

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

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

**LOTTO 2 IMMOBILI SITI IN  
CALVI DELL'UMBRIA**

Terni, 08/08/2024

Ing. Francesco Angelici



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. Vallefigliola 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 e di Rieti.

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. Vallefigliola 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 002

Immobile e terreni in Calvi dell'Umbria, loc. Vallefigliola

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**

Terreni di proprietà:  
della Sig.ra Omissis nata a Magliano Sabina (RI) il 24/07/1963 – CF OMISSIS e residente in Calvi Dell'Umbria (TR) Loc. Vallefigliola 50/A

## **OGGETTO DI STIMA**

Mediante identificazione catastale si sono individuati i beni oggetto di stima:

Fabbricati nel Comune di Calvi dell'Umbria

**F. 18 P.II.a. a 15 Sub 2**, Piano T-1 catasto urbano Cat A/3 classe 3, vani 3,5, rendita euro 189,80

**F. 18 P.II.a. a 15 Sub 3** Piano T - catasto urbano, Cat. C/2, classe 3, superficie mq 126, rendita euro 179,88

**F 18 P.II.a. a 226** Piano T – catasto urbano, Cat. D/10, rendita euro 496,00

Terreni nel Comune di Calvi dell'Umbria:

**F. 18, particella 225**, Seminativo, Classe 2, sup.12.200 mq, R.D. euro 56,714, R.A. euro 47,26 e parte di Seminativo arborato, Classe 3, sup. 2.348 mq, R.D. euro 7,88, R.A. euro 7,88;

Dalla consultazione delle banche dati, incrociando i dati del soggetto proponente la procedura di liquidazione per sovraindebitamento, di cui alla relazione del Gestore della Crisi ed alla sentenza emessa dal Tribunale di Terni n 22/2023 Rep.08028/2023 del 11-08-2023, si è rilevato che nella procedura stessa non era stato inserito il bene come identificato catastalmente

**F 18 P.lla. a 226 ubicato questo in Comune di Calvi dell'Umbria.**

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**

Trattasi di più fabbricati di cui uno è ad uso residenziale e gli altri come indicati nella documentazione tecnica costituiscono pertinenze dell'attività agricola.

Il fabbricato principale, di modeste dimensioni si eleva su due piani, al piano terra troviamo due locali ad uso sgombero ed al piano primo con accesso da scala esterna troviamo un locale ad uso cucina ed un locale ad uso camera. Si deve far rilevare che l'unità immobiliare è priva di servizio igienico. Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura di tufo, orizzontamenti in legno, copertura anch'essa in legno con tegole in laterizio. Sia dal punto di vista funzionale che da quello statico il fabbricato è in uno stato di non utilizzo. Non sono presenti impianti se non la presenza di un punto di consegna di energia elettrica; dal punto di vista strutturale il fabbricato in più punti presenta gravi lesioni strutturali; alcuni paramenti murari hanno perso la verticalità e sono evidenti spaccamenti degli stessi. Non sono presenti infissi e quelli che ancora sono installati non sono idonei alla funzione. Buona risulta l'accessibilità, il compendio è raggiungibile dalla strada comunale che costeggia il lotto. Come indicato in premessa sono presenti altri cinque fabbricati, cioè quello con destinazione catastale magazzino, una ex porcilaia, un piccolo fabbricato con forno e una tettoia in acciaio con destinazione fienile, questa aperta sui quattro lati. Il magazzino realizzato con struttura in blocchi di tufo è privo della copertura, crollata, così le pareti perimetrali presentano grave dissesto statico che rende inagibile il fabbricato.

Gli altri due fabbricati, la porcilaia ed il piccolo forno sono realizzati con murature miste di tufo e calcare, anch'essi versano in condizioni di inagibilità. La tettoia è realizzata con struttura in acciaio, colonne tubolari collegate tra loro da piccole travi reticolari. La copertura è realizzata con lamiera in acciaio ondulate. Lo stato di conservazione è mediocre.

L'ultimo fabbricato è una stalla per bovini. Essa è realizzata in muratura di tufo con solaio di copertura in travetti precompressi e blocchi di alleggerimento. Il manto di copertura è costituito da tegole in laterizio. Sono presenti infissi con uno stato di conservazione mediocre non idonei alla funzione. Al suo interno sono presenti delle separazioni per la stabulazione dei bovini, non sono presenti impianti di nessun genere. Alla data il fabbricato avente uso funzionale alle attività produttive agricole non risulta idoneo alla funzione in quanto la concimaia realizzata

secondo le specifiche igienico-sanitarie dell'epoca di costruzione, alla data odierna, anche per lo stato di conservazione, non ha più i requisiti di esercizio.

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 225, del foglio 18 insiste il vincolo boschi.

Ai fini della conformità edilizia, ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01, Legge Regionale 1/15 Umbria, dà accesso presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Calvi dell'Umbria, effettuato in data 19/02/2024 prot 1424 non risultavano rilasciati titoli abilitativi che potevano essere ricondotti, nel periodo post 1967 alla signora Omissis.

Successivamente in data 29/07/2024 n 5632 era l'Amministrazione che su richiesta della Sig.ra Omissis forniva atti ed autorizzazioni edilizie le quali in completa difformità del precedente accesso rendevano giuridicamente asseverate la costruzione del fabbricato ad uso stalla e relativa concimaia come da documenti allegati. Tali documentazioni sono state ulteriormente confermate in data 06/08/2024 n 5854 al sottoscritto perito.

Tale difformità nel rilascio dei documenti, i quali, sarebbero stati posti all'accertamento di conformità non è certamente riconducibile allo scrivente ma come attestato dal funzionario del Comune di Calvi dipendente da mero errore formale nell'espletamento dell'accesso stesso.

Pertanto, l'obbligo di dimostrare la realizzazione e consistenza effettiva di un manufatto alla data del 01 settembre 1967 trae origine da esigenze e norme diverse.

Tale assunto per gli atti in parola è solo ascrivibile ai due piccoli fabbricati pertinenziali ed alla tettoia ad uso fienile. Riacciandoci al dettato di cui al limite temporale del 01/09/1967 questo porta a due fatti principali:

- Commercialità immobiliare: dichiarazione da poter rendere in atto notarile di compravendita, in presenza di certi presupposti (art. 40 L. 47/85);
- Pratiche edilizie: domande di condono edilizio (articoli 31 e 33 L. 47/85), e successivi condoni; ma anche ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis DPR 380/01;

**La data del 01 settembre 1967 non costituisce “anno zero” dell'urbanistica italiana:** L'entrata in vigore della Legge “ponte” n. 765/1967 appunto non ha creato uno spartiacque netto e non significa che qualsiasi edificio, opera o intervento edilizio, anteriore ad essa fosse stato libero, sotto tutti i punti di vista.

Al contrario, l'obbligo di ottenere licenza edilizia c'era già prima del 01 settembre 1967 (art. 31 L. 1150/42), in particolare per effettuare:

- nuove costruzioni
- ampliare quelle esistenti
- modificare la struttura o l'aspetto di quelle esistenti

Nel periodo intercorrente tra la vigenza dell'articolo 31 L. 1150/1942 e fino alla L. 765/1967, tale obbligo si applicava:

- nei centri abitati;
- nelle zone di espansione previste dal Piano Regolatore comunale;
- nelle zone o territori comunali con l'obbligo di licenza edilizia disposto da Regolamento edilizio comunale;

In tal senso, **neanche la L. 1150/42 può essere considerata un "anno zero" dell'urbanistica italiana**: l'obbligo di licenza edilizia poteva essere già stato disciplinato da regolamenti edilizi comunali; oltre al fatto che alcuni Regi Decreti del 1935 e 1937 erano già entrati nel merito.

Riprendendo i principi espressi dalla sentenza del Consiglio di Stato n. 4568/2021, **la preesistenza delle opere in data anteriore al 01 settembre 1967 è un presupposto necessario per rendere legittimi i manufatti "risalenti", presumibilmente e realizzati in assenza del titolo abilitativo** in una zona ed epoca in cui non vi era obbligo di titolo abilitativo. Questo riferimento si può anche estrapolare dalla definizione di Stato Legittimo introdotta nel D.P.R. 380/01 all'art. 9-bis comma 1-bis, dal D.L. "Semplificazioni" n. 76/2020.

Il Consiglio di Stato ha prodotto un consolidato orientamento giurisprudenziale, per cui *«grava sul privato l'onere di provare la data di realizzazione e la consistenza originaria dell'immobile abusivo, in quanto solo l'interessato può fornire inconfutabili atti, documenti ed elementi probatori che possano radicare la ragionevole certezza dell'epoca di realizzazione di un manufatto.»* (Cons. di Stato n. 4568/2021, n. 2115/2019; n. 3696/2019; n. 1391/2018).

Da quanto dalla lettura dell'aereo fotogrammetrie come consultabili sul sito GIS Web Regione Umbria, a queste sovrapposte le mappe catastali, possiamo certamente affermare che il fabbricato principale è ante 1967; questo risulta sul areo fotogrammetria 1954-1956.

Gli altri fabbricati accessori sono rintracciabili già alla data del 1977 (data di rilievo fotogrammetrico), quindi presumibilmente costruiti tra il 1954 e tale data, cioè possono essere ricompresi nel così detto periodo di cui alla legge 765/1967, ad esclusione della stalla e della concimaia per i fatti sopra emarginati.

In particolare dobbiamo indicare che la tettoia ad uso fienile è aperta su 4 lati; questo secondo le norme attuali, non costituisce SUC.

Tale ipotesi non può essere fatta, invece, per la stalla, in quanto, dalle precedenti ortofoto e da quella datata 1977 essa non è rilevabile. La data di costruzione, come indicato dagli uffici Comunali è datata al 23/06/1978 come da atti allegati.

Per quanto attiene al magazzino questo è rilevabile alla data del 1997 e risulta dirutto alla data del 2005.

Da quanto possiamo considerare certamente il fabbricato principale cioè, quello identificato con fogl 18 p.ll.a 15 sub 2-3, ante 1967, il magazzino realizzato tra il 1977 e il 1997 e già inagibile alla data del 2005.

Pertanto alla data odierna il fabbricato, ad uso magazzino, individuato con il fogl 18 p.ll.a 15 sub 3, è da considerare privo di atto di asseverazione edilizio urbanistico presso il Comune di

Calvi; invece la stalla, fogl 18 p.ll.a 226 come già indicato è da considerare regolarmente realizzata secondo gli atti allegati, e potrà scontare i benefici di cui alla legge 105/24 modificativa del D.P.R.380/01.

Pertanto solo il magazzino, dovrà essere sottoposto a procedura di sanatoria ai sensi e per gli effetti del DPR 380/01, collegata Legge 1/15 Umbria.

## **ISPEZIONI IPOTECARIE**

### **FG 18 PARTICELLA 15 SUB2**

1. 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.

2. 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 15 SUB3**

1. 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

2. 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 225**

1. 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 Immobili attuali

2. 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

3. 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 226**

-----

## **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 A
18	225	Seminativo	€ 64,59	€ 55,14	12200	€ 6 500,00	€ 7 266,38	1,00	€ 7 930,00	€ 7 930,00
		Seminativo Arb.			2348	€ 6 000,00		1,00	€ 1 408,80	€ 1 408,80
<b>Valore totale</b>										<b>€ 9 338,80</b>

**Tabella 2 Valore di mercato immobili Comune di Calvi dell'Umbria quota proprietà 1/1**

Fogl.	P.II.a	Sub	Cat.	Destinazione	SUC	Coef.	Sup.Virt.	Quota Proprietà	Prezzo	Valore Quota B
18	15	2	A/3	Abitazione	60,99	1	60,99	1,00	€ 200,00	€ 12 198,00
				Locali sgombero	60,99	0,7	42,693	1,00	€ 100,00	€ 4 269,30
				Tettoia	Demolita			1,00	€ 200,00	€ 0,00
				Forno/rip	7,6	0,1	0,76	1,00	€ 200,00	€ 152,00
18	15	3	C/2	Magazzino	34,03	0,15	5,1045	1,00	€ 150,00	€ 765,68
				Fienile	87,1	0,4	34,84	1,00	€ 100,00	€ 3 484,00
				Porcilaia	31,46	0,1	3,146	1,00	€ 150,00	€ 471,90
18	226		D/10	Stalla	92,4	0,7	64,68	1,00	€ 150,00	€ 9 702,00
<b>Valore Totale</b>										<b>€ 31 042,88</b>

**VALORE TOTALE TABELLA 1 + TABELLA 2**

<b>Valore Quota A+B</b>	<b>9 338,80 + 31 042,88=</b>	<b>€ 40 381,68</b>
-------------------------	------------------------------	--------------------

## 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 secondo lotto risultano:

**Lotto 2** Terreni di pertinenza e fabbricati siti in Comune di Calvi dell'Umbria identificati al fogl. 18 p.ll.a 225 (NTC) , fogl 18 p.ll.a 15 sub 2 , sub 3 e fogl. 18 p.ll.a 226 (NCEU) **PP Valore di mercato € 40'381,68**

Come indicato, ai beni individuati con il sub 3, sono da decurtare le spese di regolarizzazione edilizia che si possono valutare in € 3'000,00 oltre sanzioni calcolate in via approssimativa e non definitiva fino alla data di presentazione della sanatoria in € 3'000,00 la cui potrà scontare i benefici di cui alla legge 105/24 modificativa del D.P.R.380/01.

Da quanto il valore di mercato decurtato dei costi di regolarizzazione deve essere considerato pari ad :

valore di mercato	€ 40'381.68
Spese tecniche al netto IVA e imposte	- € 3'000.00
Sanzioni regolarizzazione	- € 3'000,00
<b>Valore di mercato netto</b>	<b>€ 34 381,68</b>

**Tanto dovevo in evasione dell'incarico ricevuto**

**Terni, 08/08/2024**

Ing. Francesco Angelici

