
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **119/2024**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **10/09/2025**

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

Custode Giudiziario: **Dott. STEFANO STELLATI**

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, previe 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, si ritiene che l'immobile non possa essere suddiviso per vari motivi fra i principali i notevoli costi da sostenere per la suddivisione degli impianti, si vedrebbe inoltre snaturata la caratteristica signorile dell'immobile, tipica, perfettamente servibile ed adattabile ad eventi, bed and breakfast e attività similari molto in voga nella zona, cosa che una frammentazione ne vedrebbe sfumata l'appetibilità commerciale per una platea interessata.

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.

B) Il certificato di stato civile dell'esecutato risulta depositato? SI.

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

Lotto unico

Residenza in Villa disposta su tre piani sita in Calvi dell'Umbria,

Vocabolo S. Silvestro n. 4

distinta al foglio 23, part. 38, sub. 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 in Piena proprietà di [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] cf. [REDACTED]

Unità Identificata al catasto Fabbricati:

Unità immobiliare a destinazione residenziale distinta al N.C.E.U. nel Comune di Calvi dell'Umbria, al **Foglio 23, Particella 38, subalterno 1**, cat. A/7, classe 2 di 15,5 vani, piano terra, primo, secondo e terzo, per un totale di 374 mq di superficie catastale e rendita di €. 1.440,91;

L'unità, come sopra definita, deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare urbana censita al Foglio 23, part.lla 38 ed è intestata come sopra in virtù di Atto di donazione a firma del Notaio Scaldasferri Stefano, rep. 2619/1803 del 09/02/2022, registrato a Roma il 15/02/2022 al n. 3370, serie 1T, trascritto a Terni in data 16/02/2022, RP 1183.

Conformità catastale:

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

- modesta variazione interna. (al piano terra è stata realizzata un'apertura sul tramezzo che divide il bagno dall'ingresso).

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

Oneri Totali: € 1.500,00 (importo complessivo di compenso del tecnico e spese per tributi catastali)

Nb: l'importo elevato per la pratica docfa è dovuto alla notevole dimensione dell'unità immobiliare.

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La proprietà è sita al margine sud del territorio della Regione Umbria, nella frazione di San Silvestro del Comune di Calvi dell'Umbria, disposta lungo la viabilità locale e si compone di un fabbricato a destinazione residenziale in villa, oltre alla piscina esterna ed alla corte di pertinenza.

Il territorio d'inserimento del fabbricato è quello di campagna per cui ovviamente nelle vicinanze non sono presenti i più comuni servizi pubblici, comunque presenti a qualche minuto di viaggio in auto.

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 del sopralluogo del 19/05/2025 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 i beni oggetto d'esecuzione.

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 a favore del fondo oggetto di esecuzione per passaggio anche con automezzi ed insistente sulla particella 516 (pur non avendo trovato trascrizione della stessa, vi è riportata espressamente nell'atto Notaio Alcini del 25/02/1972, rep. 28857)

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 prestito vitalizio, a rogito del Notaio Gilardoni Carlo Annibale del 27/11/2009, rep 42972/10824, di €. 1.480.000,00, per un capitale di €. 340.400,00, iscritta in Conservatoria di Terni il 04/12/2009 al R.P. 3042, R.G. 15107, a favore della Deutsche Bank S.p.a., cf. 01340740156, con sede a Milano, a carico di [REDACTED] nata a Teramo il [REDACTED], cf. [REDACTED] per la piena proprietà della particella 38 e 284 del foglio 23 del Comune di Calvi;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- - Verbale di Pignoramento immobili n. 2556 del 28/10/2024, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 27/11/2024, RP 9753, RG 12596, a favore di [REDACTED] con sede in Roma, cf. 10720321008, a carico di [REDACTED] nata a Roma, il [REDACTED], cf. [REDACTED] per la piena proprietà del subalterno 1 della particella 38 del foglio 23 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 condominio.

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 09/02/2022 ed oggi:

1/1 Piena Proprietà di [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Dal 11/02/2013 fino al 09/02/2022:

1/1 Piena Proprietà di [REDACTED] nata a Teramo il [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Dal 25/02/1972 fino al 11/02/2022:

1/1 Piena Proprietà di [REDACTED] nata a Teramo il [REDACTED] cf. [REDACTED]

- fino al 25/02/1972:

1/1 Piena Proprietà di Monastero delle Suore Orsoline di Calvi dell'Umbria.

7. PRATICHE EDILIZIE:

(istanza accesso atti presso Comune di Calvi dell'Umbria, prot. 2586 del 24/04/2025)

- Concessione edilizia n. 39 del 04/07/2003 intestata a [REDACTED] nata a Teramo il [REDACTED] per la costruzione di una piscina prefabbricata; di questa non vi è agli atti né inizio lavori né tantomeno termine, seppur di fatto opera realizzata.
- Nell'archivio del comune di Calvi dell'Umbria non risulta nessuna pratica edilizia riguardante il fabbricato d'abitazione che comunque era già censito in catasto fin dal 1940, cosa che lo regolarizza anche dal punto di vista Edilizio/Urbanistico.

7.1 Conformità edilizia:

La definizione o meno della conformità edilizia del fabbricato d'abitazione, stante l'assenza di pratiche edilizie, passa necessariamente, in prima analisi dal confronto dello stato di fatto con la planimetria catastale del 1940 dove la comparazione evidenzia:

- la presenza di ulteriori wc al piano terra e al piano secondo;
- la presenza di due ulteriori finestre al piano primo, una in camera da letto e una nella cappella.

Per il primo punto necessita una pratica di sanatoria per mezzo di una cila per accertamento di conformità.

In seconda analisi, la documentazione da porre a confronto con lo stato di fatto è anche la planimetria catastale ad oggi in vigore e redatta il 19/01/2019, la quale evidenzia che i locali al piano terra, oggi adibiti a sala e camera da letto, erano invece delle cantine; questo presuppone un cambio d'uso in sanatoria.

Il costo complessivo della sanatoria per i bagni del piano terra e secondo e per il cambio d'uso delle cantine al piano terra, comprensivo delle spese tecniche, degli oneri e sanzioni comunali ammonta ad € 6.500,00

Per quanto invece attiene alla presenza delle seconde finestre sopra evidenziate, dall'esame del fabbricato sembra che tale doveva essere sin dalla sua realizzazione; non vi è era motivo alcuno per aprire delle ulteriori finestre nella camera da letto, ma soprattutto nella cappella. Inoltre il prospetto nord/est mostra un perfetto allineamento delle aperture finestrate tra il piano primo ed il secondo, tre nell'uno, tre nell'altro. In sostanza vi sono tutte le condizioni per definire le aperture già esistenti all'epoca di realizzazione del fabbricato ed erroneamente non riportate nell'elaborato catastale del 1940.

Presso l'archivio comunale non è riportata alcuna pratica per realizzazione impianto di smaltimento reflui domestici.

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

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 24/01/08
Zona omogenea:	B1 – di Conservazione e Completamento Art. 12 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 unico fabbricato di antica realizzazione disposto su tre piani fuori terra e altana panoramica, una piscina interrata, delle strutture provvisorie pertinenziali e una corte di pertinenza adibita a giardino e camminamenti; la struttura possiede sicuramente tutte le caratteristiche per essere classificata come villa.

Il fabbricato, di forma pressoché rettangolare, è completamente realizzato in muratura di pietrame e mattoni di laterizio con solai misti in ferro, laterocemento e a volte; la struttura di copertura è in reticolato di legno, con pianelle di laterizio a vista e sovrastante manto in coppi ed embrici.

Al piano terra si trova la zona giorno della casa, dove vi è una cucina con un grande camino tradizionale; il piano si completa poi con una sala, due camere da letto, due bagni ed altri accessori.

Dal piano terra si sviluppa una scala interna in legno che raggiunge il piano primo dove si affaccia su di un ampio salone da cui si diramano le varie stanze, fra le quali una cappella. Allo stesso piano primo si arriva anche tramite una scala padronale raggiungibile dall'ingresso pedonale della proprietà e che si affaccia sull'ampia loggia.

Tramite un'ulteriore scala in legno si raggiungono le soffitte, dove si trova un bagno in ottime condizioni e delle stanze molto ampie con soffitti in legno e pianelle, sicuramente da revisionare, con altezze che, all'occorrenza, potrebbero essere sfruttate anche ai fini abitativi.

In ultimo, con una scala a chiocciola, si raggiunge un'altana con ampie vetrate su tutti e quattro gli affacci, dove è possibile ammirare il meraviglioso paesaggio collinare circostante.

La corte del fabbricato, completamente recintata con paletti e rete metallica ed accessibile con cancello carrabile e pedonale, si presenta ben curata, con presenza di alberature di alto fusto fra cui tigli, lecci, querce, cipressi e minori quali more di gelso, ulivi, giuggiole e fichi, è presente fra l'altro un impianto di illuminazione con paletti, un pozzo artesiano, delle strutture a protezione delle cisterne di acqua per l'autoclave, è presente infine una piscina interrata delle dimensioni di mt. 10 x 5, corredata da apposito impianto di filtraggio.

Seppur presenti lievi fessure nelle murature, specie in soffitta, nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni, sia nelle strutture che nelle finiture. Agli atti l'archivio del Comune non fornisce pratiche edilizie di ristrutturazione, ma è evidente, in considerazione dello stato del fabbricato, che qualche sorta di ristrutturazione, non è chiaro di quale livello, sia comunque stata effettuata nel tempo.

Caratteristiche descrittive:caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: legno ; condizioni: in parte non ispezionabile, in parte da revisionare ;
Fondazioni	Non rilevabili ;
Solai	tipologia: ferro/laterizio – volte ; condizioni: non si evidenziano ammaloramenti tipo: interne

Scale	tipologia: rampe ; materiale: muratura / legno ; condizioni: buone (quelle in legno per l'altana da rifare) ;
Murature	materiale: in pietra e 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/graniglia di marmo ; condizioni: buone
----------------	---

Portone di ingresso	tipologia: anta a battente ; materiale: metallo/legno ; condizioni: buone
---------------------	---

Rivestimento	Materiale: intonaco civile
--------------	-----------------------------------

Rivestimento bagni	materiale: maiolicato ; condizioni: ottime
--------------------	--

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ; conformità: non vi sono certificazioni .
-----------	---

Fognatura	Fossa a dispersione nel sottosuolo di non specificata vetustà, tipologia, condizione e posizione.
-----------	--

Gas e Termico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione: gasolio dismessa da tempo (attualmente vengono utilizzate delle stufette elettriche e i camini a legna) l'acqua calca sanitaria è garantita da un boiler elettrico per ogni piano; rete di distribuzione e condizioni: non ispezionabile ; conformità: non vi sono certificazioni ; terminali: ghisa ;
---------------	--

Idrico	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: rete pubblica+autoclave ; 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.

Le strutture pertinenziali esterne non vengono valutate in quanto provvisorie.

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq
locali principali	terra	sup. lorda	147,5	1	147,50
locali principali	primo	sup. lorda	130,2	1	130,20
balcone	primo	sup. lorda	2,6	0,2	0,52
loggia	primo	sup. lorda	11,6	0,3	3,48
soffitte	secondo	sup. lorda	119,0	0,3	35,70
bagno	secondo	sup. lorda	12,0	1	12,00
altana	altana	sup. lorda	18,6	1	18,60
Parziale Sup. Equivalente mq					348,00
maggiorazione corte di pertinenza 10%					34,8
Totale Sup. Equivalente mq					382,80

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 Calvi dell'Umbria, 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 800,00 €/mq.lordo ed un massimo di 1200,00 €/mq.lordo; da qui il sottoscritto, valutate le condizioni specifiche, con particolare riguardo alle notevoli superfici commerciali, reputa che si possa definire **un valore unitario pari a 900,00 €/mq.lordo.**

8.3 Valutazione del compendio:

Oggetto	Identificativo	Qualità	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore €.
Fabbricato principale + corte			382,80	900,00	344 520,00
Piscina				valutazione a corpo	25 000,00
Valore totale della quota di 1/1 €.					369 520,00

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.):	€.	-55 428,00
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale = (€. 1.500,00+6.500,00)=	€.	-8 000,00
Riduzione per acquisizione Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente prima dell'emissione del decreto di trasferimento	€.	-300,00
Regolarizzazione impianto di smaltimento reflui domestici per subirrigazione € 8.000,00	€.	-8 000,00
Prezzo base d'asta del lotto:		297 792,00

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 lì, 10/07/2025

Il Tecnico
Geom. Francesco Orsi

elenco allegati:

allegato "A" - Estratto di mappa e planimetria catastale
allegato "B" – Planimetria catastale del 1940 e individuazione abusi
allegato "C" - Visura catastale
allegato "D" - Ispezioni ipotecarie
allegato "E" - Documentazione fotografica
allegato "F" - Atto Notaio Alcini rep. 28857/1972