

---

# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 31/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.r.l. (e per essa DOVALUE S.p.A.)

DEBITORE:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*.

GIUDICE:

Dott. Francesco ANGELINI

CUSTODE:

Avv. Gian Luca SALVINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05.03.2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**arch. Maurizio TALAMONI**

CF:TLMMRZ60S06H501U  
con studio in ORVIETO (TR) VIA LOGGIA DEI MERCANTI 10  
telefono: 0763340896  
email: [idos.arch@libero.it](mailto:idos.arch@libero.it)



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A Appartamento** in TERNI Via degli Arroni, 47 per la quota di 1/1 di piena proprietà\*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Trattasi di un appartamento in edificio plurifamiliare in tipologia a blocco in zona periferica situato tra la zona ospedaliera e le acciaierie. L'appartamento è posto ai piani primo e secondo del corpo di fabbrica.

Tale appartamento è disposto su due livelli con una superficie catastale pari a mq. 74 comprensivo di aree scoperte. E' composto da una zona giorno al Piano Primo (Ingresso-Angolo Cottura-Pranzo-Soggiorno, Bagno) oltre ad una terrazza con ingresso dal soggiorno e da una zona notte al Piano Secondo (Letto, WC e zona soffitta) collegata al piano inferiore con una scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di m. 2,70.

Identificazione catastale:

- Foglio 129 - Particella 615 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via degli Arroni, 45/A, piano 1 e 2 - intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*- derivante da Costituzione del 20.04.2011 – Pratica n. TR0056406 in atti dal 20.04.2011 n. 928.1/2011;

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

**B Autorimessa** in TERNI Via degli Arroni, S.N.C. per la quota di 1/1 di piena proprietà\*\*\*OMISSIS\*\*\*.

Trattasi di locale censito come autorimessa posto al piano del sovrastante fabbricato abitativo. Esso risulta collegato agli appartamenti soprastanti tramite scala di collegamento esterna. Il locale è servito da un corridoio di distribuzione interno al quale si accede anche da una rampa esterna con ingresso dalla via antistante (Via degli Arroni).

Trattasi di un locale con accesso dal corridoio di distribuzione interno.

Identificazione catastale:

- Foglio 129 - Particella 615 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via degli Arroni, 45-45/A per la quota di 1/1 di piena proprietà \*\*\*OMISSIS\*\*\* Via degli Arroni, 45-45/A, 15, piano S1 - intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* derivante da Costituzione del 20.04.2011 – Pratica n. TR0056406 in atti dal 20.04.2011 n. 928.1/2011;

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



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

### Appartamento sub. 15 e Autorimessa sub. 24

(Sup. netta appartamento mq 77,50 + Sup. comm. Soffitta mq 3,95 + Sup. comm. Terrazzo mq. 1,93 + Sup. comm. Autorimessa mq 9,36 = mq 92,74) – Arrotondamento **93,00 mq**

<b>Totale Sup. commerciale netta</b>	<b>93,00 mq</b>
--------------------------------------	-----------------

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 93.000,00**

Data della valutazione: **05.03.2026**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava 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 concessione a garanzia di mutuo edilizio** atto Notaio **Giannotti Monica** del **14 dicembre 2007** repertorio n. **21100/7317** ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **18 dicembre 2007** al numero generale **15971** e al numero particolare **3830** a favore di **Banca Monte Dei Paschi Di Siena S.p.a.** con sede in **Siena** C.F. **00884060526**, domicilio ipotecario eletto in **Siena** Piazza Salimbeni 3, per capitale di € 1.600.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 3.200.000,00, durata 30 anni, a carico di **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** con sede in **Roma** C.F. **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** su **NCT Foglio 129 Particella 405, NCT Foglio 129 Particella 408, NCT Foglio 129 Particella 411, NCT Foglio 129 Particella 412, NCT Foglio 129 Particella 418, NCT Foglio 129 Particella 419.**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 4 gennaio 2012 ai nn. 190/29 di frazionamento in quota



Frazione € 376.000,00 (€ 188.000,00)

Foglio 129 Particella 615 Subalterno 15

Frazione € 44.000,00 (€ 22.000,00)

Foglio 129 Particella 615 Subalterno 24

- In data 28 aprile 2008 al n. 991 di erogazione parziale
- In data 8 giugno 2009 al n. 1159 di erogazione parziale;
- In data 13 agosto 2009 al n. 1611 di erogazione parziale
- In data 16 agosto 2010 al n. 1973 di erogazione parziale
- In data 10 dicembre 2010 al n. 2926 di erogazione parziale
- In data 22 febbraio 2011 al n. 430 di erogazione parziale
- In data 4 gennaio 2012 al n. 27 di erogazione a saldo

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento.*

**Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Del Tribunale di Terni del 19 novembre 2020 repertorio n. 26023 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 10 dicembre 2020 al numero generale 10905 e al numero particolare 7688 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma C.F.: 14535321005 a carico di \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in Roma C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 129 Particella 615 Subalterno 15, NCEU Foglio 129 Particella 615 Subalterno 24,**

**Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Corte D'appello Di Roma del 10 giugno 2025 repertorio n. 6528 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Terni in data 23 giugno 2025 al numero generale 6974 e al numero particolare 5463 a favore di Siena Npl 2018 S.r.l. con sede in Roma C.F. 14535321005, domicilio ipotecario eletto in Studio Legale Ranchino Via Cristoforo Colombo 177 Roma, a carico di \*\*\*OMISSIS\*\*\* . con sede in Roma C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 129 Particella 615 Subalterno 15, NCEU Foglio 129 Particella 615 Subalterno 24,**

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.***

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

L'amministratore di condominio ha dichiarato che esiste condominio costituito da sedici unità abitative disposte su tre livelli con relative pertinenze al piano interrato (autorimesse).

Sussistono spese condominiali come di seguito specificate:



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (€ 88,00 mensili)	€.	1.056,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute al 31.12.2025:	€.	<b>3.271,25</b>

L'amministratore informa, inoltre, che la quota relativa alla proprietà dei beni oggetto di pignoramento, è pari a **98,93 millesimi** di proprietà generale.

E' opportuno sottolineare che è presente una **Sentenza del Tribunale di Terni** in data 14.10.2025 (RG 1234/2022) con la quale viene condannato l'intero condominio di cui fanno parte i beni oggetto di pignoramento alla rifusione in favore del condominio adiacente (C1/D3) delle seguenti somme:

- € 31.733,85 oltre interessi dal 07.09.2021 per risarcimento danno patrimoniale approvvigionamento indebito di acqua;
- € 7.616,00 oltre spese forfetarie (15%) per spese processuali;
- € 558,23 per spese vive.

Tali spese, dovranno essere ripartite pro quota millesimale tra le varie proprietà del condominio.

E' stata manifestata intenzione da parte del condominio stesso di ricorrere in Appello alla suddetta Sentenza.

Si sottolinea inoltre che non risultano ancora versati gli oneri di urbanizzazione richiesti dal Comune di Terni come riportato nel quadro "E" relativo alla Pratica Edilizia P.d.C. n. 418/2007 così ripartiti:

- € 3.188,58 (oneri di urbanizzazione primaria);
- € 17.069,15 (1° e 2° rata costo di costruzione);
- € 637,71 (sanzioni);
- € 387,34 (diritti di segreteria).

Tali cifre sono rimaste sospese a causa della Sospensione dei Lavori impartita dal Comune di Terni.

Viste le gravi difformità e i vizi riscontrati di cui ai paragrafi successivi, al momento attuale non è possibile quantificare la spesa per un'eventuale quanto improbabile regolarizzazione. In ogni caso, qualsiasi spesa relativa dovrà essere suddivisa in quote millesimali tra le varie proprietà del Condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Gli immobili risultano di piena proprietà per 1/1 ciascuno della\*\*\*OMISSIS\*\*\*, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

A \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in **Roma** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** gli immobili oggetto di procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Annunziata Ernestina** del **25 luglio 2011** repertorio n. **127042/24598** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **27 luglio 2011** al numero di registro generale **9330** e numero di registro particolare **6312** da \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in **Roma** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Terni**

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI (AL VENTENNIO):

A\*\*\*OMISSIS\*\*\*, con sede in **Roma** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1 di piena proprietà** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **La Gioia Luigi** del **5 luglio 2011** repertorio n. **84955/22224** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **12 luglio**



**2011** al numero di registro generale **8731** e numero di registro particolare **5871** da \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in **Roma** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** degli immobili siti nel comune di **Terni**

A \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede in **Roma** C.F.\*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** del terreno su cui sono stati edificati gli immobili oggetto di procedura , già identificato NCT **129 Particella 405** sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio **Giannotti Monica** del **19 settembre 2007** repertorio n. **20716/7149** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **2 ottobre 2007** al numero di registro generale **12325** e numero di registro particolare **7689** e successiva rettifica del 22/01/2008 Notaio **Giannotti Monica** del **22 gennaio 2008** repertorio n. **21270/7408** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **1 febbraio 2008** al numero di registro generale **1294** e numero di registro particolare **861** da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a **Terni** in data **18 aprile 1940** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** bene personale degli immobili siti nel comune di **Terni**, in rettifica della formalità trascritta a **Terni** in data **2 ottobre 2007** al numero di registro generale **12325** e numero di registro particolare **7689** atto tra vivi compravendita

A \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a **Terni** in data **18 aprile 1940** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* il predetto immobile , già identificato NCT Foglio 129 Particella 67 per diritti pari a **1/1** di piena proprietà è pervenuto per atto di certificato di denunciata successione **Ufficio Del Registro Di** del **29 luglio 1988** repertorio n. **95/641** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **2 agosto 1988** al numero di registro generale **6600** e numero di registro particolare **4904** devoluta per legge da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a **Terni** in data **5 dicembre 1914** C.F.\*\*\*OMISSIS\*\*\* deceduta il 19 Agosto 1987

\* Risulta accettazione tacita di eredità del Notaio \*\*\*OMISSIS\*\*\* del **19 settembre 2007** repertorio n. **20716** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **30 gennaio 2015** al numero di registro generale **796** e numero di registro particolare **595** da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a **Terni** in data **5 dicembre 1914** C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* deceduto in data 19 agosto 1987 degli immobili siti nel comune di **Terni da parte dell'erede \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Terni in data 18 aprile 1940 C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\***

\* Risulta accettazione tacita di eredità del Notaio **Giannotti Monica** del **28 aprile 2005** repertorio n. **16917** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data **3 maggio 2017** al numero di registro generale **4355** e numero di registro particolare **2888** da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a **Terni** in data **5 dicembre 1914** C.F.\*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1** di **piena proprietà** e deceduto in data 19 agosto 1987 **da parte dell'erede \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a Terni in data 18 aprile 1940 C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\***

\* Risulta accettazione tacita di eredità del Notaio **Giannotti Monica** del 19 settembre 2007 repertorio n. 20716 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di **Terni** in data 12 maggio 2021 al numero di registro generale 5039 e numero di registro particolare 3839 da \*\*\*OMISSIS\*\*\* nata a **Terni** in data 5 dicembre 1914 C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\* per i diritti pari a **1/1** di piena proprietà e deceduto in data 19 agosto 1987 da parte dell'erede \*\*\*OMISSIS\*\*\* nato a **Terni** in data 18 aprile 1940 C.F. \*\*\*OMISSIS\*\*\*



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE EDILIZIA:

In data 13.01.2026 il sottoscritto richiedeva all'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni tutti gli atti autorizzativi riguardanti gli immobili oggetto di stima.

In data 26.01.2026 rispondeva l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, inviando la documentazione richiesta.

Avendo constatato alcune problematiche nella documentazione inviata, il sottoscritto, in data 29.01.2026, si è recato personalmente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni al fine di poter avere un quadro più completo ed esaustivo della situazione urbanistico-edilizia relativa alla costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di perizia.

Anche grazie all'ausilio del personale dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni, si è riusciti ad ottenere una migliore visione delle problematiche emerse.

Altro materiale è stato reperito grazie alla collaborazione del Geom. Gianni Bucci, proprietario di una delle unità immobiliari del compendio edilizio, nonché Direttore dei Lavori di ripristino post esplosione di uno degli alloggi avvenuto nel 2019 che ha compromesso la sicurezza dell'intero fabbricato.

Sulla scorta di tutto il materiale reperito, il sottoscritto C.T.U. può asserire quanto segue:

Il Comune di Terni ha rilasciato **Permesso di Costruire n. 418 del 25.09.2007** per la realizzazione di un fabbricato residenziale comprendente 16 unità abitative poste al Piano Terreno, Primo e sottotetto e autorimesse al Piano interrato a nome. \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede a Roma, \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Impresa Esecutrice) e \*\*\*OMISSIS\*\*\* con sede a Roma, \*\*\*OMISSIS\*\*\* (Titolare del P.d.C.).

In data 18.02.2008 viene inoltrato **Certificato di Inizio Lavori** al Comune di Terni.

In data 27 e 28.02.2008, il Nucleo Vigilanza Ambientale del Comune di Terni (Corpo di Polizia Municipale), su segnalazione ed esposto da parte di alcuni residenti della zona, ha effettuato un sopralluogo presso il cantiere del realizzando fabbricato dove si accertava che l'Impresa Esecutrice aveva iniziato a gettare le fondazioni in cemento armato senza aver provveduto al deposito della pratica strutturale presso l'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni ed emetteva Verbale Prot. n. 53177 del 14.03.2008.

In data 06.03.2008 il Comune di Terni emetteva un'ingiunzione di **Sospensione dei Lavori** alla Società Proprietaria, all'Impresa Esecutrice e al Direttore dei Lavori con le seguenti motivazioni:

- Difficoltà delle armature di fondazione rispetto al progetto approvato;
- L'area di sedime del fabbricato risulta traslata ad est in maniera significativamente diversa;
- Diversa realizzazione della parte interrata rispetto al progetto assentito;
- Carenze nella rappresentazione dello stato di fatto e di progetto per quanto riguarda la sistemazione del terreno lato Nord;
- Considerevole avvicinamento alla sede stradale di Via S.Maria Maddalena.

In data 10.05.2008 l'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni emetteva un'**Ordinanza di Sospensione dei Lavori** sulla scorta del Verbale di Polizia Municipale del 14.03.2008 dove si rilevava che i lavori erano stati eseguiti in violazione alle prescrizioni contenute nel D.P.R. 380/2001 (L. n. 64/1974) e, sulla base del sopralluogo effettuato in data 14.04.2008 da parte di un Funzionario dell'Ufficio, venivano riportate le seguenti difformità:

- Diverse armature in alcuni pilastri e nelle travi di fondazione;
- Diversa pianta del piano interrato rispetto a quella assentita in progetto.

Nello stesso verbale si sottolineava anche l'effettuazione della denuncia dei lavori successivamente all'inizio dei lavori in difformità a quanto stabilito dall'art. 1 L.R. 25/1982 di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001.



In data 24.06.2008 veniva presentata in Comune una Variante al Progetto assentito (P.d.C. n. 418/2007) che non è mai stata rilasciata, molto probabilmente per i vizi di cui sopra.

In sede di **sopralluogo di primo accesso** (29.01.2026) il Sottoscritto C.T.U. constatava che, nonostante l'Ordinanza di Sospensione Lavori da parte del Comune di Terni e dell'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni, il fabbricato contenente le unità immobiliari oggetto di pignoramento era stato completato in difformità totale al progetto assentito, esternamente verosimilmente coincidente con il progetto di Variante presentata mai autorizzata, ma traslato verso est rispetto al posizionamento originario e posto quasi ai limiti della strada (Via S. Maria Maddalena).

Considerevole rilevanza ai fini edilizi è rappresentata anche dall' **Ordinanza di Inagibilità totale** da parte del Sindaco del Comune di Terni, conseguente ad una esplosione generata da una fuga di gas in uno degli appartamenti del fabbricato avvenuto nell'anno 2019 che ha compromesso la sicurezza dell'intero compendio (Verbale Comune di Terni del 30.12.2019) con disposizione di far verificare tutti gli impianti tecnologici del fabbricato secondo la normativa vigente e a mettere in atto i relativi interventi di ripristino e manutenzione.

In data 19.03.2020 viene emanata dal Sindaco del Comune di Terni una **Prima Revoca Parziale di Inagibilità** dopo aver preso atto delle risultanze della Relazione sulla necessità di effettuare la Valutazione della Sicurezza che dichiarava che non si è avuta una riduzione della capacità resistente del calcestruzzo e non risultava pertanto necessario procedere alla Valutazione della Sicurezza. Si disponeva anche il ripristino e la messa a norma dell'impianto elettrico nelle varie unità immobiliari. Si revocava, pertanto, l'inutilizzabilità per motivi strutturali e quindi si sarebbe potuto far frequentare i locali per gli sgomberi e per gli interventi necessari al ripristino, mantenendo l'inagibilità per motivi di salubrità fino alla verifica di tutti gli impianti tecnologici del fabbricato secondo la normativa vigente.

Successivamente è stata emessa la **Seconda Revoca Parziale di Inagibilità** solo per alcune unità immobiliari del fabbricato che hanno ottemperato a quanto richiesto con la seconda revoca parziale (adeguamento degli impianti). Tale revoca, però, non ha interessato i beni oggetto di pignoramento in quanto non è stato possibile accedere per poter ripristinare e mettere a norma gli impianti tecnologici danneggiati.

Rimane l'inagibilità totale per i locali autorimessa posti al Piano interrato per mancanza di certificazione di prevenzione incendi.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Piano Regolatore Generale vigente, in forza di Adozione D.C.C. n. 88 del 31.03.2004, variata a seguito di esame osservazioni D.C.C. n. 71 del 17.03.2008, variata a seguito di prescrizioni D.C.C. n. 129 del 01.12.2008, Approvazione D.C.C. n. 307 del 15.12.2008. l'immobile ricade in zona BbV di P.R.G. (Insediamenti residenziali di conservazione dei volumi).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA :

Sulla scorta della documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Terni e del materiale reperito autonomamente, avendo riscontrato tutte le numerose anomalie riportate al Paragrafo 7.1 della presente Relazione (PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE EDILIZIA), il sottoscritto C.T.U., dopo un'analisi degli stessi, formula le seguenti considerazioni:

Per **L'intero fabbricato** di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento (Sub. 15 e Sub. 24), per i vizi sopra espressi ed individuati, si configura la realizzazione di un intervento in **TOTALE DIFFORMITÀ EDILIZIA** (Art. 31 D.P.R. 380/2001) rispetto al Progetto assentito (P.d.C. n. 418/2007) in quanto risulta realizzato un organismo edilizio radicalmente diverso per caratteristiche e localizzazione rispetto a quello approvato, costruito in una differente area di sedime e non tenendo in considerazione l'Ordinanza di Sospensione Lavori impartita dal Sindaco del Comune di Terni con ingiunzione Prot. n. 46755 del 06.03.2008 e della Sospensione Lavori impartita dall'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni – Prot. n. 29223 del 10.05.2008 per problematiche strutturali.



Presumibilmente, considerata la traslazione del fabbricato e la considerevole vicinanza alla strada sottostante (S. Maria Maddalena), il fabbricato non corrisponde ai dettami del Piano Attuativo che si rende irreperibile preso gli Uffici del Comune di Terni come asserito dal funzionario dell'Ufficio Urbanistica.

Dal punto di vista edilizio, per tali vizi, alla luce della normativa vigente, trattandosi di **TOTALE DIFFORMITA' EDILIZIA**, non è possibile la regolarizzazione né in base alla L. 105/2024 ("Salva Casa" - Sanatoria semplificata) poiché trattasi di TOTALE DIFFORMITA' EDILIZIA e né con Accertamento di Conformità classico (D.P.R. 380/2001 – Vecchia Sanatoria) poiché non è possibile certificare la doppia conformità (epoca dell'abuso e attuale).

Oltretutto esiste una grave difformità dal punto di vista strutturale evidenziato dal verbale dell'Ufficio Vigilanza Costruzioni della Provincia di Terni che imponeva la Sospensione dei Lavori. Tale inottemperanza alla Normativa Antisismica e Strutturale, insieme all'assenza di un Collaudo Statico determina una **INSANABILITA' STRUTTURALE** che rende l'intero edificio permanentemente privo di agibilità e pericoloso per l'incolumità pubblica e privata.

Alla luce di quanto appena esposto, ne consegue che gli **ABUSI** descritti sono da considerarsi **INSANABILI** sotto il profilo urbanistico ed edilizio e non può essere esclusa la **demolizione** da parte del Comune di Terni.

Ne deriva che anche i beni oggetto di pignoramento (**Appartamento sub. 15 e Autorimessa sub. 24**), facendo parte integrante del complesso immobiliare, non potranno essere sanati dal punto di vista urbanistico-edilizio.

#### **LE UNITA' IMMOBILIARI NON SONO CONFORMI E NON SONO REGOLARIZZABILI**

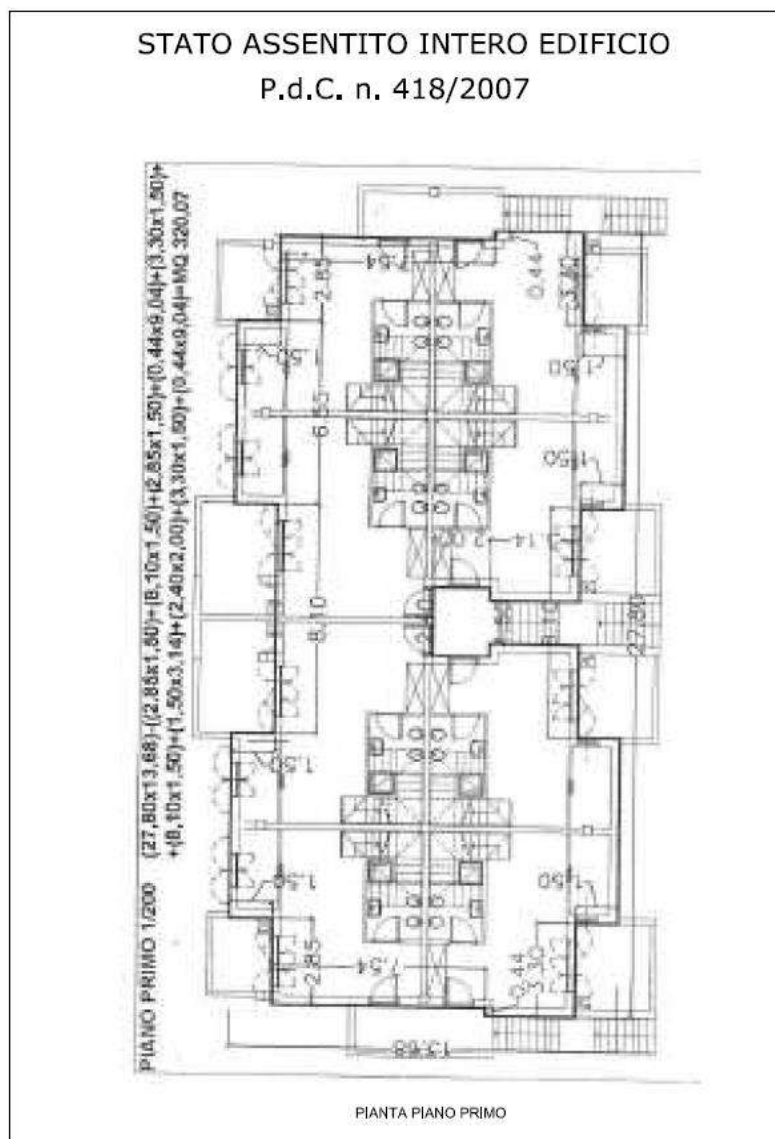
Oltretutto, come già specificato nel Paragrafo 7.1, su tali beni grava ancora un'**Ordinanza di Inagibilità** derivante dal danneggiamento di un'esplosione di gas avvenuta nel 2019.

Tale inagibilità, per il solo Appartamento (Sub. 15), come per altre unità del complesso, potrà essere revocata previa verifica, sostituzione e adeguamento dell'impianto elettrico danneggiato quantificabile in una spesa complessiva di circa € **1.000,00**.

Allo stato attuale, l'appartamento, oltre che dall'impianto elettrico, risulta distaccato sia dall'impianto di adduzione gas che da quello dell'acqua. Tale due impianti dovranno pertanto essere allacciati all'utenza dell'appartamento e la spesa complessiva ipotizzabile si può considerare di circa € **1.500,00**.

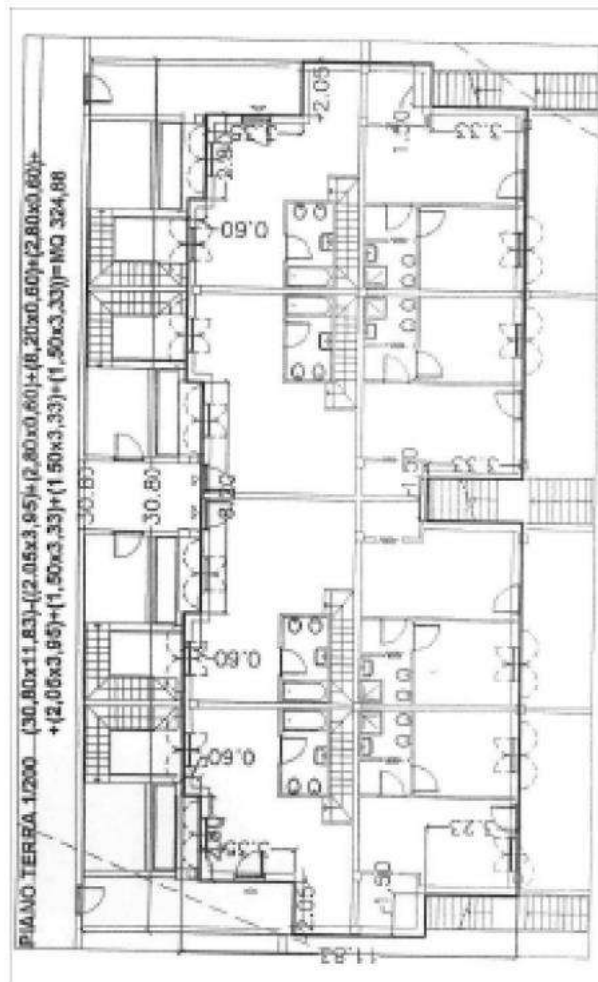


**STATO AUTORIZZATO DELL'INTERO FABBRICATO – P.d.C. n. 418/2007**



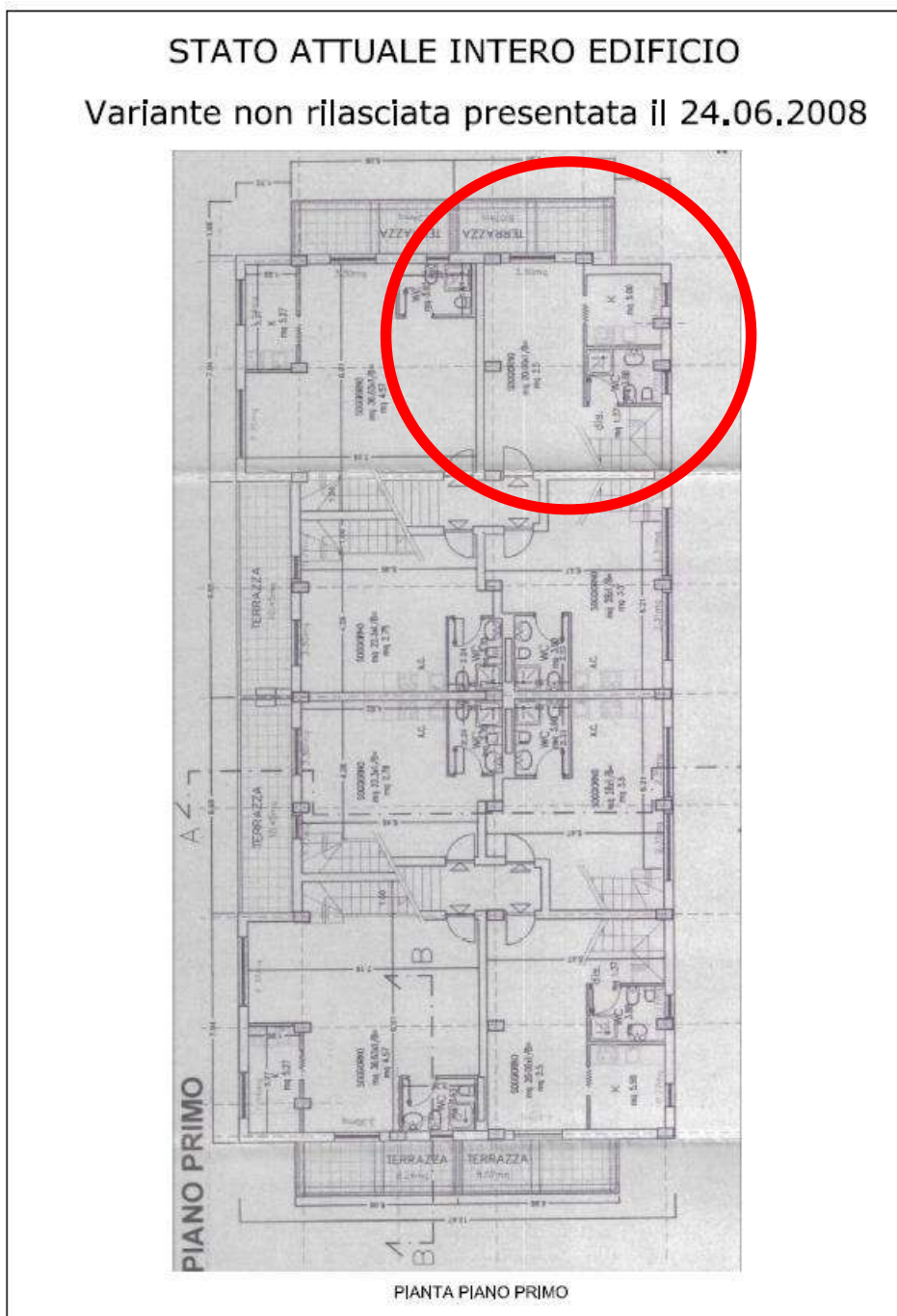
# STATO ASSENTITO INTERO EDIFICIO

P.d.C. n. 418/2007



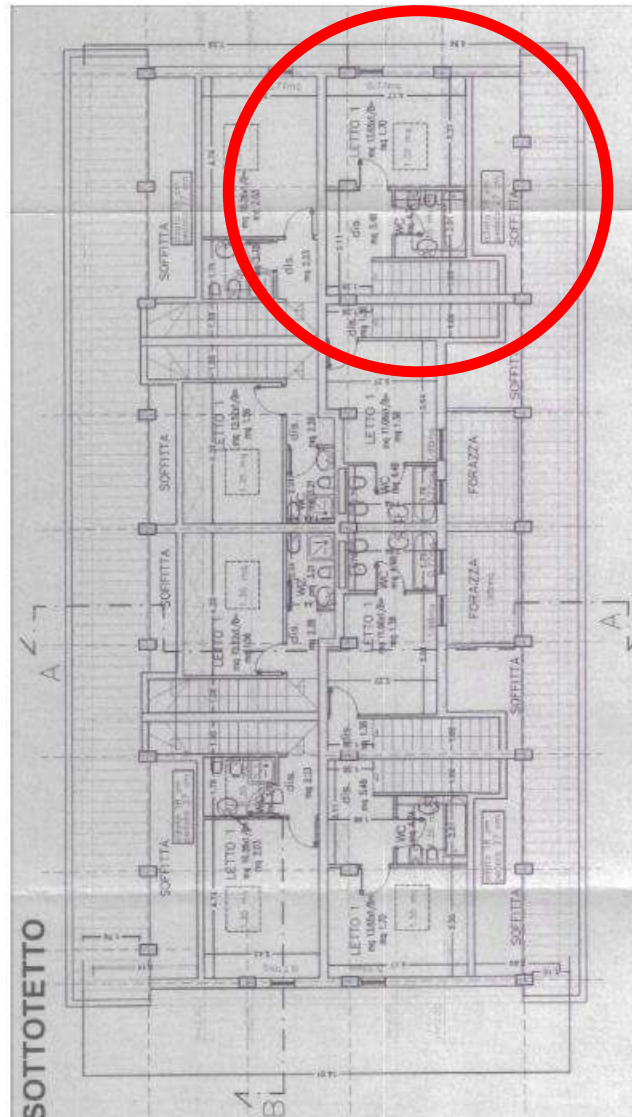
PIANTA PIANO SOTTOTETTO

**STATO REALIZZATO SOLO PER LA MAGGIOR PARTE DELLE PARTI ESTERNE (PLANIVOLUMETRICO)  
DELL'INTERO FABBRICATO – Variante presentata il 24.06.2008 e  
NON AUTORIZZATA**



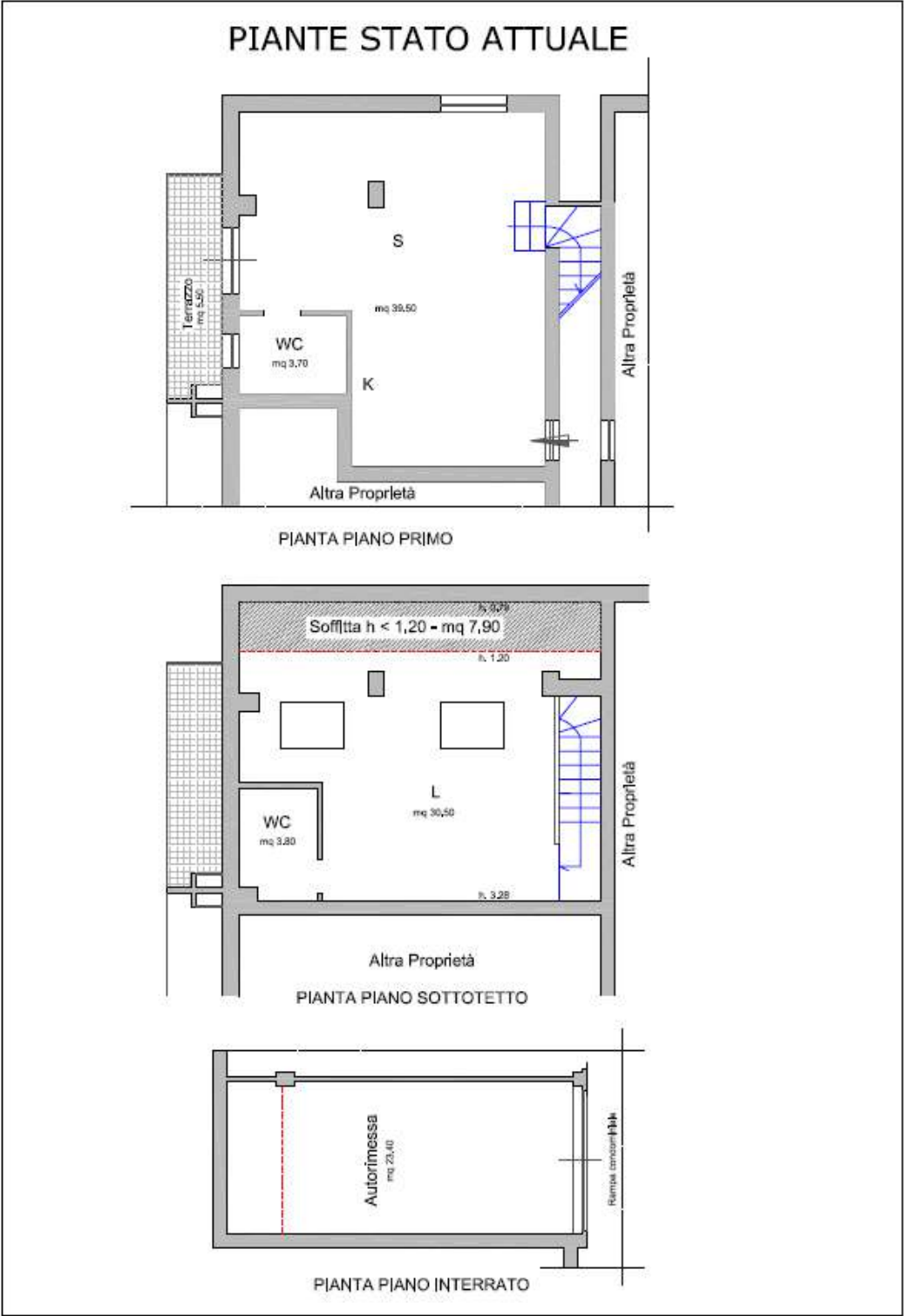
## STATO ATTUALE INTERO EDIFICIO

Variante non rilasciata presentata il 24.06.2008



PIANTA PIANO SOTTOTETTO





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### Sub. 15

- Appartamento Piano Primo e Sottotetto  
Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, non sono state rilevate difformità:

L'immobile risulta **conforme**.

### Sub. 24

- Autorimessa Piano Interrato  
Rispetto alla situazione riportata nella planimetria catastale, non sono state rilevate difformità:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDERE CONFORMITA' EDILIZIA (8.1)

Le difformità NON sono regolarizzabili : VEDERE CONFORMITA' EDILIZIA (8.1)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme** nelle planimetrie, ma risultano errati i numeri civici indicati rispettivamente con:

Sub. 15 (Appartamento) - n. 45/A (errato) anziché 47 (esatto);

Sub. 24 (Autorimessa) – n. 45/45/A (errato) anziché s.n.c. (esatto) poiché non esiste numerazione esterna.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Non esiste documentazione attestante la conformità degli impianti per i motivi sopraesposti in quanto i beni oggetto di perizia risultano ancora inagibili e non allacciati alle forniture (acqua, elettricità e gas).

Gli oneri e i costi relativi agli allacci è stata individuata al paragrafo 8.1 e quantificati in circa € **2.500,00** totali.

Per la redazione dell'**A.P.E.** (Attestato di Prestazione Energetica) la spesa è quantificabile in € **300,00**.



## BENI IN TERNI, VIA DEGLI ARRONI, 45

### APPARTAMENTO E AUTORIMESSA

#### DI CUI AI PUNTI A e B

**A - Appartamento** in Terni, Via degli Arroni, 47, facente parte di un condominio di complessive sedici unità abitative disposte su tre piani fuori terra (Piano rialzato + 2 piani superiori) oltre ad un piano interrato adibito a box per autorimesse. L'appartamento è posto al piano primo e sottotetto di un edificio in linea con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un appartamento di superficie calpestabile di circa mq. 77,50 a cui si aggiunge un terrazzo di circa mq 5,50 con accesso dal soggiorno e una soffitta in continuità con la zona notte superiore e non separata da quest'ultima di circa mq 7,90. L'appartamento è disposto su un due livelli sovrapposti con ingresso posto sul disimpegno di piano, composto da: ingresso-cucina-soggiorno, bagno e terrazzo al Piano Primo e Zona notte con soffitta in continuità e bagno al Piano Sottotetto.

Possiede due affacci lati est e nord del fabbricato. L'altezza media interna è di circa cm. 277 uniforme al piano primo, mentre nel piano sottotetto è presente una copertura inclinata che nella parte alta misura cm 328, mentre in quella bassa cm. 79.

Nel calcolo della superficie utile è stata esclusa l'area destinata a soffitta compresa nella porzione di zona sottotetto al di sotto dell'altezza di cm. 120 (limite inferiore consentito per l'abitabilità di un locale sottotetto).

#### Identificazione catastale:

- Foglio 129 - Particella 615 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via degli Arroni, 45/A, piano 1 e 2 - intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* - derivante da Costituzione del 20.04.2011 – Pratica n. TR0056406 in atti dal 20.04.2011 n. 928.1/2011.

**B- Autorimessa** in Terni Via degli Arroni, s.n.c., facente parte di un condominio di complessive sedici unità abitative disposte su tre piani fuori terra (Piano rialzato + 2 piani superiori) oltre ad un piano interrato adibito a box per autorimesse.

L'autorimessa è posta al piano interrato di un edificio in linea con destinazione d'uso residenziale. Trattasi di un box chiuso di superficie calpestabile di circa mq 23,40. L'altezza interna è di cm 278 circa.

#### Identificazione catastale:

- Foglio 129 - Particella 615 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza mq 25, rendita 63,27 Euro, indirizzo catastale: Via degli Arroni, 45-45/A per la quota di 1/1 di piena proprietà\*\*\*OMISSIS\*\*\* g ia degli Arroni, 45-45/A, 15, piano S1 - intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\* - derivante da Costituzione del 20.04.2011 – Pratica n. TR0056406 in atti dal 20.04.2011 n. 928.1/2011.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica di Terni, tra la zona ospedaliera e il polo siderurgico. La zona è caratterizzata da edifici di tipo residenziale. Si tratta di una zona a traffico veicolare modesto e provvista di sufficienti parcheggi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Non possiede attrazioni storico paesaggistiche.



#### SERVIZI

scuola media inferiore

buono

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 0,5 Km

sufficiente

ferrovia distante 3 Km

sufficiente

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

sufficiente

luminosità:

sufficiente

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

inesistenti

stato di manutenzione generale:

medio

servizi:

medio

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**A - L'appartamento (sub. 15)** è posto al piano primo e sottotetto del fabbricato composto da sedici unità abitative.

Esso è strutturato da un unico ambiente (ingresso-soggiorno- angolo cottura) dove si accede ad un terrazzo esterno e da un bagno al Piano Primo (zona giorno). Tramite una scala interna si accede al Piano superiore (Sottotetto) dove è ubicata la zona notte composta da un unico ambiente non separato dalla zona soffitta. Al piano è presente un secondo bagno. L'illuminazione è garantita da due lucernari a tetto di adeguate dimensioni.

Le condizioni generali dell'appartamento sono in generale discrete. Da una verifica visiva si percepisce che non sia mai stato abitato.

Al piano superiore (sottotetto) è presente una macchia da infiltrazione d'acqua nel solaio di copertura attualmente asciutta che denota un vecchio ingresso di acqua dal tetto.

Gli infissi (finestre e portefinestre) sono in legno in stato conservativo accettabile Essi sono provvisti di vetri camera. Gli infissi esterni (avvolgibili), in materiale plastico, denotano uno stato conservativo discreto.

La superficie utile calpestabile dell'appartamento è di circa complessivi mq 77,50 a cui si aggiungono mq 7,90 di soffitta e mq 7,90 di terrazzo esterno.

Gli infissi interni (porte) sono in legno del tipo tamburato in buono stato di conservazione.

I pavimenti sono in gres porcellanato e in buono stato conservativo.

I pavimenti e i rivestimenti dei servizi sono in piastrelle di gres in buono stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, ma risulta distaccato dall'impianto di fornitura. La caldaia risulta assente.

Sono presenti gli impianti idraulico ed elettrico, ma risultano non collegati alla rete.

Esternamente, l'appartamento, risulta in buono stato conservativo con pareti intonacate.



La struttura è stata realizzata in cemento armato e tamponature e orizzontamenti in laterocemento.

Le condizioni generali risultano essere buone.

**B - L'autorimessa (sub. 24)** è posta al piano interrato dell'edificio composto da sedici unità abitative.

Esso è l'ultimo di una serie di box disposti parallelamente con accesso da un corridoio di distribuzione condominiale con accesso da rampa.

E' di forma rettangolare di dimensioni di circa cm 730 x 310 per una superficie utile calpestabile di circa mq 23,40. Ha un'altezza interna di circa cm. 278.

Esternamente è presente una saracinesca metallica a doghe avvolgibili.

Internamente è allo stato grezzo con pavimento in battuto di cemento.

Al momento dell'accesso era presente una consistente infiltrazione d'acqua.

La struttura è stata realizzata in cemento armato con tamponature in blocchi di cemento.

Al momento del sopralluogo risultava occupata da un'autovettura priva di targa, bombole di gas e altre suppellettili.

Le condizioni generali risultano essere discrete.

---

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### VALORE DI MERCATO 1

Tipo fonte: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022, Agenzie Immobiliari, Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico Comune di Terni.

#### Descrizione:

**Appartamento** in TERNI Via degli Arroni, 47 per la quota di 1/1 di piena proprietà (SPACE BUILDING S.r.l).

Foglio 129 - Particella 615 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: Via degli Arroni, 45/A, piano 1 e 2 - intestato a:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Superfici principali e secondarie (nette): mq 77,50

Superfici accessorie:

Soffitta mq 7,90

Terrazzo mq 5,50

Prezzo € 93.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:



#### Calcolo superficie netta:

Appartamento	mq 77,50 =	Sup. Commerciale = mq	77,50
Soffitta	mq 7,90 x 0,50 =	Sup. Commerciale = mq	3,95
Terrazzo	mq 5,50 x 0,35 =	Sup. Commerciale = mq	1,93
Autorimessa	mq 23,40 x 0,40 =	Sup. Commerciale = mq	9,36
<hr/>			
Totale Sup. Commerciale		mq	92,74
Arrotondamento		mq	93,00

#### **VALUTAZIONE :**

mq 93,00 x €1.000,00/mq = **€ 93.000,00**

#### *CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:*

Valore a corpo: **93.000,00**

#### *RIEPILOGO VALORI CORPO:*

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 93.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 93.000,00**

## **9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) 2° semestre 2022, Agenzie Immobiliari, Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Ufficio Tecnico Comune di Terni.

Nel caso specifico si prende in considerazione la Superficie Netta (calpestabile) attribuendo ad essa un valore medio di mercato desunto dalle fonti sopra riportate avendo considerato vari fattori come la collocazione dell'edificio, le problematiche sopra descritte, la compromessa panoramicità dovuta alla vicinanza al polo siderurgico, ecc.

#### *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;

**Giudizio di comoda divisibilità della quota:**



Il bene oggetto di stima, per le sue caratteristiche morfologiche, distributive e funzionali, non consente una comoda divisibilità. Esso potrebbe essere diviso solamente tra l'appartamento e l'autorimessa, ma ciò lo renderebbe di più difficile commercializzazione.

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8) – Spese per eliminazione inagibilità: €. 2.500,00

- Insoluti condominiali al 31.12.2025: €. 3.271,25

---

**Totale Spese e insoluti** €. 5.771,25

**Le eventuali spese condominiali saranno dovute nei limiti dell'art. 63 Disp. di Att. al C.C.**  
qualora si dovesse accertare la presenza di altri insoluti al momento non evidenziati.

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.228,75  
(€ 93.000,00 - € 5.771,25)

#### **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:

- € 13.084,31

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

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

Arrotondamento: - €. 144,44

<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: <div style="text-align: right;"><b>€. 74.000,00</b></div>
--

data 05.03.2026

il tecnico incaricato  
arch. MAURIZIO TALAMONI

