. 1620/9990/12; trascritto a TERNI, in data 16/11/2012, ai nn. 11426/8710.  
 Note: Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Terni del 09/04/2018 rep. 584 trascritta presso L'agenzia delle entrate di Terni il 07/08/2023 ai num. 9155/6832 di formalità in favore del sig. [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà superficiaria. Il CTU inoltre specifica che nella successione del [REDACTED] la quota di 1/2 veniva attribuita totalmente al [REDACTED] poiché la [REDACTED] rinunciava all'eredità con atto del Tribunale di Terni registrato a Terni il 20/03/2012 al n. 657.



**Titolare/Proprietario:** - [REDACTED] -  
 PROPRIETA' SUPERFICIARIA 1/1 - Comune di Terni proprietà per l'area dal 05/05/2013 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di SUCCESSIONE NON TRASCRITTA.  
 Note: Accettazione tacita di eredità con atto del Tribunale di Terni del 09/04/2018 rep. 584 trascritta presso L'agenzia delle entrate di Terni il 07/08/2023 ai num. 9156/6833 di formalità in favore del [REDACTED] quota  
 [REDACTED] per 1/2 proprietà superficiaria. Con tale sentenza del Tribunale di Terni l'esecutato [REDACTED] diventa proprietario superficiario per 1/1. Si specifica che non è stata volturata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Brodolini n. 47**

Numero pratica: 301/1982 - LOTTO L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL QUARTIERE BOSCO DA REALIZZARSI AI SENSI DELLA LEGGE N.457 (VARIANTE)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/10/1982 al n. di prot. 17473

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

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA CON PROT N. 26446 DEL 18/11/1981 E PROT. N. 35995 DEL 18/11/1981

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Brodolini n. 47**

Numero pratica: 457/1981 - LOTTO L1A E L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

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

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1985 al n. di prot. 49094

NOTE: Si specifica che il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è quello rappresentato con la tipologia "L2A" .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Terni (TR) CAP: 05100, Via Brodolini n. 47**

Numero pratica: 457/1981 - LOTTO L1A E L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ABITABILITA'

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1985 al n. di prot. 49094

NOTE: Si specifica che il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è quello rappresentato con la tipologia "L2A" .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

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

Numero pratica: 301/1982 - LOTTO L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE DEL QUARTIERE BOSCO DA REALIZZARSI AI SENSI DELLA LEGGE N.457 (VARIANTE)

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 07/10/1982 al n. di prot. 17473



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

NOTE: CONCESSIONE EDILIZIA CON PROT N. 26446 DEL 18/11/1981 E PROT. N. 35995 DEL 18/11/1981

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Numero pratica: 457/1981 - LOTTO L1A E L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

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

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1985 al n. di prot. 49094

NOTE: Si specifica che il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è quello rappresentato con la tipologia "L2A" .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

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

Numero pratica: 457/1981 - LOTTO L1A E L2A

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: ABITABILITA'

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data 11/01/1985 al n. di prot. 49094

NOTE: Si specifica che il fabbricato dove è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione è quello rappresentato con la tipologia "L2A" .

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.1 Conformità edilizia:

### Abitazione di tipo economico [A3]

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità EDILIZIA per le seguenti irregolarità: Al piano primo non è presente un tramezzo divisorio tra bagno e disimpegno, nel piano secondo vi è una nuova distribuzione degli spazi interni tra le camere 2 e 3 (come rappresentato nell'Allegato H - Elaborato grafico) ed il bagno, inoltre nel balcone è stata installata una vetrata con trasformazione in veranda.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità EDILIZIA per le seguenti irregolarità: Al piano primo non è presente un tramezzo divisorio tra bagno e disimpegno, nel piano secondo vi è una nuova distribuzione degli spazi interni tra le camere 2 e 3 ed il bagno (come rappresentato nell'Allegato H - Elaborato grafico), inoltre nel balcone è stata installata una vetrata con trasformazione in veranda.

SCIA IN SANATORIA: € 3.500,00

SANZIONI AMMINISTRATIVE AL COMUNE DI TERNI : € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 6.000,00**

Note: La scia in sanatoria riguarda sia gli abusi nell'appartamento che nel garage, specificando che l'importo di € 3.500,00 è per l'onorario per le spese tecniche e c'è da aggiungere le sanzioni amministrative calcolate dal Comune di Terni di circa € 2.500,00.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità EDILIZIA nel garage per la creazione di un soppalco e di una finestra come presa d'aria nella differenza di quota dei solai.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA CON PRATICA SISMICA

Descrizione delle opere da sanare: Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che non vi è conformità EDILIZIA nel garage per la creazione di un soppalco.



SCIA IN SANATORIA: **(vedi note corpo A)**  
SANZIONI AMMINISTRATIVE AL COMUNE DI TERNI: **(vedi note corpo A)**  
PRATICA SISMICA: **€ 2.000,00**

Note: La scia in sanatoria riguarda sia gli abusi nell'appartamento che nel garage, specificando che l'importo di € 3.500,00 è per l'onorario per le spese tecniche e c'è da aggiungere le sanzioni amministrative calcolate dal Comune di Terni di circa € 2.500,00, mentre la pratica sismica di €2.000,00 riguarda soltanto il garage.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**7.2 Conformità urbanistica:**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)
Norme tecniche di attuazione:	P.E.E.P. (ART.22)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Atto di convenzione con il Comune di Terni in data 19/04/1983 rep. 25465 Registrato a Terni il 13/05/1983 al n. 1843 vol. 467
Obblighi derivanti:	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)

**Note sulla conformità:**

La diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo e sostanzialmente l'abuso più importante è la chiusura del terrazzo del piano secondo con creazione di una veranda ad uso ripostiglio.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

Descrizione delle opere da sanare: La diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo e sostanzialmente l'abuso più importante è la chiusura del terrazzo del piano secondo con creazione di una veranda ad uso ripostiglio.

Note: Il CTU specifica che le spese di regolarizzazione vengono quantificate nella parte di conformità edilizia.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

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

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DELIBERA DI C.C. 307 DEL 15/12/2008
Zona omogenea:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)
Norme tecniche di attuazione:	P.E.E.P. (ART.22)
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	DIRITTO DI SUPERFICIE
Estremi delle convenzioni:	Atto di convenzione con il Comune di Terni in data 19/04/1983 rep. 25465 Registrato a Terni il 13/05/1983 al n. 1843 vol. 467



Obblighi derivanti:	Non specificato
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	BbV Conservazione dei volumi (art. 57)

**Note sulla conformità:**

Nel Garage sono state riscontrate le seguenti difformità: è presente un soppalco in legno costruito con travi e tavolato, inoltre nelle differenze di quota vi è presente un finestra come presa d'aria.

Regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA E PRATICA SISMICA

Spese di sanatoria presunte: **(vedi note conformità edilizia)**

Spese pratica sismica previste: **(vedi note conformità edilizia)**

Note: La pratica SCIA in sanatoria per regolarizzare gli abusi edilizi è eseguita univocamente agli abusi da regolarizzare nell'appartamento mentre per il garage è da aggiungere la pratica strutturale per il soppalco abusivo.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto A

L'appartamento di civile abitazione è sito in Terni Via Brodolini n. 47 all'interno di un condominio, confinante con il vano condominiale e le altre proprietà adiacenti. Trattasi di un appartamento sviluppato su due livelli, all'interno di un condominio formato da 26 appartamenti sviluppati al piano terra, primo e secondo e 28 garage/autorimesse al piano interrato, il tutto edificato negli anni 80'. Il CTU dichiara che l'immobile ad uso civile abitazione risulta in condizioni accettabili e non necessita di nessun intervento immediato di manutenzione straordinaria. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che l'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'Agenzia del Territorio di Terni al foglio 134 particella 174 subalterno 13, Rendita: € 355.06, Zona Censuaria: 1, Categoria: A/3, Classe:2, Consistenza: 5,5 vani. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 06/11/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso appartamento oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: è composto al piano primo da un soggiorno che si collega alla cucina, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 terrazzo; il piano secondo è composto da n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 veranda e n. 1 disimpegno che collega i vari vani. L'appartamento si presenta in condizioni accettabili, con rifiniture interne discrete, l'ossatura portante del fabbricato è in cemento armato prefabbricato, i solai in c.a. prefabbricato, la copertura è a terrazza praticabile, condizioni statiche buone, gli infissi sono in legno doppio vetro, i pavimenti risultano in gres-ceramico in buone condizioni, i rivestimenti in gres ceramico anch'essi in buone condizioni. Le pareti sono tinteggiate a tempera, le porte interne in legno. Per quanto riguarda l'impianti il CTU dichiara che il riscaldamento (corpi radianti in alluminio) e l'acqua calda sanitaria sono prodotti da una caldaia autonoma situata nel terrazzo al piano primo, mentre l'impianto elettrico e idrico-sanitario sono sotto traccia e rispettosi delle norme vigenti.

**1. Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Altro: **Proprietà superficiaria**

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

Eventuali comproprietari: [REDACTED]

Superficie complessiva di circa mq **112,71**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il CTU dichiara che il fabbricato si trova in condizioni di manutenzione accettabili ed al momento non necessita di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: <b>PREFABBRICATO</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a terrazzo</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>plinti collegati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>esterna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>Prefabbricato in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>PREFABBRICATO</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>Prefabbricato in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>PREFABBRICATO</b> rivestimento: <b>Intonaco civile</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>GRES - CERAMICO</b> condizioni: <b>buone</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
Rivestimento	ubicazione: <b>bagni</b> materiale: <b>GRES - CERAMICO</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti:**

Citofonico	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>buona</b> condizioni: <b>buone</b> conformità:



Gas	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>canali in alluminio</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	GAS-METANO
Impianto a norma	SI

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	- Prevenzione incendi 12/11/1981 n. 1609/1968; - Prevenzione incendi 26/07/1982 n. 0966/1968.
Note	

**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:**

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.



Destinazione d'uso: Residenziale

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

Il Garage è ubicato al piano seminterrato ed è stato edificato negli anni 80' come da progetto approvato dal Comune di Terni. Il CTU Geom. Marco Finestauri dichiara che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta essere censito all'agenzia del Territorio di Terni al foglio 134 particella 174 sub. 31 con categoria C/6 di classe 03, della consistenza di 17 mq e rendita catastale € 26,34. Il CTU dichiara che dal sopralluogo effettuato in data 06/11/2024 ha potuto constatare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso garage oggetto di causa che qui di seguito vengono elencate: il garage si presenta in buone condizioni, ha la porta d'ingresso basculante in ferro. La tinteggiatura è inesistente mentre la pavimentazione è in monocottura. L'impianto elettrico è a norma tramite canalette esterne come visibili dalla documentazione fotografica. Inoltre è presente un soppalco.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di [REDACTED] - Altro: Proprietà superficiaria**

Cod. Fiscale: - Stato Civile:

Eventuali comproprietari:

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 1981

ha un'altezza utile interna di circa m.  $H_{media} = 2.35$

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

**Caratteristiche descrittive:**

### Caratteristiche strutturali:

Copertura **tipologia: a terrazzo materiale: c.a. condizioni: buone**

Solai tipologia: **PREFABBRICATO** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **PREFABBRICATO** condizioni: **buone**





**Componenti edilizie e costruttive:**

Pareti esterne materiale: **PREFABBRICATO** rivestimento: **Intonaco civile** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **sufficienti**

Portone di ingresso tipologia: **porta basculante** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con canaletta esterna** tensione: **220V**  
condizioni: **buone** conformità: **rispettoso delle vigenti normative**

**Impianti (conformità e certificazioni)**

**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Impianto a norma	SI

**Riscaldamento:**

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

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	SI
Data di rilascio	- Prevenzione incendi 12/11/1981 n. 1609/1968; - Prevenzione incendi 26/07/1982 n. 0966/1968.
Note	

**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:**

IL CTU DICHIARA CHE NELLA STIMA VIENE CONSIDERATA LA SUPERFICIE LORDA AI FINI DEL CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.



Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Garage	sup reale lorda	20,00	1,00	20,00
		20,00		20,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

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 con garage. Questo valore rappresenta il prezzo più probabile al quale l'immobile verrebbe scambiato in una libera contrattazione tra un venditore e un acquirente. In relazione al diritto di superficie che insiste nell'immobile oggetto di esecuzione è debito chiarire che nel caso in cui non venga corrisposto il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di € 4.748,35 (documento fornito dal Comune di Terni), l'immobile dovrà essere valutato esclusivamente attraverso il certificato di rivalutazione del prezzo massimo di cessione pari ad € 60.696,03, fornito sempre dallo stesso Comune di Terni. Nell'eventualità che il diritto di superficie venga, attraverso il pagamento della somma di € 4.748,35, trasformato in diritto di proprietà, lo stesso immobile potrà essere venduto secondo quanto riportato dalla presente relazione di stima.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di TERNI;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di TERNI;  
Uffici del registro di TERNI.

8.3 Valutazione corpi:

A. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 83.720,00, Altro Metodo di Valorizzazione.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
P1-Soggiorno	24,76	€ 800,00	€ 19.808,00
P1-Cucina	8,64	€ 800,00	€ 6.912,00
P1-Dis.	1,91	€ 800,00	€ 1.528,00
P1-W.c.	2,12	€ 800,00	€ 1.696,00
P1-Terrazzo	2,30	€ 800,00	€ 1.840,00
P2- Camera 1	13,08	€ 800,00	€ 10.464,00
P2- Camera 2	16,49	€ 800,00	€ 13.192,00
P2- Camera 3	21,40	€ 800,00	€ 17.120,00
P2- Dis.	4,34	€ 800,00	€ 3.472,00
P2- Bagno	8,46	€ 800,00	€ 6.768,00
P2- Veranda	1,15	€ 800,00	€ 920,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 83.720,00
Valore corpo			€ 83.720,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 83.720,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.720,00



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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Garage	20,00	€ 700,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

**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 economico [A3]	104,65	€ 83.720,00	€ 83.720,00
B	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 14.000,00	€ 14.000,00

**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% )	€ 14.658,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Spese per redazione APE	€ 300,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 72.762,00</b>
---	--------------------

**TRASFORMAZIONE DIRITTO DI SUPERFICIE IN DIRITTO DI PROPRIETA' E RIVALUTAZIONE DEL PREZZO MASSIMO DI VENDITA**

Il relazione al diritto di superficie che insiste nell'immobile oggetto di esecuzione è debito chiarire che nel caso in cui non venga corrisposto il valore della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà di **€ 4.748,35** (documento fornito dal Comune di Terni), l'immobile dovrà essere valutato esclusivamente attraverso il certificato di rivalutazione del prezzo massimo di cessione pari ad **€ 60.696,03** (fornito sempre dallo stesso Comune di Terni). Nell'eventualità che il diritto di superficie venga, attraverso il pagamento della somma di € 4.748,35, trasformato in diritto di proprietà, lo stesso immobile potrà essere venduto secondo quanto riportato dalla presente relazione di stima pari ad € 72.762,00 (valore immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova).



**ALLEGATI:**

All. A - Estratto di mappa  
All. B - Visura catastale storica terreni  
All. C - Visura catastale storica fabbricati  
All. D - Planimetrie catastali  
All. E - Elenco subalterni  
All. F - Elaborato planimetrico  
All. G - Documentazione fotografica br  
All. H - Elaborato grafico  
All. J - Visure ipotecarie  
All. K - Documentazione condominiale  
All. L - Certificato cause pendenti  
All. M - Titoli edilizi  
All. N - Estratto P.R.G  
All. O - Estratto di matrimonio  
All. P - Atto prima vendita br  
All. Q - Trasformazione diritto  
All. R - Certificato di rivalutazione del prezzo massimo

Data generazione:  
10-12-2024

L'Esperto alla stima  
**Marco Finestauri**

