
Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:omissis....

contro:omissis....

N° Gen. Rep. **67/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: **01/07/2026**

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

Custode Giudiziario: **Dott.ssa CLAUDIA DI GIULIO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Il Tecnico: **Geom. Francesco Orsi**
Codice fiscale: RSOFN79P28L117N
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, prelieve 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, essendo un appartamento ed accessori in condominio, che gli immobili abbiano una migliore appetibilità commerciale posti in vendita come unico lotto.

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? NO, ma è stato richiesto dal sottoscritto da cui risulta che l'esecutato è divorziato dal 2016.

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

Lotto unico

**Abitazione civile disposta al piano primo oltre ad accessori
siti in Via Po n. 2, Loc. Sferracavallo di Orvieto
distinti al foglio 154, part. 233, sub. 3, 8 e 11**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Quota e tipologia del diritto:

1/1 in Piena proprietà diomissis...., nato ad Orvieto, ilomissis...., cf.OMISSIS....;

Unità Identificata al catasto Fabbricati:

- **Abitazione** distinta al N.C.E.U. nel Comune di Orvieto, al **Foglio 154, Particella 233, subalterno 3**, cat. A/3, classe 5 di 5 vani, piano primo, per un totale di 102 mq di superficie catastale e rendita di €. 309,87;
- **Garage** distinto al N.C.E.U. nel Comune di Orvieto, al **Foglio 154, Particella 233, subalterno 8**, cat. C/6, classe 5 di 27 mq., piano seminterrato e rendita di €. 13,94;
- **Garage** distinto al N.C.E.U. nel Comune di Orvieto, al **Foglio 154, Particella 233, subalterno 11**,

cat. C/6, classe 6 di 12 mq., piano seminterrato e rendita di €. 7,44;

Le unità sono definite ed intestate come sopra in virtù di Denuncia di Successione in morte diomissis....del 05/02/1991, registrata a Terni il 19/10/1996 al Volume 302, n. 95.

Conformità catastale:

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

- Le unità sub 3 e sub 8, sono entrambe rappresentate su entrambe le planimetrie dei rispettivi sub;
- Nella planimetria del sub. 3 non sono riportati i balconi;
- L'unità sub 3 presenta la finestra della camera n. 1 nel lato del balcone;
- L'unità sub. 11 non presenta di fatto, a differenza di quanto riportato in planimetria, la parete d'ingresso e di fondo quindi lato nord/est e sud/ovest, ma trattasi di locale aperto sebbene confini con proprietà comune ed altrui.
- L'estratto di mappa riporta la sagoma del fabbricato ruotata e mancante di una porzione: in questa sede non ne verrà considerata una detrazione monetaria, in quanto spesa e volontà da intraprendere in sede unitaria condominiale. A livello informativo l'importo può essere ricondotto ad €. 1.500 per tutto il condominio.

Regolarizzabili mediante: n. 3 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)

Per quanto sopra non si dichiara la conformità catastale.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La proprietà è sita nella frazione Sferracavallo del Comune di Orvieto, si posiziona proprio in corrispondenza della rotatoria centrale che costituisce crocevia principale della Località.

Il territorio d'inserimento del fabbricato è quello di una modesta frazione ma nelle vicinanze sono presenti i più comuni servizi pubblici.

Caratteristiche zona: urbana.

Caratteristiche zone limitrofe: Urbane/agricole.

Attrazioni paesaggistiche: Duomo di Orvieto.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo del 27/04/2026 l'immobile risulta abitato dall'esecutato.

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 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:

Non risultano.

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

Non risultano.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Non risultano.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso e/o locazioni:*

Non risultano.

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep 54 del 20/03/2007, di €. 35.000,00, per un capitale di €. 18.607,83, iscritta in Conservatoria di Terni il 28/03/2007 al R.P. 938, R.G. 3888, a favore della Banca di Roma S.p.a., con sede in Roma, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;
- Ipoteca legale derivante da ipoteca legale esattoriale, emessa da Equitalia Terni S.p.a del 22/11/2007, rep 7450, di €. 46.326,06, per un capitale di €. 20.395,45 iscritta in Conservatoria di Terni il 06/12/2007 al R.P. 3689, R.G. 15422, a favore di Equitalia Terni S.p.a, con sede in Terni, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Orvieto, rep 327 del 06/12/2007, di €. 50.000,00, per un capitale di €. 34.924,85, iscritta in Conservatoria di Terni il 26/02/2008 al R.P. 441, R.G. 2288, a favore della Unicredit Banca S.p.a., con sede in Bologna, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;
- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca legale iscrizione n. 657 del 11/03/2004, emessa da Banca dell'Umbria 1462 S.p.a del 05/03/2004, rep 68890/6179, di €. 200.000,00, per un capitale di €. 100.000,00 iscritta in Conservatoria di Terni il 27/02/2024 al R.P. 243, R.G. 2134, a favore di Banca dell'Umbria 1462 S.p.a, con sede in Perugia, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;

4.2.2 *Pignoramenti:*

- - Verbale di Pignoramento immobili n. 141 del 12/03/2008, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 11/04/2008, RP 2826, RG 4586, a favore di Unicredit Banca S.p.a., con sede in Bologna, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;
- - Verbale di Pignoramento immobili n. 1412 del 04/06/2025, trascritto presso la Conservatoria di Terni il 19/06/2025, RP 5368, RG 6853, a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l., con sede in Milano, a carico diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf.OMISSIS....;

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 05/02/1991 ad oggi:

1/1 Piena Proprietà diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis...., cf. omissis....,

- Dal 06/10/1983 fino al 05/02/1991:

1/1 Piena Proprietà diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis....cf.omissis....;

- Precedentemente e fino al 06/10/1983:

1/2 Piena Proprietà di diomissis...., nato ad Orvieto ilomissis....cf.omissis....;

1/2 Piena Proprietà di diomissis...., nata ad Orvieto ilomissis....cf.omissis....;

7. PRATICHE EDILIZIE:

(istanza accesso atti presso Comune di Orvieto, prot. 13044 del 27/03/2026)

- Concessione edilizia n. 08/68 del 01/04/1966 intestata aomissis....per la realizzazione di un fabbricato;
- Permesso di abitabilità n. 39/ del 08/05/1968;
- Concessione edilizia n. 96/1993 del 09/04/1968 intestata aomissis....per la costruzione di un muro di contenimento e passerella di accesso al fabbricato;
- Concessione edilizia n. 9100498 del 14/10/1991 intestata aomissis....,omissis....,omissis....,omissis....eomissis....per la realizzazione di balconi;
- Autorizzazione a costruire n. 9400158 del 07/12/1994 intestata aomissis....per la sostituzione del solaio di copertura del locale al piano interrato;
- Autorizzazione a costruire n. 9570121 del 24/05/1995 intestata aomissis....,omissis....,omissis....,omissis....eomissis....per l'ampliamento dei balconi sul prospetto frontale;

7.1 Conformità edilizia:

Sebbene nella concessione originale del fabbricato, ovvero la n. 08 del 1968, il fabbricato fosse ruotato e l'unità immobiliare abitativa avesse una distribuzione interna leggermente diversa rispetto allo stato di fatto, è stato comunque emesso un certificato di abitabilità dal Comune di Orvieto ed il fabbricato è stato oggetto di molteplici titoli edilizi nel corso dei successivi anni; pertanto si ritiene che tali "difformità" possono essere ricondotte a quelle intrinsecamente sanate sulla base dell'art 147 bis della Legge n. 1/2015.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia.

7.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato:	variante al P.R.G. approvato con delibera C.C. n. 22 del 10/04/2019
Zona omogenea:	B3a – Residenziale di completamento con comparti

Descrizione dei beni

La proprietà in esame, situata nella frazione Sferracavallo del Comune di Orvieto, alla rotatoria principale della frazione stessa è costituita da un appartamento sito al piano primo, oltre ad un garage ed un posto auto situati al piano seminterrato di una modesta palazzina di tre piani realizzata in muratura di pietra e tufo con solai in laterocemento.

L'edificio si presenta in buone condizioni, con la totale assenza di intonaco di finitura.

L'appartamento, composto da una cucina, un soggiorno, due camere da letto ed un bagno oltre a balconi e disimpegno d'ingresso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, seppur con alcune finiture di epoca non propriamente recente.

Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare il garage sub 8 per blocco della porta d'ingresso.

Il garage sub. 11 non presenta le murature d'ingresso e posteriore ma è delimitato solo verso la strada con il muro di contenimento e verso il fabbricato con la muratura portante dello stesso.

Attualmente, benché presente una caldaia a gas, la fornitura del metano è assente ed il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet.

Caratteristiche descrittive:caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde ; materiale: non ispezionabile ; condizioni: non ispezionabile ;
Fondazioni	Non rilevabili ;
Solai	tipologia: laterocemento; condizioni: non si

	evidenziano ammaloramenti
	tipo: interne condominiali
Scale	tipologia: rampe ; materiale: calcestruzzo;
	condizioni: buone ;
	materiale: in pietra di tufo ;
Murature	condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	materiale: alluminio con tapparelle in PVC ;
	condizioni: buone
Infissi interni	materiale: legno ; condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole in laterizio ; coibentazione: non nota ; condizioni: non ispezionabile
Pavim. Interne	materiale: grés/graniglia di marmo ;
	condizioni: buone
Portone di ingresso	tipologia: anta a battente ; materiale: legno ;
	condizioni: buone
Rivestimento	Materiale: muratura di tufo a facciavista
Rivestimento bagni/cucina	materiale: maiolicato ; condizioni: sufficienti

Impianti:

Elettrico	tipologia: sottotraccia ; tensione: 220V ;
	conformità: non vi sono certificazioni .
Fognatura	Allacciamento in fogna pubblica
Gas e Termico	tipologia: con tubazioni sottotraccia alimentazione:
	metano ; rete di distribuzione e condizioni: non ispezionabile ; conformità: non vi sono certificazioni ; terminali: ghisa ;
Idrico	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.

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie mq	Coeff.	Sup. Equivalente mq
locali principali	primo	sup. lorda	93,4	1	93,43
balconi	primo	sup. lorda	19,7	0,2	3,94
garage sub 8	seminterrato	sup. lorda	32,3	0,4	12,92
posto auto sub 11	seminterrato	sup. lorda	13,9	0,25	3,48
Parziale Sup. Equivalente mq					113,77

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 Orvieto, 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 1100,00 €/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 750,00 €/mq.lordo.**

8.3 Valutazione del compendio:

Oggetto	Identificativo	Qualità	Superficie equivalente	Valore unitario €/mq	Valore €.
Abitazione ed accessori			113,77	750,00	85 327,50
Valore totale della quota di 1/1 €.					85 327,50

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€.	-12 799,13
Riduzione per spese tecniche di regolarizzazione edilizia, catastale = (€. 1.500,00)=	€.	-1 500,00
Riduzione per acquisizione Attestato di Prestazione energetica a carico dell'acquirente prima dell'emissione del decreto di trasferimento	€.	-300,00
Prezzo base d'asta del lotto:		70 728,38

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, 01/05/2026

Il Tecnico

Geom. Francesco Orsi

elenco allegati:

allegato "A" - Estratto di mappa e planimetrie catastali

allegato "B" - Planimetrie di rilievo

allegato "C" - Visure catastali

allegato "D" - Ispezioni ipotecarie

allegato "E" - Documentazione fotografica

allegato "F" - Nota di trascrizione successione e Sentenza autorità giudiziaria