

Procedura di liquidazione controllata del patrimonio di
OMISSIS (OMISSIS) n. 8028/2023 del 11/08/23
residente in Calvi dell'Umbria (TR) Voc. OMISSIS 50/a.

**PERIZIA DI STIMA DEL COMPENDIO
IMMOBILIARE DELLA SIG.RA OMISSIS
SITI IN CALVI DELL'UMBRIA (TR)
MONTEBUONO (RI) MAGLIANO
SABINA (RI).**

**LOTTO 1 SUB LOTTO B
IMMOBILI SITI IN CALVI
DELL'UMBRIA**

Terni, 13/03/2026

Ing. Francesco Angelici



ORDINE degli INGEGNERI	
INGEGNERE	
Francesco	
ANGElici	
civile ed ambientale industriale dell'informazione	A 661
Provincia di TERNI	

1. PREMESSA.

In data 18/08/2023 il sottoscritto ing. Francesco Angelici, nato a Terni (TR) il 20.11.1965, con studio professionale in Terni, via delle Madonnine 26 e regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. 661, riceveva incarico professionale dall'Avv. Roberta Tarani, liquidatore della procedura di liquidazione controllata del patrimonio di OMISSIS Rep. n. 8028/2023 -R.P.U. 37-1/2023 residente in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS 50/A, per l'elaborazione di una perizia estimativa dei beni del Sig. OMISSIS che consistono in immobili e terreni, oltre beni mobili registrati come riportati in perizia a parte.

La presente relazione riguarda la stima degli immobili e dei terreni come identificati presso l'Agenzia del Territorio di Terni.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, raccolti i dati necessari, identificati gli elementi oggetto di incarico ed esperite le opportune indagini, ha descritto nella presente relazione la consistenza degli immobili ed il loro più probabile valore di mercato attuale.

Al sopralluogo del 24/01/2024, sono stato accompagnato dalla sig. OMISSIS, la quale mi ha fatto visitare gli immobili siti in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS snc. I terreni posti nel Comune di Calvi dell'Umbria e nel Comune di Magliano Sabina, nonché quelli posti nel Comune di Montebuono sono stati individuati a mezzo mappe catastali e da me visionati.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001 Sub Lotto B

terreni in Calvi dell'Umbria, loc. OMISSIS

Esperto alla stima: Ing Francesco Angelici
Codice fiscale: NGLFNC65S20L117R
Studio in: Via delle Madonnine n 26 05100
Terni
Email: Ing.francescoangelici@gmail.com
Pec: francesco.angelici@ingpec.eu

INDICE SINTETICO

1. Oggetto di stima
2. Descrizione beni
3. Identificazione edilizio urbanistica
4. Ispezioni ipotecarie
5. Valore di mercato

PREMESSA

Da consultazione della banca dati dell'Agenzia del Territorio, sede di Terni, la sig. OMISSIS nata a Magliano Sabina (RI) il 24/07/1963 – CF OMISSIS e residente in Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. OMISSIS 50/A; risulta possessore al 50% in comunione legale dei beni con il sig. Lionelli Desiderio, in Comune di Calvi dei seguenti beni:

OGGETTO DI STIMA

Mediante identificazione catastale si sono individuati i beni oggetto di stima raggruppati nel sub lotto B del Lotto1:

- F. 18, particella 27**, Sem. Classe 2, sup. 5.400 mq, R.D. euro 25,10, R.A. euro 20,92;
F. 18, particella 201, Sem. Arb., Classe 3, sup. 2.790 mq, R.D. euro 9,37, R.A. euro 9,37;
F. 18, particella 63, Sem. Classe 3, sup. 9.670 mq R.D. euro 32,46, R.A. euro 27,47;
F. 18, particella 61 Sem. Classe 2, sup. 8.020, R.D. euro 37,28, R.A. euro 31,06,

Dall'individuazione catastale dei singoli beni ricompresi nel Comune di Calvi dell'Umbria si passerà alla descrizione degli stessi ed alla ricerca del più probabile valore di mercato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto attiene ai terreni come individuati catastalmente, questi hanno caratteristiche tipiche della parcellizzazione, di modeste superfici, quindi, privi di ogni capacità produttiva secondo l'attuale sistema agrario e agrotecnico.

Le destinazioni sono quelle catastali, con uno stato di conservazione medio, l'accesso ai fondi avviene o tramite la strada comunale o tramite strade poste sul limite di testa di altri fondi.

IDENTIFICAZIONE EDILIZIO URBANISTICA

Dà accesso presso la municipalità competente, Comune di Calvi dell'Umbria, si è estratto il certificato di destinazione urbanistica che si allega. Come in esso indicato, i terreni come individuati catastalmente, sono inseriti nel PRG del Comune di Calvi dell'Umbria, approvato con DCC n 2 e 3 del 24-01-2008. La destinazione urbanistica è zona E -Territorio Agricolo. In tali zone compendiate dalla NTA risulta il disposto dell'art 40 delle stesse. In particolare sulle p.ll. a 63 e 27 del foglio 18 insiste il vincolo boschi.

ISPEZIONI IPOTECARIE

FG 18 PARTICELLA 27

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 440 Registro Generale 635 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85487 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del 08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 201

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine Immobili attuali

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del 08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 63

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del 08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico

FG 18 PARTICELLA 61

1. TRASCRIZIONE del 16/01/1997 - Registro Particolare 439 Registro Generale 634 Pubblico ufficiale CLERICO' LUCIANO Repertorio 85485 del 28/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 4438 Registro Generale 6266 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1172 del 14/06/2002 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI INDIVISIBILITA' Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 6270 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1173 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 18/06/2002 - Registro Particolare 1227 Registro Generale 6271 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 1174 del 14/06/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 24/02/2007 - Registro Particolare 537 Registro Generale 2387 Pubblico ufficiale CLERICO' VINCENZO Repertorio 15961 del 21/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 12/11/2019 - Registro Particolare 1512 Registro Generale 11214 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1147/10919 del 08/11/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 10291 Registro Generale 13597 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 8028 del 11/08/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA Nota disponibile in formato elettronico

CONSIDERAZIONI E STIMA

Gli elementi utilizzati per la stima, sinteticamente elencati nei capitoli di cui sopra, sono un riferimento base per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Per quanto attiene al più probabile valore di mercato dei fabbricati si sono consultati i mercuriali come pubblicati dalla Camera di Commercio dell'Umbria, edizione IV Trimestre 2023, i dati come accertati dall'Agenzia delle Entrate sede di Terni. Altro riferimento per la valutazione di terreni non edificabili è la Tabella dei Valori Agricoli Medi come pubblicata dall' Agenzia del Territorio.

Visto il caso di specie non risulta applicabile la tabella dei valori medi in quanto si andrebbe a sovrastimare tali terreni per conformazione e mantenimento pertanto si sono operate delle riduzioni in base allo stato di uso dei singoli beni.

Nella tabella sotto riportata sono stati riassunti tutti i calcoli atti alla determinazione del valore di mercato dei terreni e dei fabbricati nello stato d'uso in cui si trovano, insistenti nel Comune di Calvi dell'Umbria.

I coefficienti, riportati in tabella, vanno ad effettuare le correzioni sul prezzo di beni simili, rispetto lo stato di conservazione dei beni immobili oggetto di stima.

Tabella 1 Valore di mercato terreni Comune di Calvi dell'Umbria

Fogl.	P.II. a	Categoria	R.D.	R.A.	Superficie	Valore Agricolo Medio	Valutazione Fiscale	Quota Proprietà	Valore Di Mercato	Valore Quota
18	27	Seminativo	€ 25,10	€ 20,92	5400	€ 6 500,00	€ 2 823,75	0,50	€ 3 510,00	€ 1 755,00
18	61	Seminativo	€ 37,28	€ 31,06	8020	€ 6 500,00	€ 4 194,00	0,50	€ 5 213,00	€ 2 606,50
18	63	Seminativo	€ 32,46	€ 27,47	9670	€ 7 500,00	€ 3 651,75	0,50	€ 7 252,50	€ 3 626,25
18	201	Seminativo Arb.	€ 9,37	€ 9,37	2790	€ 6 000,00	€ 1 054,13	0,50	€ 1 674,00	€ 837,00
Valore totale									€ 8 824,75	

Conclusioni

Ai fini di una possibile vendita del compendio immobiliare della Sig.ra OMISSIS siti in Calvi dell'Umbria, Magliano Sabina e Montebuono si ritiene congruo ed economicamente accettabile fissare tre singoli lotti, quindi i rispettivi pp valori di mercato del primo lotto sub lotto B risultano:

Lotto 1 Sub lotto B Terreni in Comune di Calvi dell'Umbria identificati al fogl. 18 p.lla 27,61,63 e 201. **PP. Valore di Mercato € 8'824,75**

Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto

Terni, 13/03/2026

Ing. Francesco Angelici



ORDINE degli INGEGNERI
INGEGNERE
Francesco
ANGELICI
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A 661
Provincia di TERNI