



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO ANGELINI

CUSTODE:

Avv. ESTER FERRARA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Aguzzi

CF:GZZSFN56T01L117N

con studio in TERNI (TR) VIA G. BORSI, 33

telefono: 074458725

email: staguzz@gmail.com

PEC: stefano.aguzzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a TERNI Viale dell'Annunziata 3, della superficie commerciale di **91,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 1, catastalmente a destinazione ufficio, si trova nella zona centrale di Terni, al di fuori della zona a traffico limitato, ma a pochi metri dagli edifici comunali che ospitano gli uffici operativi e dal Tribunale, a soli m.400 da Piazza della Repubblica, centro pulsante della città. Il cespite oggetto di pignoramento, ricompreso nel Lotto 1, è costituito da un appartamento ad uso ufficio e dalla cantina di pertinenza posta al piano interrato ed è ubicato in V.le dell'Annunziata n.3, in un edificio che fa angolo con C.so del Popolo e prospetta sullo spazio caratterizzato dalla rinomata scultura denominata "lancia di luce" dell'artista Arnaldo Pomodoro, posta al centro di una importante rotatoria veicolare della città. La zona è caratterizzata da edifici in maggior parte del periodo post-bellico, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a attività commerciali ed a volte, al piano primo, ad immobili ad uso ufficio (perlopiù lungo C.so del Popolo). L'edificio in cui insiste l'immobile pignorato, posto al piano rialzato, è costituito da n.8 piani fuori terra e risale alla metà del secolo scorso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, interno 1, ha un'altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 457 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 2.002,56 Euro, indirizzo catastale: Viale dell'Annunziata n. 3, piano: S1 - t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2022 Pratica n. TR0077850 in atti dal 09/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77850.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.611,40
Data di conclusione della relazione:	19/04/2026

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 01/03/2006 a firma di Notaio Paolo Cirilli-Terni ai nn. 25.917 di repertorio, iscritta il 02/03/2006 a Terni ai nn. 552/2826, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000.

Importo capitale: 150.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile fgl.115 p.lla 457 sub.42.

Ipoteca PERENTA e/o PRESCRITTA, attualmente NON RINNOVATA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione pregiudizievole: Atto esecutivo o cautelare, stipulata il 17/03/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2.200 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Terni ai nn. 3073/4397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

Gravante anche sugli immobili di cui al Lotto 2 e al Lotto 3. Successiva Annotazione a Trascrizione derivante da Sentenza di condanna esecutiva, atto emesso da Tribunale di Terni in data 10/06/2025 rep.451, annotata in data 16/07/2025 a Terni ai nn.632/8043 a favore e contro gli stessi soggetti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.781,00**

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

Millesimi condominiali:	26,90
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.109,81

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile fu acquistato nuovo alla ditta proprietaria che realizzò l'intero edificio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/05/1968 a firma di Notaio Carlo Moretti-Terni ai nn. 12.127 di repertorio, trascritto il 18/06/1968 a Spoleto ai nn. 3474/5098

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **9379**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuovo fabbricato, rilasciata il 06/06/1962, agibilità del 19/08/1964 con il n. 15075 di protocollo.

La planimetria del progetto originario, reperita tramite accesso agli atti al settore Edilizia del Comune, risulta differente dallo stato di fatto attuale (che riporta anche una terrazza sullo spigolo sud-ovest dell'appartamento), tuttavia in fase di rilascio di certificato di Abitabilità (anno 1964) la variazione è stata avallata dal Tecnico comunale preposto, così come testimonia la planimetria catastale originaria (sempre anno 1964) reperita ed allegata alla presente relazione (vedi Allegato 2).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 307 del 15/12/2008, l'immobile ricade in zona AAb3 - Zone A residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: artt. 163 - 169 - Ristrutturazione edilizia pesante

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale attuale (risalente all'anno 2001) riporta l'uso ad UFFICIO dell'immobile, mentre la planimetria precedente, risalente all'epoca della pratica di abitabilità dell'edificio (1964), riporta l'uso RESIDENZIALE; ne consegue che, stante l'assenza di pratiche edilizie del cambio d'uso (a seguito dell'accesso agli atti presso il settore Edilizia del Comune di Terni, non è stata fornita alcuna altra pratica, oltre alla originaria Concessione edilizia del 1962), l'attuale destinazione risulta non regolare a livello edilizio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si ritiene opportuno procedere con la presentazione, presso il Catasto, di variazione della destinazione d'uso con deposito di nuova planimetria con indicazioni d'uso corrette per riportare lo stato di fatto originario regolare.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri Agenzia delle Entrate per deposito pratica di variazione planimetrica Docfa (appartamento + cantina): €.140,00
- oneri per spese professionali tecniche di redazione e presentazione pratica: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Per la regolarizzazione edilizia, lo scrivente indica pratiche ed oneri relativi al deposito di variazione planimetrica presso il Catasto, con la variazione di destinazione in RESIDENZIALE, ripristinando l'uso che risulta dalla documentazione in possesso del Comune; tale procedura è la più economica, la più veloce e con una destinazione d'uso più commerciabile sul mercato immobiliare e quindi una probabile maggiore vendibilità. L'alternativa sarebbe quella di redigere una pratica di sanatoria all'uso UFFICIO, con spese (oneri di segreteria, oneri di urbanizzazione, oneri per costo di costruzione e spese tecniche) decisamente più alte di circa 6 volte (di calcolo si aggira intorno a euro 5.000), perché relative anche alla necessaria pratica di Agibilità per il "nuovo" uso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: le planimetrie catastali, sia l'attuale (anno 2001) che quella originaria (anno 1964) sono identiche, differendo solamente nella destinazione d'uso (residenziale l'originaria, direzionale quella successiva); entrambe riportano una discontinuità della tamponatura divisoria con lo spazio condominiale della scala e del vano adiacente, discontinuità che non è emersa a seguito del rilievo architettonico eseguito dallo scrivente (oltre ad una trascurabile difformità del divisorio interno tra il vano d'angolo lato nord-ovest ed il ripostiglio). Tale difformità si ritiene NON RILEVANTE ai fini della regolarità catastale e di quella edilizia, nonché per il calcolo della consistenza dell'immobile.

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI VIALE DELL'ANNUNZIATA 3

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a TERNI Viale dell'Annunziata 3, della superficie commerciale di **91,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 1, catastalmente a destinazione ufficio, si trova nella zona centrale di Terni, al di fuori della zona a traffico limitato, ma a pochi metri dagli edifici comunali che ospitano gli uffici operativi e dal Tribunale, a soli m.400 da Piazza della Repubblica, centro pulsante della città. Il cespite oggetto di pignoramento, ricompreso nel Lotto 1, è costituito da un appartamento ad uso ufficio e dalla cantina di pertinenza posta al piano interrato ed è ubicato in V.le dell'Annunziata n.3, in un edificio che fa angolo con C.so del Popolo e prospetta sullo spazio caratterizzato dalla

rinomata scultura denominata “lancia di luce” dell’artista Arnaldo Pomodoro, posta al centro di una importante rotatoria veicolare della città. La zona è caratterizzata da edifici in maggior parte del periodo post-bellico, perlopiù ad uso abitativo, alcuni dei quali presentano, al piano terra, locali adibiti a attività commerciali ed a volte, al piano primo, ad immobili ad uso ufficio (perlopiù lungo C.so del Popolo). L’edificio in cui insiste l’immobile pignorato, posto al piano rialzato, è costituito da n.8 piani fuori terra e risale alla metà del secolo scorso.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T, interno 1, ha un’altezza interna di m. 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 457 sub. 42 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 2.002,56 Euro, indirizzo catastale: Viale dell’Annunziata n. 3, piano: S1 - t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2022 Pratica n. TR0077850 in atti dal 09/11/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 77850.1/2022)

L’intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

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 sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	
qualità degli impianti:	nella media	
qualità dei servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L’immobile che costituisce il Lotto 1 è un appartamento ad uso ufficio (destinazione risultante da visura catastale) posto al piano rialzato di edificio la cui realizzazione risale ai primi anni ‘60.

Dotato anche di una cantina pertinenziale di poco meno di mq.5 al piano seminterrato, l’appartamento risulta di circa mq.90 commerciali e risulta abbastanza luminoso grazie all’assenza di edifici nelle immediate adiacenze; ha mantenuto le finiture originarie (porte interne, infissi esterni, pavimenti), mentre risulta rifatto, in tempi non recenti, l’impianto elettrico realizzato con canaline a vista. L’accesso, con portone blindato commerciale, risulta di pochi gradini superiore al calpestio di piano terra dell’androne condominiale e dà accesso ad un piccolo vano disimpegno dove una porta lo collega al primo vano dell’appartamento, mentre un’altra porta conduce ad un corridoio da cui si accede ad altri 3 vani, un servizio igienico ed un ripostiglio. L’immobile risulta in sufficienti condizioni d’uso, considerando l’età della costruzione, I pavimenti (in marmo di varie tipologie, tipo veneziano, palladiano, marmette, graniglia, ecc., ogni stanza di diversa tipologia), sono in buone condizioni, il bagno è stato rifatto in tempi non recenti e presenta pavimento e rivestimento in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni, in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC, hanno bisogno di una sostanziosa manutenzione o, meglio, di sostituzione (anche per questioni di risparmio energetico e tenuta ai rumori), gli infissi interni (porte in legno verniciato, alcune tamburate ed altre con specchiatura centrale in vetro) sono in condizioni sufficienti. Gli elementi radianti dell’impianto di riscaldamento condominiale, non essendo quelli in uso all’epoca, sono stati evidentemente sostituiti con radiatori in acciaio verniciato, mentre in due vani risultano presenti due split per il

condizionamento estivo, con macchina esterna posizionata sulla parete del prospetto ovest, all'apparenza installati molti anni fa. La cantina di pertinenza, posta al piano interrato e di dimensioni di circa m.1,30 in larghezza e di m.3,50 in lunghezza, non ha finestra ed è dotata di porta in ferro.

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
appartamento	90,60	x	100 %	=	90,60
cantina	4,65	x	20 %	=	0,93
Totale:	95,25				91,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali del cespite, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in particolare, dalle caratteristiche generali della zona, dell'ambiente circostante, della posizione rispetto al centro urbano e del livello di piano in cui si trova.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, tipologicamente particolare e comune allo stesso tempo (sedime planimetrico dell'edificio con geometria fuori dagli stereotipi del tempo, organismo edilizio condominiale a più piani), lo pongono nello standard di valutazione della zona, tuttavia le ottime caratteristiche dovute alla posizione, controbilanciate da quelle proprie delle finiture interne e dotazioni tecnologiche, lo colloca ad un livello intermedio rispetto alla media delle quotazioni; la condizione dell'appartamento appare sufficientemente decorosa, visto che è rimasto con elementi e finiture dell'epoca di realizzazione, tuttavia si reputano necessari lavori di ristrutturazione per rinnovare impianti e finiture.

Come evidenziato al *punto 8.1 Conformità edilizia* della presente relazione, la stima del cespite viene fatta in virtù della regolarizzazione descritta, pertanto si sono presi come riferimento i valori riferiti agli immobili residenziali; a tal proposito si sottolinea che il valore di questi ultimi, rispetto agli uffici, sono più alti, tuttavia il cespite in questione, essendo al piano rialzato, è meno appetibile di similari ai piani superiori, pertanto il valore approssimativamente si allinea con quello di immobili ad uso ufficio.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell'aggiornamento al IV trimestre del 2025 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono aggiornati al 2° semestre del 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,53 x 800,00 = **73.224,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 73.224,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.224,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: posizione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione nell'edificio, caratteristiche peculiari. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tengono conto della superficie netta degli immobili, contrariamente ai criteri dettati per le relazioni estimative ufficiali, pertanto i valori di vendita degli immobili similari al mq. risultano in genere più bassi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare immobiliari: Borsino Immobiliare, Listino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Terni e Perugia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	ufficio	91,53	0,00	73.224,00	73.224,00
				73.224,00 €	73.224,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 740,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.484,00**

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: **€. 10.872,60**

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: **€. 61.611,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TERNI C.so Tacito 101, della superficie commerciale di **114,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 2 si trova al centro di Terni, a pochi metri da Piazza Tacito, uno dei perni pulsanti della città. Il cespite oggetto di pignoramento, ricompreso nel Lotto 2, è costituito da un appartamento, con relativa cantina posta al piano interrato, ubicati toponomasticamente in C.so Tacito n.101, all'interno della zona pedonale; il quartiere è caratterizzato da edificazione intensa di edifici pluripiano, perlopiù ad uso abitativo, quasi tutti con unità immobiliari ad uso commerciale al piano terra ed alcuni con il primo piano dedicato ad immobili ad uso ufficio. L'immobile abitativo si sviluppa al piano terzo dell'edificio ed affaccia sia sul Corso, con vani dotati di balcone, che sull'opposto spazio interno sul quale si affacciano anche i retri di altri fabbricati condominiali limitrofi. L'edificio, che si eleva per 6 piani, è dotato di ascensore ed un servoscala per il raggiungimento dell'ascensore al piano terra, pertanto è adeguato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 180 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Corso Cornelio Tacito n.101, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2020 Pratica n. TR0025928 in atti dal 08/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13756.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	114,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.154,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.181,10
Data di conclusione della relazione:	19/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 23/04/2025, con scadenza il 31/05/2029, registrato il 28/04/2025 a Terni ai nn. 1896 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 7.200,00 / anno.

Si specifica che l'Agenzia delle Entrate non ha copia del contratto, pertanto si allegano le risposte della stessa A.d.E. a seguito di specifica richiesta da parte del Custode del cespite, dove sono riportati gli estremi di registrazione del contratto di locazione. Una copia del contratto è stata fornita dal conduttore direttamente al Custode, ma in formato editabile e con firma del conduttore in immagine, inoltre non risulta presente la firma del locatore.

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** attiva, stipulata il 22/08/2019 a firma di Notaio Paolo Cirilli-Terni ai nn. 64.273 di repertorio, iscritta il 26/08/2019 a Terni ai nn. 1108/8687, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di debito.

Importo ipoteca: 360.000.

Importo capitale: /.

Durata ipoteca: /.

La formalità è riferita solamente a immobile fgl.115 p.la 457 sub.31

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione pregiudizievole Atto esecutivo o cautelare, stipulata il 17/03/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2.200 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Terni ai nn. 3073/4397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

Gravante anche sugli immobili di cui al Lotto 1 e al Lotto 3. Successiva Annotazione a Trascrizione derivante da Sentenza di condanna esecutiva, atto emesso da Tribunale di terni in data 10/06/2025 rep.451, annotata in data 16/07/2025 a Terni ai nn.632/8043 a favore e contro gli stessi soggetti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.272,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.051,35
Millesimi condominiali:	36,50

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 16/07/2019), con atto stipulato il 16/07/2019 a firma di Notaio Paolo Cirilli-Terni ai nn. 64121 di repertorio, trascritto il 19/07/2019 a Terni ai nn. 5220/7433.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata come accordo di mediazione che accerta l'usucapione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/1986 fino al 16/07/2019), con atto stipulato il 12/02/1986 a firma di Notaio Fulvio Sbrolli-Norcia ai nn. 4.404 di repertorio, trascritto il 27/02/1986 a Terni ai nn. 1433/1813

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 31545, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di fabbricato, rilasciata il 29/12/1953 con il n. 31545 di protocollo, agibilità del 25/11/1954 con il n. 28353 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. 435 del 12/10/2015, l'immobile ricade in zona A # Bb(3.5)b di conservazione e completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 137 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stata fornita dal Comune ulteriore documentazione, titoli/autorizzazioni/comunicazioni, successiva alla realizzazione del fabbricato, tuttavia sono molto probabilmente state effettuate opere relative ad aggiornamenti degli impianti tecnologici come la realizzazione di impianto di riscaldamento autonomo, in sostituzione di quello originale condominiale, l'adeguamento dell'impianto elettrico alle norme sopravvenute negli anni successivi (ad esempio l'installazione dell'interruttore differenziale), probabile manutenzione o sostituzione dell'impianto idrico e relativi scarichi (si è notata, tra l'altro, l'esistenza di impianto di autoclave posto nella cantina di proprietà e

ad esclusivo uso del cespite in oggetto), tutti presumibilmente effettuati prima del 2019, contemporaneamente o in tempi diversi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Risulta una piccola differenza relativa al divisorio tra le attuali prima camera ed il soggiorno, nel progetto di cui alla Concessione edilizia il divisorio riportava una grande apertura di collegamento tra due vani, precedentemente destinati a tinello e soggiorno. Attualmente i due vani sono separati con un divisorio continuo, in tal modo è stata ricavata una camera da letto in più. Non si ritiene una difformità rilevante perché opera interna che non modifica la destinazione d'uso dell'immobile e non crea modifica della superficie utile.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERNI C.SO TACITO 101

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERNI C.so Tacito 101, della superficie commerciale di **114,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui al Lotto 2 si trova al centro di Terni, a pochi metri da Piazza Tacito, uno dei perni pulsanti della città. Il cespite oggetto di pignoramento, ricompreso nel Lotto 2, è costituito da un appartamento, con relativa cantina posta al piano interrato, ubicati toponomasticamente in C.so Tacito n.101, all'interno della zona pedonale; il quartiere è caratterizzato da edificazione intensa di edifici pluripiano, perlopiù ad uso abitativo, quasi tutti con unità immobiliari ad uso commerciale al piano terra ed alcuni con il primo piano dedicato ad immobili ad uso ufficio. L'immobile abitativo si sviluppa al piano terzo dell'edificio ed affaccia sia sul Corso, con vani dotati di balcone, che sull'opposto spazio interno sul quale si affacciano anche i retri di altri fabbricati condominiali limitrofi. L'edificio, che si eleva per 6 piani, è dotato di ascensore ed un servoscala per il raggiungimento dell'ascensore al piano terra, pertanto è adeguato all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 3, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 117 particella 180 sub. 31 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 856,03 Euro, indirizzo catastale: Corso Cornelio Tacito n.101, piano: S1 - 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/06/2020 Pratica n. TR0025928 in atti dal 08/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13756.1/2020)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

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 vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto 2 comprende un appartamento abitativo con affaccio principale su C.so Tacito, affaccio dotato di balcone per ogni vano del lato, mentre gli affacci sulla facciata posteriore danno su spazi privati, retro dei palazzi adiacenti. L'abitazione è composta di soggiorno, cucina abitabile con piccolo balcone, 2 servizi igienici, ripostiglio ed un ingresso con lungo corridoio di distribuzione, per una superficie commerciale di mq. 110.

Le finiture dell'immobile risultano di buon livello, infissi esterni in alluminio laccato bianco con vetrocamera e tapparelle in PVC a comando elettrico (quelle sul fronte principale), porte interne tamburate laccate bianche, pavimenti in parquet in rovere a spina di pesce per due dei vani principali, gli altri due in marmo alla veneziana in opera, ingresso e corridoio in marmo alla palladiana in opera, mattonelle in gres porcellanato per i bagni e la cucina, così come i rivestimenti alle pareti.

Per quanto concerne gli impianti, quello di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio, impianto elettrico a norma, impianto di condizionamento nei tre vani prospettanti la via principale ed in cucina, serviti da tre macchine esterne. La cantina di pertinenza al piano interrato è di ampie dimensioni (m.4,65 x m.2,50 circa) e dotata di finestra, ospita serbatoio dell'acqua e relativo impianto di autoclave ad uso esclusivo.

Si fa presente che l'edificio presenta l'ascensore ed un servoscala per superare i gradini presenti per il raggiungimento dell'ascensore al piano terra, pertanto è adeguato per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

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
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	8,90	x	25 %	=	2,23
cantina	11,50	x	20 %	=	2,30

Totale:	130,40	114,53
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario il criterio di stima utilizzato ed espresso nel punto 9 della presente relazione di stima, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali del cespite, sia costruttive, sia tecniche che di dotazioni, nonché, in particolare, dalle caratteristiche generali della zona, dell'ambiente circostante e della posizione rispetto al centro urbano.

Le caratteristiche costruttive dell'immobile, tipologicamente comune ad edifici coevi, lo pongono nello standard di valutazione della zona, tuttavia le caratteristiche dello stato d'uso, nonché della posizione urbanistica e di altezza di piano, lo collocano ad un livello leggermente superiore rispetto alla media delle quotazioni.

Per quanto riguarda i riferimenti delle quotazioni desumibili da listini immobiliari di varia provenienza, si sottolinea la disponibilità dell'aggiornamento al IV trimestre del 2025 del Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, mentre i dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate sono aggiornati al 2° semestre del 2025.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,52 x 1.680,00 = **192.393,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 192.393,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 192.393,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo. Il parametro tecnico utilizzato per la comparazione è stato il mq. di superficie lorda commerciale. Le caratteristiche utilizzate per il confronto sono state le seguenti: posizione, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, ubicazione nell'edificio, caratteristiche peculiari. Questo procedimento, basandosi sul confronto, ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima facendo riferimento alle fonti di dati di mercato consultabili. Osservazioni sulla stima. Le fonti di informazioni sono state Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Listino Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Terni, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Terni. I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle alte fonti. Dal quadro mercantile sopra rappresentato, in considerazione delle peculiarità degli immobili da

stimare, si è ritenuto opportuno adottare i valori unitari a mq. di superficie lorda commerciale; le quotazioni delle Agenzie immobiliari tengono conto della superficie netta degli immobili, contrariamente ai criteri dettati per le relazioni estimative ufficiali, pertanto i valori di vendita degli immobili simili al mq. risultano in genere più bassi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Terni, agenzie: Terni, osservatori del mercato immobiliare immobiliari: Borsino Immobiliare, Listino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Terni e Perugia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	114,52	0,00	192.393,60	192.393,60
				192.393,60 €	192.393,60 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 19.239,36
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:	€. 173.154,24

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:	€. 25.973,14
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:	€. 147.181,10

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a POLINO, frazione Loc. Lo Spino, della superficie commerciale di **3.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno che costituisce il Lotto 3, è ubicato nel comune di Polino, in provincia di Terni, a circa km.4,3 dal centro storico del paese (12 minuti di automobile), sito a pochi metri dalla Strada Provinciale di Colle Bertone e ad una quota altimetrica di m.1.100 s.l.m.. L'area, di circa mq.3000, si sviluppa lungo la stretta stradina asfaltata che si diparte dalla Strada Provinciale in direzione del paese di Bonacquisto, verso sud-ovest . Il terreno risulta in pendenza con vegetazione spontanea ed alberi di alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3060, reddito agrario 6,32 €, reddito dominicale 6,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/10/1970

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: spontanee (conifere) ,di selvicoltura: naturale senza intervento umano

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.060,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 595,00
Data di conclusione della relazione:	19/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il terreno è attraversato da strada di accesso di lotto intercluso adiacente, di altra proprietà; non si è reperito alcun atto o scrittura che ne testimoni la servitù, comunque esistente.

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 liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Trascrizione pregiudizievole Atto esecutivo o cautelare, stipulata il 17/03/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 2.200 di repertorio, trascritta il 13/04/2023 a Terni ai nn. 3073/4397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

Gravante anche sugli immobili di cui al Lotto 1 e al Lotto 2. Successiva Annotazione a Trascrizione derivante da Sentenza di condanna esecutiva, atto emesso da Tribunale di terni in data 10/06/2025 rep.451, annotata in data 16/07/2025 a Terni ai nn.632/8043 a favore e contro gli stessi soggetti.

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 atto di compravendita, con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Notaio Fabio Di Russo-Spoleto ai nn. 13.017 di repertorio, trascritto il 24/06/2005 a Terni ai nn. 4744/7820

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera Giunta Regione Umbria n.1081 del 11/11/1974, modificato da Variante generale di cui alla D.C.C. n.27 del 28/12/2001, l'immobile ricade in zona agricola agro-pastorale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Parti di territorio prive di boschi eccedenti i 700 metri sul livello del mare. Nelle radure libere sono consentiti interventi al servizio dell'azienda, abitazioni ed attrezzature al servizio dell'agriturismo.

In queste zone si applicano i seguenti indici e parametri:

per le abitazioni: IF = 0,007 mc/mq; H max = 6,50 ml; Sup.min. intervento 50.000 mq

per manufatti al servizio dell'azienda: UF = 0,001 mq/mq; H max = 3,50 ml; Sup.min. intervento 20.000 mq

seguono altre prescrizioni relative a materiali, tipologia coperture e tipi di interventi ammessi su manufatti esistenti.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POLINO, FRAZIONE LOC. LO SPINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a POLINO, frazione Loc. Lo Spino, della superficie commerciale di **3.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno che costituisce il Lotto 3, è ubicato nel comune di Polino, in provincia di Terni, a circa km.4,3 dal centro storico del paese (12 minuti di automobile), sito a pochi metri dalla Strada Provinciale di Colle Bertone e ad una quota altimetrica di m.1.100 s.l.m.. L'area, di circa mq.3000, si sviluppa lungo la stretta stradina asfaltata che si diparte dalla Strada Provinciale in direzione del

paese di Bonacquisto, verso sud-ovest . Il terreno risulta in pendenza con vegetazione spontanea ed alberi di alto fusto.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 184 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo classe 3, superficie 3060, reddito agrario 6,32 €, reddito dominicale 6,32 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 01/10/1970

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia in pendenza, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: spontanee (conifere) ,di selvicoltura: naturale senza intervento umano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in questione, di circa mq. 3000, è ubicato in adiacenza a strada pubblica secondaria che lo costeggia sul lato nord-ovest, confina ad est con due lotti recintati di altra proprietà (dove sono presenti due piccoli edifici) e, ai lati posti a sud, con terreni di caratteristiche similari di altre proprietà (non sono presenti recinzioni di alcun tipo che possano identificare questi altri confini); l'area si sviluppa lungo la suddetta strada per circa m. 140 con una profondità che varia dai m.50 circa della parte a confine con le due proprietà edificate (di forma trapezoidale), ai circa m.10 per un tratto di m.75, con pendenza che va dalla strada a salire verso la parte più lontana dalla stessa. A circa metà della parte più consistente della proprietà, quella a forma trapezoidale, il terreno è attraversato dalla stradina di accesso ad uno dei due lotti edificati, lotto intercluso, distinto catastalmente con la particella n.145 (a tal proposito non si è a conoscenza di appositi atti inerenti alla servitù di passaggio, né tale vincolo è riportato nell'atto di compravendita anno 2005, salvo la citazione generica "...trasferito ed accettato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive..."). Inoltre i due angoli a monte, lato sud, sono attraversati marginalmente dalla strada di accesso che sale al soprastante Osservatorio Astronomico di Polino (per maggiore chiarezza si riporta, nell'allegato 4-Lotto3, lo stralcio, tratto dal sito web *formaps.it* che sovrappone il mappale catastale alla foto aerea di Googlemaps). Il terreno, tra la quota più bassa (verso la Strada Provinciale) e quella più alta (lo spigolo a sud del trapezio), ha una pendenza con dislivello di quasi 20 metri (per una profondità planimetrica di circa 50 metri tra la stradina ed il punto più lontano) ed è caratterizzato dalla presenza di alberi di conifere di alto fusto ed un sottobosco naturale (cespugli di ginepro, more, rosa canina, ecc.) con strato superficiale del terreno in erba e muschio ed il sottostante strato piuttosto pietroso; sia per la composizione del terreno, sia per la morfologia, è tutt'altro che adatto alla coltivazione, pur risultando catastalmente come "seminativo".

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	3.060,00	x	100 %	=	3.060,00
Totale:	3.060,00				3.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo primario quanto espresso nel punto 9 della presente relazione, si è tenuto conto di alcuni fattori peculiari dell'immobile, derivati dalle caratteristiche generali del cespite, sia morfologiche, sia della vegetazione presente che del suo stato manutentivo, nonché, in particolare, dalla zona di ubicazione e dalle caratteristiche generali della stessa zona (altimetriche e accessibilità), dell'ambiente circostante (situazioni confinanti) e della posizione rispetto al centro urbano più vicino. Viste le caratteristiche intrinseche del terreno (in decisa pendenza, alberato ed adiacente a viabilità pubblica) e verificate le potenzialità urbanistiche, (che ne rivelano l'effettiva inedificabilità, a causa della contenuta estensione), ne consegue che il valore debba essere valutato verificando anche le tabelle dei Valori Agricoli Medi ed il Valore Catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile che costituisce il lotto in oggetto riferito alla data di stesura della presente. Premesso ciò e visto che sul mercato non sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili od assimilabili a quello da valutare, per la particolarità del terreno di cui al presente lotto si è ritenuto opportuno adottare il criterio di stima della valutazione "a corpo", non essendo perfettamente adattabili né utilizzabili per il cespite in questione altri criteri adatti alle particolari caratteristiche del cespite, tenendo presenti il Valore Catastale ed il Valore Agricolo Medio (VAM) nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Polino, agenzie: Terni, Arrone, osservatori del mercato immobiliare immobiliari: Listino Immobiliare della C.C.I.A.A. di Terni e Perugia, Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	terreno agricolo	3.060,00	0,00	700,00	700,00
				700,00 €	700,00 €

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: **€. 700,00**

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: **€. 105,00**

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: **€. 595,00**

data 19/04/2026

il tecnico incaricato
Stefano Aguzzi