



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dr. Francesco Angelini

CUSTODE:
Avv. Francesca Marchetti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/06/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Simone Battistini

CF:BTSMN72B04L117J
con studio in SAN GEMINI (TR) Via della Stazione 54
telefono: 3475341216
email: simonebattistini@yahoo.it
PEC: simone.battistini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI Via dei Pressio Colonnese 61/A, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ha l'accesso sul pianerottolo comune al piano primo al quale si accede dall'esterno o tramite scala condominiale o tramite ascensore.

L'accesso all'immobile avviene direttamente sul vano soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura.

Il soggiorno confina con il terrazzo al quale si accede tramite porta finestra.

Sul fianco sx del soggiorno si trovano la camera da letto ed il wc con doccia con accessi diretti sul soggiorno stesso.

Gli impianti di servizio sono tutti presenti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e telefonico) seppure non è stato possibile reperire le certificazioni per quelli che ne necessitano.

Le finiture sono moderne e lo stato di conservazione generale è comunque più che buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 129 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: via dei Pressio Colonnese 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altre unità immobiliari di proprietà, corridoio comune, esterno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.090,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 37.015,13
Data di conclusione della relazione:	09/06/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: *Nessuna.*

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: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/10/2005 a firma di Notaio Giannotti M. ai nn. 17709/5751 di repertorio, iscritta il 24/10/2005 a Terni ai nn. 3375, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 8000000,00.

Importo capitale: 4000000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Particelle fg. 129 nn. 310 e 422.

Mutuo per realizzazione lottizzazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1440 di repertorio, trascritta il 18/06/2025 a Terni ai nn. 5320/6794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

La formalità è riferita solamente a immobile pignorato

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Restrizione di beni, stipulata il 17/01/2008 a firma di Notaio Clericò V. ai nn. 17967/8156 di repertorio, trascritta il 10/03/2008 a Terni ai nn. 588/2843, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Riferito a 78 unità immobiliari tra cui quella oggetto di pignoramento

Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota, stipulata il 20/12/2017 a firma di Notaio Giannotti M. ai nn. 21139/7346 di repertorio, trascritta il 21/03/2008 a Terni ai nn. 658/3550, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Riferito a n. 61 unità immobiliari tra cui quella oggetto di pignoramento

trascrizione , stipulata il 03/12/1983 a firma di Segretario Gebnerale del Comune di Terni ai nn.

25854 di repertorio, trascritta il 19/01/1984 a Terni ai nn. 563/182, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione per lottizzazione edilizia.

Convenzione Edilizia di lottizzazione proprietari terreno

trascrizione, stipulata il 03/12/1983 a firma di Segretario Generale Comune di Terni ai nn. 25854 di repertorio, trascritta il 29/04/1992 a terni ai nn. 3161/4105, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione edilizia di lottizzazione.

Modifica convenzione edilizia rep. 25854 del 03/12/83

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 2.161,37

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Adduzione idrica predisposta per essere separata ma allo stato risulta contabilizzata condominialmente.

Ulteriori avvertenze:

Attualmente l'adduzione idrica all'immobile risulta gestita dal condominio che contabilizza il consumo. Sono stati effettuati interventi di predisposizione per la separazione singola che ad oggi non è stata completata né allacciata al pubblico acquedotto.

L'ammontare delle spese insolute è stato comunicato dall'Amministratore, giusta mail del 19/05/2026.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il [REDACTED] è deceduto in Terni il 8/04/2017; il Tribunale di Terni con procedimento RG 2141/2024 ha nominato Curatore dell'eredità [REDACTED] l'Avv. Marco Tudisco.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 12/02/2008), con atto stipulato il 12/02/2008 a firma di Notaio Clericò V. ai nn. 5839 di repertorio, trascritto il 19/02/2008 a Terni ai nn. 1215.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare pignorata

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (fino al 28/04/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 28/04/2005 fino al 12/02/2008), con atto stipulato il 28/04/2005 a firma di Notaio Giannotti M. ai nn. 16917/ di repertorio, trascritto il 14/05/2005 a Terni ai nn. 3543.

Il titolo è riferito solamente a Terreno con caratteristiche di edificabilità su cui è stato realizzato il fabbricato contenente l'U.I. pignorata

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lottizzante ha stipulato con il Comune di Terni Convenzione Edilizia rep. 35773 del 19/04/2005.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 331, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuovo fabbricato, rilasciata il 18/10/2005

D.I.A. N. 159294, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/09/2007 con il n. 159294 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona BbV - Conservazione dei volumi. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA Op. art 57

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: LR 1/2015 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN TERNI VIA DEI PRESSIO COLONNESE 61/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI Via dei Pressio Colonnese 61/A, della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento ha l'accesso sul pianerottolo comune al piano primo al quale si accede dall'esterno o tramite scala condominiale o tramite ascensore.

L'accesso all'immobile avviene direttamente sul vano soggiorno-pranzo con annesso angolo cottura.

Il soggiorno confina con il terrazzo al quale si accede tramite porta finestra.

Sul fianco sx del soggiorno si trovano la camera da letto ed il wc con doccia con accessi diretti sul soggiorno stesso.

Gli impianti di servizio sono tutti presenti (elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento e telefonico) seppure non è stato possibile reperire le certificazioni per quelli che ne necessitano.

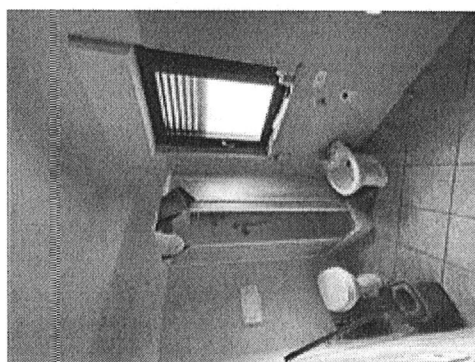
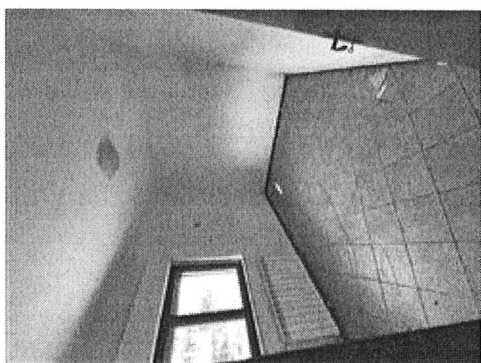
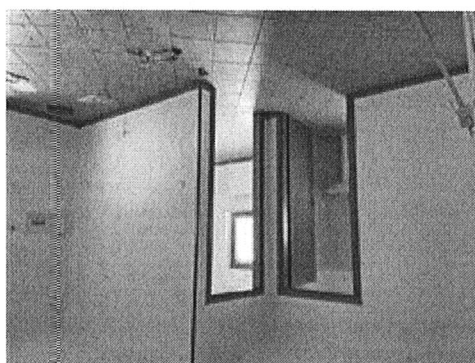
Le finiture sono moderne e lo stato di conservazione generale è comunque più che buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 129 particella 463 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: via dei Pressio Colonnese 61, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

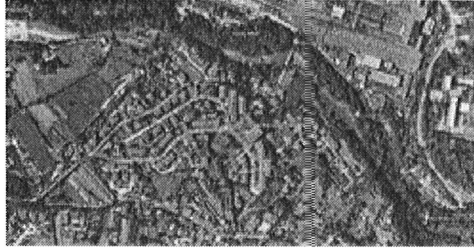
Coerenze: altre unità immobiliari di proprietà, corridoio comune, esterno.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Cascata delle Marmore, Papigno, Valnerina.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m

buono ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
livello di piano:	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	ottimo	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità degli impianti:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

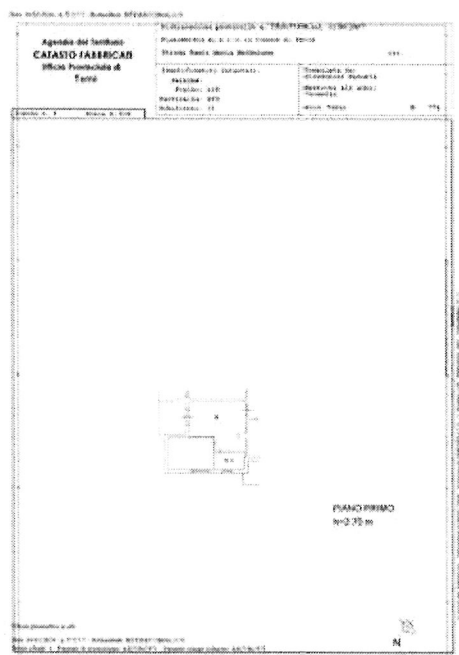
Non risulta allegato al contratto di compravendita del 2008 certificazione energetica dell'immobile; pertanto ad oggi non è attribuibile classe energetica

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale da visura	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta con metodo comparativo, prendendo prezzi medi unitari dichiarati in congrui e riconosciuti riferimenti bibliografici ed economici, ragguagliati con le caratteristiche intrinseche del locale.

Il valore unitario ragguagliato è stato calcolato con il metodo di cui al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 "Calcolo valore normale degli immobili" ed i valori di paragone sono stati desunti da banche dati quali OMI e Listino Immobili sulle piazze dell'Umbria.

Il valore unitario ragguagliato risulta essere emerso in €/mq di 1.047,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.047,50	=	46.090,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 46.090,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.090,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima dell'immobile è stato quello per comparazione con immobili simili venduti sul

mercato i cui riferimenti di prezzo unitario sono stati desunti dalla banca dati OMI oltre che del Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria ed_ 2025_IV Trim.

La verifica di congruità del prezzo è stata poi eseguita sulla base del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 calcolando il valore "Normale" dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate - Territorio), ed inoltre: Listino dei Prezzi degli Immobili sulle piazze dell'Umbria ed_ 2025_IV Trim.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,00	0,00	46.090,00	46.090,00
				46.090,00 €	46.090,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.090,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.913,50**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.161,37**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.015,13**

data 09/06/2026

il tecnico incaricato
ing. Simone Battistini