

---

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

promossa da: **OMISSIS**

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

N° Gen. Rep. **17/2016**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa NATALIA GIUBILEI**

Custode Giudiziario: **Dott.ssa Beatrice Rondoni**

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

**Esperto alla stima:** Ing. Simone Monotti  
**Codice fiscale:** MNTSMN77P21L117W  
**Studio in:** Via Roma, 143 - 05100 Terni  
**Telefono:** 0744426511  
**Fax:** 0744464525  
**email:** studiomonotti@gmail.com  
**pec:** simone.monotti@ingpec.eu

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo popolare [A4]

**Dati Catastali:** [REDACTED] (1/2) [REDACTED] (1/2), foglio 124, particella 365, subalterno 6, indirizzo Via Fratelli Cervi n. 3, piano S1-2, comune Terni, categoria A/4, classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 65 mq, rendita € euro 289,22

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato con titolo

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

**Bene:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** [REDACTED]

### 5. Altri proprietari

**Beni:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Altri proprietari:** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: NO**

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene: Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**8. Prezzo**

**Bene: Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni (TR) - 05100**

**Lotto: 001**

**Prezzo a Base d'Asta: € 43.967,60**

Beni in Terni (TR)  
Località/Frazione Capoluogo  
Via Fratelli Cervi n. 9

**Lotto: 001**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in: Terni, Via Fratelli Cervi n. 9**

**Quota e del diritto**

1/1 di + - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza: Via Fratelli Cervi n. 9 -  
Terni - Stato Civile: Coniugati - Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene risulta di proprietà  
1/2 intestata a ed 1/2 intestata a sua moglie

Eventuali altri proprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: (1/2) (1/2), foglio 124, particella  
365, subalterno 6, indirizzo Via Fratelli Cervi n. 3, piano S1-2, comune Terni, categoria A/4,  
classe 5, consistenza 4 vani, superficie Totale: 65 mq, rendita € euro 289,22

Derivante da: Istrumento (Atto Pubblico) del 05/02/2008, nota presentata con Modello Unico  
in atti dal 08/02/2008 - Repertorio n. 165804 - Rogante Sbrolli Fulvio - Sede Terni - Registrazio-  
ne Sede Compravendita (n. 1003.1/2008)

Confini: Via Fratelli Cervi - interno 5 di Via Fratelli Cervi n. 9

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Il numero civico riportato (n. 3) è errato. Il civico corretto è il n. 9 di Via Fratelli Cervi. Sono emerse inoltre varie irregolarità nei dati e nella ricostruzione storica delle precedenti proprietà sia nella Visura Storica per Immobile sia nelle documentazioni ipocatastali (nomi e sovrapposizioni di proprietà). Tali irregolarità emergono in quanto, in vari atti, è citato un immobile del tutto analogo ma sito in Via Fratelli Cervi n. 7 indicato con gli stessi riferimenti catastali di quello oggetto di pignoramento.

Regolarizzabili mediante: aggiornamento dati catastali

Descrizione delle opere da sanare: numero civico dell'indirizzo - ricostruzione storica proprietà  
aggiornamento dati catastali: € 1.000,00

Oneri Totali: € 1.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione estimativa del bene oggetto di pignoramento nella Esecuzione Immobiliare n. 17/2016 del Tribunale di Terni. Nel dettaglio trattasi di una unità immobiliare (appartamento) e della sua cantina di pertinenza siti a Terni (TR) in Via Fratelli Cervi

n. 9. Il bene è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 124 - Particella 365 - Sub. 6. La zona ove sorge l'immobile risulta essere di prossimità al centro e quindi è definibile tra il "semicentrale" e la "primissima periferia". Il centro è comunque raggiungibile sia con numerosi mezzi di trasporto pubblici sia a piedi in pochi minuti lungo le direttrici viarie di Via di Vittorio e Via Turati. Nella zona sono presenti tutti i servizi pubblici, privati, commerciali ed infrastrutturali tipici di un'area prossima al centro di una città capoluogo di provincia come è Terni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale/primissima periferia - normale

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

**Importanti centri limitrofi:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Principali collegamenti pubblici:** Servizio di trasporto pubblico urbano 80 m circa

**Servizi offerti dalla zona:** Attività Commerciali (Buona), Servizi Pubblici (Buona), Parco Pubblico delle Grazie (Buona)

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da [REDACTED] e [REDACTED], in qualità di proprietari dell'immobile.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

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

Nessuna.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata; A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 129.600,00; Importo capitale: € 87.680,00 ; A rogito di Notaio Sbroli Fulvio - Terni in data 05/02/2008 ai nn. 165805/31005; Iscritto/trascritto a Terni in data 07/02/2008 ai nn. RG 1557 – RP 275

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED]; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili ; A rogito di [REDACTED]

Ufficiale Giudiziario in data 08/01/2016 ai nn. 4404 iscritto/trascritto a Terni in data 28/01/2016 ai nn. RG 750 – RP 530;

**4.2.3 Altre trascrizioni:**

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 20,00 € mensili circa (quota condominiale)

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna nota

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** presunta classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** la classe esatta andrà valutata previa specifico calcolo

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** ██████████ proprietario ante ventennio (26/04/1979) al 06/04/2007. In forza di atto di compravendita a rogito di Amministratore del Demanio in data 26/04/1979 ai nn. 820 - registrato a Terni in data 18/08/1980 ai nn. 3622 - trascritto a Spoleto in data 06/03/1981 ai nn. RG 787 – RP 116.

Note: Presente atto di rettifica per dati catastali errati trascritto all'Agenzia delle Entrate di Terni in data 20-05-1985 al RG 3357 - RP 2625

**Titolare/Proprietario:** ██████████ (1/3) ██████████ (1/3) ██████████ (1/3) dal 06/04/2007 al 05/02/2008 . In forza di denuncia di successione (è presente nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari) a rogito di Ufficio del Registro in data 30/10/2007 ai nn. 96/1003 - trascritto a Terni in data 13/03/2008 ai nn. RG 3108 – RP 1910.

Note: La data del 06-04-2007 è la data di morte del precedente proprietario ██████████. E' presente nota di Trascrizione di Accettazione Tacita di Eredità a rogito del Notaio Sbroli Fulvio di Terni del 05/02/2008 numero di repertorio 165804, trascritto a Terni il 20/05/2016 al RG 4990 - RP 3526.

E' presente Nota di Trascrizione di Quietanza con Trasferimento di Proprietà a rogito del Demanio dello Stato (sede di Perugia) del 30/01/2008 numero di repertorio 301, trascritto a Terni il 08/02/2008 al RG 1613 - RP 1034 a favore di ██████████ (1/3), ██████████ (1/3) e ██████████ (1/3), Contro il ██████████.

**Titolare/Proprietario:** ██████████ (1/2) ██████████ (1/2) dal

05/02/2008 ad oggi (attuali proprietari) . In forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Sbroli Fulvio - Terni in data 05/02/2008 ai nn. 165804/31004 - trascritto a Terni in data 07/02/2008 ai nn. RG 1556 – RP 1003.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Intestazione: Istituto Autonomo Case Popolari

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione di Fabbricati Residenziali Economici

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 29/05/1951 al n. di prot. 19394

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1960 al n. di prot. 7879/12232

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	D.C.C. n. 307 del 15/12/2008
Zona omogenea:	Bb (12.44) a
Norme tecniche di attuazione:	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 A) Piani Attuativi di iniziativa pubblica. B) 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 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) DESTI-



	<p>NAZIONE 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 Riqualificazione 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 Volusiano 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) DESTI-</p>
--	--

	<p>NAZIONI 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 Riqualificazione 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 plani-</p>
--	--

metria. 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 presentino 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 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.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

**Note sulla conformità:**

Si dichiara la conformità urbanistica.

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

La presente relazione si riferisce alla valutazione estimativa del bene oggetto di pignoramento nella Esecuzione Immobiliare n. 17/2016 del Tribunale di Terni.

Nel dettaglio trattasi di una unità immobiliare (appartamento) e della sua cantina di pertinenza siti a Terni (TR) in Via Fratelli Cervi n. 9. Il bene è censito al N.C.E.U. al Foglio n. 124 - Particella 365 - Sub. 6. Per la descrizione della zona ove sorge l'immobile si rimanda all'apposito capitolo (2. DESCRIZIONE GENERALE - QUARTIERE E ZONA).

L'immobile ove è inserito il bene in questione è un edificio a schiera che si sviluppa su un totale di 4 livelli di cui un piano interrato adibito a cantine, un piano terra rialzato, e piani primo, secondo e terzo residenziali.

Nella zona sono presenti diversi edifici identici tra loro. In effetti questo immobile, e gli altri analoghi, sono stati realizzati dall'allora "Istituto delle Case Popolari" nei primi anni '50 dando forma al quartiere popolare denominato "Villaggio Italia" o "Quartiere Italia".

Proprio per questo, nei documenti catastali e nella concessione edilizia sono presenti le precedenti denominazioni toponomastiche ed in particolare "Villaggio Italia n. 3" e "Quartiere Italia n. 3". Nel tempo vari appartamenti sono stati poi venduti a privati, come quello oggetto della presente. L'appartamento oggetto di stima si trova al secondo piano. Dal portone d'ingresso si accede in una zona di disimpegno che misura circa 2.20 mq. Dal disimpegno si accede direttamente e senza interruzioni alla cucina abitabile che misura circa 16.60 mq. Dal suddetto disimpegno si accede anche al bagno ed a due camere da letto. Le camere misurano 15.70 mq circa e 13.60 mq circa, mentre il bagno misura circa 5.30 mq.

Nel suo complesso l'appartamento misura circa 53.40 mq.

La cantina, dotata di una piccola finestra, misura circa 5.40 mq. Tutte le misure si intendono calpestabili e nette. L'altezza utile dell'appartamento è di circa 2.90 m mentre quella della cantina è di circa 2.30 m. Tutte le stanze dell'appartamento (tranne il disimpegno) sono dotate di una finestra con infissi in legno e vetro singolo e con persiane esterne in legno. La cucina ed il bagno sono prospicienti Via Fratelli Cervi, mentre le due camere affacciano sulla zona retrostante interna.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con copertura lignea a padiglione.

Lo stato di conservazione generale e le finiture sono nel complesso di livello sufficiente/abitabile anche se sarebbero opportuni interventi di manutenzione estetica e funzionale come tinteggiature esterne ed interne e rinnovo degli infissi. Ad ogni modo non si riscontrano evidenti segni di cedimenti o ammaloramenti strutturali. Di tutto ciò ovviamente si è tenuto conto nella valutazione estimativa. È presente l'impianto di riscaldamento, tramite rete di gas naturale. Tale impianto fornisce anche l'acqua calda sanitaria. È presente anche l'impianto elettrico. Nella zona del bagno è presente una macchia di umidità. Tale problema, come riferito dagli occupanti, deriva da infiltrazioni verificatesi anni orsono per una perdita al piano superiore. La causa del problema è stata poi risolta senza però ritinteggiare gli interni del bagno stesso. In sintesi, come già detto, trattasi nel complesso di un immobile realizzato nel dopoguerra come "edilizia popolare". Non è presente l'attestato di prestazione energetica (APE) ma si prevede una classe energetica G. Per ulteriori dettagli si rimanda ai paragrafi descrittivi.

**1. Quota e natura del diritto**

1/1 di [redacted] e [redacted] (1/2) - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - [redacted] - Residenza: Via Fratelli Cervi n. 9 - Terni - Stato

Civile: Coniugati - Ulteriori informazioni sul debitore: Il bene risulta di proprietà 1/2 intestata a [redacted]

[redacted] ed 1/2 intestata a sua moglie [redacted]

Eventuali altri proprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **53,40**

E' posto al piano: Secondo (appartamento) - Interrato (cantina)

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 9 di Via Fratelli Cervi a Terni; ha un'altezza interna di circa: 2.90 m (appartamento) – 2.30 m (cantina).

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente/abitabile

Condizioni generali dell'immobile: Vedasi paragrafo descrittivo.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **persiane**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **sufficienti**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **legno tamburato** condizioni: **sufficienti**

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Camera 1	sup reale netta	15,70	1,00	15,70
Camera 2	sup reale netta	13,60	1,00	13,60
Bagno	sup reale netta	5,30	1,00	5,30
Cucina Abitabile	sup reale netta	16,60	1,00	16,60
Disimpegno	sup reale netta	2,20	1,00	2,20
		<b>53,40</b>		<b>53,40</b>

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

**Accessori**

A

1. Cantina identificato al n. 9 di Via Fratelli Cervi posto al piano S1 composto da un va-

no - Sviluppa una superficie complessiva di 5.40 mq - Destinazione urbanistica: Cantina

Valore a corpo: € 1.725,00

Note: Per la valutazione si veda la descrizione estimativa (8.1 Criterio di Stima).

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, costituiti da un'unità immobiliare (appartamento) e la sua cantina di pertinenza, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terni al foglio 124, particella 365, sub. 6. 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 l'unità immobiliare 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 del territorio del Comune di Terni. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che, opportunamente estrapolate, hanno fornito dati alquanto attendibili. Si è tenuto conto, oltre che dell'ubicazione, anche ed in particolare delle caratteristiche intrinseche della unità immobiliare con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla 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 ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia ed in condizioni abitabili per edilizia economica, quotazioni comprese tra 800,00 e 1.250,00 €/mq.

- Agenzie Immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 900,00 e 1.200,00 €/mq; tali valori sono stati riparametrati dal sottoscritto, in considerazione del fatto che le valutazioni espresse dalle agenzie immobiliari sono mediamente superiori del 10% circa rispetto agli effettivi prezzi di mercato, ottenendo così una forbice compresa tra 810,00 e 1.080,00 €/mq;

- listino dei Prezzi degli Immobili Umbria che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia ed in condizioni abitabili, quotazioni comprese tra 800,00 e 1.000,00 €/mq.

L'andamento del settore immobiliare odierno segue quello dell'intera economia che è entrata in una fase di forte recessione ormai da vari anni. Nel 2010, fino all'estate, il mercato immobiliare si poteva ritenere interessato dalla crisi solo in modo parziale, dal terzo trimestre dello stesso anno la maggior parte dei paesi più sviluppati hanno fatto registrare forti cali nel reddito prodotto e le operazioni immobiliare sono fortemente diminuite, fino al 25%, a causa in gran parte della minore propensione degli istituti di credito di garantire le elevate percentuali di debito del passato e di effettuare erogazioni di ammontare elevato. Quanto descritto è una dinamica negativa che sembra non ancora arrestarsi a tutt'oggi. Ciò ha determinato una riduzione delle transazioni del 28% e delle quotazioni immobiliari di circa il 10% negli ultimi anni.

Dallo scenario immobiliare ed economico 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 850,00 €/mq. Tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della presente perizia invece si effettua sulla superficie netta calpestabile.

Per tale ragione si ritiene necessario aumentare il valore di 850,00 €/mq del 20% derivante dal rapporto tra superficie lorda e superficie netta. Il valore quindi da prendere in considerazione è pari a 1.020,00 €/mq al quale si deve però applicare una riduzione fisiologica di mercato del 5%. Il valore unitario risultante dalla stima quindi è di 969,00 €/mq arrotondato per difetto a 965,00 €/mq.

Per quanto riguarda la cantina è stata applicata una valutazione pari ad 1/3 rispetto a quella dell'appartamento ottenendo così un valore estimativo pari a 321,67 €/mq arrotondato per difetto 320,00 €/mq. Da ciò, considerando la superficie calpestabile della cantina pari a circa 5.40 mq si ottiene una valutazione a corpo pari a 1.728,00 €, arrotondato per difetto a 1.725,00 €.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Terni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari di Terni;



**8.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo popolare [A4] con annesso Cantina**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Camera 1	15,70	€ 965,00	€ 15.150,50
Camera 2	13,60	€ 965,00	€ 13.124,00
Bagno	5,30	€ 965,00	€ 5.114,50
Cucina Abitabile	16,60	€ 965,00	€ 16.019,00
Disimpegno	2,20	€ 965,00	€ 2.123,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 51.531,00
Valore Accessori (cantina)			€ 1.725,00
Valore complessivo intero			€ 53.256,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 53.256,00

**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 popolare [A4] con annessa Cantina	53,40 (appartamento) + 5,40 (cantina)	€ 53.256,00	€ 53.256,00

**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% )	€ 7.988,40
Spese tecniche di regolarizzazione catastale/ipocatastale:	€ 1.000,00
Spese tecniche 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>€ 43.967,60</b>
---	--------------------

**Allegati**

Documentazione Fotografica  
 Visura Catastale Attuale e Storica  
 Estratto di Mappa Catastale  
 Planimetria Catastale

Terni, 10/08/2016

L'Esperto alla stima  
**Ing. Simone Monotti**

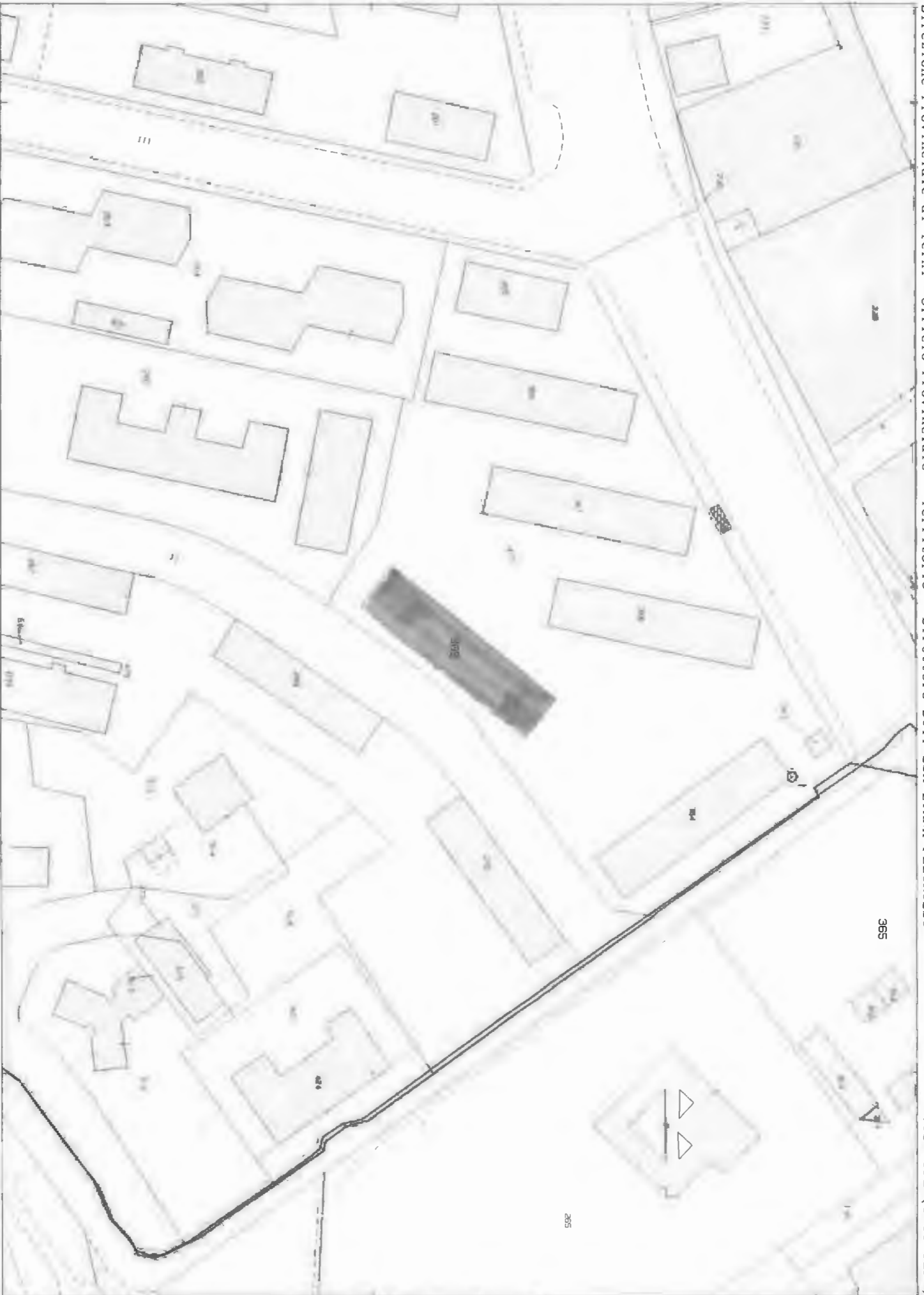
N=69800

Direzione Provinciale di Terni Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT SSA LIANA PELOROSSO

Vis ord (1 00 euro)

E=15900

1 Particella: 365



Comune: TERNI

Foglio: 124

Richiedente: CTU ING SIMONE MONOTTI

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267 000 x 189.000 metri

5-Lug-2016 8 14:17

Prot n TR0046741/2016

MODULARIO  
F. - Cat. N. T. - 215



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

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
20

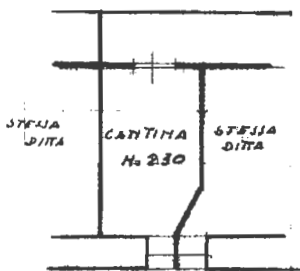
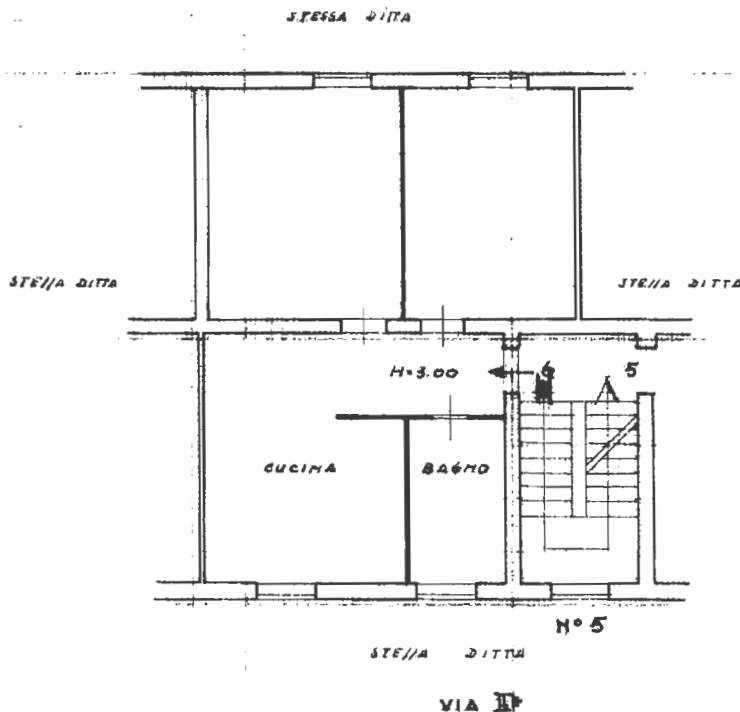
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1950, N. 690)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TERMI Via II N°5 Q. ITALIA  
Ditta DEMANIO DELLO STATO proprietario e I.A.C.P. urbanista  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TERMI

SCHEDE N° F324201

PIANO SECONDO  
INT. 6



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100



01036136

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10/5/64  
PROT. N°

124  
365/6

Compilata dall' I.A.C.P. di Termi  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de  
della Provincia di TERMI

DATA

Firma: Maniani

di - Situazione al 05/07/2016 - Comune di TERMI(L.117) - < Foglio: 124 Particella: 365 - Subalterno 6 >  
RVI n. 3 piano: S1-2;



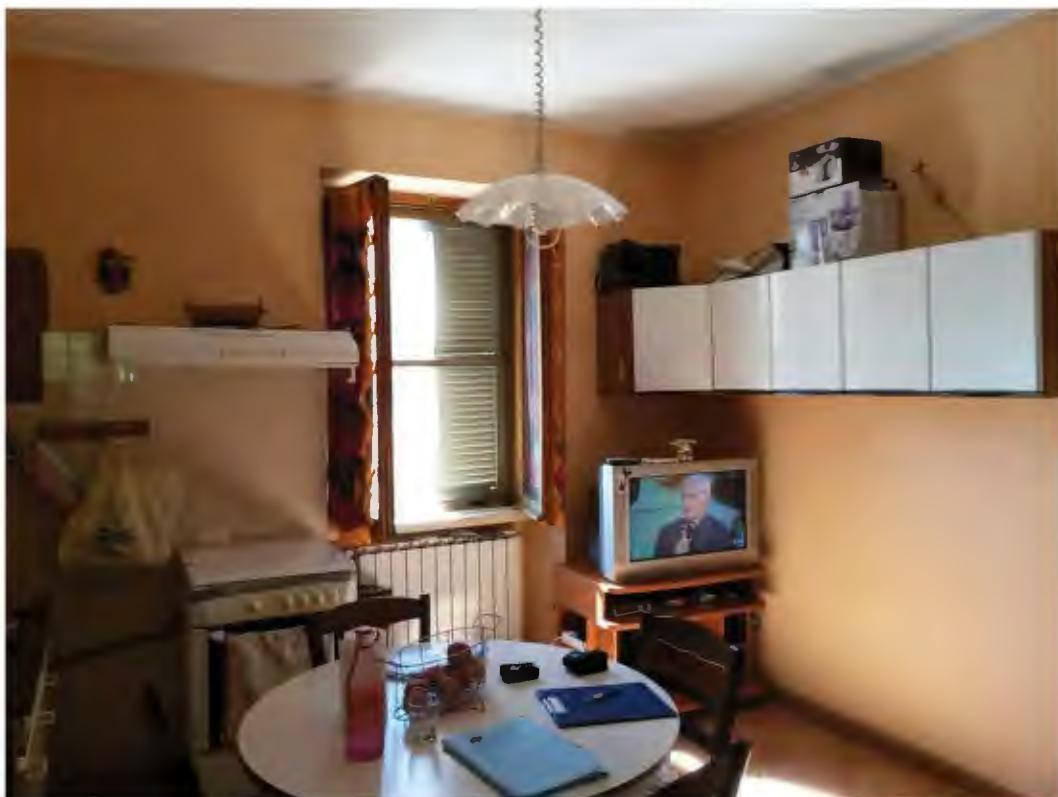
Foto aerea



Prospetto principale da Via Fratelli Cervi



Ingresso visto dalla zona disimpegno



Cucina abitabile



Camera 1



Camera 2



Bagno



Cantina (ingresso)