



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Angelini Francesco

CUSTODE:

Avv. Stella Giacomo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2026

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 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a POLINO Via Padova 7 e Via Vicenza snc 7 , quartiere Centro storico di Polino, della superficie commerciale di **6.081,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni pignorati hanno tutti piccola estensione (da 80 mq a meno di 2000 mq) e sono immersi in aree boscate di grande estensione, non confinando con strade locali di scorrimento.

L'estensione superficiale complessiva delle aree pignorate è per mq 2825 rendendo di fatto impossibile separarli dai fabbricati a costituirne lotto a se a causa del limitato valore intrinseco.

Sono in genere aree limitrofe al centro storico di Polino o anche dislocate a poca distanza verso nord in direzione monte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 124 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1950, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 3,52 €
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), partita 453, qualita/classe cast frutto, superficie 525, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,81 €
- foglio 10 particella 16 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe cast. frutto, superficie 80, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,12 €
- foglio 10 particella 19 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe cast frutto, superficie 270, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,42 €

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia montagna, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ,arboree: colture arboree latifoglie o da frutto tipo castagneti ,di selvicoltura: nessuna

B appartamento a POLINO Via Padova 7 e Via Vicenza snc 7 , quartiere Centro storico di Polino, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare in aggregato di fabbricato residenziale di vetusta origine in centro storico, dislocata su due piani terra e primo; al piano terra si accede da pubblica via e tramite scala interna a chiocciola si sale al piano primo.

Al piano terreno si trova la zona giorno con piccolo vano soggiorno con angolo cottura ed in fondo scala a chiocciola; al piano primo c'è la camera da letto con letto a castello oltre bagno e piccolo balcone che fronteggia la pubblica verso il centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 235 primo e 290 terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 208 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Padova 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 425 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita

15,49 Euro, indirizzo catastale: via Vicenza 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: pubblica via ed altre proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.126,50 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:	€. 33.829,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.755,00
Data di conclusione della relazione:	07/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Allo stato attuale, tenuto conto della difficile identificabilità a terra dei terreni pignorati è ipotizzabile che gli stessi siano liberi e non utilizzati o in altrui possesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'istanza di riduzione presentata dal creditore procedente in data 26/03/2026 sugli immobili pignorati è stata accolta dal Giudice con decreto del 09/04/2026.

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 **giudiziale**, stipulata il 12/06/2024 a firma di Tribunale Terni ai nn. 681 di repertorio, iscritta il 28/08/2024 a Terni ai nn. 1062/9295, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 48505,59.

Importo capitale: 37311,99.

Ivi sono inseriti beni non più oggetto di pignoramento, giusto decreto del G.E. del 09/04/2026

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario Terni ai nn. 280 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 a Terni ai nn. 5900/7537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

Sono ivi inseriti immobili non più oggetto di pignoramento giusto Decreto del G.E. del 09/04/26

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
---	--------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/12/1994), registrato il 18/07/1996 a Terni ai nn. 46, trascritto il 06/09/1996 a Terni ai nn. 7267/5460.

Sono compresi beni non più oggetto di pignoramento

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di donazione e divisione (dal 19/03/1997), con atto stipulato il 19/03/1997 a firma di Notaio Federici F. ai nn. 32177 di repertorio, trascritto il 28/03/1997 a Terni ai nn. 2832/2086 e 2833/2087

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 01/12/1994)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti presso il Comune di Polino ha evidenziato la mancanza di istanze edilizie relative all'immobile che è di origine anteriore al 1967.

Lo stato di conservazione mostra interventi recenti di rinnovamento delle finiture, ascrivibili anche alla categoria della manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett.A) della L.R. 1/2015.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A - Centro Storico. Il titolo è riferito solamente al Fabbricati oggetto di pignoramento.

I terreni rientrano in area agricola da confermare a mezzo CDU prima del trasferimento post vendita

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile abitazione presenta finiture moderne segno di rinnovamento recente; ai sensi della normativa vigente tale aspetto può rientrare nella manutenzione ordinaria attuabile senza titolo edilizio.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

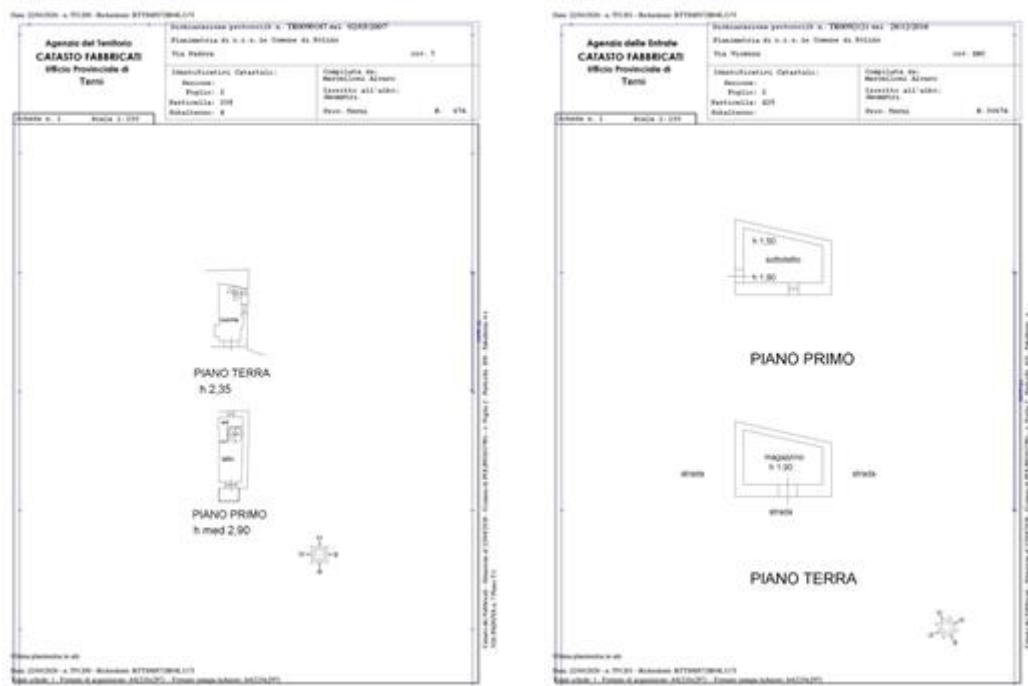
(normativa di riferimento: LR 1/2015 - DPR 380-2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DM 28/98 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLINO VIA PADOVA 7 E VIA VICENZA SNC 7 , QUARTIERE CENTRO
STORICO DI POLINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a POLINO Via Padova 7 e Via Vicenza snc 7 , quartiere Centro storico di Polino, della superficie commerciale di **6.081,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni pignorati hanno tutti piccola estensione (da 80 mq a meno di 2000 mq) e sono immersi in aree boscate di grande estensione, non confinando con strade locali di scorrimento.

L'estensione superficiale complessiva delle aree pignorate è per mq 2825 rendendo di fatto impossibile separarli dai fabbricati a costituirne lotto a se a causa del limitato valore intrinseco.

Sono in genere aree limitrofe al centro storico di Polino o anche dislocate a poca distanza verso nord in direzione monte.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 124 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe seminativo arborato 3, superficie 1950, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 3,52 €
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), partita 453, qualita/classe cast frutto, superficie 525, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 0,81 €
- foglio 10 particella 16 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe cast. frutto, superficie 80, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,12 €
- foglio 10 particella 19 (catasto terreni), partita 1162, qualita/classe cast frutto, superficie 270, reddito agrario 0,35 €, reddito dominicale 0,42 €

Il terreno presenta una forma varia, un'orografia montagna, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: non presenti ,arboree: colture arboree latifoglie o da frutto tipo castagneti ,di selvicoltura: nessuna



folio 1 mappale 124



folio 10 mappali 16 e 19



foglio 9 mappale 62

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna di Polino, loc. Collebertone.



COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
terreno foglio 1 mappale 124	1.950,00	x	267 %	=	5.206,50
terreno foglio 9 mappale 62	525,00	x	100 %	=	525,00
terreno foglio 10 mappale 16	80,00	x	100 %	=	80,00
terreno foglio 10 mappale 19	270,00	x	100 %	=	270,00
Totale:	2.825,00				6.081,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata basata sui valori di cui al "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2026" per la regione agraria della provincia di Terni per il comune di Polino.

il valore di calcolo è quello riferito alla tipologia "castagneto da frutto" che è di 1500 €/ha ed ha riguardato tutti i mappali; per il mappale 124 del foglio 1 il valore è riferito alla coltura "seminativo arborato" con valore di 4000 €/ha pertanto per parametrare il valore è stato adottato un coefficiente di 2,67 sulla superficie, adottando quindi una superficie commerciale di calcolo di mq 5206,5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.081,50	x	0,15	=	912,22
-------------------------------	----------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 912,22
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 912,22
---	------------------

**BENI IN POLINO VIA PADOVA 7 E VIA VICENZA SNC 7 , QUARTIERE CENTRO
STORICO DI POLINO**

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a POLINO Via Padova 7 e Via Vicenza snc 7 , quartiere Centro storico di Polino, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare in aggregato di fabbricato residenziale di vetusta origine in centro storico, dislocata su due piani terra e primo; al piano terra si accede da pubblica via e tramite scala interna a chiocciola si sale al piano primo.

Al piano terreno si trova la zona giorno con piccolo vano soggiorno con angolo cottura ed in fondo scala a chiocciola; al piano primo c'è la camera da letto con letto a castello oltre bagno e piccolo balcone che fronteggia la pubblica verso il centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 235 primo e 290 terra. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 208 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: via Padova 7, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 2 particella 425 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 15,49 Euro, indirizzo catastale: via Vicenza 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: pubblica via ed altre proprietà

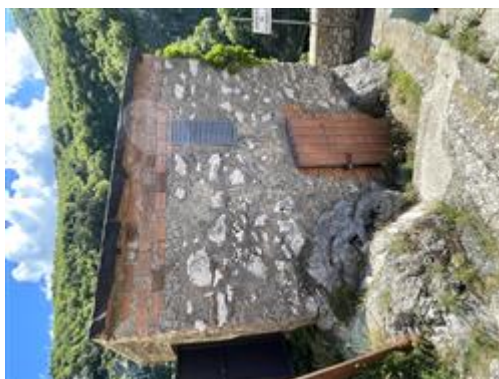
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



ortofoto con indicazione dei due immobili



mappale 425 foglio 2



mappale 425 foglio 2



mappale 208 sub 4 foglio 2



mappale 208 sub 4 foglio 2

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Montagna di Polino, loc. Collebertone.



COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

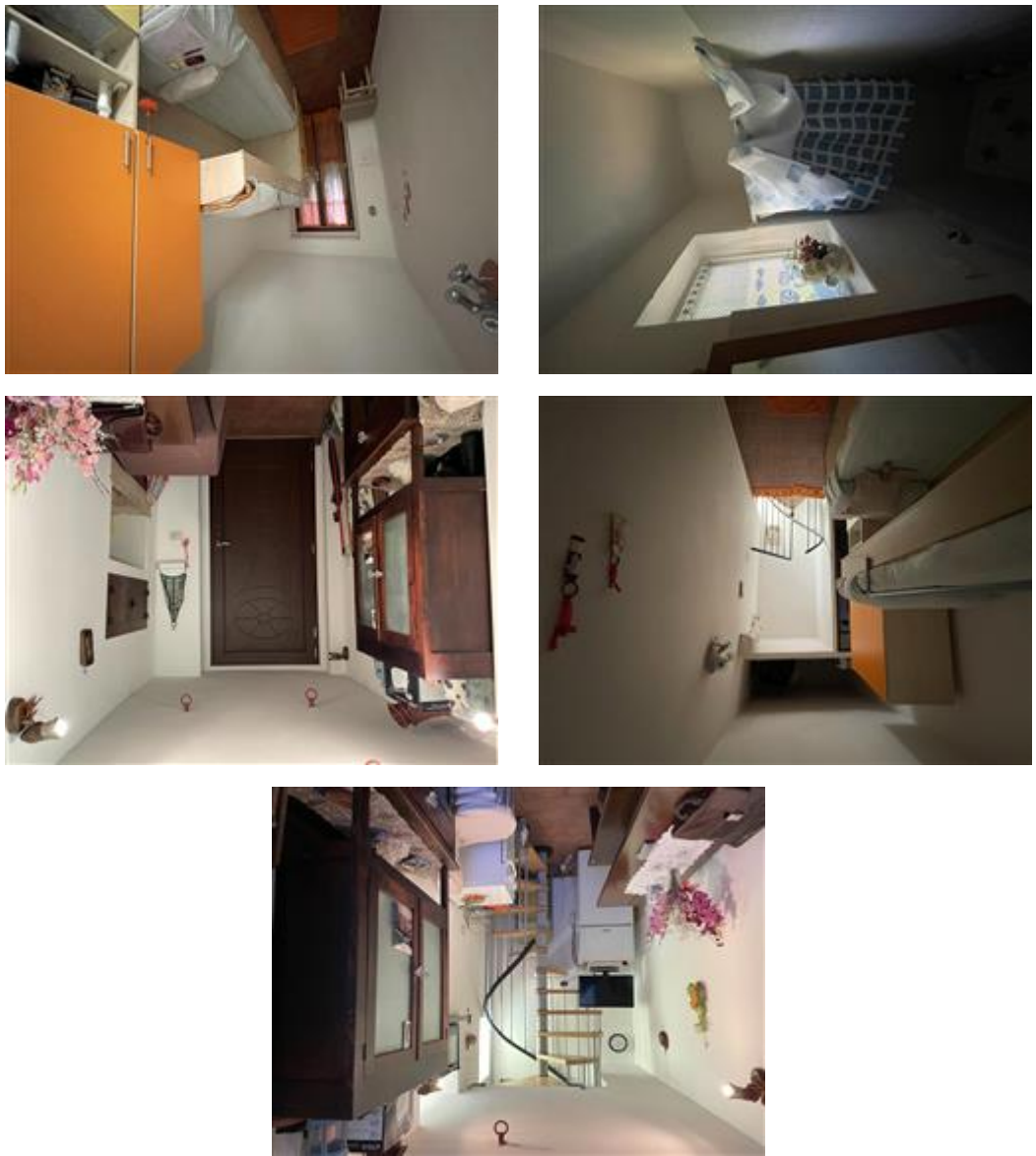
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è dislocata su due piani terra e primo collegati da una scala a chiocciola interna posta in fondo al locale cucina al piano terreno. Il piano terreno è destinato a servizi giorno (cucina) mentre al piano primo si trova la camera da letto ed un bagno in fondo alla camera lato nord.

La posizione in pieno centro storico e lo stato di conservazione lo rendono adatto ad un uso stagionale estivo come casa vacanza non essendo dotata di impianto fisso di riscaldamento e quindi difficilmente sfruttabile con continuità in inverno.

Per quanto riguarda invece il locale magazzino posto a poca distanza dall'abitazione, al momento è utilizzato come stanza sgombrò, con potenzialità buone tenuto conto che si trova anch'esso in pieno centro storico. Lo stato di conservazione è ordinario per l'utilizzo oltre che per l'età di realizzazione

vetusta;; non mostra tuttavia segni di sofferenza statica quali lesioni e similari.

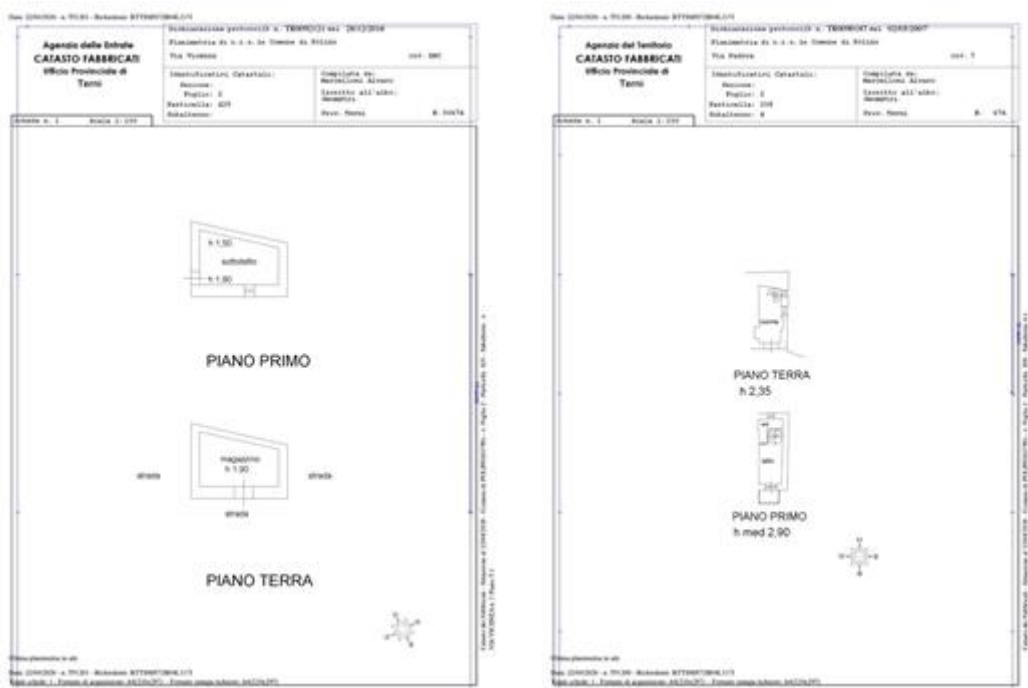


CONSISTENZA:

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
abitazione 2-208 sub 4	38,00	x	100 %	=	38,00
magazzino 2-425	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	52,00				45,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta adoperando il Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 27/07/2007 che da il valore normale dei fabbricati.

Il valore unitario a base di calcolo è stato di €/mq 731,00 basato sullo stato di conservazione ristrutturato essendo di finiture molto recenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,00 x 731,50 = **32.917,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.917,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.917,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per gli immobili fabbricati il criterio di stima è quello del più probabile valore di mercato ricercabile con procedimento sintetico monoparametrico comparativo con immobili simili venduti di recente in zona. Il valore medio utilizzato è stato calcolato a mezzo Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 27/07/2007 (valore normale) opportunamente corretto attraverso i coefficienti di

merito relativi ad aspetti soggettivi dell'immobile.

Per i terreni il criterio è analogo a quello dei fabbricati ma il valore è desunto per confronto con quelli riportati nel "Quadro d'insieme dei valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Perugia e Terni validi per l'anno solare 2026".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Polino, osservatori del mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate - Quadro d'insieme valori agricoli per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie delle province di Terni e Perugia per l'anno solare 2026, ed inoltre: Listino degli immobili sulle piazze dell'Umbria

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	terreno agricolo	6.081,50	0,00	912,22	912,22
B	appartamento	45,00	0,00	32.917,50	32.917,50
				33.829,72 €	33.829,72 €

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: **€. 33.829,72**

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: **€. 5.074,46**

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: **€. 0,26**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.755,00**

data 07/08/2026

il tecnico incaricato
Ing. Simone Battistini