



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

146/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Bellei Tommaso

CUSTODE:

Dott.ssa Di Giulio Claudia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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 146/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a STRONCONE Loc. Piciolo 25, della superficie commerciale di **209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale dislocata in un edificio a schiera che costeggia la via comunale.

L'ingresso avviene dalla via comunale (parte pedonale) e dalla via interna di lottizzazione (parte carrabile) ove si trovano appunto i locali posti al piano seminterrato di tipo accessorio alla residenza quali cantine e taverne.

L'immobile è dislocato su tre livelli di cui due fuori terra ed uno seminterrato con parete fuori terra che affaccia verso la vallata.

Al piano terreno fronte ingresso principale, si trova il soggiorno, la cucina un bagno ed una camera da letto oltre che due scalinate una (in muratura) che attinge al piano superiore e l'altra a chiocciola (in metallo) che porta al piano seminterrato; correda il piano un piccolo portico che affaccia sul giardino privato dislocato fronte strada.

Al piano superiore si trovano 3 camere da letto, 2 ripostigli e 2 bagni ed una terrazza alla quale si accede lungo il corridoio.

Al piano seminterrato si trova una taverna con adiacente angolo cucina, ed una cantina aventi accessi separati dall'esterno ove trova posto uno spazio privato antistante e coperto (i.e. pilotis) adatto al parcheggio delle auto e dei mezzi in generale.

L'edificio nel suo complesso, comprensivo della u.i. oggetto di pignoramento, si mostra in buono stato di conservazione, con tetto a falde e struttura in cemento armato, tamponata con blocchi in muratura.

Le finiture esterne sono di tipo ordinario risalenti all'epoca della realizzazione avvenuta, stanti gli atti in possesso del perito, all'fine degli anni 70.

Le finiture interne sono di tipo ordinario in discreto stato di conservazione risalenti tuttavia all'epoca di realizzazione.

Gli impianti ivi presenti, dei quali non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità, sono tutti funzionanti ed adatti all'uso proprio dell'immobile; recenti implementazioni impiantistiche (impianto fotovoltaico con annessa pompa di calore) sono state effettuate dopo il 2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra e primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 656 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: voc. Piciolo 25, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	209,00 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:	€. 154.258,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.119,41
Data di conclusione della relazione:	07/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Al momento dell'accesso l'immobile risultava occupato da un familiare del debitore, non convivente con lo stesso, senza alcun contratto di locazione (registrato o meno).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ricerche d'archivio presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari di Terni, non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile.

L'elenco delle formalità sull'immobile si compone, oltre quella sopra riportata, di:

1. trascrizione del 25/10/2018 nn. 10536/7412 per accettazione tacita di eredità
2. trascrizione del 25/10/2018 nn. 10535/7411 per compravendita
3. trascrizione del 14/06/2017 nn. 6082/4091 per certificato di denuncia successione
4. trascrizione del 10/12/1980 nn. 9170/7423 per compravendita

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/12/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3508 di repertorio, trascritta il 27/02/2025 a Terni ai nn. 2079/1614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non risulta essere costituito condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/10/2018), con atto stipulato il 19/10/2018 a firma di Notaio Clericò Filippo ai nn. 20042 di repertorio, trascritto il 25/10/2018 a Terni ai nn. 10535/7411

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di originario intestatario ante 1980 (fino al 27/11/1980)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 + 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1980 fino al 20/02/2017), con atto stipulato il 27/11/1980 a firma di Notaio Moretti ai nn. 24843 di repertorio, registrato il 11/12/1980 a Terni ai nn. 133/405, trascritto il 10/12/1980 a Terni ai nn. 9170/7423

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/2017 fino al 19/10/2018), registrato il 01/02/2017 a Terni ai nn. 838, trascritto il 14/06/2017 a Terni ai nn. 6082/4091

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 2804** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di abitazioni, rilasciata il 23/12/1976 con il n. 2804 di protocollo

Concessione edilizia **N. 11** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in corso d'opera al progetto di costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 06/05/1980 con il n. 11 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 1713** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variazione d'uso da cantina a taverna e cucina di una

porzione del piano seminterrato, rilasciata il 26/05/2007 con il n. 1713 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 85 del 11/11/2009, l'immobile ricade in zona B

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Documentazione di conformità degli impianti non reperibile.

Documentazione tecnica dell'impianto fotovoltaico installato e funzionante, non reperibile benchè richiesta al debitore.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - al piano primo è presente un ripostiglio lato corridoio verso il bagno (sottotetto con altezza minore di cm 150) non riportato nell'ultimo elaborato di progetto del 1980; - al piano seminterrato prospetticamente è presente una finestra della cucina creata nel 2007, non riportata nell'elaborato di progetto ultimo del 1980 (normativa di riferimento: L.R. 1/2015 Umbria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza edilizia in comune

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione mancata comunicazione a lavori già eseguiti: €1.000,00
- Istanza edilizia, oneri e diritti: €100,00
- Spese tecniche per progetto ed istanza: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 45.

Il ripostiglio al piano primo non fa S.U.C. (superficie utile coperta) ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. h) del R.R. 2/2015. La finestratura al piano seminterrato è stata realizzata con molta probabilità nel 2007 a seguito di C.E.S. n. 1713 e la parte prospettica del progetto non aggiornata. Si ravvisano gli estremi per considerarla una difformità ex art. 34 bis del DPR 380/01 (tolleranze costruttive)



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Legge 11/08/1939 n. 1249)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L.R. 1/2015 Umbria)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a documentazione tecnica d'impianto assente.

Non è stato possibile reperire documentazione tecnica di impianto

BENI IN STRONCONE LOC. PICIOLO 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a STRONCONE Loc. Piciolo 25, della superficie commerciale di **209,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale dislocata in un edificio a schiera che costeggia la via comunale.

L'ingresso avviene dalla via comunale (parte pedonale) e dalla via interna di lottizzazione (parte carrabile) ove si trovano appunto i locali posti al piano seminterrato di tipo accessorio alla residenza quali cantine e taverne.

L'immobile è dislocato su tre livelli di cui due fuori terra ed uno seminterrato con parete fuori terra che affaccia verso la vallata.

Al piano terreno fronte ingresso principale, si trova il soggiorno, la cucina un bagno ed una camera da letto oltre che due scalinate una (in muratura) che attinge al piano superiore e l'altra a chiocciola (in metallo) che porta al piano seminterrato; correda il piano un piccolo portico che affaccia sul giardino privato dislocato fronte strada.

Al piano superiore si trovano 3 camere da letto, 2 ripostigli e 2 bagni ed una terrazza alla quale si accede lungo il corridoio.

Al piano seminterrato si trova una taverna con adiacente angolo cucina, ed una cantina aventi accessi separati dall'esterno ove trova posto uno spazio privato antistante e coperto (i.e. pilotis) adatto al parcheggio delle auto e dei mezzi in generale.

L'edificio nel suo complesso, comprensivo della u.i. oggetto di pignoramento, si mostra in buono stato di conservazione, con tetto a falde e struttura in cemento armato, tamponata con blocchi in muratura.

Le finiture esterne sono di tipo ordinario risalenti all'epoca della realizzazione avvenuta, stanti gli atti in possesso del perito, all' fine degli anni 70.

Le finiture interne sono di tipo ordinario in discreto stato di conservazione risalenti tuttavia all'epoca di realizzazione.

Gli impianti ivi presenti, dei quali non è stato possibile reperire documentazione attestante la conformità, sono tutti funzionanti ed adatti all'uso proprio dell'immobile; recenti implementazioni impiantistiche (impianto fotovoltaico con annessa pompa di calore) sono state effettuate dopo il 2021.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato - terra e primo, ha un'altezza interna di 280 cm. Identificazione catastale:

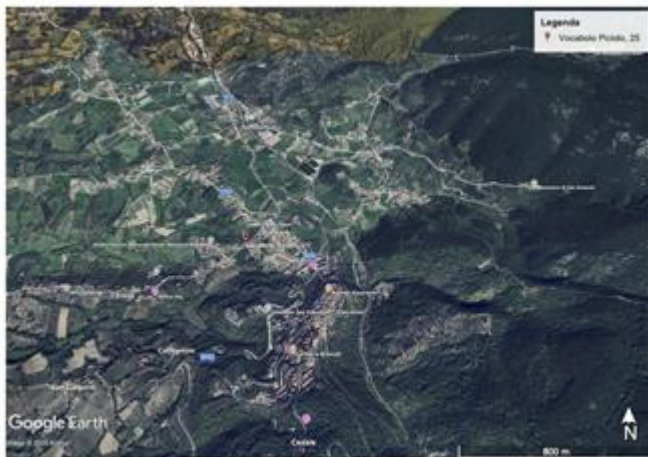
- foglio 14 particella 656 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 10,5 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: voc. Piciolo 25, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2007.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Narni). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Stronccone centro storico, Prati di Stronccone (montagna), Narni, Terni, .



COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

buono

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di gres, intonaci con colletta e tinta bianche. infissi in legno tenero e vetrocamera base, persiane in legno.

I bagni sono con piastrelle in gres i pavimenti ed in piastrelle di monocottura le pareti fino ad una altezza di circa ml 2.

La scalinata che porta al piano superiore è con finitura in marmo di granito e corrimano in legno.

La scala a chiocciola che porta al piano seminterrato è con gradi in metallo rivestiti.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole canadesi

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

nella media

Degli Impianti:

condizionamento: pompa di calore aria-aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella media

conformità: da recuperare

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media

conformità: da recuperare

energia solare: pannelli fotoelettrici a fotocellule

nella media

utilizzato per residenziale conformità: da recuperare

termico: a radiatori con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: da recuperare
gas: incassato con alimentazione a metano
conformità: da recuperare

nella media 

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[161.740 KWh/m²/anno]

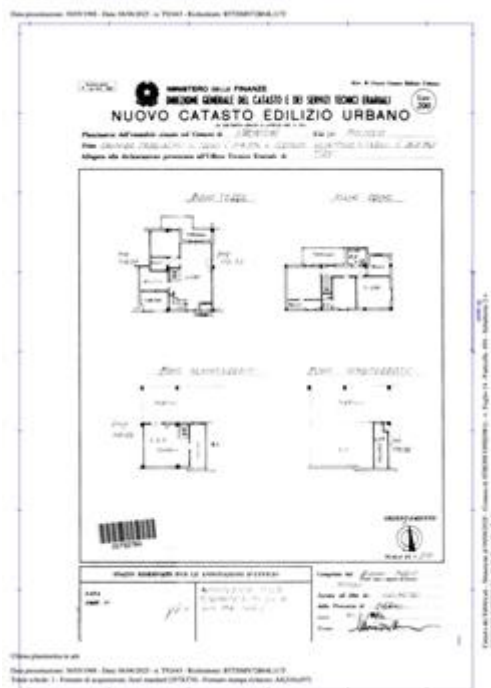
Certificazione APE N. 055031_20161004181223_RCTJNXQJCR
registrata in data 04/10/2016

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Immobile piano terra e primo superficie catastale	209,00	x	100 %	=	209,00
Totale:	209,00				209,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta adoperando per il calcolo del valore di riferimento il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 basato sui dati della banca dati delle quotazioni immobiliari redatto dall'Agenzia delle Entrate (OMI) per la provincia, il comune e la zona di ubicazione dell'immobile, ultima quotazione (II° semestre 2024).

Il valore unitario di calcolo utilizzato, al netto degli aggiustamenti per caratteristiche intrinseche dell'immobile (coefficienti di merito) è di €/mq 712,50 per la categoria e classe catastale

Il valore percentuale in aumento/diminuzione relativo ai coefficienti di merito per caratteristiche intrinseche dell'immobile, utilizzato per il ragguaglio del valore unitario base è del +5% (luminosità ed esposizione e vista).

In sintesi quindi il calcolo del valore normale dell'immobile è stato effettuato partendo da un valore unitario di €/mq 712,50 moltiplicato per la superficie catastale che risulta da misura agli atti di mq 209 (comprese aree scoperte) corretto con la somma dei coefficienti di merito attribuiti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

156.358,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 156.358,13
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 156.358,13

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima comparativa monoparametrica basata sul valore calcolato ai sensi del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007, adottando quali riferimenti quelli delle banche dati OMI (Agenzia delle Entrate) per la provincia, il comune e la zona di ubicazione dell'immobile.

Il valore suddetto è stato ragguagliato con i coefficienti di merito intrinseci dell'immobile (i.e. luminosità, impianto termico autonomo, vista ed esposizione) e moltiplicato per la superficie commerciale calcolata a partire da quella catastale risultante agli atti.

Il valore di calcolo utilizzato nella stima, fatte le considerazioni del caso è stato di €/mq 712,50 per una superficie catastale di mq 209; il valore di calcolo è stato corretto con i coefficienti di merito soggettivi 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 Stroncone, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	209,00	0,00	156.358,13	156.358,13
				156.358,13 €	156.358,13 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile poichè mancante di funzioni ripetute ai piani

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.258,13

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:	€. 23.138,72
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
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:	€. 131.119,41

data 07/09/2025

il tecnico incaricato
ing. Simone Battistini