

# **TRIBUNALE DI TERNI**

## **Procedura di Esecuzione Immobiliare**

Promossa da:  
**OMISSIS**

Contro:  
**OMISSIS**

**IMMOBILE: Voc. Spiazzetta, 86 – Calvi dell’Umbria (TR)**

Lotto Unico

N. Gen. Rep. 124/2022

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17/05/2023

**Giudice: Dott. Francesco ANGELINI**  
**Custode Giudiziario: Dott. Paolo SEBASTIANI**

---

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

---

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Trombetti***

*Via Tagliamento, n. 10/12 05100 Terni Mob. 320/3531544*

*C.F.: TRMMRC76E09F844F – P.I. 01324340551*

*E-mail: [m.trombetti@libero.it](mailto:m.trombetti@libero.it) - PEC: [marco.trombetti@geopec.it](mailto:marco.trombetti@geopec.it)*

## Beni in **Calvi dell'Umbria (TR)**

### **Voc. Spiazzetta, 86**

#### **Lotto: Unico – Appartamento e Garage**

**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 [A3] sita in Calvi dell'Umbria (TR) CAP: 05032 Voc. Spiazzetta, 86**

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

1/2 di - Proprietà

C. F. - Residenza:

Eventuali comproprietari:

1/2 di - Proprietà

C.F. - Residenza:

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

Intestazione: nata a

foglio **21**, particella **141**,  
subalterno **3** (precedentemente **1** e **2**), indirizzo Voc. Spiazzetta n.86, piano T-S1, Comune Calvi dell'Umbria (TR), cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie 170 mq, rendita € 503,55.

Derivante da: Atto del 13/10/2008 Pubblico ufficiale GADDI CARLO Sede ROMA (RM) Rep. n. 14335 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7822.1/2008 Reparto PI di TERNI in atti dal 17/10/2008

Confini: strada, o aventi causa, salvo altri.

Conformità catastale:

In occasione del sopralluogo, si sono rilevate le seguenti difformità catastali: mancata indicazione in planimetria catastale della tettoia in legno, realizzata nel fronte principale dell'edificio.

Regolarizzabili mediante: presentazione Tipo Mappale per aggiornamento dell'estratto di mappa catastale e variazione catastale tramite procedura Do.C.Fa

Descrizione opere da sanare: Variazione catastale per ampliamento planimetrico della tettoia.

Variazione catastale: Costo stimato € 2.000,00 + € 210,00 spese catastali **Totale: € 2.210,00**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la conformità catastale della planimetria dell'appartamento.

**N.B.: la toponomastica non è allineata** - gli immobili risultano da certificazione comunale individuati con Vocabolo Spiazzetta n. 86 mentre nell'Atto di provenienza e conseguentemente nel pignoramento è stato indicato il vecchio indirizzo catastale di Loc. Piazzetta snc.

**Si evidenzia** che l'immobile è stato oggetto di fusione in data 07/12/2009 delle unità immobiliari precedentemente individuate ai sub 1 e 2, che ha generato l'odierno sub 3.

**Identificativo corpo: B.**

**Terreno agricolo sito in Calvi dell'Umbria (TR) CAP: 05032 Voc. Spiazzetta**

**Quota e tipologia del diritto**

1/2 di - Proprietà

C. F. - Residenza:

Eventuali comproprietari:

1/2 di - Proprietà

C.F. - Residenza:

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione:

, foglio **21**, particella **57**,  
subalterno -, indirizzo Voc. Spiazzetta, piano T, Comune Calvi dell'Umbria (TR), qualità seminativo  
arborato, classe 2, consistenza mq. 2.160, reddito dominicale € 11,16, reddito agrario € 7,81.

Derivante da: Atto del 13/10/2008 Pubblico ufficiale GADDI CARLO Sede ROMA (RM) Repertorio  
n. 14335 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7822.1/2008 Reparto PI di  
TERNI in atti dal 17/10/2008

Confini: strada comunale, o aventi causa,  
salvo altri.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale del terreno.

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

L'unità immobiliare è situata nelle colline adiacenti il paese di Calvi dell'Umbria a circa 7 km dal  
centro storico. La zona è prevalentemente ad uso agricolo sprovvista di servizi e attività  
commerciali, collegato da strade urbane e da mezzi pubblici.

Caratteristiche zona: agricola.

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e centro storico

Importanti centri limitrofi: Narni, Otricoli, Magliano Sabina.

Attrazioni paesaggistiche: nulla.

Attrazioni storiche: Rocca Albornoziana di Narni.

Principali collegamenti pubblici: autostrada (10 km) autobus (100m), stazione ferroviaria (12 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta occupato e abitato dalla signora Amato Filomena.  
L'appartamento è completamente arredato.

**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 \_\_\_\_\_ con  
sede in \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Atto a Rogito  
Notaio Gaddi Carlo in Roma (RM) in data 13/10/2008 al n. Rep. 14336/10578 – Iscritto in data  
17/10/2008 al n. 2349 Reg. Part.

Importo ipoteca: € 320.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

### **4.2.2 Pignoramenti:**

- TRASCRIZIONE del 13/10/2022 - Registro Particolare 8650 Registro Generale 11719 Pubblico  
ufficiale UNEP TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1811 del 23/09/2022 - ATTO ESECUTIVO O  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **4.2.3 Altre trascrizioni:**

- TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 8758 Registro Generale 11869  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 14335/10577 del 13/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

- TRASCRIZIONE del 17/10/2022 - Registro Particolare 8759 Registro Generale 11870  
Pubblico ufficiale GADDI CARLO Repertorio 14335/10577 del 13/10/2008  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

### **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: nessun Condominio

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non esistenti

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: Da verificare con la redazione dell'APE (si presume classe G)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Attuale Titolare/Proprietario:

-

proprietari

Dati derivanti da COMPRAVENDITA del 13/10/2008 in atti dal 17/10/2008, Rep. n. 14335, Rogante: Dott. GADDI Carlo, Registrazione: PI, Sede: Terni (n. 7822.1/2008)

### Titolare/Proprietario da 24/11/2006 al 13/10/2008

proprietario

Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 24/11/2006 - RECUP. TRASCR. 6420/08 - SUCCESSIONE Voltura n. 6893.1/2008 - Pratica n. TR0203472 in atti dal 18/12/2008

### Titolare/Proprietario da 05/06/2005 al 24/11/2006

proprietà

proprietà

Dati derivanti da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 05/06/2005 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione Volume 749 n. 18 registrato in data 31/05/2006 - SUCCESSIONE DI VISANI LINO Voltura n. 5035.1/2006 - Pratica n. TR0061247 in atti dal 20/09/2006

### Titolare/Proprietario da 27/03/1986 al 05/06/2005

proprietà

proprietà

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 27/03/1986 in atti dal 09/01/1989 (n. 2248B/1986)

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e successivamente oggetto di modifiche che hanno richiesto il rilascio dei seguenti titoli edilizi comunali:

### **Identificativo: Permesso di Costruire n. 43 prot. n. 7144 del 18/09/2008**

Intestazione:

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria

Per lavori di: Cambio di destinazione d'uso in sanatoria per parte dei locali al piano seminterrato.

### **Identificativo: DIA prot. n. 108 del 1991**

Intestazione:

tipo pratica: Denuncia Inizio Attività

Per lavori di: Realizzazione di muro di contenimento tra la particella 141 e la p.lla 57.

Dal raffronto dei titoli edilizi reperiti presso gli archivi comunali tramite accesso atti del 10/03/2023 e lo stato dei luoghi rilevato al sopralluogo del 07/03/2023, sono emerse le seguenti difformità: fusione in un'unica unità immobiliare con realizzazione di scala a chiocciola di collegamento e tettoia esterna in legno da regolarizzare.

Sono inoltre presenti nella corte e nel terreno dei manufatti e box in lamiera non autorizzati, i quali andranno demoliti.

Gli immobili sono sprovvisti di certificato di abitabilità/agibilità.

Regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria edilizia sia per le opere architettoniche che strutturali. Demolizione dei box in lamiera e manufatti vari posti nella corte.

Descrizione delle opere da sanare: regolarizzazione della fusione immobiliare mediante presentazione di SCIA in sanatoria e pratica strutturale in sanatoria alla Regione Umbria.

Costo stimato in € 5.000,00 + € 3.000,00 sanzioni.

Descrizione delle opere da demolire: manufatti e box in lamiera prefabbricati.

Costo stimato in € 1.000,00

**Oneri Totali: € 9.000,00.**

#### **7.1 Conformità edilizia:**

Per quanto sopra **NON** si dichiara la completa conformità edilizia.

#### **7.2 Conformità urbanistica:**

Strumento urbanistico Vigente: Piano regolatore generale

In forza della delibera: C.C. n. 2 e 3 del 24/01/2008

##### **Abitazione di tipo economico [A3]**

Zona omogenea: VPE

Norme tecniche di attuazione: Art.29 Zone VPE – *Verde Privato Edificato*

##### **Terreno [semin. arbor.]**

Zona omogenea: E

Norme tecniche di attuazione: Art.40 Zone E – *Territorio Agricolo*

**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 dell'immobile

Descrizione : **Appartamento** di cui al punto **A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Calvi dell'Umbria (TR) CAP: 05032 Voc. Spiazzetta n. 86**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un edificio unifamiliare ad uso civile abitazione disposto su due piani con garage di pertinenza. L'appartamento al piano terra è composto da ingresso, soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, una camera, un bagno ed un vano con la scala a chiocciola per scendere al piano seminterrato, dove sono presenti un locale taverna ed un disimpegno per un bagno ed il locale garage di pertinenza; intorno al fabbricato è presente una porzione di corte ad utilizzo esclusivo. Le finiture interne sono modeste e costituite da pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti con piastrelle in marmette di graniglia, rivestimenti in ceramica, finestre in legno con tapparelle in pvc, porte in legno e portoncino in legno. Impianti elettrico e idrico sotto traccia e non a norma. Impianto di riscaldamento non presente, all'ingresso troviamo una stufa a legna. Completa la proprietà una corte esclusiva/giardino dove insiste un muro di contenimento prospiciente il terreno p.Ila 57. L'immobile nel suo complesso risulta essere in un modesto stato di manutenzione.

**Quota e tipologia del diritto**

1/2

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

1/2

- Residenza:

L'unità immobiliare posta su due livelli con garage di pertinenza al piano seminterrato. Si segnala che l'altezza utile degli ambienti è 2.95 al piano terra e 2.90 i locali al piano seminterrato.

Superficie commerciale complessiva di circa mq 168,00.

L'edificio è stato costruito antecedentemente all'anno 1967

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: mediocri

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutture verticali*

Materiale: **muratura**, condizioni: **sufficienti**

*Copertura*

Tipologia: **a falde**, materiale: **non rilevabile**, condizioni: **non rilevabili**

*Fondazioni*

Tipologia: **a sacco**, condizioni: **non rilevabili**

*Scale*

Tipologia: **a chiocciola**, materiale: **metallo**, ubicazione: **interna**, servo scala: **assente**, condizioni: **sufficienti**

*Solai*

Tipologia PT: **latero-cemento**, condizioni: **buone**

Tipologia P.1: **latero-cemento**, condizioni: **buone**

### Componenti edilizie e costruttive:

<i>Portone di ingresso u.i.</i>	Tipologia: <b>ante a battenti</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> , materiale: <b>legno, vetro</b> protezione: <b>serranda avvolgibile</b> , materiale: <b>pvc</b> , condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Infissi interni</i>	Tipologia: <b>a battente</b> , materiale: <b>legno tamburato</b> , condizioni: <b>mediocri</b>
<i>Pareti esterne</i>	Materiale: <b>muratura in pietrame e tufo</b> , coibentazione: <b>assente</b> , rivestimento: <b>tinteggiatura</b> , condizioni: <b>sufficiente</b>
<i>Pavimentazione Interna</i>	Materiale PT: <b>marmette</b> , condizioni: <b>mediocri</b> Materiale PS1: <b>ceramica</b> , condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	Ubicazione: <b>cucina-bagno</b> , materiale: <b>piastrella ceramica</b> , condizioni: <b>mediocri</b>

### Impianti:

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , tensione: <b>220V</b> , condizioni: <b>sufficienti</b> , <b>quadro elettrico salvavita</b> ; conformità: <b>da verificare.</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> , rete di smaltimento: <b>tubi in PVC e cemento</b> , recapito: <b>fossa settica</b> , condizioni: <b>non rilevabili</b> , conformità: <b>non rilevabile</b>
<i>Gas</i>	Non presente,
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> , alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> , rete di distribuzione: <b>non rilevabile</b> , condizioni: <b>mediocri</b> , conformità: <b>da verificare.</b>
<i>Telefono</i>	Non presente
<i>Termico</i>	tipologia: <b>stufa a legna</b> , alimentazione: <b>legna</b> , diffusori: <b>nessuno</b> , condizioni: <b>mediocri</b> , conformità: <b>da verificare.</b>

Descrizione : **Terreno** di cui al punto **B**

### **Terreno agricolo sito in Calvi dell'Umbria (TR) CAP: 05032 Voc. Spiazzetta**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è un terreno ad utilizzo agricolo seminativo arborato (con qualche pianta di uliveto), adiacente la corte del fabbricato nel lato nord, raggiungibile tramite adiacente strada comunale. L'immobile risulta essere in stato di semi-abbandono con arbusti da sfrondare.

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

1/2

- Residenza:

Eventuali comproprietari:

1/2

- Residenza:

Superficie commerciale complessiva di circa mq 2160.

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

Condizioni generali dell'immobile: **mediocri**



**Tabella: Superfici commerciali degli ambienti**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente netto
Appartamento (PT e PS1)	Sup. Comm.	130,00	1,00	130,00
Garage (P.S.1)	Sup. Comm.	24,00	0,50	12,00
Corte esclusiva	Sup. Comm.	130,00	0,10	13,00
Corte esclusiva	Sup. Comm.	630,00	0,02	12,60
<b>Totali</b>		<b>914,00</b>		<b>167,60</b>
				<b>(Arr. 168,00 mq)</b>
Terreno p.lla 57	Sup. Comm.	2.160,00	1,00	2.160,00

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

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello da valutare per tipologia costruttiva, vetustà, condizioni di manutenzione e grandezze dei locali si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

La valutazione è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), in conformità agli Standard di Valutazione Internazionale (IVS). Il metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. Come indicato nella scheda allegata, l'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Si allega quindi la tabella dell'MCA da dove si evidenzia che il valore unitario medio rilevato dai comparabili è di euro/mq 625.00.

Per un confronto di quanto ottenuto sono stati presi i riferimenti della Banca dati dell'OMI delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio – Periodo di riferimento: 2° semestre 2022

- Provincia: Terni;
- Comune: Calvi dell'Umbria;
- Tipologia prevalente: Abitazioni civili;
- Destinazione: Residenziale;
- Fascia–zona: Extraurbana/RURALE E FRAZIONI
- Codice di zona: R1

**Abitazioni civili:**

- Stato conservativo: Normale

propone prezzi di mercato compresi tra € 600,00/mq ed € 1.000,00/mq di superficie lorda commerciale.

In considerazione delle caratteristiche specifiche dell'immobile, nonché del suo stato di manutenzione e conservazione, oltre al trend negativo delle quotazioni immobiliari sia nazionale che locale, il sottoscritto C.T.U. ritiene congruo adottare un valore medio unitario a metro quadro pari a euro/mq 600,00.

La superficie è stata calcolata, attribuendo alla superficie dei vani dell'appartamento un coefficiente del 100%, al garage al piano seminterrato un coefficiente del 50%, alla corte esterna esclusiva del 10% fino ai mq dell'abitazione e del 2% per il resto. La tettoia essendo da regolarizzare non è stata considerata.

Per **superficie commerciale lorda** si intende la *superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali per max 50 cm; ad essa vengono, inoltre, sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate applicando dei coefficienti correttivi per la determinazione del loro valore.*

In relazione al terreno p.la 57 di utilizzo agricolo è stato preso di riferimento il "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura, dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni, validi per l'anno solare 2023" pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Umbria in data 1 febbraio 2023

- Provincia: Terni;
- Comune: Calvi dell'Umbria;
- Tipologia prevalente: Seminativo;
- Destinazione: Agricola;
- Reg. Agr.: n. 6 - Colline del Basso Nera.

**Terreno agricolo:**

- Stato conservativo: Normale

propone prezzo di mercato pari a €/Ha 17.000,00.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Comune di Calvi dell'Umbria, Archivio Storico del Comune di Calvi dell'Umbria, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Listino dei prezzi degli immobili della Camera di commercio di Terni e Perugia, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della Regione Umbria.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia del Territorio, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione e terreno agricolo

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Destinazione	Superficie equivalente lorda	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione con garage di pertinenza e corte esclusiva	Mq 168,00	€/mq 600,00	€ 100.800,00
Terreno agricolo	Mq 2.160,00	€/mq 1,70	€ 3.672,00

- Valore corpo:	<b>€ 104.472,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 104.472,00</b>

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del <b>15% (per i fabbricati) e 10% (per i terreni)</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	<b>€ 15.496,20</b>
Rimborso forfetario di eventuali <b>spese condominiali insolute</b> nel biennio anteriore alla vendita con le relative spese legali:	<b>€ 0,00</b>
Spese tecniche di ripristino/regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 11.210,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese eliminazione vizi e manutenzione (valutazione a corpo):	<b>Nessuna</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (da definire prima della vendita):	<b>Nessuna</b>
Spese per redazione Attestato di Prestazione Energetica (a carico dell'acquirente):	<b>€ 300,00</b>

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

Valore immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano € 77.465,80

che può essere arrotondato al valore di: **€ 77.000,00**

Il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.

Terni, lì 11/04/2023

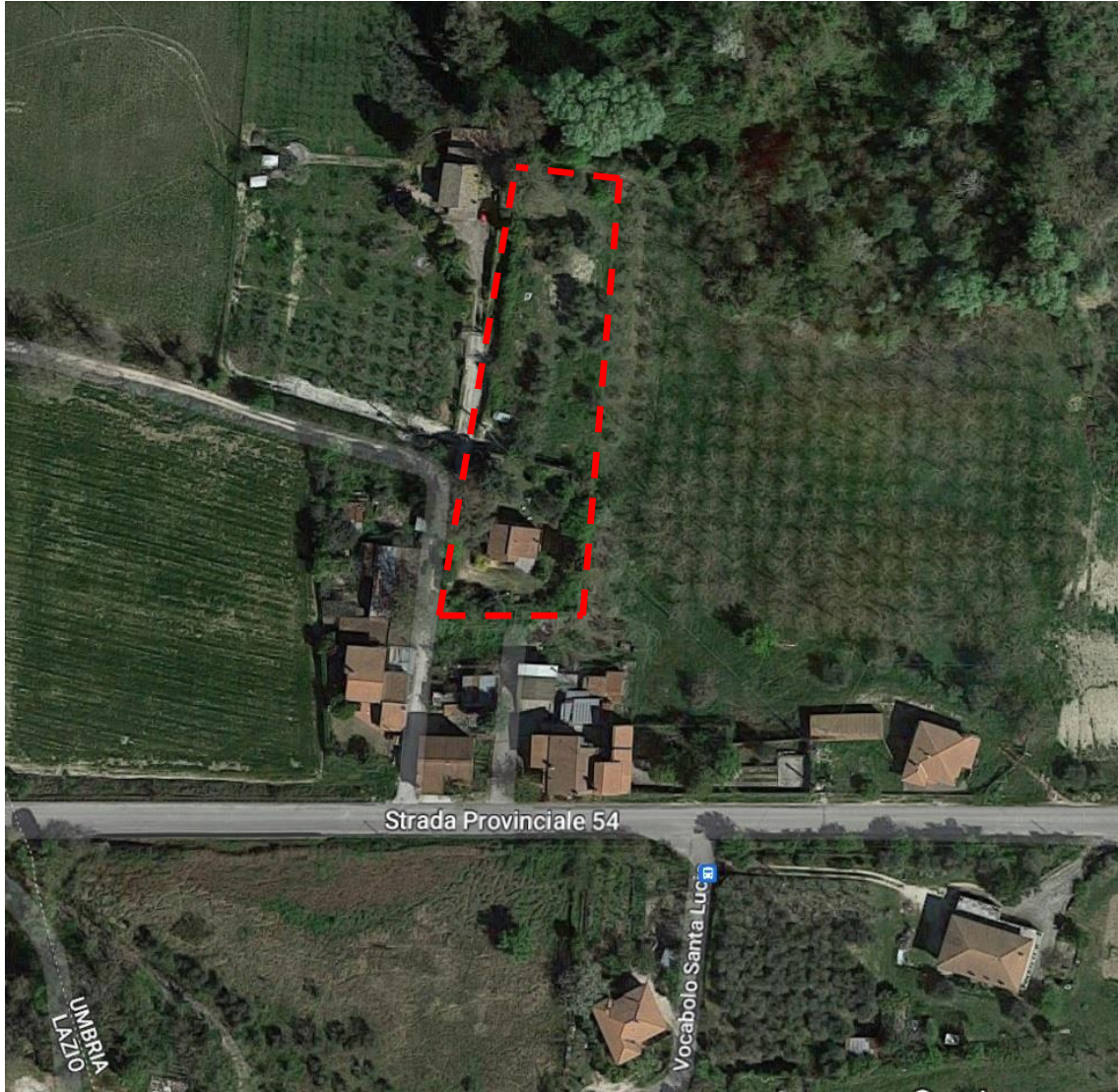
Il perito CTU  
**Geom. Marco Trombetti**



**Allegati:**

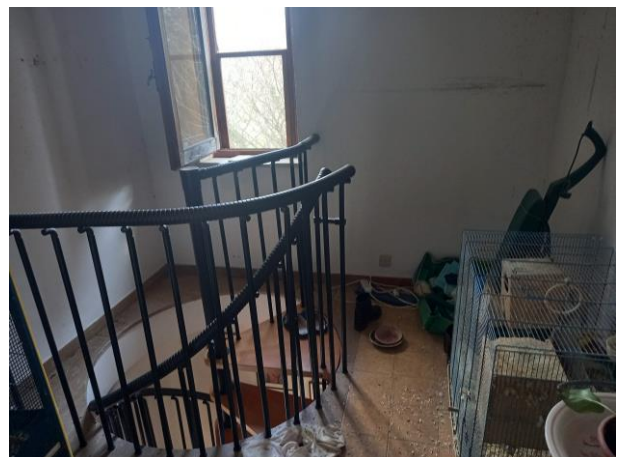
- Inquadramento Satellitare;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale (planimetria, visura e estratto di mappa);
- Inquadramento urbanistico – Estratto P.R.G;
- Tabella MCA per calcolo valore unitario;
- Banca Dati Quotazioni Immobiliari – Estratto 2° sem. 2022 (Agenzia del Territorio);
- Visure ipotecarie;
- Copia Atto di Compravendita rep. 14335 racc. 10577 del 13/10/2008 Notaio Carlo Gaddi;
- Titoli edilizi comunali;
- Ricevute invio perizia alle parti.

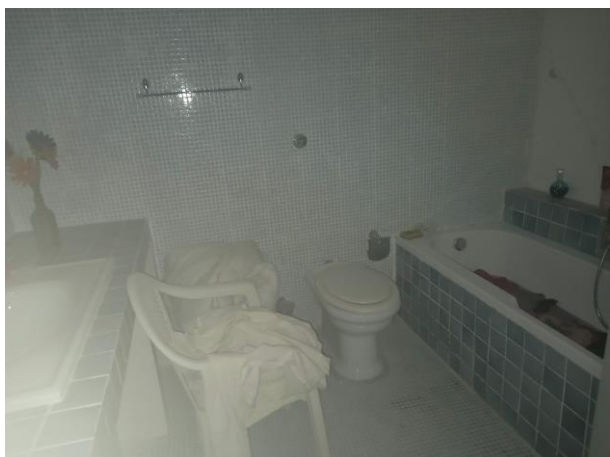
## INQUADRAMENTO SATELLITARE





## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA













**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0169265 del 07/12/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Calvi Dell'umbria

Vocabolo Spiazzetta

civ. 86

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 21

Particella: 141

Subalterno: 3

Compilata da:

Fecchi Alessandra

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Roma

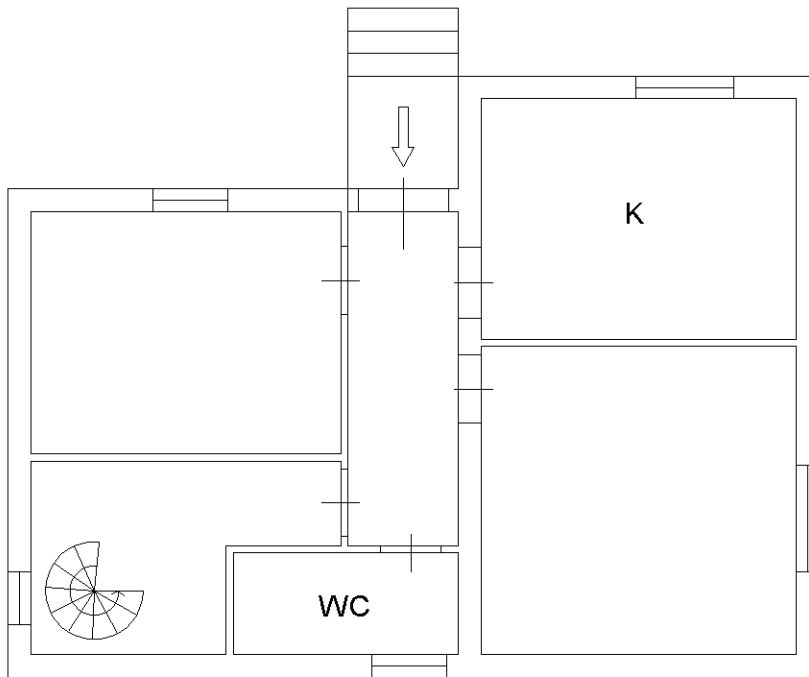
N. 13364

Scheda n. 1

Scala 1:100

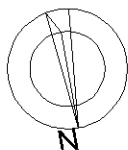
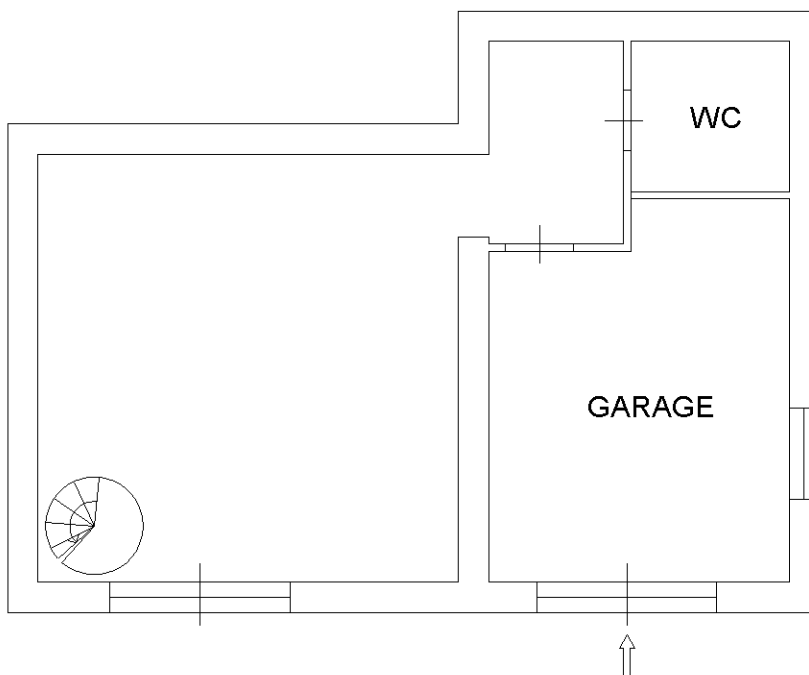
**ABITAZIONE**

Piano terra  
h = 2,95 m



**TERRAPIENO**

Piano seminterrato  
h = 2,85 m



SCALA 1:100

Ultima planimetria in atti

Catsto dei Fabbricati - Situazione al 02/03/2023 - Comune di CALVI DELL'UMBRIA(B446) - < Foglio 21 - Particella 141 - Subalterno 3 >  
VOCABOLO SPIAZZETTA n. 86 Piano SI-T

