



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



promossa da: **OMISSIS**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **71/2025**



data udienza ex art. 569 c.p.c.: 25-03-2026 ore 11:00

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



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001**



**Esperto alla stima:** Arch. Riccardo Barbieri

**Codice fiscale:** BRBRCR59M16L117L

**Studio in:** via del Tordo 10 - 05100 Terni

**Cellulare:** 347-7521175

**Email:** riccardobarbieri2@gmail.com

**Pec:** riccardo.barbieri2@archiworldpec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

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

OMISSIS - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 35, particella 164, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO SANT'ANGELO n. 1, piano terra / primo, comune Calvi dell'Umbria, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale: 102 mq; escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 271,14 euro

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

**Possesso:** Libero

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

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

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

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

**Creditori Iscritti:** OMISSIS

### 5. Comproprietari

**Beni:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Corpo:** A - abitazione con cantina e corte

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1) - Calvi Dell'Umbria (TR) - 05032

**Lotto:** 001

**Valore complessivo intero:** 39.460,79

Beni in **Calvi Dell'umbria (TR)**

Località/Frazione

Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1)

**Lotto: 001****La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale. Tutti i dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

**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 con cantina e corte.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Vocabolo Sant'Angelo n.1 (ex Borgata Santa Maria Maddalena n. 1)****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS - C.F. OMISSIS - Proprieta' 1/1, foglio 35, particella 164, subalterno 3, indirizzo VOCABOLO SANT'ANGELO n. 1, piano terra / primo, comune Calvi dell'Umbria, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie totale: 102 mq; escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 271,14 euro

Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/08/2023 Pratica n. TR0064015 in atti dal 04/08/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 64015.1/2023); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/12/2016 Pratica n. TR0090511 in atti dal 19/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21372.1/2016); VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2016 Pratica n. TR0063519 in atti dal 11/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15264.1/2016); Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 09/10/2015 Pratica n. TR0066112 in atti dal 09/10/2015 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18848.1/2015); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. TR0111253 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 11987.1/2011); VARIAZIONE del 09/09/1994 Pratica n. TR0013283 in atti dal 24/02/2005 VARIAZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA (n. 2781.1/1994).

Millesimi di proprietà di parti comuni: 1000/1000Confini: OMISSIS, OMISSIS, strada, salvo altri

Note: L'immobile è graffato alla part. 166 sub. 1 (corte) e alla part. 370 (cantina)

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

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

Gli immobili si trovano nella periferia di Calvi dell'Umbria in un'area agricola non lontana dal piccolo borgo Santa Maria Maddalena. La zona circostante è collinare e fondamentalemente agricola caratterizzata da bellezze naturali e da una ricca storia. Splendide sono le viste panoramiche.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi inesistenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: non presenti.

**Servizi offerti dalla zona:** vivaio, carrozziere

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole/residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Calvi dell'Umbria, Narni, Otricoli.

**Attrazioni paesaggistiche:** punti panoramici della zona.

**Attrazioni storiche:** centro storico di Calvi dell'Umbria, area archeologica di Otricoli.

**Principali collegamenti pubblici:** Bus 300 m, Autostrada A1 11 km, Stazione ferroviaria 15 km

## 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

## 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 OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 120.000,00; Importo capitale: € 60.000,00 ; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS ; A rogito di UNEP Tribunale di Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Terni in data OMISSIS ai nn. OMISSIS;



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:** 150 euro.

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Appartamento indipendente. Non esiste condominio.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NO

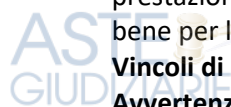
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** G

**Note Indice di prestazione energetica:** Indice G ipotizzato ma non certificato. L'attestato di prestazione energetica, in quanto richiesto dal Giudice, sarà redatto all'atto del trasferimento del bene per l'importo di 300 euro, oltre a IVA e cassa di previdenza.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Al Tribunale di Terni è iscritto il procedimento n. OMISSIS ricorrente principale OMISSIS, "Ruolo generale degli affari di volontaria giurisdizione o da trattarsi in Camera di Consiglio", materia successioni, oggetto rinuncia all'eredità (art. 519 c.c.)



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 07/10/2009 . In forza di accettazione tacita di eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione contro OMISSIS morto il OMISSIS. In precedenza la proprietà era condivisa tra OMISSIS (1/2) e OMISSIS (1/2) poi, per successione del OMISSIS trascritto a Terni in data OMISSIS, OMISSIS ne è diventato l'unico proprietario. La ricerca dell'atto di compravendita antecedente al ventennio non ha dato risultati. Tale ricerca è stata eseguita dal sottoscritto CTU stimatore risalendo da OMISSIS e OMISSIS indietro nel tempo. La consultazione all'Ufficio del Territorio di Terni e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni ha solamente individuato una compravendita di un terreno a favore di OMISSIS del OMISSIS ma l'edificio in questione non può essere stato edificato successivamente a tale data in quanto fa parte di un nucleo storico rurale già presente nella cartografia d'impianto del nuovo catasto. Altre informazioni sui passaggi di proprietà sono state ricercate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Spoleto risalendo le



successioni a ritroso alla ricerca dell'antica compravendita ma gli immobili rintracciati non riguardano il compendio.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 07/10/2009 al 10/10/2014 . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/10/2014 al 10/03/2016 . In forza di cessione dei diritti - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/03/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo economico [A3]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: balcone chiuso a vetri

Regolarizzabili mediante: demolizione delle opere abusive

Descrizione delle opere da sanare: chiusura a vetri del balconcino posto sopra il portone d'ingresso  
demolizione serramenti: € 700,00

ripristino a norma dell'altezza del parapetto con le finiture necessarie: € 500,00

Oneri Totali: **€ 1.200,00**

Note: La ricerca degli atti depositati agli Uffici Comunali ha rinvenuto una domanda di concessione, presentata il 20/01/1986 prot. n. 300, per la chiusura del suddetto balcone che però appare priva di approvazione comunale. Pertanto risulta un'opera con aumento di volumetria, soggetta a concessione, eseguita in assenza di titolo. Inoltre la normativa di PRG impone nelle zone A2, centri e nuclei storici rurali, la conservazione e la salvaguardia delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Opere interne rilevate confrontando la planimetria attuale dell'appartamento con quella storica, del 1994, nella quale al piano primo non è presente il bagno.

Regolarizzabili mediante: CILA tardiva

Descrizione delle opere da sanare: Bagno ricavato nel preesistente disimpegno

Sanzione CILA tardiva e diritti comunali: € 1.100,00

parcella del tecnico: € 1.200,00

Oneri Totali: **€ 2.300,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia; note: La ricerca dei titoli edilizi eseguita negli archivi del Comune di Calvi non ha reperito atti all'infuori della suddetta domanda per la chiusura del balcone. Dalla cartografia catastale d'impianto l'immobile risulta esistente quindi è stato costruito antecedentemente al 1967 ma non si conoscono altre informazioni riguardo le specifiche parti dell'edificio.

**7.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 2 del 24/01/2008 parte strutturale e delibera n. 26 del 01-10-13 variante parte strutturale, febbraio 2014 variante parte operativa
Zona omogenea:	A2 - Centri e nuclei storici rurali
Norme tecniche di attuazione:	<p>NTA PRG parte operativa - art. 11 zona omogenea A2 - Centri e nuclei storici rurali Sono individuate nel territorio comunale di Calvi dell'Umbria le zone A2, zone di centri e nuclei storici rurali, complessi edilizi in centri rurali aventi caratteristiche di interesse storico rilevante. Gli interventi in queste zone sono finalizzati alla conservazione, al recupero ed alla tutela del patrimonio storico-artistico esistente, alla salvaguardia ed al restauro dei tracciati viari, dei tessuti edilizi storici consolidati e delle caratteristiche storico-tipologiche degli edifici. La parte Operativa del PRG individua all'interno delle zone A2 i perimetri degli eventuali piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero. La perimetrazione dei centri nuclei storici rurali della parte Strutturale ed Operativa del nuovo Piano Regolatore prevale su quella dei centri storici urbani e dei complessi di edifici rurali e borghi dell'elenco dei Beni Immobili di interesse storico, architettonico e culturale. 1) destinazione d'uso Le zone di centri e nuclei storici rurali A2 sono destinate prevalentemente alla residenza legata alla produzione agricola. E' quindi possibile la realizzazione di destinazioni residenziali, direzionali e per uffici, commerciali fino a 60 mq per singola attività, esercizi pubblici ed attrezzature ricettive, alberghiere e extralberghiere, destinazioni per servizi pubblici ed attività di interesse generale, nonché per servizi di quartiere. Da tali zone sono comunque esclusi: laboratori per l'artigianato e quelli per l'artigianato di quartiere superiori ciascuno a mq 60 di superficie di laboratorio, ovvero laboratori artigianali di qualsiasi superficie con macchinario che produca rumore od odore molesto. Sono compatibili con la zona A2 le attività e le destinazioni d'uso legate alla produzione agricola e silvi-colturale, alla lavorazione, al commercio e alla valorizzazione a carattere familiare dei prodotti agricoli e silvi-colturali nonché i manufatti legati alla lavorazione dei prodotti agricoli come frantoi, mulini, impianti enotecnici etc. Sono altresì ammessi orti, pollai, stalle, scuderie, porcaie, purché conformi a norme e regolamenti di sanità pubblica. Norme di edificabilità 2) altezze e distanze In tutte le zone A2 le opere debbono rispettare i volumi e gli allineamenti esistenti. Eventuali volumi tecnici debbono essere compresi all'interno delle falde di copertura, anche se di progetto e non esistenti, Eventuali volumi tecnici sottofalda non possono superare il limite di altezza del piano orizzontale di gronda di ml 7,50 esclusi i comignoli. In caso di piani di recupero ovvero piani attuativi per interventi di recupero, nelle zone A2 può essere realizzato un incremento della volumetria</p>

	legale esistente fino ad un massimo del 30%. Può essere superata l'altezza del fabbricato esistente comunque fino ad un'altezza massima di ml 8,50. Nei casi di ristrutturazione edilizia le distanze dal filo stradale non possono essere comunque inferiori a quelle esistenti. 3) standards urbanistici Nelle zone A2 gli standards urbanistici pubblici e privati sono soddisfatti dalla zonizzazione del PRG nella misura prevista dalla legge Regionale 31/97 art. 26 comma 1,2 ed art. 43, comma 1,2,4,5. Per nuove destinazioni introdotte dagli interventi ammessi e non ricadenti in piano di recupero pubblico o privato le opere per l'attuazione degli standards di tipo pubblico possono essere modificate in oneri a carico dei soggetti attuatori da corrispondere all'Amministrazione comunale mediante apposita convenzione. 4) interventi e modalità di attuazione Nelle zone A2 gli interventi di opere interne, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo possono essere realizzati con intervento diretto. Sono consentiti con intervento diretto anche opere di ristrutturazione edilizia che riguardano singole unità immobiliari o parti di esse. Gli interventi di ristrutturazione edilizia relativi a più unità immobiliari e gli ampliamenti di singole o più unità immobiliari debbono essere realizzati mediante piani di recupero di tipo pubblico o privato.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO

**Note sulla conformità:**

Nessuna.

**Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica; note: vedi conformità Edilizia**Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - abitazione con cantina e corte**

Gli immobili hanno accesso, tramite una piccola area di proprietà, da una strada vicinale che termina poco dopo. Si tratta di un appartamento su due livelli, terra e primo, da una cantina, due ripostigli esterni e la suddetta corte d'ingresso. Dal portoncino d'ingresso si accede alla cucina del piano terra. Al primo piano si trovano le due camere, il bagno e un balconcino con ripostiglio. Le finiture sono da alloggio popolare con serramenti in legno verniciato bianco e vetri singoli, porte delle camere in legno bianco tamburato e vetro, pavimenti e rivestimenti non di pregio. La cucina ha una scarsa illuminazione naturale in quanto le uniche aperture verso l'esterno sono una piccola finestra e la porta d'ingresso. In esso è presente un camino angolare con chiusura a vetro tipo termocamino e una stufa a legna. Le scale interne che conducono al

piano primo sono rivestite in travertino. Al piano superiore le finestre sono dotate di persiane di alluminio. Il balconcino è chiuso con una vetrata e il ripostiglio laterale è probabilmente il vecchio bagno attualmente sostituito da quello interno. Il bagno è privo di finestre ma dotato di aspiratore (impossibile verificarne il funzionamento). La cantina è rettangolare coperta a tegole marsigliesi e ha una piccola finestra. Questo locale è adiacente all'abitazione collegata ad essa con un piccolo e basso ripostiglio utilizzato come legnaia. A fianco del portoncino d'ingresso si trova un altro piccolo ripostiglio. La piccola area di pertinenza esterna è pavimentata con pietra a spacco irregolare. La pavimentazione esterna eccede dalla linea di proprietà interessando anche una piccola parte della strada vicinale.

### 1. Quota e tipologia del diritto

#### 1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: stato libero

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **102,70**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1994

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: Secondo quanto può essere rilevato dal sopralluogo fatto a vista e in assenza di contratti attivi per elettricità e acqua, gli immobili sopra descritti si presentano in condizioni di scarsa manutenzione e è evidente che siano stati realizzati con materiali di bassa qualità. La parte bassa dell'intonaco esterno ha dei segni di umidità dovuti agli eventi atmosferici. Internamente non si notano segni evidenti di umidità o di infiltrazioni. Le murature non denotano fessurazioni evidenti.

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Balconi

materiale: **misto acciaio-c.a.** condizioni: **sufficienti**

Copertura

tipologia: **a falde** materiale: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare**

Scale

tipologia: **a rampa unica** materiale: **muratura** ubicazione: **interna**  
servoscala: **assente** condizioni: **buone**

Solai

tipologia: **soletta in c.a. in opera** condizioni: **buone**

Strutture verticali

materiale: **muratura** condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione: **scuretti**  
materiale protezione: **legno** condizioni: **scarse**  
Riferito limitatamente a: piano terreno

Infissi esterni

tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** protezione:  
**persiane** materiale protezione: **alluminio** condizioni: **sufficienti**  
Riferito limitatamente a: piano primo

Infissi interni

tipologia: **a battente** materiale: **legno e vetro** condizioni: **scarse**

Manto di copertura

materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**

Pareti esterne

Riferito limitatamente a: cantina  
materiale: **muratura in blocchi di tufo** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco** condizioni: **sufficienti**  
Note: intonaco non presente nella parete esterna delle camere

Pavim. Esterna

materiale: **Pietra** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna

materiale: **piastrelle in monocottura** condizioni: **buone**

Portone di ingresso

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

Rivestimento

materiale: **piastrelle ceramiche** condizioni: **buone**  
Riferito limitatamente a: bagno e angolo cottura

Scale

posizione: **interna** rivestimento: **travertino** condizioni: **buone****Impianti:**

Elettrico

tipologia: **sottotraccia** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**

Fognatura

tipologia: **mista** rete di smaltimento: **impossibile verificare** recapito: **pozzo perdente** ispezionabilità: **impossibile verificare** condizioni: **impossibile verificare** conformità: **impossibile verificare**

Gas

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **GPL** condizioni: **impossibile verificare** conformità: **da collaudare**  
Note: Bombola del gas per la cucina

Idrico

tipologia: **sottotraccia** alimentazione: **diretta da rete comunale** rete di distribuzione: **impossibile verificare** condizioni: **sufficienti** conformità: **impossibile verificare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **legna** rete di distribuzione: **tubi in rame** diffusori: **termosifoni in alluminio** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
Note: il termocamino è posto nella cucina**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Note	Non sono stati forniti documenti attestanti la rispondenza dell'impianto alle norme e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90). Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.
------	---

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo con termocamino a legna e radiatori
Stato impianto	impossibile verificare
Potenza nominale	sconosciuta
Epoca di realizzazione/adeguamento	sconosciuta
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Non sono stati forniti documenti attestanti le caratteristiche dell'impianto e non è stato possibile verificare l'esistenza della dichiarazione di conformità. Sarà necessario far effettuare la relativa dichiarazione di rispondenza a un tecnico abilitato.

**Condizionamento e climatizzazione:**

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

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie reale lorda è stata calcolata considerando il 100% delle superfici calpestabili, il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne, il 50% delle superfici delle pareti di confine con altre unità immobiliari, il 100 % delle pareti di perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali sono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione). Per il computo delle superfici esterne all'alloggio, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione: - balconi a livello dell'alloggio, 25%; - cantine, ripostigli esterni, 25%. La superficie utile calpestabile dei vari ambienti è la seguente: piano terra:

- cucina mq 16,58 - scale mq 4,17

piano primo:

- disimpegno mq 2,48

- camera (a) mq 18,25

- camera (b) mq 12,21

- bagno mq 6,32

- balcone mq 3,36

- ripostiglio mq 2,30

per un totale di mq 65,66

oltre a:

- corte esterna mq 14 (considerata accessorio)

- ripostiglio esterno mq 2,26

- ripostiglio legnaia mq 2,40

- cantina mq 12,48

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	sup reale lorda	22,08	1,00	22,08
scala	sup reale lorda	5,80	1,00	5,80
disimpegno	sup reale lorda	3,26	1,00	3,26
camera (a)	sup reale lorda	21,36	1,00	21,36
camera (b)	sup reale lorda	14,88	1,00	14,88
bagno	sup reale lorda	7,67	1,00	7,67
ripostiglio	sup reale lorda	2,75	1,00	2,75
balcone	sup reale lorda	3,36	0,25	0,84
cantina	sup reale lorda	15,20	0,25	3,80
ripostiglio esterno	sup reale lorda	3,25	0,25	0,81
ripostiglio legnaia	sup reale lorda	3,09	0,25	0,77
		<b>102,70</b>		<b>84,03</b>

### Accessori

A - abitazione con cantina e corte  
1. corte

Posto al piano terra adiacente alla strada. Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq. Destinazione urbanistica: A2

Valore a corpo: € 500

Note: L'area suddetta costituisce un accessorio diretto in quanto la sua superficie è inferiore a 3 volte la superficie coperta del fabbricato. La disciplina estimativa prevede di valutare tale area tra il 2% e il 5% del valore del fabbricato. Nel caso specifico, essendo la superficie dell'area molto inferiore alla superficie coperta e in scarse condizioni di manutenzione, si ritiene di valutarla l'1% del valore dell'immobile.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente stima ha la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di pignoramento, costituito da un unico corpo (destinazione residenziale) censito al N.C.E.U. nel comune di Calvi dell'Umbria al foglio 35 particella 164 sub. 3 (abitazione - A/3) graffata alla part. 166 sub. 1 (corte) e part. 370 (cantina). Si precisa che la stima si riferisce alla data di elaborazione della stessa. Per stimare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto reputa adeguato utilizzare il procedimento sintetico comparativo per parametri tecnici. Questo tipo di stima è possibile grazie alla disponibilità di dati, relativi a recenti compravendite, espressi in €/mq e in €/ha che il mercato immobiliare mette a disposizione. La comparazione è effettuata su immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli da stimare. In particolare per i suddetti beni ci si riferisce all'ubicazione, alla tipologia edilizia, al parametro tecnico scelto, che in questo caso è il metro quadrato di superficie commerciale, alla consistenza, alle rifiniture, agli accessori e, nei limiti del possibile, allo stato d'uso, di conservazione e di manutenzione. Le indicazioni di mercato per l'unità immobiliare, a destinazione residenziale sono state reperite da diverse fonti, quali:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al I semestre 2025 riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia, in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 600,00 e 800,00 €/mq;
- il listino dei prezzi degli immobili, a cura delle CCIAA di Perugia e Terni non comprende analisi delle compravendite nel Comune di Calvi dell'Umbria;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento per immobili simili, considerando una riduzione del prezzo del 10% come differenza tra il listino e il prezzo effettivo all'atto della compravendita, indicano valori compresi tra 279,00 e 765,00 €/mq.

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare è di tipo economico e si presenta in condizioni di ordinarietà senza quindi manifestare peculiarità positive o negative ne evidenti

comodi o scomodi, si ritiene opportuno adottare la media tra i minimi ed i massimi delle forbici di valore sopra riportate. Il valore ottenuto risulta essere di 611,00 €/mq di superficie commerciale.

### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e di Spoleto; Ufficio tecnico di Comune di Calvi dell'Umbria; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari operanti nella zona. Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate I semestre 2025.; Altre fonti di informazione: Tribunale di Terni, Archivio Notarile di Terni.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A - abitazione con cantina e corte. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 51.336,22.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina	22,08	€ 611,00	€ 13.490,88
scala	5,80	€ 611,00	€ 3.543,80
disimpegno	3,26	€ 611,00	€ 1.991,86
camera (a)	21,36	€ 611,00	€ 13.050,96
camera (b)	14,88	€ 611,00	€ 9.091,68
bagno	7,67	€ 611,00	€ 4.686,37
ripostiglio	2,75	€ 611,00	€ 1.680,25
balcone	0,84	€ 611,00	€ 513,24
cantina	3,80	€ 611,00	€ 2.321,80
ripostiglio esterno	0,81	€ 611,00	€ 494,91
ripostiglio legnaia	0,77	€ 611,00	€ 470,47

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 51.336,22

**Valore Finale € 51.336,22**

Valore corpo € 51.336,22

Valore Accessori € 500,00

Valore complessivo intero € 51.836,22

Valore complessivo diritto e quota € 51.836,22

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A - abitazione con cantina e corte	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso corte	84,03	€ 51.836,22	€ 51.836,22

### 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% ) € 7.775,43

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

DiRi (Dichiarazione di Rispondenza) impianto di riscaldamento e gas € -600,00

Dichiarazione di rispondenza impianto elettrico ai sensi del D.M. 37/08 (ex L. 46/90) € -500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 39.460,79**

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita soggetta a imposte di registro, tributi ipotecari, catastali e eventuali agevolazioni.

Data generazione:  
21-02-2026

L'Esperto alla stima  
**Arch. Riccardo Barbieri**

