
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da:**OMISSIS**....


contro:**OMISSIS**....

N° Gen. Rep. **152/2022**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **24/01/2024**

Giudice delle esecuzioni: **Dott. FRANCESCO ANGELINI**



Custode Giudiziario: **Dott. GIACOMO STELLA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il Tecnico: **Geom. Francesco Orsi**

Codice fiscale: RSOFNC79P28L117N

Studio Geoservice 2000 s.r.l. in Terni, Via A. Bartocci n° 12, int. 35

Tel: 0744-300402

Email: geom.francesco.orsi@gmail.com

Pec: francesco.orsi1@geopec.it



Premessa

Ad evasione dell'incarico conferito dal Giudice Dott. Francesco Angelini il sottoscritto Geom. Francesco Orsi, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n°1127, con studio Geoservice 2000 in Terni, Via Aldo Bartocci n.12, int.35, preve tutte le necessarie ed opportune indagini tecniche ed economiche, nonché dopo sopralluogo, si appresta a redigere la seguente perizia di stima.

Sulla base di quanto richiesto dal Giudice, in merito alla possibilità di formazione dei lotti, al solo scopo di migliorarne la commerciabilità, di seguito si espongono le motivazioni a cui si è giunti per la definizione del compendio in due distinti lotti.

lotto n. 1 - abitazione, Vocabolo S. Vito n. 12 (piani T, 1°), foglio 37, part. 259, sub. 1 e porzione "A" della corte sub. 3

lotto n. 2 - abitazione, Vocabolo S. Vito n. 16 (piani S1, T), foglio 37, part. 259, sub. 2 e porzione "B" della corte sub. 3

Il compendio immobiliare in oggetto, nel complesso, presenta grandi superfici che avrebbero generato ovviamente un considerevole unico valore, per di più con una porzione (sub. 2) gravata da contratti di locazione in essere, che avrebbero avuto nel mercato immobiliare un'appetibilità commerciale prossima alla zero; considerazione primaria per cui il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere in due lotti il compendio.

Lo stesso si compone, oltre a corte comune ed altri immobili di seguito descritti, di un fabbricato (sub 1), di costruzione, al quale è stato realizzato in adiacenza un recente ampliamento (sub 2); l'edificio comunque dispone del primo corpo realizzato in muratura, mentre il secondo è in calcestruzzo armato.

Si può attestare che sebbene di fatto siano realizzati in adiacenza, ed oggi comunicanti, presentano due strutture edilizie diverse e potenzialmente autonome.

La corte esterna, oggi sub 3 in comune ai sub 1 e 2, si può agevolmente suddividere ed attribuirne a ciascuno dei due subalterni residenziali una porzione.

Le due porzioni individuate, rappresentate negli elaborati grafici, dispongono già di una parziale divisione, costituita da un muro in tufo con sovrastante rete metallica posto in direzione est/ovest. La stessa corte possiede inoltre tre diversi ingressi carrabili dalla viabilità circostante: per cui, in caso di frazionamento, si disporrebbe a nord/est di ingresso a servizio del lotto n.1 ed a sud/ovest e nord/est di ulteriori due ingressi carrabili a servizio del lotto n. 2.

Ulteriore motivazione per una valutazione in due distinti lotti, e con l'associazione di una corte di pertinenza esclusiva per ogni unità abitativa, è data dalla presenza di strutture interrato realizzate nella corte sub.3 edificate in assenza di titolo edilizio. Qui la normativa di settore non permette una possibile sanatoria edilizia, per cui i costi di ripristino dello stato dei luoghi, difficilmente si sarebbero potuti distribuire fra le due unità abitative; dette strutture sono situate nella porzione di corte di pertinenza esclusiva che è stata associata al solo lotto n. 2.

L'agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Terni, in merito alla divisione della corte per l'attribuzione delle porzioni alle due unità abitative, impone il rifacimento completo dell'accatastamento delle due unità abitative,

il cui costo in totale si può attestare in €. 300000.

Premesso ed accertato quanto sopra, la maggiore criticità rimane comunque la commistione degli impianti per cui, nella valutazione, si avrà cura, per ciascun lotto, di detrarre un importo per affrontare i lavori necessari alla suddivisione.

A) **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

Corrispondenza tra diritti dominicali spettanti all'esecutato e quelli colpiti dal pignoramento? Si

Risulta depositata in atti la certificazione notarile sostitutiva, rispetto a cui:

- la certificazione risale sino ad un atto d'acquisto derivato o originario trascritto in data antecedente il ventennio la trascrizione del pignoramento;
- la certificazione riporta dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato in prima istanza sub 1 e 2, mentre non è stata integrata per il sub.3 pignorato successivamente.

B) **Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato?** si, risulta in regime di separazione dei beni.

C) **Sono depositate le notificazioni degli avvisi ai creditori iscritti? SI**

Lotto n. 1

**Abitazione, Vocabolo S. Vito n. 12, piano Terra e primo,
distinta al comune di Calvi dell'Umbria, foglio 37, part. 259, sub. 1
e porzione "A" della corte sub. 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Piena proprietà diOMISSIS....., nato a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS....., cf.OMISSIS.....;

Unità Identificata al catasto Fabbricati:

Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al **Foglio 37, Particella 259, subalterno 1**, cat. A/7, classe 2 di 9 vani, piano terra e primo, per un totale di 204 mq di superficie catastale e rendita di €. 83666;

Porzione "A" di corte comune (di mq. 1450) distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al **Foglio 37, Particella 259, subalterno 3**, Bene non censibile, comune ai subalterni 1 e 2;

L'unità, come sopra definita, deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare urbana di cui alla particella 259 (sub. senza) e dell'accorpamento a quest'ultima delle particelle sopresse 313 e 366 ed è intestata come sopra in virtù di Atti di Compravendita a firma del Notaio Ruggero Imbellone, rep. 35922

del 30/07/1999, registrato a Terni il 18/08/1999 al n.reg. 2211, vol. 203, trascritto a Terni in data 19/08/1999, RG 7986, RP 5412, nonché atto rep. 49091 del 30/09/2002, trascritto a Terni in data 21/10/2002, RG 10845, RP 7370.



Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità tra la situazione di fatto e la documentazione catastale:

- modeste variazioni interne dei tramezzi divisorii;
- integrazione di una finestra e spostamento di un'altra al piano primo;
- modeste variazioni locale accessorio esterno.



Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione dell'accatastamento per diversa distribuzione interna e, considerata la nota delle Agenzia delle entrate n. 223119 del 2020, circa le nuove disposizioni per censimento degli accessori, la struttura esterna verrà censita autonomamente.

Oneri Totali: € 1500,00importo complessivo di compenso del tecnico e spese per tributi catastali)

Nb: in questo importo può ricadere anche il costo per la variazione dell'accatastamento necessaria all'accorpamento della porzione "A" della corte all'unità sub. 1 o comunque da considerare alternativo a quello.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'intera proprietà, qui descritta per entrambi i lotti, è sita al margine sud del territorio della Regione Umbria, nella frazione di San Vito del Comune di Calvi dell'Umbria, disposta lungo la viabilità locale e si compone di due unità abitative (sub. 1 e sub. 2), nonché di una corte comune (sub. 3).

Il territorio d'inserimento del fabbricato è quello di campagna per cui nelle vicinanze non sono presenti i più comuni servizi pubblici.

Caratteristiche zona: agricole.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: in particolare nessuna, ma è inserito nelle meravigliose campagne Umbro-Laziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi del 21/03/2023 e 29/09/2023 l'immobile risulta abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.

Dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Terni, non risulta registrato alcun contratto di locazione/affitto/comodato in capo all'esecutato, dai quali risulti come dante causa ed aventi ad oggetto il sub. 1 e 3 di cui al presente lotto.



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:

- Servitù di passaggio (pedonale, carrabile e con bestiame, al fine di raggiungere la strada vicinale), trascritta nella Conservatoria dei registri immobiliari di Terni il 26/05/2021 al R.P. 4312, R.G. 5632, a favore delle particelle 367 e 318 del Foglio 37, giusto atto Notaio Festa Ferrante Gianluca rep. 8626/7121 del 29/04/2021

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

Non risulta.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risulta.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso e/o locazioni:

Non risulta.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo della durata di anni 25, a rogito del Notaio Festa Ferrante Gianluca del 07/05/2010, rep 1489/461, di €. 1.060.000,00, per un capitale di €. 530.000,00, iscritta in Conservatoria di Terni il 10/05/2010 al R.P. 983, R.G. 5726, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – società Cooperativa cf. 00367210515, a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS...., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria ed a carico diOMISSIS....nato a Roma ilOMISSIS...., cf.OMISSIS....edOMISSIS....nata a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS....cf.OMISSIS....in qualità di debitori non datori di ipoteca;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo della durata di anni 20, a rogito del Notaio Festa Ferrante Gianluca del 20/12/2013, rep 852/632, di € 730.000,00, per un capitale di €. 365.000,00, iscritta in Conservatoria di Terni il 23/12/2013 al R.P. 1389, R.G. 12568, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – società Cooperativa cf. 00367210515 a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS...., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà dei subalterni 1 e 2 della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria ed a carico diOMISSIS....nata a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS....cf.OMISSIS....in qualità di debitrice non datrice di ipoteca;

4.2.2 Pignoramenti:

- - Verbale di Pignoramento immobili Rep. 2297 del 28/11/2022, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 22/12/2022, RP 10821, RG 14629, a favore di Grogu Spv S.r.l. con sede a Conegliano (TV), cf. 05197150260, a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS...., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà dei subalterni 1 e 2

della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria.

- - Verbale di Pignoramento immobili Rep. 1265 del 07/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 20/07/2023, RP 6147, RG 8283, a favore di GroguSpv S.r.l. con sede a Conegliano (TV), cf. 05197150260, a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS...., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà del subalterno 3 della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi è un condominio costituito.

Attestazione Prestazione Energetica: l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) o non è stata fornita copia al sottoscritto, ma è comunque regolarizzabile mediante la redazione a firma di un tecnico abilitato. Sulla base delle sue caratteristiche costruttive ed in riferimento alla data del sopralluogo, il sottoscritto può, solo provvisoriamente, identificarlo in Classe Energetica "G".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 30/07/1999 ed oggi:

1/1 Piena Proprietà diOMISSIS.... nato a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS.... cf.OMISSIS....

- Dal 13/12/1982 fino al 30/07/1999:

1/2 Piena Proprietà diOMISSIS.... nato a Roma il 27/08/1941, cf.OMISSIS....;

1/2 Piena Proprietà diOMISSIS.... nata a Teramo il 09/01/1928, cf.OMISSIS....

- Dal 05/09/1976 e fino al 13/12/1982:

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS.... nato a Calvi dell'Umbria il 19/03/1953, cf.OMISSIS....;

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS.... nata a Calvi dell'Umbria il 23/12/1959, cf.OMISSIS....;

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS.... nato a Calvi dell'Umbria il 19/03/1953, cf.OMISSIS....;

3/9 Piena Proprietà diOMISSIS.... nata a Roma il 27/08/1921, cf.OMISSIS....

- In precedenza e fino al 05/09/1976:

diritti non specificati diOMISSIS.... nato a Calvi dell'Umbria, cf.OMISSIS....;

7. PRATICHE EDILIZIE:

(istanza accesso atti presso Comune di Calvi dell'Umbria, prot. 2863 del 04/04/2023)

- Concessione edilizia n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986 intestate aOMISSIS.... eOMISSIS...., per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile

abitazione, ora sub. 1;

- Istanza in sanatoria n. 19 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione di modeste variazioni per il fabbricato d'abitazione, ora sub. 1;
- Istanza in sanatoria n. 20 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione della recinzione, peraltro già autorizzata con C.E. n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986, ora sub. 3 porzione "A";
- Istanza in sanatoria n. 21 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione dell'annesso esterno, peraltro già autorizzato con C.E. n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986, ora sub. 1;

In merito alle tre sopracitate istanze di condono è opportuno far presente che, nonostante le pratiche siano complete di ricevute di pagamento delle oblazioni, elaborati grafici, documentazioni fotografiche e che non vi è traccia di richiesta di ulteriore documentazione, non risulta il rilascio della relativa concessione.

- Permesso di costruire n. 27 del 06/07/2005 intestato aOMISSIS....., per la realizzazione di ampliamento fabbricato residenziale, ora sub. 2.
- Permesso di costruire n. 4/2008 del 25/02/2009 per la realizzazione di recinzione lungo la via comunale, ora sub. 3 porzione "B";
- Permesso di costruire n. 7 del 25/02/2010 per rinnovo e variante al Permesso di costruire n. 27/2005, al cui interno vi è anche il parere tecnico preventivo per la realizzazione di impianto fognario a dispersione nel sottosuolo, ora sub 2.

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato residenziale originale, escluse modeste tramezzature interne al bagno del piano terra ed alla stanza da letto del piano primo è conforme alla planimetria allegata all'istanza di condono.

Seppure non risulti agli atti alcun rilascio di concessione edilizia in sanatoria, considerato che vi sono tutti gli elementi per un immediato rilascio, si ritiene comunque il fabbricato legittimo; le modeste opere interne rientrano negli interventi di edilizia libera, per cui eseguibili senza la presentazione di istanza e/o comunicazione.

Agli atti non risulta richiesto, né tantomeno rilasciato, alcun certificato di agibilità.

Regolarizzabili mediante: preso atto della legittimità dell'unità, è doveroso richiedere, se non già rilasciato e non consegnato per mero errore allo scrivente, la concessione in sanatoria delle pratiche 19, 20 e 21/94. Inoltre presentazione allo sportello unico per l'edilizia del comune di Calvi dell'Umbria, della documentazione ai fini del rilascio del certificato di agibilità, nello specifico attestazione di idoneità statica, Di.Ri degli impianti, documentazione inerente lo smaltimento delle acque reflue a dispersione nel sottosuolo. Oggi lo smaltimento delle acque reflue sembra, perché non ispezionabile, quello riportato nella concessione e variante del 1984 e 86, per cui si dovrà anche provvedere ad eseguire una relazione geologica per la pratica di conformità alle norme attuali.

Oneri Totali: € 5000,00 (importo complessivo di compenso dei tecnici ed oneri amministrativi).

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. vigente approvato con delibera C.C. n. 2 e 3 del 24/01/2008
Zona omogenea:	E – Territorio agricolo Art. 40 NTA

Descrizione dei beni

La proprietà in esame, situata nel Comune di Calvi dell'Umbria, in prossimità del confine tra la Regione Umbria ed il Lazio, è costituita da un fabbricato suddiviso in due corpi di fabbrica (lotto 1 e lotto 2), sito all'interno di una corte comune.

Il lotto n. 1 qui in vendita è composto da un'abitazione (sub 1) e la relativa corte di pertinenza (porzione "A" sub 3).

Il fabbricato si presenta disposto su due piani e completamente fuori terra; è realizzato in muratura e con solai in laterocemento;

Al piano terra vi è la zona giorno con cucina, stanza da pranzo, un grande e luminoso soggiorno, nonché un bagno; al piano primo, per mezzo di comoda scala interna, si giunge alla zona notte formata da quattro stanze da letto e due bagni.

L'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, si nota che nella realizzazione delle finiture si è avuto particolare riguardo ad utilizzare materiali di ottima fattura e ricercatezza; i pavimenti sono tutti in cotto e grès, finestre in legno a doppio vetro camera, persiane in legno e radiatori in ghisa. *(cfr. documentazione fotografica).*

La porzione di corte esterna, del tutto pianeggiante e con ombreggiature naturali delle alberature presenti, è recintata verso l'esterno con muratura e cancellata carrabile.

Corredano il lotto un annesso esterno in cui è realizzato un forno ed un barbecue, oltre ad un locale per servizi e un

modesto box dove è stata installato il generatore di calore che, all'attualità, fornisce anche il lotto n. 2. L'alimentazione del generatore è garantita da un serbatoio di GPL che, con la suddivisione della corte, andrà a ricadere nel lotto 2, per cui vi sarà la necessità di installare un nuovo serbatoio da posizionare nella corte porzione "A". L'immobile è raggiungibile dalla corte esterna, per mezzo di corselli lastricati fino all'ingresso dell'unità che, considerato il modesto gradino e la zona notte sita al piano primo, **non permette l'accessibilità ai soggetti diversamente abili, ma può essere nel contempo adattato** con la realizzazione di una modestissima rampa d'ingresso e l'installazione di un servo scala per il piano primo.

Caratteristiche descrittive:caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a doppia falda; materiale: laterocemento; condizioni: non ispezionabile;
Fondazioni	Non rilevabili;
Solai	tipologia: laterocemento; condizioni: buone
	tipo: interne
Scale	tipologia: unica rampa; materiale: laterocemento; condizioni: buone;
Murature	materiale: in laterizio; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: legno; condizioni: buone
Infissi interni	materiale: legno; condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio; coibentazione: non nota; condizioni: non ispezionabile
Pavim. Interne	materiale: cotto/ grés; condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente; materiale: metallo/legno; condizioni: buone
Rivestimento	Materiale: intonaco civile
Rivestimento bagno	materiale: maiolicato; condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; conformità: non vi sono certificazioni.
Fognatura	Fossa imhoff e a dispersione nel sottosuolo (elab. grafico C.E.25/84)
Gas e Termico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: gpl; rete di distribuzione e condizioni: non

Idrico
ispezionabile; conformità: **non vi sono**
certificazioni; terminali: **ghisa**;
tipologia: **sottotraccia**; alimentazione: **rete pubblica**;
condizioni: **non ispezionabile**; conformità: **non vi**
sono certificazioni



Calcolo delle superfici equivalenti dell'unità

In questa sede è opportuno evidenziare che la superficie commerciale individuata è computata con il 100% delle superfici calpestabili, delle tramezzature interne e delle murature portanti fino ad uno spessore di cm. 50, mentre quella relativa alle aree scoperte è calcolata al 15% fino ad un massimo pari alla superficie commerciale dei locali principali.

Destinazione	Identificativo	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq
abitazione	part. 259 sub. 1	terra	sup. lorda	98,0	1	98,00
portico	part. 259 sub. 1	terra	sup. lorda	21,6	0,35	7,56
centrale termica	part. 259 sub. 1	terra	sup. lorda	3,0	0,25	0,75
locali accessori esterni	part. 259 sub. 1	terra	sup. lorda	15,6	0,3	4,68
abitazione	part. 259 sub. 1	primo	sup. lorda	98,0	1	98,00
corte pertinenziale	part. 259 sub. 3/parte "A"	terra	sup. lorda	196,0	0,15	29,40
Sup. totale Equivalente mq						238,39

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

E' noto che lo scopo pratico di ogni procedimento di stima è quello di determinare e rappresentare il più probabile valore di mercato di un bene economico. Uno degli aspetti rilevanti di tale procedimento risiede nel principio dell'ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, compresi i rapporti che presiedono alle varie fasi dell'operazione immobiliare per la quale si opera la stima. Ciò sta a significare che il giudizio di stima sarà tanto più corretto, quanto più in esso potranno essere recepite tutte le menzionate spinte ed influenze, di cui si avvale, sebbene in forma sintetica, il procedimento di stima comparativa in questa sede applicato.

8.2 Fonti di informazione:

L'indagine ha interessato l'osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari del Territorio di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Narni, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili rappresentante il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, pubblicato dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni.

Dalle fonti di cui sopra scaturisce che il mercato di beni pressoché simili a quelli in oggetto è compreso tra un min. di 700,00 €/mq.lordo ed un massimo di 110000€/mq.lordo; da qui il sottoscritto valutato le condizioni specifiche, reputa che si possa definire **un valore unitario pari a 950,00€/mq.lordo.**



8.3 Valutazione del compendio:

Oggetto	Identificativo	Qualità	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore €.
Lotto n. 1	part. 259, sub 1 e sub 3 porz. "A"	Ente Urbano	238,39	950,00	226.470,50
Valore totale della quota di 1/1 €.					226.470,50

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, 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.):	€	-33.970,58
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale = (€. 1500,00+5000,00)=	€.	-6.500,00
Riduzione per acquisizione Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente prima dell'emissione del decreto di trasferimento	€	-300,00
Riduzione per lavori edili/impiantistici necessari per la divisione delle unità. Nello specifico, realizzazione della muratura nel passaggio del soggiorno ed adeguamenti impiantistici stimati, in carico al lotto n. 1, in €. 5000,00	€	-5.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:		180.699,93

8.5 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Terni li, 18/12/2023

Il Tecnico

Geom. Francesco Orsi

elenco allegati:

- Lotto 1 - allegato "A" - Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale
- Lotto 1 - allegato "B" - Individuazione oggetto vendita e planimetria di rilievo
- Lotto 1 - allegato "C" - Variante n. 37/86 a C.E. 25/84 e piante sanatoria 19/94
- Lotto 1 - allegato "D" - Documentazione fotografica
- Lotto 1 - allegato "E" - Visura catastale
- Lotto 1 - allegato "F" - Ispezioni ipotecarie
- Lotto 1 - allegato "G" - Atti Notaio Imbellone rep. 35922/1999 e 49091/2022

Lotto n. 2

**Abitazione, Vocabolo S. Vito n. 12, piano Terra ed interrato,
distinta al comune di Calvi dell'Umbria, foglio 37, part. 259, sub. 2
e porzione "B" della corte sub. 3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 Piena proprietà diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS...., cf.OMISSIS....;

Unità Identificata al catasto Fabbricati:

Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al **Foglio 37, Particella 259, subalterno 2**, cat. A/7, classe 2 di 7,5 vani, piano terra e seminterrato, per un totale di 180 mq di superficie catastale e rendita di €. 697,22;

Porzione "B" di corte comune (di mq. 2200) distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al **Foglio 37, Particella 259, subalterno 3**, Bene non censibile, comune ai subalterni 1 e 2;

L'unità, come sopra definita, deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare urbana di cui alla particella 259 (sub. senza) e dell'accorpamento a quest'ultima delle particelle sopresse 313 e 366 ed è intestata come sopra in virtù di Atti di Compravendita a firma del Notaio Ruggero Imbellone, rep. 35922 del 30/07/1999, registrato a Terni il 18/08/1999 al n. reg. 2211, vol. 203, trascritto a Terni in data 19/08/1999, RG 7986, RP 5412, nonché atto rep. 49091 del 30/09/2002, trascritto a Terni in data 21/10/2002, RG 10845, RP 7370.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità tra la situazione di fatto e la documentazione catastale:

- al piano interrato vi è una diversa distribuzione e destinazione dei locali;
- al piano terra non è riportato il ripostiglio della camera a sud.

Regolarizzabili mediante: Docfa per variazione dell'accatastamento per diversa distribuzione interna.

Oneri Totali: € 1500,00importo complessivo di compenso del tecnico e spese per tributi catastali)

Nb: in questo importo può ricadere anche il costo per la variazione dell'accatastamento necessaria all'accorpamento della porzione "B" della corte all'unità sub. 2 o comunque da considerare alternativo a quello.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'intera proprietà, qui descritta per entrambi i lotti, è sita al margine sud del territorio della Regione Umbria, nella frazione di San Vito del Comune di Calvi dell'Umbria, disposta lungo la viabilità locale e si compone di

due unità abitative (sub. 1 e sub. 2), nonché di una corte comune (sub. 3).

Il territorio d'inserimento del fabbricato è quello di campagna per cui nelle vicinanze non sono presenti i più comuni servizi pubblici.

Caratteristiche zona: agricole.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole.

Attrazioni paesaggistiche: in particolare nessuna, ma è inserito nelle meravigliose campagne Umbro-Laziali.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data dei sopralluoghi del 21/03/2023 e 29/09/2023 l'immobile risulta abitato dall'esecutato e da altri soggetti giusti contratti di locazione di seguito riportati.

(istanze Agenzia delle entrate, prot. 19051 del 22/03/2023 e prot. 25972 del 18/04/2023)

• *Atto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo stipulato il 01/01/2019 e registrato il 17/01/2019 presso l'Ufficio territoriale di Perugia al nr. 474 serie 3T; dante causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); avente causa:OMISSIS....(C.F.OMISSIS....); oggetto: fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al foglio 37, particella 259, sub 2 e terreno censito al catasto terreni del Comune di Calvi dell'Umbria al foglio 37 particella 318; durata: dal 01/01/2019 al 31/12/2027; Corrispettivo annuo: euro 9.000,00;*

• *Atto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 01/08/2019 e registrato il 01/08/2019 presso l'Ufficio territoriale di Perugia al nr. 7783 serie 3T; dante causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); avente causa:OMISSIS....(C.F.OMISSIS....); oggetto: porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al foglio 37, particella 259, sub 2; durata: dal 01/08/2019 al 31/07/2027; Corrispettivo annuo: euro 2.400,00;*

• *Atto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 01/08/2019 e registrato il 01/08/2019 presso l'Ufficio territoriale di Perugia al nr. 7784 serie 3T; dante causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); avente causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); oggetto: porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al foglio 37, particella 259, sub 2; durata: dal 01/08/2019 al 31/07/2027; Corrispettivo annuo: euro 1.200,00;*

• *Atto di locazione di immobile ad uso abitativo stipulato il 01/08/2019 e registrato il 01/08/2019 presso l'Ufficio territoriale di Perugia al nr. 7785 serie 3T; dante causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); avente causa:OMISSIS.... (C.F.OMISSIS....); oggetto: porzione di fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al foglio 37, particella 259, sub 2; durata: dal 01/08/2019 al 31/07/2027; Corrispettivo annuo: euro 1.200,00.*

In merito ai sopracitati contratti di affitto è opportuno riportare che:

- nel contratto di locazione con avente causa laOMISSIS...., è riportato una durata di anni 9 (nove), mentre le date di inizio (01/01/2019) e termine (31/12/2028) formano un totale di anni 10 (dieci); nella comunicazione dell'agenzia delle entrate è riportata una scadenza al 31/12/2027.
- I contratti stipulati successivamente a quello con avente causa laOMISSIS.... hanno come oggetto lo stesso di quest'ultima, ovvero il sub. 2 o sua porzione.

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:*

- Servitù di passaggio (pedonale, carrabile e con bestiame, al fine di raggiungere la strada vicinale), trascritta nella Conservatoria dei registri immobiliari di Terni il 26/05/2021 al R.P. 4312, R.G. 5632, a favore delle particelle 367 e 318 del Foglio 37ed a carico della part. 259, giusto atto Notaio Festa Ferrante Gianluca rep. 8626/7121 del 29/04/2021

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

Non risulta.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Non risulta.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso e/o locazioni:

Non risulta.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:*4.2.1 Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria derivante da mutuo della durata di anni 25, a rogito del Notaio Festa Ferrante Gianluca del 07/05/2010, rep 1489/461, di €. 1.060.000,00, per un capitale di €. 530.000,00, iscritta in Conservatoria di Terni il 10/05/2010 al R.P. 983, R.G. 5726, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – società Cooperativa cf. 00367210515 a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS....., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria ed a carico diOMISSIS....nato a Roma ilOMISSIS....., cf.OMISSIS....edOMISSIS....nata a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS....cf.OMISSIS....in qualità di debitori non datori di ipoteca;
- Ipoteca volontaria derivante da mutuo della durata di anni 20, a rogito del Notaio Festa Ferrante Gianluca del 20/12/2013, rep 852/632, di € 730.000,00, per un capitale di €. 365.000,00, iscritta in Conservatoria di Terni il 23/12/2013 al R.P. 1389, R.G. 12568, a favore della Banca Popolare dell'Etruria e del Lazio – società Cooperativa cf. 00367210515 a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS....., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà dei subalterni 1 e 2 della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria ed a carico diOMISSIS....nata a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS....cf.OMISSIS....in qualità di debitrice non datrice di ipoteca;

4.2.2 Pignoramenti:

- - Verbale di Pignoramento immobili Rep. 2297 del 28/11/2022, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 22/12/2022, RP 10821, RG 14629, a favore di GroguSpv S.r.l. con sede a Conegliano (TV), cf. 05197150260, a carico diOMISSIS....., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS....., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà dei subalterni 1 e 2 della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria.
- - Verbale di Pignoramento immobili Rep. 1265 del 07/07/2023, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 20/07/2023, RP 6147, RG 8283, a favore di GroguSpv S.r.l. con

sede a Conegliano (TV), cf. 05197150260, a carico diOMISSIS...., nato a Calvi dell'Umbria, ilOMISSIS...., cf.OMISSIS.... per la piena proprietà del sub. 3 della particella 259 del foglio 37 del Comune di Calvi dell'Umbria.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non vi è un condominio costituito.

Attestazione Prestazione Energetica: l'immobile è sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) o non è stata fornita copia al sottoscritto, ma è comunque regolarizzabile mediante la redazione a firma di un tecnico abilitato. Sulla base delle sue caratteristiche costruttive e in riferimento alla data del sopralluogo, il sottoscritto può, solo provvisoriamente, identificarlo in Classe Energetica "G".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Dal 30/07/1999 ed oggi:

1/1 Piena Proprietà diOMISSIS.... nato a Calvi dell'Umbria ilOMISSIS.... cf.OMISSIS....

- Dal 13/12/1982 fino al 30/07/1999:

1/2 Piena Proprietà diOMISSIS....nato a Roma il 27/08/1941, cf.OMISSIS....;

1/2 Piena Proprietà diOMISSIS....nata a Teramo il 09/01/1928, cf.OMISSIS....

- Dal 05/09/1976 e fino al 13/12/1982:

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS....nato a Calvi dell'Umbria il 19/03/1953, cf.OMISSIS....;

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS....nata a Calvi dell'Umbria il 23/12/1959, cf.OMISSIS....;

2/9 Piena Proprietà diOMISSIS....nato a Calvi dell'Umbria il 19/03/1953, cf.OMISSIS....;

3/9 Piena Proprietà diOMISSIS....nata a Roma il 27/08/1921, cf.OMISSIS....

- In precedenza e fino al 05/09/1976:

diritti non specificati diOMISSIS....nato a Calvi dell'Umbria, cf.OMISSIS....;



7. PRATICHE EDILIZIE:

(istanza accesso atti presso Comune di Calvi dell'Umbria, prot. 2863 del 04/04/2023)

- Concessione edilizia n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986 intestate aOMISSIS....eOMISSIS....., per la demolizione e ricostruzione di un fabbricato di civile abitazione, ora sub. 1;
- Istanza in sanatoria n. 19 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione di modeste variazioni per il fabbricato d'abitazione, ora sub. 1;
- Istanza in sanatoria n. 20 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione della recinzione, peraltro già autorizzata con C.E. n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986, ora sub. 3 porzione "A";
- Istanza in sanatoria n. 21 del 1994 intestata aOMISSIS....eOMISSIS....., con cui si chiede la regolarizzazione dell'annesso esterno, peraltro già autorizzato con C.E. n. 25/84 del 28/06/1984 e relativa variante 37/86 del 07/05/1986, ora sub. 1;

In merito alle tre sopracitate istanze di condono è opportuno far presente che, nonostante le pratiche siano complete di ricevute di pagamento delle oblazioni, elaborati grafici, documentazioni fotografiche e che non vi è traccia di richiesta di ulteriore documentazione, non risulta il rilascio della relativa concessione.

- Permesso di costruire n. 27 del 06/07/2005 intestato aOMISSIS....., per la realizzazione di ampliamento fabbricato residenziale, ora sub. 2.
- Permesso di costruire n. 4/2008 del 25/02/2009 per la realizzazione di recinzione lungo la via comunale, ora sub. 3 porzione "B";
- Permesso di costruire n. 7 del 25/02/2010 per rinnovo e variante al Permesso di costruire n. 27/2005, al cui interno vi è anche il parere tecnico preventivo per la realizzazione di impianto fognario a dispersione nel sottosuolo, ora sub 2.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.1 Conformità edilizia:

Il fabbricato è stato edificato con i Permessi di costruire n.27/2007 e n. 7/2010 ed è dotato di certificato di agibilità (senza prot.) giusta istanza prot. n. 4966 del 2010, ma nonostante ciò il piano interrato presenta una diversa distribuzione interna, nonché un ampliamento verso ciò che doveva essere una cisterna per la raccolta di acqua piovane.

Nella porzione della corte di pertinenza sono inoltre presenti due grandi strutture edilizie interrate, di circa mq 250, adibite a garage e realizzate in assenza di titolo edilizio.

La prima, denominata garage n. 1, è stata edificata in affiancamento al locale pluriuso, mentre la seconda, garage n. 2, è stata edificata al confine con la particella 367, per di più con accesso solo da quest'ultima che risulta in proprietà ad un familiare dell'esecutato; essendo edificate in zona agricola, non si ravvisano elementi che ne possano permettere una sanatoria edilizia, per cui si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi. E' stato inoltre realizzato un muro di recinzione in calcestruzzo armato al confine sud/est della particella 259, anch'esso realizzato in assenza di titolo edilizio.

Regolarizzabili mediante:

Riguardo il fabbricato sub. 2, vengono previste detrazioni per i costi relativi a:

- chiusura della porta tra il locale multiuso ed il garage n. 1;
- lavori per il ripristino come da Permessi di costruire approvati;

Riguardo le strutture interrate realizzate in assenza di titolo:

- lavorazioni per ripristinare lo stato dei luoghi che nello specifico per il garage n. 1 viene prevista la chiusura della porta d'ingresso, nonché quella di comunicazione con il locale multiuso, rimozioni di impianti, infissi e solaio di copertura, mentre per il garage n. 2 viene prevista la demolizione: per entrambi è previsto il successivo rinterro.

Riguardo il muro di recinzione e cancello carrabile n. 3 realizzato in assenza di titolo:

- richiedere un accertamento di conformità.

Dal computo delle opere di demolizione, ripristino dello stato dei luoghi, adeguamento degli immobili ai titoli assentiti, delle relative spese tecniche (edilizie, strutturali e geologiche), nonché degli oneri per la sanatoria si giunge ad un importo poco inferiore agli €. 50.000, arrotondate a quest'ultima prudenzialmente.

Oneri Totali:€. 50.000,00

Per quanto sopra non si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	P.R.G. vigente approvato con delibera C.C. n. 2 e 3 del 24/01/2008
Zona omogenea:	E – Territorio agricolo Art. 40 NTA

Descrizione dei beni

La proprietà in esame, situata nel Comune di Calvi dell'Umbria, in prossimità del confine tra la Regione Umbria ed il Lazio, è costituita da un fabbricato suddiviso in due corpi di fabbrica (lotto 1 e lotto 2), sito all'interno di una corte comune.

Il lotto n. 2 qui in vendita è composto da un'abitazione (sub 2) e la relativa corte di pertinenza (porzione "B" sub 3).

Il fabbricato si presenta disposto su due piani, terra ed interrato; è realizzato in calcestruzzo armato e con solai in laterocemento;

Al piano terra vi è il soggiorno, tre stanze da letto ed un bagno, mentre al piano interrato, per mezzo di scala interna ed una esterna, si giunge alla zona definita non residenziale (agli atti), ma che di fatto viene utilizzata come taverna, cucina, ma anche come deposito, cantina e magazzino, oltre ad un modesto bagno di servizio.

L'unità, non presenta una cucina al piano terra residenziale, perché finora utilizzata unitamente al sub. 1, per cui sarà necessario creare un angolo cottura nel soggiorno, come peraltro presente negli elaborati progettuali dei permessi di costruire n. 27/2005 e 7/2010.

L'unità si presenta in ottime condizioni di manutenzione e nella realizzazione delle finiture anche qui si è avuto riguardo ad utilizzare materiali di ottima fattura e ricercatezza; i pavimenti sono tutti in cotto e grès, finestre a taglio termico a doppio vetro camera, persiane in alluminio e radiatori in ferro. *(cfr. documentazione fotografica)*

L'unità qui in vendita, lotto 2, come anzidetto è oggi utilizzata come unica residenza unitamente al lotto 1 infatti, come chiaramente rappresentato negli elaborati grafici, nei soggiorni del piano terra vi è una porta di comunicazione che si dovrà provvedere a chiudere.

Stante quanto sopra vi è anche una commistione di impianti con il sub. 1, peraltro di difficile individuazione, per cui nella valutazione si terrà presente di un importo a corpo per l'esecuzione dei lavori necessari alla divisione.

Il generatore di calore è oggi sito nel box esterno del lotto n. 1, ma vi è un'ulteriore predisposizione per l'installazione all'interno dell'intercapedine del piano interrato.

L'alimentazione del generatore è garantita da un serbatoio di GPL, utilizzato oggi anche dal lotto n. 1.

L'unità, oltre ai più comuni impianti primari, è dotata di aria condizionata tramite split in alcune stanze.

Nella porzione della corte di pertinenza sono inoltre presenti due strutture edilizie interrate adibite a garage e realizzate in assenza di titolo edilizio; sono entrambe realizzate in calcestruzzo armato, con solai in calcestruzzo armato prefabbricato, dotate di un modesto impianto elettrico a vista.

La prima, denominata garage n. 1, è stata edificata in affiancamento al locale pluriuso, mentre la seconda, garage n. 2, è stata edificata al confine con la particella 367, per di più con accesso solo da quest'ultima che risulta in proprietà ad un familiare dell'esecutato; essendo edificate in zona agricola, non si ravvisano elementi che ne possano permettere una sanatoria edilizia, per cui si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile è raggiungibile dalla corte esterna, ed allo stato attuale permette l'ingresso al solo piano interrato scoperto per un solo lato, **non permette l'accessibilità ai soggetti diversamente abili, ma può essere nel contempo adattato** con la realizzazione di un servo scala per il piano terra.

Caratteristiche descrittive:

caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a doppia falda ; materiale: laterocemento ; condizioni: non ispezionabile ;
Fondazioni	Non rilevabili ;
Solai	tipologia: laterocemento ; condizioni: alla vista non si notano deterioramenti
Scale	tipo: interne tipologia: unica rampa ; materiale: laterocemento ; condizioni: buone ;
Struttura	materiale: in calcestruzzo armato ; condizioni: alla vista non si notano deterioramenti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: alluminio ; condizioni: ottime
Infissi interni	materiale: legno ; condizioni: ottime
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio ; coibentazione: non ispezionabile ; condizioni: non ispezionabile
Pavim. Interne	materiale: cotto/grés ; condizioni: ottime
Portone di ingresso	tipologia: ingresso dal piano interrato. anta a battente ; materiale: ferro e vetro ; condizioni: buone
Rivestimento	materiale: intonaco civile
Rivestimento bagno	materiale: maiolicato ; condizioni: ottime

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; conformità: nell'agibilità è riportato l'avvenuto deposito dei certificati.
Fognatura	Fossa imhoff e dispersione nel sottosuolo (elab. grafico P.C. 7/2010)
Gas e Termico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: gpl ; rete di distribuzione e condizioni: non ispezionabile conformità: non vi sono certificazioni ; terminali: acciaio ;
Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: rete pubblica e pozzo ; condizioni: non ispezionabile ; conformità: non vi sono certificazioni

Calcolo delle superfici equivalenti dell'unità

In questa sede è opportuno evidenziare che la superficie commerciale individuata è computata con il 100% delle superfici calpestabili, delle tramezzature interne e delle murature portanti fino ad uno spessore di cm. 50.

I locali posti nell'interrato, sebbene siano utilizzati a metà tra il residenziale e non, di fatto sono autorizzati come garage ed accessori per cui, in questa sede, vengono valutati come tali, tenendo comunque in considerazione le spese per la rimozione delle opere minime per l'uso residenziale. La superficie relativa alle aree scoperte è calcolata al 15% fino ad un massimo pari alla superficie commerciale dei locali principali.

Destinazione	Identificativo	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq
abitazione	part. 259 sub. 2	terra	sup. lorda	117,2	1	117,20
portici	part. 259 sub. 2	terra	sup. lorda	58,1	0,35	20,32
locali accessori	part. 259 sub. 2	interrato	sup. lorda	152,5	0,65	99,13
corte pertinenziale	part. 259 sub. 3/parte B	terra	sup. lorda	117,2	0,15	17,58
Sup. totale Equivalente mq						254,22

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

E' noto che lo scopo pratico di ogni procedimento di stima è quello di determinare e rappresentare il più probabile valore di mercato di un bene economico. Uno degli aspetti rilevanti di tale procedimento risiede nel principio dell'ordinarietà che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, compresi i rapporti che presiedono alle varie fasi dell'operazione immobiliare per la quale si opera la stima. Ciò sta a significare che il giudizio di stima sarà tanto più corretto, quanto più in esso potranno essere recepite tutte le menzionate spinte ed influenze, di cui si avvale, sebbene in forma sintetica, il procedimento di stima comparativa in questa sede applicato.

8.2 Fonti di informazione:

L'indagine ha interessato l'osservatorio del mercato immobiliare O.M.I. - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari del Territorio di Terni, Ufficio tecnico del Comune di Narni, Agenzie Immobiliari, Borsino Immobiliare, Listino dei prezzi degli immobili rappresentante il Listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria, pubblicato dalle Camere di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Perugia e Terni.

Dalle fonti di cui sopra scaturisce che il mercato di beni pressoché simili a quelli in oggetto è compreso tra un min. di 1000,00 €/mq.lordo ed un massimo di 1200,00€/mq. lordo; da qui il sottoscritto, valutate le condizioni specifiche, reputa che si possa definire **un valore unitario pari a 1100,00 €/mq.lordo.**

8.3 Valutazione del compendio:

Oggetto	Identificativo	Qualità	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore €.
Lotto n. 2	part. 259, sub 2 e sub 3 porz. "B"	Ente Urbano	254,22	1.100,00	279.642,00
Valore totale della quota di 1/1 €.					279.642,00

8.4 Adeguamenti e correzioni di stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi, 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.):	€	-41.946,30
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale = (€. 1500,00+50,000,00)=	€	-51.500,00
Riduzione per acquisizione Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente prima dell'emissione del decreto di trasferimento	€.	-300,00
Riduzione per lavori edili/impiantistici necessari per la divisione delle unità	€.	-5.000,00
Prezzo base d'asta del lotto:		180.895,70

8.5 Regime fiscale della vendita

Trattandosi di vendita coattiva da persona fisica non esercente attività d'impresa, il trasferimento è soggetto all'imposta di registro.

Terni li, 18/12/2023

Il Tecnico

Geom. Francesco Orsi

elenco allegati:

- Lotto 2 - allegato "A" - Estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale
- Lotto 2 - allegato "B" - Individuazione oggetto vendita e planimetria di rilievo
- Lotto 2 - allegato "C" - Variante n. 37/86 a C.E. 25/84 e piante sanatoria 19/94
- Lotto 2 - allegato "D" - Documentazione fotografica
- Lotto 2 - allegato "E" - Visura catastale
- Lotto 2 - allegato "F" - Ispezioni ipotecarie
- Lotto 2 - allegato "G" - Atti Notaio Imbellone rep. 35922/1999 e 49091/2022
- Lotto 2 - allegato "H" - Contratti di locazione