



Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L.**



contro: **OMISSIS**



N° Gen. Rep. **143/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:



Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Tommaso BELLEI**



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001



Esperto alla stima: Dott. Geom. Alessandro Petroni
Codice fiscale: PTRLSN52R15D538L
Studio in: Via De Filis, 7 - Terni
Telefono: 0744/388747
Email: alex.petroni@virgilio.it
Pec: alessandro.petroni@geopec.it



Lotto: 001

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**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A

Bene sito nel Comune di Giove (TR) CAP: 05024 - Località Piscicoli

Note: Il costruendo fabbricato è stato denunciato al catasto del Comune di Giove alla Categoria F/3 : in corso di costruzione

Quota e tipologia del diritto

OMISSIS – Proprietario 1000/1000

Cod. Fiscale :OMISSIS– Residente OMISSIS -

Stato Civile : al momento della stipula dell'atto di compravendita il OMISSIS dichiarò di essere celibe

Eventuali comproprietari : Nessuno

Intestato al catasto dei Fabbricati del Comune di Giove a OMISSIS, nato a Viterbo il 25 maggio 1962, foglio 9, particella 675, sub 1, Loc. Piscicoli, piano S1-T-1°, Categoria F/3 (in corso di costruzione)

Conformità catastale : il fabbricato è censito come F/3, in corso di costruzione, quindi al momento è prematuro esprimere un giudizio sulla conformità in quanto dovrà essere accatastato una volta completato nella sua futura destinazione (civile abitazione)

2. DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di un fabbricato isolato in corso di costruzione con terreno circostante sviluppantesi su tre livelli. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. ; la tamponatura è stata eseguita internamente con blocchetti di poroton da cm.30 ad incastro antisismici e paramento esterno con sfoglia di pietra da cm.15 ; all'interno sono stati realizzati i tramezzi divisorii con foratini di laterizio.

Non è stato possibile ispezionare il piano interrato in quanto completamente allagato.

Il costruendo edificio si sviluppa su tre piani : interrato, terra e primo. Il collegamento fra il piano terra e primo non è stato realizzato ; è ben visibile un vuoto di sezione quadrata lasciato sul solaio con lo scopo di ospitare la futura scala a chiocciola necessaria per accedere al piano superiore. Gli impianti tecnici (elettrico, idrico, termo-idraulico) sono da realizzare. Il tetto è in latero-cemento con gronda realizzata con "zampini di legno e pannelle" mentre il manto di copertura è costituito da tegola portoghese. Sono stati messi in opera i canali di gronda e i discendenti in pvc. Completa la struttura un portico/ pergola realizzato con struttura in legno con manto di copertura posizionato su sottostante tavolato. L'area circostante versa in totale stato di abbandono essendo cresciuta in questi anni (circa 10) la vegetazione spontanea proliferata in maniera incontrollata in quanto è venuta meno la manutenzione ordinaria a causa del fermo del cantiere.

Caratteristiche zona: agricola normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Non esistono servizi ad alta tecnologia presenti in zona.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Amelia, Orvieto, Viterbo, Narni, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Paesaggio collinare tipico della bassa Umbria prospiciente la Valle del Tevere.

Attrazioni storiche : Castello di Giove, Città di Orvieto, Città di Amelia.

Principali collegamenti pubblici: linee extraurbane che collegano Giove con Narni e Terni.

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato : Il cantiere risulta ancora in atto quindi più che occupato è nella disponibilità del Sig. OMISSIS, in qualità di proprietario dell'immobile.

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 :

- Pignoramento immobiliare a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro OMISSIS; derivante da verbale di pignoramento immobili ; a rogito Tribunale di Viterbo del 09.12.2024 n. 4092, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 10 gennaio 2025, formalità n.185.

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

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico : nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna

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

4.2.1 Iscrizioni :

- **Ipoteca giudiziale** a favore di UNICREDIT S.p.A. contro OMISSIS derivante da Decreto Ingiuntivo, importo ipoteca : € 525.000,00 ; importo capitale : € 479.796,40 ; rogito Tribunale di Roma del 30.09.2019, rep. n.19229 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 23.10.2019 al n.1400.

- **Ipoteca giudiziale** a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. a contro OMISSIS, derivante da Decreto Ingiuntivo; importo capitale : €.200.000,00 ; rogito Tribunale di Viterbo del 14.02.2022,,rep. n. 133 ; iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 08.06.2022 al n.860.

4.2.2 Pignoramenti :

- **Pignoramento immobiliare** a favore di OLYMPIA SPV S.R.L. contro OMISSIS; Derivante da verbale di pignoramento immobili ; rogito del Tribunale di Viterbo del 09.12.2024 n. 4092, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Terni in data 10 gennaio 2025, formalità n.185.

4.2.3 Altre trascrizioni : Trascrizione del 25.07.2025 : accettazione tacita della Successione di OMISSIS a favore di OMISSIS, rogito Dr. Fabrizio Fortini notaio in Viterbo del 21.11.2009 ,ren. n.40526/23656.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti : nessuna

4.3 Misure Penali : nessuna

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 0,00. Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia : nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia : Trattasi di un fabbricato isolato in corso di costruzione privo di condominio

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili : Limitatamente al piano terra

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali : non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non necessario in quanto in corso di costruzione

Note Indice di prestazione energetica : non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004 : non esiste il diritto di prelazione a favore dello Stato.

Avvertenze ulteriori: Vedere la certificazione rilasciata dal Tribunale di Terni in data 04.12.2025 allegata alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietaria ante ventennio : OMISSIS, nata a Giove (TR) il 29.11.1943, proprietaria al **02 maggio 2004**. In forza di denuncia di successione testamentaria del 06.02.1972 ; registrata all'Ufficio Registro di Terni al n.27/14 ; trascritta presso la Conservatori dei RR.II di Spoleto, in data 06/04/1973, al n.2934.

Proprietari ante ventennio dal 02.05.2004, al 21.11.2008 : OMISSIS, nato a Rosciano (PE) il 13.03.1942 proprietario per 1/2; OMISSIS, nata a Terni il 01.05.1968, proprietaria per 1/2. In forza di Dichiarazione Successione legittima di OMISSIS ; registrata all'Ufficio del Registro di Terni, in data 19.09.2008, n.5/1022; trascritta presso la Conservatori dei RR.II di Terni, in data 27.11.2008 al n.8933.

L'accettazione tacita dell'eredità di OMISSIS risulta trascritta il 25.07.2025 al N.6647 del Registro Particolare, a favore di OMISSIS, rogito Dr. Fabrizio Fortini, notaio di Viterbo, del 21.11.2009 ,rep. 40526/23656.

Attuale Proprietario: OMISSIS, nato a Viterbo il 25.05.1962 (dal 21.11.2008 ad oggi). In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Fabrizio Fortini, con sede a Viterbo, del 21 novembre 2008, rep. n.40526/23656 ; trascritto presso la Conservatori dei RR.II di Terni, in data 09.12.2008, n.9256.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Permesso di Costruire N.23 del 27.03.2009 e successiva variante in corso d'opera : Permesso di Costruire n.26 del 07.06.2001 (ampliamento del piano interrato)

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori di ristrutturazione edilizia ed ampliamento di un fabbricato per civile abitazione in zona agricola ai sensi dell'art.35 Comma 1 della L.R. n.11/2005

Oggetto: ristrutturazione-ampliamento

Presentazione in data 29.12.2008 al n. di prot. 5579

Rilascio in data 27.03.2009 al n. di prot. 23.

Deposito in Provincia il 19.05-2009 prot.12390 – Collaudo statico delle opere in c.a. ai sensi del D.P.R. del 6.6.2001 n.380 art.67 ex L. 1086 del 05.11.1971 art.7 - dell'8.03.2011 prot.12687 (si allega ricevuta).

7.1 Conformità edilizia: Il fabbricato fino ad oggi realizzato è risultato conforme al Permesso di Costruire

7.2 Conformità urbanistica : non sono state riscontrate difformità urbanistiche

Bene futuro [F/3]

Strumento urbanistico Approvato :	
In forza della delibera:	del C.C. con delibera dell'11.07.2014 - Variante al P.R.G.
- Zona omogenea:	Zona Agricola E
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un fabbricato isolato in corso di costruzione con terreno circostante sviluppantesi su tre livelli. La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a. ; la tamponatura è stata eseguita con blocchetti di poroton da cm.30 internamente ad incastro antisismici e rivestimento con pietra da cm.15 esternamente ; all'interno sono stati realizzati i tramezzi divisorii in laterizio. Il piano interrato non è stato possibile ispezionarlo in quanto completamente allagato. Il costruendo edificio si sviluppa su tre piani : interrato, terra e primo. Il collegamento fra il piano terra e primo non è stato realizzato ; è ben visibile un vuoto di sezione quadrata lasciato sul solaio con lo scopo di ospitare la futura scala a chiocciola necessaria per accedere al piano superiore. Gli impianti tecnici (elettrico, idrico, termoidraulico) sono da realizzare. Il tetto è in latero cemento con gronda realizzata con "zampini di legno e piastrelle" mentre il manto di copertura è costituito da tegola portoghese. Sono stati messi in opera i canali di gronda e i discendenti in pvc. Completa la struttura un portico/ pergola realizzato con struttura in legno manto di copertura posizionato su un sottostante tavolato. L'area circostante versa in totale stato di abbandono essendo cresciuta in questi anni la vegetazione spontanea proliferata in maniera incontrollata in quanto è venuta meno la manutenzione ordinaria a causa del fermo del cantiere da circa dieci anni.

1. Quota e tipologia del diritto

OMISSIS - Proprietario per 1000/1000

Cod. Fiscale:OMISSIS- Residente a OMISSIS - Stato Civile : al momento dell'acquisto del compendio immobiliare OMISSIS dichiarò di essere celibe

Eventuali comproprietari : Nessuno

Superficie complessiva di circa mq.77,40 residenziale – mq. 14,25 di pergola e mq.70,30 di superficie non residenziale (piano interrato)

E' posto al piano: S1-T-1°

L'edificio è in corso di costruzione : l'altezza del piano terra rilevata sul posto è di m.2,87 (da progetto 2,70). L'altezza dei locali interrati 2,60 mentre quella del piano primo è di m.2,72 alla linea di colmo (entrambe rilevate dalle tavole progettuali).

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 ; interrati n. 1.

Stato di manutenzione dei due piani fuori terra : discreto

Condizioni generali dell'immobile : Il terreno circostante è in completo stato di abbandono. La vegetazione ha interessato anche l'area prossima al corpo di fabbrica rendendo difficile l'accesso. Il piano interrato è impraticabile per la presenza di acqua ristagnante dovuta alla risalita da una sottostante falda acquifera che in passato alimentava una sorgente posta a valle rispetto all'ubicazione attuale del fabbricato (informazione rilasciata verbalmente dal Sig. OMISSIS in sede di sopralluogo).

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: buone
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone Note: Le caratteristiche delle fondazioni sono state desunte dalla visione degli elaborati progettuali (si allega copia della pianta delle fondazioni).
Solai	tipologia: latero-cemento condizioni: buone
Strutture verticali	materiale: c.a. condizioni: buone
Travi	materiale: c.a. condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Manto di copertura	materiale: tegole portoghesi - coibentazione : non rilevata condizioni generali del tetto : buone
Pareti esterne	materiale: a doppia strato blocchetti poroton internamente – pietra per il rivestimento esterno - condizioni: buone

Note: Tutta la struttura è esposta alle intemperie con il tempo, perdurando tale situazione, potrebbe danneggiarsi.

Impianti:**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
---------------------------	----

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
cucina	superficie netta	12,00	1,00	12,00
soggiorno	superficie netta	28,00	1,00	28,00
camera	superficie netta	15,20	1,00	15,20
disimpegno	superficie netta	2,00	1,00	2,00
camera	superficie netta	14,40	1,00	14,40
bagno	superficie netta	5,80	1,00	5,80
pergola	superficie netta	14,25	1,00	14,25
piano primo	superficie netta	14,75	1,00	14,75
Cantine – (Piano. S1)	superficie netta	70,30	70,30	70,30
		c.a. mq.162,00		162,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1****Criterio di stima:**

Per attribuire al lotto il suo valore il sottoscritto tecnico ha applicato il criterio di stima del "più probabile valore di costo di costruzione o ricostruzione", adottando il procedimento sintetico per comparazione basato sul più probabile costo che un imprenditore ordinario spenderebbe

per realizzare una struttura simile ovvero allo stato in cui attualmente è stata edificata opportunamente decurtato in base alla vetustà (circa dieci anni). Il criterio si basa sul probabile costo sintetico riferito al metro quadro tenuto conto delle parti effettivamente costruite e precedentemente descritte. La motivazione che mi ha spinto ad adottare il criterio del più probabile costo di costruzione è dovuto alla mancanza di beni simili o similari ovvero nella tipologia di fabbricati in corso di costruzione oggetto di recenti compravendite. Per la ricerca dei dati tecnico-economici relativi al più probabile costo di costruzione il sottoscritto ha svolto un'adeguata ricerca di mercato presso Ditte Edili che hanno realizzato recentemente delle strutture (fabbricati realizzati al grezzo). Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto della tipologia dell'immobile, l'anno di costruzione, della futura destinazione d'uso, la relativa vicinanza con il paese di Giove, nonché dei servizi in genere presenti anche se non proprio a portata di mano, oltre a qualsiasi elemento che contribuisce alla formazione del giudizio di stima. Per quanto sopra relazionato, il sottoscritto ha raccolto una serie di valori unitari i quali oscillano da un minimo di €.600,00/mq. ad uno massimo di €.900,00/mq. relativo al più probabile costo di costruzione riferito alla superficie netta della struttura realizzata. Nel valore unitario è compreso anche l'area esterna non occupata dal manufatto e destinata in futuro a verde. In considerazione dei materiali impiegati il sottoscritto ritiene equo applicare un valore di €.500,00 per il piano interrato, €.700,00 per il piano terra e piano primo.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni; Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni; Uffici del Registro di Terni; Ufficio tecnico di Giove; Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare operanti nel comprensorio Amerino ; altre fonti di informazione: Operatori immobiliari che operano nel territorio di Giove e paesi limitrofi.

8.3 Valutazione corpo A

Bene in corso di costruzione (F/3)

Stima sintetica comparativa € 108.155,00.

Destinazione	Superficie netta	Valore Unitario	Valore Complessivo
cucina	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
soggiorno	28,00	€ 700,00	€ 22.400,00
camera	15,20	€ 700,00	€ 10.640,00
disimpegno	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
camera	14,40	€ 700,00	€ 10.080,00
bagno	5,80	€ 700,00	€ 4.060,00
pergola	14,25	€ 400,00	€ 5.700,00
cantine (P S1)	70,30	€ 500,00	€ 35.150,00
piano primo	14,75	€ 700,00	€ 10.325,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 108.155,00
Valore Finale	€ 108.155,00
Valore corpo	€ 108.155,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero	Valore della quota
A	Bene futuro [F]	162,00	€ 0,00	€ 108.155,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%) **€ 16.223,25**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Costi di cancellazione oneri e formalità:



€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€.91.931,75

Data generazione:
23.12.2025



L'Esperto alla stima
Dr. Geom. Alessandro Petroni

