

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

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED] + Altri 1 [REDACTED]

N° Gen. Rep. **151/2018**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Silvia Bonaccini**

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

**Esperto alla stima:** Arch. Alberto Tiberi  
**Codice fiscale:** TBRLRT67B02L117N  
**Studio in:** Corso del Popolo, 79 - 05100 Terni  
**Fax:** -  
**Email:** albertotiberi@gmail.com  
**Pec:** alberto.tiberi@archiworldpec.it

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Appartamento in Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO IN VIA RISMONDO

**Categoria:** Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

**Intestato a:**

██████████ nato in PAKISTAN il ██████████ - C.F. ██████████

(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████)

██████████ nata in PAKISTAN il ██████████ - C.F. ██████████

(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ██████████),

foglio 107, particella 92, subalterno 15, indirizzo VIA RISMONDO, piano S1, categoria A/5, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 94 mq., rendita € 340,86

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO IN VIA RISMONDO

**Possesso:** Occupato da ██████████ e ██████████, con contratto di locazione con cadenza mensile

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

**Bene:** Appartamento in Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO VIA RISMONDO

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Appartamento in Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO IN VIA RISMONDO

**Creditori Iscritti:** ██████████, ██████████,

██████████

**5 Comproprietari**

.

**Beni:** Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO VIA RISMONDO

Comproprietari: Vedere ind. analitico punto 1 e visura storica allegata

**6. Misure Penali**

**Beni:** Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO VIA RISMONDO

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** APPARTAMENTO VIA RISMONDO

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via Francesco Rismondo - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** € 38.787,85

Beni in **Terni (TR)**  
Località/Frazione  
Via Francesco Rismondo

### 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: **APPARTAMENTO IN VIA RISMONDO.**

Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Via Francesco Rismondo a Terni

#### Quota e tipologia del diritto

##### Identificato al catasto Fabbricati:

##### Intestazione:

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED] nata in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]),

##### Unità immobiliare:

Foglio 107, particella 92, subalterno 15, indirizzo VIA RISMONDO, piano S1, categoria A/5, classe 6, consistenza 5,5 vani, superficie 94 mq. , rendita € € 340,86

Derivante da: Vedere visura storica immobile allegata

Confini: Via D. Chiesa, via Rismondo, vano scala

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il CTU precisa che la planimetria catastale depositata non risulta del tutto conforme allo stato di fatto, in quanto sono state realizzate alcune modifiche alle tramezzature interne.

Regolarizzabili mediante: **DOCFA**

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale con la corretta rappresentazione delle divisioni interne

DOCFA: € 500,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

L'immobile è posto al primo seminterrato di un fabbricato sito nella zona semicentrale della città di Terni in via Rismondo, in un quartiere con tipologia edilizia prevalentemente residenziale in via di completamento. Qui gli interventi edilizi sono mirati alla conservazione del tessuto edilizio preesistente. Buoni sono i collegamenti viari che conducono al centro della città, raggiungibile facilmente ed in poco tempo anche a piedi. Altresì ottimali sono i collegamenti verso la vicina stazione dei treni. L'urbanizzazione primaria e secondaria dell'intero quartiere risulta completa e funzionale.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Sono presenti tutti i servizi di primaria esigenza.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione treni 800 ml, Fermata Bus 10 ml

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da [REDACTED] e [REDACTED] con contratto di locazione con cadenza mensile.

Il contratto di locazione è stipulato per la durata di tre anni con decorrenza dal **30/12/2017** e scadenza al **19/12/2020**, con proroga di diritto di due anni fatto salva la facoltà di disdetta da parte dei locatori ....(vedi art. 2 e 3 del contratto di locazione allegato)

**Canone di locazione:** € 3.000,00 annui con pagamento mensile.

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

#### NOTE:

*Vedere Contratto di Locazione allegato*

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Importo ipoteca: € 170.000,00; Importo capitale: € 85.000,00 ; A rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO in data 11/05/2005 ai nn. 21077; Iscritto/trascritto a TERNI in data 12/05/2005/1332 ;

#### NOTE:

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata*

- Ipoteca legale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Derivante da: IPOTECA LEGALE ESATTORIALE ; A rogito di SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.P.A. in data 02/04/2007 ai nn. 6825; Iscritto/trascritto a TERNI in data 18/04/2007/1169 ;

**NOTE:**

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata*

**4.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] + altri 1; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI ; A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO in data 05/09/2018 ai nn. 2164/2018 iscritto/trascritto a TERNI in data 27/09/2018 ai nn. /6687;

**NOTE:**

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata.*

**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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NESSUNA SPESA CONDOMINIALE ALLA DATA DI ELABORAZIONE DELLA PERIZIA RISULTA ESSERE INSOLUTA O SCADUTA

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** INDICE PRESUTO "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 (attuale):**

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

- [REDACTED] nata in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]  
(proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])

dal 11/05/2005 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO CIRILLI PAOLO, in data 11/05/2005, ai nn. 21076/5376; trascritto a TERNI, in data 12/05/2005, ai nn. /3452.

**NOTE:**

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata*

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] dal 25/10/2001 al 11/05/2005.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO RUGGERO IMBELLONE, in data 25/10/2001, ai nn. 47180/9149; trascritto a TERNI, in data 13/11/2001, ai nn. /7122.

**NOTE:**

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata*

**Titolare/Proprietario:**

- [REDACTED] cod. fiscale [REDACTED] dal 26/06/1991 al 25/10/2001.

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO FULVIO SBROLLI, in data 26/06/1991, ai nn. 47936; trascritto a TERNI, in data 24/07/1991, ai nn. /4768.

**NOTE:**

*Vedere NOTA DI TRASCRIZIONE allegata*

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 6221

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Nuova Costruzione

Oggetto: Nuova costruzione di fabbricato

Presentazione in data 31/07/1940 al n. di prot. 6221

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot.

**NOTE:**

*A seguito delle indagini svolte al fine di individuare i titoli edilizi orogianli del fabbricato, si è rinvenuta della documentazione solo ed unicamente presso l'archivio di Stato di Palazzo Mazzancolli di Terni. Qui nelle buste dell'archivio Storico del Comune di Terni n° 1582, 1650 e 1626 CAT. 10-01-4 si è rinvenuta l'autorizzazione per la costruzione del fabbricato con progetto approvato in data 03/02/1940.*

*La costruzione del fabbricato (denominato nei documenti rinvenuti "Casa Via Rismondo/via D. Chiesa) è autorizzata fin dal 03/02/1940. Per ciò che concerne la sua abitabilità non è stata rinvenuta nessuna pratica certa con identificativi chiari. Di fatto però, è testimoniato che nel giorno 30/01/1942 il Podestà concesse un premio di produzione per la realizzazione dell'immobile. Nei regolamenti dell'epoca il premio di produzione è subordinato al completamento delle opere ed al relativo ottenimento della loro agibilità. Da ciò si deduce che il fabbricato fu dichiarato agibile. Nessun disegno o planimetria del progetto presentato ed approvato è stata ritrovata, ne presso gli archivi dell'ufficio tecnico del Comune di Terni, ne presso l'archivio storico del Comune.*

**7.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

Nessuna.

**NOTE:**

*In riferimento alla conformità edilizia si evidenzia che non è stato possibile confrontare lo stato di*

progetto con lo stato di fatto dell'immobile in quanto nessun disegno o planimetria riferita al progetto originale autorizzato o a successive eventuali varianti è stata rinvenuta.

## 7.2 Conformità urbanistica:

Si dichiara la conformità urbanistica: SI

### Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Zona omogenea:	Zone A e B di conservazione e completamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>OP-Art.137 Zone A e B di conservazione e completamento (Bb(n.n.) e A#Bb(n.n.), BV(n.)) 1. Parti del territorio completamente edificate a destinazione prevalentemente residenziale per le quali l'obiettivo è di qualificare il tessuto preesistente, di conservare le caratteristiche formali e tipologiche degli edifici e completarne le parti degradate. 2. L'incremento volumetrico, consentito secondo le modalità appresso specificate nei punti A e B, è espresso in percentuale rispetto all'esistente al momento dell'approvazione della Variante al PRG delle Aree Centrali (D.P.G.R. n.376 del 26.06.97) 3. Le percentuali ammesse sono le seguenti: INCREMENTO 0(a), + 7.5% (b), + 15% (c) e +25% (d). Processo di attuazione 4. Le prescrizioni per le zone B possono trovare attuazione mediante due modalità così definite Piani Attuativi di iniziativa pubblica. Intervento edilizio diretto 5. I Piani attuativi di iniziativa pubblica potranno essere estesi ad un intero ambito o ad uno o più nuclei fatte salve le facoltà concesse dagli artt.27 e 28 della L.457/1978. 5.1 Lo strumento urbanistico attuativo stabilirà la distribuzione della volumetria consentita all'interno di ciascun nucleo, tenendo conto delle indicazioni contenute nella relazione di piano. 5.2 Per i nuclei con incremento volumetrico 0. (zero), nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, sarà consentita una percentuale di aumento complessivo pari al 2.5% della volumetria totale condizionato al reperimento degli standards urbanistici relativi. 5.3 Particolare attenzione dovrà essere posta nello stabilire le categorie d'intervento ammesse per gli edifici classificati storici "1" nelle planimetrie B per i quali in nessun caso potrà essere prevista la demolizione. 5.4 Nell'ambito dei Piani Attuativi di cui al c.5, potranno essere riconsiderate le categorie d'intervento ammesse per i singoli edifici di cui al successivo c.7.1. 5.5 Per quanto riguarda gli</p>

interventi specifici dei nuclei relativi ai P.P. già approvati o in corso di approvazione di cui al c.3 dell'art.133, si rinvia alle prescrizioni in essi contenute, salvo diverse indicazioni del piano; nella redazione dei nuovi piani attuativi o di varianti a quelli approvati, l'incremento di volumetria massimo ammissibile per i nuclei sopra detti è quello desumibile dalle prescrizioni dei piani attuativi, salvo quanto detto al comma 5.2. 5.6 Per i Piani Attuativi di iniziativa pubblica inclusi nei nuclei B, ancorchè decaduti per decorso del termine di validità, i cui interventi siano realizzati o la cui realizzazione non sia ancora completata alla data di adozione della presente normativa, rimangono in vigore le quantità e le destinazioni d'uso fissate per i nuclei originari. 5.7 I Piani Attuativi la cui procedura di esame ed approvazione sia stata favorevolmente avviata dall'A.C. prima dell'approvazione della Variante al P.R.G delle Aree Centrali (DPGR n.376 del 26.06.97) sono inclusi e delimitati nelle tavole B e la loro attuazione dovrà avvenire nel rispetto dei parametri di seguito indicati: Piano A.ttuativo BV(1) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.3.552 ALTEZZA: 4 piani residenziali + 1 piano negozi PRESCRIZIONI: Ristrutturazione, nuova edificazione Piano A.ttuativo BV(2) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale, commerciale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.4.700 ALTEZZA: 4 piani + 1 piano negozi con portico PRESCRIZIONI: Restauro del manufatto medievale e realizzazione di una piazza pedonale Piano A.ttuativo BV(3) DESTINAZIONE D'USO: Residenziale QUANTITA' REALIZZABILI: mc.1.316 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: sopraelevazione Piano A.ttuativo BV(4) DESTINAZIONE D'USO: Servizi socio-sanitari: Presidio medico-chirurgico QUANTITA' REALIZZABILI: mc.6.652 ALTEZZA: 2 piani PRESCRIZIONI: conservazione con parziale demolizione e ricostruzione con ampliamento. Gli edifici che rientrano nell'ambito di tali interventi sono esclusi da qualsiasi altra modalità di attuazione; la volumetria ad essi riferita è inclusa in quella esistente per ogni nucleo. 5.8 I nuclei di ristrutturazione urbanistica non ricadenti nei PA di cui al c.3 dell'art.133 approvati o in corso di attuazione sono individuati nelle Tavole A come zone di conservazione dei volumi esistenti, BbV, di cui all'art. 57 delle presenti norme e sono delimitati con apposita sigla nella tavola B. Per essi si rinvia ai relativi PA o progetti convenzionati che restano in vigore fino ai termini di scadenza prevista o di norma; una volta scaduti tali termini restano in

vigore le prescrizioni generali riferite alle N.T.A. della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali, che sono le seguenti: NUCLEO Bc(2.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ristrutturazione, recupero e nuova edificazione. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata. E' consentita la suddivisione del nucleo in più unità minime di intervento sulla base di un progetto unitario. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale-commerciale-uffici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale - demolizione e ricostruzione - nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 8.0 mc./mq.. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto. Sono prescritti massimo 3 piani + negozi nei fronti di Via Vullusiano e Via Curio Dentato. 8) SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Nessuna. NUCLEO Bc(5.1) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di ricostruzione e ricomposizione attraverso l'inserimento di nuove strutture insediative in aree parzialmente edificate. Riorganizzazione dell'assetto viario. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE Intervento edilizio diretto con convenzione accessiva sulla base di un progetto unitario esteso al comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale o misto residenziale- commerciale-uffici. Edifici specialistici. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio - direzionale - artigianato di servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). Attività alberghiera o para alberghiera. 5) INTERVENTO EDILIZIO Riqualficazione tipologica e funzionale, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 3.0 mc./mq. esteso all'area di comparto. Parcheggi - v. art. 31. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da definirsi nel progetto unitario. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la realizzazione di un parcheggio aggiuntivo così come definito in planimetria. NUCLEO Bc(12.2) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Intervento di notevole complessità sia per l'estensione del comparto, sia per la molteplicità dei contenuti urbanistici, architettonici, ambientali e d'uso. Riorganizzazione, ristrutturazione e riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto viario, delle tipologie edilizie, riassetto delle destinazioni d'uso e recupero di ambiente naturale (sponda del fiume) fortemente degradato. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale ad uso misto commerciale artigianale direzionale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza Commercio Direzionale Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq) 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione; nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc/mq esteso all'intero comparto Verde pubblico: v. art. 149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Da stabilire con il PA. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti. Dovranno essere realizzati sia il verde pubblico che il parcheggio aggiuntivo previsti in planimetria. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI Vedi punti 6 e 8. NUCLEO Bc(12.10) 1) TRASFORMAZIONE URBANISTICA Intervento di riqualificazione dell'assetto architettonico attraverso la demolizione di strutture degradate o non congruenti con l'intorno edificato, la nuova edificazione e la ristrutturazione di quelle di valore architettonico e testimoniale. 2) PROCESSO DI ATTUAZIONE PA di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero comparto definito in planimetria. 3) TIPI EDILIZI AMMESSI Edifici ad uso prevalentemente residenziale. 4) DESTINAZIONI D'USO Residenza. Commercio, Direzionale, Artigianato di Servizio: in quantità non superiore al 25% della volumetria complessiva (esercizi commerciali: superficie di vendita (art. 4, lett. c, D.Lgs 114/1998) non superiori a 200 mq.). 5) INTERVENTO EDILIZIO Demolizione e ricostruzione. Nuova edificazione. 6) QUANTITA' REALIZZABILI IF 4.0 mc./mq. limitato all'area del nucleo C di ristrutturazione (comprensivo degli edifici da conservare). Verde pubblico: v.art.149. 7) ALTEZZE, DISTANZE E ALLINEAMENTI Altezza massima: 3 piani. Gli altri parametri saranno definiti nel progetto. 8) SPAZI PUBBLICI O D'USO PUBBLICO Parcheggi secondo le norme vigenti; dovrà essere

sistemata l'area a verde pubblico compresa nel comparto. 9) PRESCRIZIONI PARTICOLARI E' prevista la conservazione dell'edificio insistente sulla p.44 con possibilità di ampliamento sul retro. 5.9 Per quanto attiene gli interventi individuati nei piani attuativi di cui al c.3 dell'art.3 restano vigenti le prescrizioni ad essi relative fino alla loro scadenza. 6. Intervento edilizio diretto Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di iniziativa pubblica è possibile operare con intervento edilizio diretto presentando progetti riguardanti singoli edifici o gruppi di edifici contigui, i cui ambiti si presentano senza soluzione di continuità. 6.1 Tali progetti dovranno avere l'assenso di tutti i soggetti proprietari interessati e saranno predisposti nell'ambito delle classificazioni di cui al successivo c.7.1. 6.2 La realizzazione degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti sulle distanze e sui parcheggi relativamente alle parti aggiunte. 6.3 Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi richiesti, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). Le modalità sono indicate in un apposito regolamento comunale. 7. Nei nuclei di conservazione e completamento gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari: 7.1 Nella planimetria B sono contenute le seguenti classificazioni degli edifici (Bb(n)) in cinque categorie in relazione alle categorie di intervento ammesse secondo parametri architettonici, storici e funzionali esplicitati nella Relazione Generale della Variante al P.R.G. delle Aree Centrali allegata al presente piano: 1 - Edifici storici di particolare interesse - manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo - Bb(1) (secondo i dettami dell'art. 31 della L. 457/1978, vedi art. 3 D.P.R. 6.6.2001 n. 380); 2 - Edifici storici e recenti di particolare interesse - ristrutturazione edilizia senza demolizione - ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) del c.1 dell'art.10, senza demolizione e senza variazione della sagoma e dell'area di sedime dell'edificio - Bb(2) 3 - Edifici recenti - ristrutturazione edilizia - Bb(3) (ex art. 31 L. 457/1978, vedi art. 3 DPR n.380/2001); 4 - Ampliamento fino ad un massimo di 180 mc. - Bb(4); 5 - Ampliamento fino ad un massimo di 360 mc. - Bb(5); 6 - Ampliamento fino ad un massimo di 900 mc. - Bb(6); 7.2 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo ammessi per gli edifici

	<p>classificati storici denominati 1 dovranno essere realizzati nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e formali. 7.3 La realizzazione degli ampliamenti di cui ai punti 4 e 5 è condizionata al rispetto delle normative vigenti sui parcheggi e sulle distanze, relativamente alle parti aggiunte. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire le aree per i parcheggi, sarà consentito, con apposita garanzia finanziaria, localizzare i parcheggi richiesti nell'ambito delle realizzazioni previste dal Piano Urbano dei Parcheggi (L.122/1989). 7.4 Negli interventi di ampliamento valgono le seguenti prescrizioni: gli ampliamenti previsti dal precedente c.7.1 sono comprensivi di quelli già realizzati con la previgente normativa; l'aumento di volume ammesso, di 180, 360 o 900 mc., è riferito all'edificio nella sua globalità e dovrà essere realizzato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio stesso; l'ampliamento può essere realizzato staccato dall'edificio nel caso sia necessario salvaguardare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dello stesso; negli edifici isolati, la sopraelevazione è consentita solo a quelli attualmente ad un piano fino a raggiungere un'altezza massima di due piani fuori terra; negli edifici contigui sarà consentita la sopraelevazione per uniformarsi ad eventuali edifici a confine più alti. 8. Per la zona di L.go Cairoli, così come delimitata nella tav.B (comprendente parte del nucleo di conservazione e completamento A#Bb(3.5)b, le vie Cairoli ed Angeloni e la zona GV), si rinvia alle prescrizioni contenute nella Variante al PRG per la riorganizzazione delle attività commerciali di L.go Manni, L.go Cairoli e piazza del Mercato coperto - L.go Manni, adottata con DCC n.176 del 7.07.2008.</p>
--	--

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al punto **APPARTAMENTO VIA RISMONDO**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato condominiale situato nella zona semi-centrale del Comune di Terni, esattamente in via Rismodo angolo via D. Chiesa. Il fabbricato ove insiste l'appartamento fu ultimato nel 1942 e sorge su di un'area destinata ad edilizia residenziale. Il fabbricato, di tipo a blocco, è stato realizzato con muratura portante nella parte seminterrata (piano dove insiste l'appartamento oggetto di perizia). L'intero condominio è composto da 4 piani fuori terra e da uno seminterrato. La finitura esterna risulta prevalentemente intonacata con pittura al quarzo per esterni.

Le fasce che scandiscono tutti i piani, in corrispondenza cioè dei solai, e gli imbotti di tutte le aperture verso

l'esterno, sono rivestite in marmo, come anche la facciata lato via Rismondo, per un'altezza pari a circa 2,5 ml. L'appartamento oggetto di perizia è posto al piano seminterrato del palazzo. Le sue finiture interne appaiono in uno scadente stato di conservazione. I pavimenti sono realizzati in gres porcellanato e le pareti intonacate. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler alimentato a corrente presente nel bagno. La cucina è alimentata a gas di città e l'impianto elettrico appare in un discreto stato di manutenzione anche se non sfilabile. Tutti gli infissi (sia porte che finestre) sono realizzati in legno e sono in un pessimo stato di conservazione. Tutti i locali dell'appartamento, con la quota dei pavimenti al di sotto del piano stradale, sono sufficientemente illuminati e arieggiati da alcune finestre alte, le cui basi corrispondono alla quota esterna del marciapiede. Il piano seminterrato dove è posto l'appartamento è servito dall'ascensore presente nel condominio.

### 1. Quota e tipologia del diritto

- [REDACTED] nato in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED])
- [REDACTED] nata in PAKISTAN il [REDACTED] - C.F. [REDACTED] (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]),

Superficie complessiva di circa mq **74,55**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

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

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI (ascensore condominiale)
Esistenza carri ponte	NO

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
CAMERA 1	superf. interna netta	17,45	1,00	17,45
CAMERA 2	superf. interna netta	10,00	1,00	10,00
CAMERA 3	superf. interna netta	18,80	1,00	18,80
CUCINA	superf. interna netta	8,20	1,00	8,20
BAGNO	superf. interna netta	3,50	1,00	3,50
DISIMPEGNO	superf. interna netta	16,60	1,00	16,60
		<b>74,55</b>		<b>74,55</b>

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, costituito da un immobile uso CIVILE ABITAZIONE censito al CATASTO DEI FABBRICATI del Comune di TERNI al foglio 107, particella 92, sub.15, Categoria A/5 (vedere visura storica allegata alla perizia). Si precisa che la stima si riferisce alla data

di elaborazione della stessa. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio s'incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili della periferia del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare delle sue caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alle caratteristiche degli impianti, alla destinazione d'uso consistenza complessiva nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata;

Le indicazioni di mercato, sono state reperite da diverse fonti, quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicate nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 700,00 e 1.050,00 €/mq. (Anno 2018 - Semestre 2)
- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 800,00 e 1.100,00 €/mq;
- Listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 800,00 €/mq. (I Trimestre anno 2019).

In considerazione del fatto che l'andamento del mercato immobiliare odierno, benché inizi a dare dei segnali di vitalità, non brilla di certo e stia continuando a seguire il trend dell'intera economia nazionale che è entrata in una fase di forte recessione oramai da diversi anni, si può ritenere interessato dalla crisi generale in modo profondo.

Come anche sottolineato nell'ultima pubblicazione dell'OMI del 2019 a cura della Direzione Regionale dell'Umbria, c'è stata sì una ripresa nella nostra Regione che ha interessato in maniera timida vari Comuni, ma l'abbassamento del valore degli immobili compravenduti rimane molto significativo.

Dallo scenario immobiliare rappresentato, in considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 600,00 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia si effettua sulla superficie netta calpestabile, pertanto si ritiene necessario aumentare il valore di 600,00 €/mq del 10% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 660,00 €/mq al quale si deve applicare la riduzione fisiologica di mercato del 5%; il valore unitario risultante dalla stima è quindi a 627,00 arrotondato a **620,00 €/mq**.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

Agenzia Future Point, Agenzia Tecnocasa, Agenzia Metroquadro.

Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero dell'Economia e delle Finanze (semestre II anno 2018)

Listino Prezzi degli Immobili Umbria I bimestre anno 2019.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### APPARTAMENTO IN VIA RISSMONDO. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 46.221,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
CAMERA 1	17,45	€ 620,00	€ 10.819,00
CAMERA 2	10,00	€ 620,00	€ 6.200,00
CAMERA 3	18,80	€ 620,00	€ 11.656,00
CUCINA	8,20	€ 620,00	€ 5.084,00
BAGNO	3,50	€ 620,00	€ 2.170,00
DISIMPEGNO	16,60	€ 620,00	€ 10.292,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 46.221,00
Valore corpo			€ 46.221,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 46.221,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 46.221,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO VIA RISSMONDO	Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]	74,55	€ 46.221,00	€ 46.221,00

### 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% )	€ 6.933,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 500,00
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>€ 38.787,85</b>
---	--------------------

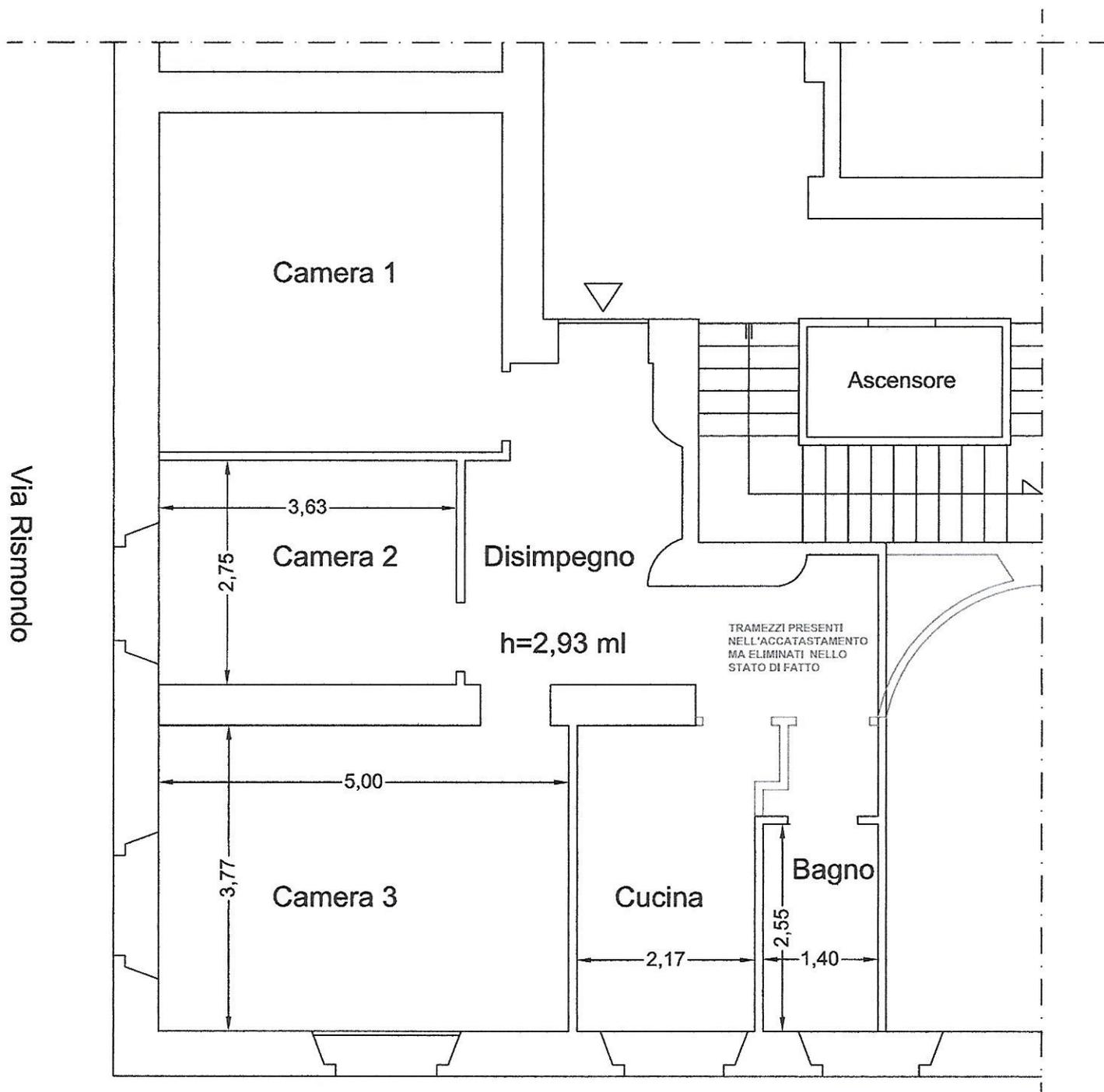
Data generazione:  
27-05-2019

L'Esperto alla stima  
**Arch. Alberto Tiberi**

PLANIMETRIA DI RILIEVO

IDENTIFICATIVO CATASTALE IMMOBILE : FOGLIO 107 - PART. 92 - SUB. 15

VIA RISMONDO, PIANO 1S - TERNI -



Via Rismondo

Via Damiano Chiesa

SCALA 1:50



