



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 76/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PENELOPE SPV S.R.L. (INTRUM ITALY S.P.A.)

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.Francesco Angelini

CUSTODE:  
Avv.Angelica Libretti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Katia Mancini**

CF:MNCKTA70C60L1170  
con studio in TERNI (TR) STR. DI S. MARTINO 104  
telefono: 3383990294  
email: [info@mancinitecnico.com](mailto:info@mancinitecnico.com)  
PEC: [katia.mancini@archiworldpec.it](mailto:katia.mancini@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2023

## LOTTO 1

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

**A** ristorante-locanda a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **313,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è un compendio attualmente in stato di grave abbandono. Il fabbricato, il cui nucleo originario risale a prima degli anni '30, nasce come esercizio di rivendita di generi alimentari con annessa abitazione della proprietà. Successivamente ampliato e sopraelevato in più fasi costruttive durante gli anni '50 e '80, è stato definitivamente adibito ad attività ricettiva, dotata di camere ad uso locanda. Il compendio è sito ai civici 220 e 222 di via Flaminia Romana, a sud del Comune di Narni (TR), in località Testaccio, una zona periferica parzialmente edificata, con prevalente destinazione d'uso residenziale, inserita all'interno di una più vasta area agricola. La frazione Testaccio è attraversata in direzione nord-sud dalla SS3, denominata Flaminia Romana che la divide sostanzialmente in due parti: una zona ad ovest, dove è collocato il bene oggetto di stima, caratterizzata da abitazioni indipendenti con giardino, costruite intorno agli anni 1970-1980 e la zona PEEP ad est, oggetto di interventi di più recente urbanizzazione, con abitazioni della tipologia edilizia in linea, a schiera o a torre, di tre/quattro piani fuori terra, servita da aree pubbliche attrezzate (è presente un campo sportivo, una palazzina per servizi ricreativi, una chiesa, spazi adibiti a parcheggio e a verde attrezzato). Il fabbricato è posto sulla fascia di rispetto della S.S. Flaminia. In adiacenza al fabbricato insiste un modesto manufatto pertinenziale ad uso magazzino/locale tecnico, realizzato nel 1952 e oggetto di successivo condono edilizio (L.47/85). A nord del fabbricato, si trovano due aree incolte, identificate catastalmente con il foglio 108 p.lle 90 e 345, anch'esse oggetto di pignoramento e identificate nella presente perizia rispettivamente come "corpo C" e "corpo D", la prima utilizzata come parcheggio, fino alla cessazione dell'attività, a servizio del ristorante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,88 - 3,69 (piano terra) - 2.98 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: via Flaminia Romana n. 220, piano: S1 – T – 1<sup>°</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lle 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998),in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.lle 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lle 112 sub. 2; Fg.108 p.lle 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lle 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lle 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n.

1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1°. • Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

- foglio 108 particella 94 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.
- foglio 108 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1957.

**A.1 altro fabbricato**, composto da magazzino-locale caldaia, identificato con il numero A1.  
Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA ROMANA 220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata

unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.la 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.la 112 sub. 2; Fg. 108 p.la 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1°. • Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.la 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.la 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.la 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.la 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.la 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.la 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.la 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.la 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.la 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.la 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.la 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.la 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.la 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.la 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

L'accessorio è catastalmente identificato con il medesimo foglio catastale, particella e sub del corpo "A".

**A.2** **box singolo**, composto da Manufatto in lamiera gregata costituito da un unico ambiente, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: VIAFLAMINIA ROMANA 220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in

visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1°. • Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

L'accessorio è catastalmente identificato con il medesimo foglio catastale, particella e sub del corpo "A".

**B appartamento** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **97,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo del compendio pignorato, sito in via Flaminia Romana, 220. Allo stato della perizia, l'unità immobiliare, pur possedendo catastalmente un proprio identificativo catastale e una propria categoria catastale ("abitazione di tipo economico - A/3"), risulta ACCESSIBILE, DAL PIANO TERRA, ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO I LOCALI DEL RISTORANTE, lato via Flaminia Romana, al civico 220. Superato il portone di ingresso si accede nell'atrio dove è posta una cella frigorifera a servizio del ristorante. Percorrendo una scala interna si giunge al disimpegno del piano primo, spazio comune per l'accesso sia all'appartamento, sia ai servizi igienici, sia alle camere ad uso locanda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di

2,95. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 94 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA ROMANA N.220, piano: 1<sup>°</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998) in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di superficie)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1; strada del Cavallino; strada statale SS3.  
L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, consistenza di vani 5, superficie catastale Totale: 98 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>), via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup>. Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup>, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.
- foglio 108 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998) in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di superficie)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1957.

**C terreno vincolato a standard** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **22,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno incolto invaso da alberi, arbusti e piante infestanti, delimitato parzialmente da rete metallica lungo il perimetro. Il mappale ricade per circa metà della sua superficie (porzione a sud) in area urbanistica B: zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A con destinazione d'uso "Tr - attività terziarie-attrezzature ricettive alberghiere e pubblici esercizi". Sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione. L'altra metà del terreno (porzione a nord) ricade in area a destinazione d'uso "Pp- aree di uso pubblico pavimentate - parcheggi a raso".

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 90 (catasto terreni), partita 5546, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1130, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 90, Seminativo di mq. 1.550, così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71

Coerenze: Foglio 108 p.lla 93 (bene oggetto di pignoramento); Strada del Cavallino; Foglio 108 p.lla 344 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 353 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 92 (altra proprietà).

Presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

**D terreno vincolato a standard** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **7,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno incolto invaso da alberi, arbusti e piante infestanti, delimitato da rete metallica lungo tutto il perimetro. Il mappale ricade per buona parte della superficie in area a destinazione d'uso "Pp - aree di uso pubblico pavimentate - parcheggi a raso" e in piccola parte a nord in area a destinazione d'uso "Vg - aree di uso pubblico verdi - giardini".

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 345 (catasto terreni), partita 5546, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 90, Seminativo di mq. 1.550, così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

Coerenze: Foglio 108 p.lla 344 (altra proprietà); Strada del Cavallino; Foglio 108 p.lla 91 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 353 (altra proprietà).

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>440,58 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>8,74 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ . 203.065,10</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.600,00**

Data della valutazione: **18/05/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato, alla data del sopralluogo, risulta libero, privo di arredi e in stato di persistente abbandono. Si segnala tuttavia: Contratto n.3208 s.1T relativo a affitto di ramo di azienda, atto n. repertorio 4/3, a firma di notaio Pinchi Filippo di Viterbo, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo in data 15/04/2015, inerente il foglio 108, particella 93, subalterno 3- particella 94, subalterno 4 - particella 112, subalterno 1.

### **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:*

obbligazione PROPTER REM, trascritta il 18/01/1978 a Terni ai nn. 354, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONVENZIONE CONSORZIO DI BONIFICA "TEVERE – NERA".

Decreto del Presidente della Repubblica del 15/2/77 prot. n. 73, reg.to alla Corte dei Conti il 30.5.77 registro 10 foglio 380. Per opere di bonifica.

obbligazione PROPTER REM, stipulata il 01/06/2010 a firma di Not. Gian Luca Pasqualini di Terni ai nn. 57.373 di repertorio, trascritta il 16/06/2010 a Terni ai nn. 4518, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

Premesso: A) che il sottoscritto è pieno ed esclusivo proprietario del seguente fabbricato con area annessa, sito in Comune di Narni, località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220, precisamente costituito da: • un locale commerciale, posto ai piani primo interrato, terreno e primo, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 108 p.lle graffate 93 sub. 3 – 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, consistenza mq. 239; • appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano primo, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 108 p.lle graffate 94 sub. 5 – 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5^, consistenza vani 5; • terreno di pertinenza degli immobili sopra descritti, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 90 e 345, della superficie complessiva di circa Ha 0.14.90; B) che il sottoscritto ha richiesto al COMUNE DI NARNI il rilascio di un'Autorizzazione a costruire in sanatoria per alcune opere eseguite sulle porzioni immobiliari sopra indicate, ricadenti nella fascia di rispetto della Strada Statale n. 3 Flaminia; C) che al fine del rilascio del provvedimento di cui detto al precedente capo B), il Compartimento della Viabilità per l'Umbria, Area Amministrativa – Service e Patrimonio, dell'Ente gestore della strada Statale n. 3 Flaminia e cioè la Società ANAS S.P.A. con unico socio, sede legale in Roma, (C.F. 80208450587), con nota Prot. n. CPG-0010166-P del 3/5/10, ha richiesto alla Società ..omissis.. la stipula del presente atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere ai sensi delle vigenti leggi ed in particolare della L.R. Umbria n. 27/00, come modificata dalla L.R. n. 1/04. Tutto ciò premesso La Società ....omissis... (sede

..omissis), a mezzo del costituito suo legale rappresentante, quale proprietaria degli immobili descritti in premessa, con il presente atto, per ogni effetto di legge, si obbliga: • a rimuovere, a propria cura e spese, le opere realizzate sugli immobili indicati in premessa, senza che da ciò derivi alcuna richiesta economica in capo al predetto Ente gestore, qualora per esigenze di servizio ovvero di pubblica utilità l'Ente gestore della strada ne faccia richiesta; • a rinunciare, per la superficie dell'area che dovesse essere occupata per le esigenze di cui sopra, a chiedere all'Ente gestore qualsivoglia maggior compenso in relazione all'incremento di valore determinato dall'intervento ed a qualunque richiesta di risarcimento danni per la svalutazione eventualmente subita dalla porzione residua dell'intera proprietà immobiliare; • a porre in essere, a propria cura e spese, tutti gli accorgimenti e/o prescrizioni che fossero ritenuti necessari, ovvero imposti dalla legge, finalizzati alla prevenzione ed al contenimento delle immissioni di qualsivoglia natura provenienti dalla infrastruttura stradale, ovvero per garantire la sicurezza degli utenti della strada. Tutte le sopra assunte obbligazioni hanno carattere permanente e pertanto conserveranno validità anche nei confronti di eventuali futuri acquirenti delle aree, pertinenze e porzioni di fabbricato, indicati in premessa. Analogamente i vincoli di cui al presente atto unilaterale andranno a beneficio e a vantaggio di eventuali altri soggetti a cui dovesse essere trasferita la competenza della gestione e manutenzione dell'arteria stradale di cui trattasi. La Società ....omissis....., a mezzo del costituito suo legale rappresentante, presta infine ogni più ampio consenso affinché la presente scrittura sia trascritta, per conoscenza di terzi, contro se medesima ed a favore dell'ANAS S.P.A. con sede in Roma (C.F. 80208450587), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, con esonero del Dirigente dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità al riguardo.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/02/2010 a firma di Not. Gian Luca Pasqualini di Terni ai nn. 56.904 di repertorio, iscritta il 19/02/2010 a Terni ai nn. 361, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 894.000,00.

Importo capitale: Euro 447.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Locale ad uso negozio censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. Locale ad uso abitazione censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/02/2018 a firma di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma ai nn. 1.810/12.518 di repertorio, iscritta il 23/02/2018 a Terni ai nn. 242 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 202.896,76.

Importo capitale: Euro 101.448,38.

Gravante su: • 1/1 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 108 p.lla 90, della superficie di mq. 1.130; • 1/1 della P.P.

dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 108 p.lla 345, della superficie di mq. 360; • 1/1 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Narni, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, vani 5; • 1/1 della P.P. del locale ad uso negozio sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, mq. 239.

ipoteca **legale**, stipulata il 11/02/2019 a firma di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma ai nn. 2.325/12.519 di repertorio, iscritta il 12/02/2019 a Terni ai nn. 156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 144.965,88.

Importo capitale: Euro 72.482,94.

La formalità è riferita solamente a Locale ad uso negozio censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. Locale ad uso abitazione censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2.

Gravante su: • 1/1 della P.P. del locale ad uso negozio sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, mq. 239.

ipoteca **legale**, stipulata il 24/06/2019 a firma di Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma ai nn. 2.497/12.519 di repertorio, iscritta il 25/06/2019 a Terni ai nn. 800, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: Euro 45.839,52.

Importo capitale: Euro 22.919,76.

La formalità è riferita solamente a Locale ad uso negozio censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. Locale ad uso abitazione censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2.

Gravante su: • 1/1 della P.P. del locale ad uso negozio sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, mq. 239.

ipoteca **legale**, stipulata il 27/04/2022 a firma di Comune di Narni ai nn. 25/2002 di repertorio, iscritta il 09/05/2022 a Terni ai nn. 682, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: Euro 45.986,98.

Importo capitale: Euro 22.993,49.

Gravante su: • 100/100 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 108 p.lla 90, della superficie di mq. 1.130; • 100/100 della P.P. dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Narni, distinto nel Catasto Terreni del detto Comune al Fg. 108 p.lla 345, della superficie di mq. 360; • 100/100 della P.P. del locale ad uso negozio sito in Comune di Narni, via Flaminia Romana n. 220, piano 1S – T – 1, distinto nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 112 sub. 1 graffata unitamente alle p.lle 93 sub. 3 – 94 sub. 4, cat. C/1, mq. 239; • 100/100 della P.P. dell'abitazione di tipo economico sita in Comune di Narni, via Flaminia Romana n. 220, piano 1, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 108 p.lla 112 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 5, cat. A/3, vani 5.

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

pignoramento, stipulata il 28/06/2023 a firma di Tribunale di Terni ai nn. 1.312 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a Terni ai nn. 5777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Locale ad uso negozio censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. Locale ad uso abitazione censito al N.C.E.U. al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2.

Per la somma di Euro 702.756,58 oltre IVA e CPA sulle competenze legali, interessi, maturati e maturandi sino al saldo effettivo nella misura contrattuale prevista e spese in forza dell'atto di precetto datato 3/5/23 e notificato rispettivamente in data 16/5/23 al signor .....omissis..... ed in data 16/6/23 alla società (sempre a mani del suo legale rappresentante) in virtù dei seguenti titoli esecutivi: 1) Contratto di mutuo fondiario n. 0850064519669 stipulato in data 18/2/10 per atto Not. Gian Luca Pasqualini di Terni rep. 56.904, munito di II formula esecutiva (su autorizzazione del Tribunale di Terni ex art. 476 co. 2 c.p.c.) in data 11/4/23; 2) Sentenza n. 716/2018 emessa a definizione del procedimento n. 1212/2014 R.G. dal Tribunale di Terni, Dott. M. Di Tullio in data 22/8/18, depositata in data 28/8/18, notificata in copia conforme in data 16/5/23 al debitore .....omissis.....ed in data / alla società, unitamente al predetto atto di precetto; 3) Sentenza n. 414/2022 emessa a definizione del procedimento di appello n. 183/2019 R.G. dalla Corte di Appello di Perugia, G. Rel. Dott. C. Fraticelli in data 21/7/22, depositata in data 19/8/22, notificata in copia conforme in data 16/5/23 al debitore .....omissis.....ed in data 16/6/23 alla società, unitamente al predetto atto di precetto, gravante su: • 1/1 della P.P. del locale ad uso negozio sito in Comune di Narni, località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 – p.lla 94 sub. 4 e p.lla 112 sub. 1 graffate tra loro, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239; • 1/1 della P.P. del locale ad uso abitazione sito in Comune di Narni, località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220, censito al N.C.E.U. di detto Comune al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 e p.lla 112 sub. 2 graffate tra loro, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, consistenza vani 5. Nonché i suoi frutti, accessori, annessi e connessi.

pignoramento, stipulata il 27/11/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 2.441 di repertorio, trascritta il 05/12/2023 a Terni ai nn. 10226, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Terni in data 27/11/23 rep. 2.441, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Appezamento di terreno sito in Comune di Narni, censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 108 p.lla 90, seminativo, cons. mq. 1.130; Appezamento di terreno sito in Comune di Narni, censito al N.C.T. di detto Comune al Fg. 108 p.lla 345, seminativo, cons. mq. 360. Nonché i suoi frutti, accessori, annessi, connessi e pertinenze..

Costituisce estensione del pignoramento di porzioni immobiliari non oggetto di gravame ipotecario, sempre di proprietà della debitrice.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2010), con atto stipulato il 18/02/2010 a firma di Not. Gian Luca Pasqualini di Terni ai nn. 56.902 di repertorio, registrato il 19/02/2010 a Terni ai nn. 26 Serie 1V, trascritto il 19/02/2010 a Terni ai nn. 1499.

Il signor ....omissis.... (bene personale) vende in favore della Società ...omissis... (sede...omissis...) che, a mezzo del suo costituito rappresentante, accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Narni, e precisamente: • locale ad uso negozio sito in località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220, posto ai piani primo interrato, terreno e primo, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 108 p.lle graffate 93 sub. 3 – 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, confinante con via Flaminia, via del Cavallino, stessa ditta alienante; • locale ad uso abitazione sito in località Testaccio, via Flaminia Romana n. 220, posto al piano primo, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 108 p.lle graffate 94 sub. 5 – 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, consistenza vani 5, confinante con distacco su via Flaminia, distacco su via del Cavallino, stessa ditta alienante; • terreno di pertinenza degli immobili sopra descritti, censito al Catasto Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 90 e 345, della superficie complessiva di circa Ha 0.14.90, confinante con via del Cavallino, via Flaminia, stessa ditta alienante, salvo altri. Dichiara la parte venditrice che gli immobili in contratto sono alla stessa pervenuti in forza dei seguenti titoli: • quanto ai fabbricati, per atto di costituzione di società e conferimento in società per atto a rogito Not. R. Imbellone del 24/9/85 rep. 5.268, trascritto il 6/11/85 al n. 5445 di R.P. con cui si è costituita la ...omissis... mediante conferimento, tra l'altro, da parte del socio ...omissis..., del fabbricato di sua proprietà comprendente gli immobili sopra descritti; tale atto è stato poi rettificato con trascrizione n. 1678 di R.P. del 12/3/86 per atto a rogito Not. R. Imbellone del 3/3/86 rep. 5.872, per integrazione della p.lla 94 sub. 2 del Fg. 108; • successivamente, in conseguenza all'atto di cessione di quote ai miei rogiti del 5/4/07 rep. 51.980 la società ...omissis... ha mutato denominazione in ...omissis... ed il capitale sociale è stato assunto dal signor ...omissis..., e per la mancata ricostituzione della pluralità dei soci entro 6 mesi dalla data dell'atto, detta società si è sciolta ai sensi dell'art. 2272 C.C. (NON TRASCritto); • quanto al terreno in contratto per atto di donazione e divisione a mio rogito del 5/4/07 rep. 51.981, trascritto a Terni il 5/5/07 ai n.ri 3466 e 3476 di R.P. Secondo Gli immobili in contratto vengono trasferiti a corpo e non a misura nello stato di fatto in cui si trovano, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e gradire, condizione di abitabilità compresa. La vendita viene, inoltre, effettuata con tutti gli annessi, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive. Dichiara la parte venditrice che ai sensi dell'art. 32 della Legge 47/85, di aver inoltrato le seguenti richieste di parere per i vincoli stradali gravanti sugli immobili in contratto: • al Comune di Narni (Area Dipartimento Lavori Pubblici), richiesta di parere inoltrata il 18/7/09 Prot. n. 22163 del 3/8/09; • all'A.N.A.S. S.p.a. (Compartimento della Viabilità per l'Umbria), richiesta di parere inoltrata mediante lettera raccomandata A/R del 3/8/09, ricevuta il 4/8/09. Per il pagato prezzo di Euro 236.000,00 di cui Euro 45.000,00 per il fabbricato abitativo ed Euro 189.000,00 per le altre porzioni di fabbricato, ed Euro 2.000,00 per la rata di terreno pertinenziale.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 16/02/1965), con atto stipulato il 02/05/1955 a firma di Not. Giuseppe Buoncristiano di Narni

ai nn. 6.631 di repertorio, registrato il 06/05/1955 a Narni ai nn. 557 vol. 67, trascritto il 16/05/1955 a Terni ai nn. 1934.

Il titolo è riferito solamente a quota di un suo fabbricato sito in Comune di Narni, sulla via Flaminia 21, distinto in Catasto Urbano alla Partita 5333, Mappa Itieli sez. II<sup>^</sup>, con il mappale 34/1688, costituita dalla cantina, dal piano terreno per intero e dalle tre camere ed accessori situate al primo piano, attualmente destinata a locanda; il terreno adiacente al detto fabbricato, distinto al vecchio catasto rustico alla Mutazione 1063 di Itieli, con il mappale 34/1688, di tav. 0,64..

Il signor ...omissis... fu ...omissis..., con riserva per sé dell'usufrutto, ha donato al proprio figlio ...omissis... di ...omissis..., che ha accetta in nuda proprietà, gli immobili appresso indicati: a) una quota di un suo fabbricato sito in Comune di Narni, sulla via Flaminia 21, distinto in Catasto Urbano alla Partita 5333, Mappa Itieli sez. II<sup>^</sup>, con il mappale 34/1688, costituita dalla cantina, dal piano terreno per intero e dalle tre camere ed accessori situate al primo piano, attualmente destinata a locanda. Tra la quota donata, da distinguersi in Catasto con il mappale 34/1688/A, e quella residua da distinguersi con il mappale 34/1688/resto, è rimasto in comune l'ingresso e la scala di accesso al pianerottolo del primo piano; b) il terreno adiacente al detto fabbricato, distinto al vecchio catasto rustico alla Mutazione 1063 di Itieli, con il mappale 34/1688, di tav. 0,64. Il tutto confinante con via Flaminia, ...omissis..., via Flaminia Vecchia, e residua proprietà del donante, salvo altri. A quanto donato è stato attribuito il valore di £. 900.000 riferito alla piena proprietà.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/1965 fino al 05/04/2007), con atto stipulato il 15/02/1965 a firma di Not. Marcello Terzi di Narni ai nn. 12.184 di repertorio, registrato il 05/03/1965 a Narni ai nn. 70, trascritto il 02/03/1965 a Narni ai nn. 921.

Il titolo è riferito solamente a terreno agricolo seminativo, a confine con proprietà familiare dell'acquirente, della superficie di mq. 1.550, distinto nel N.C.T. del detto Comune al Fg. 108 p.lla 90 a Pagina 2.820.

La vendita avviene a corpo e non a misura. I contraenti intendono che risulti espressamente il DIVIETO di realizzare qualsiasi costruzione sul terreno in oggetto in quanto questo è destinato a zona verde, come dichiarano gli interessati, dal Piano Regolatore. Per il pagato prezzo di £. 90.000.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/02/1965 fino al 24/09/1985), con atto stipulato il 16/02/1965 a firma di Not. Marcello Terzi di Narni ai nn. 12.189 di repertorio, trascritto il 02/03/1965 a Terni ai nn. 922.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 108 p.lle 93 sub.1, 93 sub.2, 94 sub.3, 94 sub.1 e 112.

Il signor ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...) ha rinunciato, puramente e semplicemente, senza corrispettivo alcuno, a tutti i diritti di usufrutto riservatisi con il contratto di donazione al figlio ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...) per rogito Not. Buoncristiano di Narni del 2/5/55 rep. 6.631, reg.to a Narni il 6.5.55 al n. 557 vol. 67, portante trasferimento della nuda proprietà di una rata del fabbricato, con annesso piccolo orto, sito in Comune di Narni, loc. Testaccio, sulla via Flaminia, già distinti rispettivamente nei cessati catasti in mappa Itieli n. 34/1688 (partita 5333 urbano e mut. 1063 rustico), oggi riportati nel N.C.E.U. al Fg. 108 p.lle 93 sub. 1, 93 sub. 2, 94 sub. 3, 94 sub. 1 e 112 della Partita 197 cointestata a ...omissis... fu ...omissis... usufruttuario e ...omissis... di ...omissis.... Il tutto confina con già eredi di...omissis..., via Flaminia, via Flaminia Vecchia e rata di fabbricato di cui appresso di piena proprietà di ...omissis.... 2) Stante la sopravvenuta rinuncia, si chiarito che il solo diritto spettante al ...omissis... sul complesso immobiliare sito ove sopra (complesso riportato nelle schede U.T.E. 389251, 389256 e 389252 pur figurando quest'ultima erroneamente alla ditta ...omissis... – denuncia 574 del 18/12/58 – mentre la rata di fabbricato ivi descrittavi è appunto quella che qui segue riservata dal citato donante ...omissis...come esattamente risultante nella vecchia scheda n. 233039 intestata al detto ...omissis... – den. 346 del 28/11/1955) è costituito della proprietà dell'appartamento di vani 3,5 al piano primo con relativi diritti condominiali, in N.C.E.U. Fg. 108

p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, partita 2156 regolarmente intestata a ...omissis..., a confine con ...omissis... da più lati. Ciò premesso Il signor ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...) ha donato, da valere sulla legittima, in favore della figlia ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...) e della nipote (ex premorta figlia ...omissis... coniugata ...omissis...) ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...), che hanno acquistato, la piena proprietà: • del descritto appartamento. Ai fini fiscali le parti hanno denunciato in £. 500.000 il valore di quanto sopra donato. 3) Le signore ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...) e ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...) hanno venduto al rispettivo loro fratello e zio ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...), che ha acquistato: • l'appartamento sopra descritto ricevuto in donazione da ...omissis.... Per il pagato prezzo di £. 500.000. E' stato precisato che in dipendenza del detto acquisto il signor ...omissis... è divenuto pieno ed esclusivo proprietario del complesso in parola sulla via Flaminia, località Testaccio, per cui i contraenti hanno autorizzato i competenti Uffici, quali che ne siano i dati catastali, ad eseguire la integrale voltura della intera entità in favore del nominato ...omissis....

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Conferimento di beni (dal 24/09/1985 fino al 18/02/2010), con atto stipulato il 24/09/1985 a firma di Not. Ruggero Imbellone di Narni ai nn. 5.268 di repertorio, registrato il 27/09/1985 a Terni ai nn. 1800 vol. 1696, trascritto il 06/11/1985 a Terni ai nn. 5445.

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata nelle firme dal Not. Ruggero Imbellone di Narni in data 24/9/85 rep. 5.268, reg.ta a Terni il 27.9.85 al n. 1800 vol. 1696, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Terni in data 21/10/85 ed iscritta al n. 396/85 del Registro delle Società COSTITUZIONE DI SOCIETA' MEDIANTE CONFERIMENTO DI IMPRESA FAMILIARE premesso: • che il signor ...omissis... è titolare di una impresa individuale per l'esercizio in Narni di un ristorante bar – locanda denominato ...omissis...; • che fra il signor ...omissis... ed i suoi figli ...omissis... e ...omissis... è stata a suo tempo dichiarata una impresa familiare ai sensi dell'art. 230 Bis C.C. e dell'art. 9 della Legge 2/12/75 n. 576 con scrittura privata autenticata del 23/12/83 rep. 2.937 del Not. Ruggero Imbellone, reg.ta a Terni in data 6.1.84 al n. 87 vol. 1678; • che i partecipanti all'impresa familiare suddetta intendono costituirsi in società in nome collettivo così come previsto nel comma 16 dell'art. 3 D.L. 19/12/84 n. 853 convertito con modificazioni nella Legge 17/2/85 n. 17 con le relative agevolazioni fiscali. Tanto premesso Art. 1 E' costituita fra ...omissis...(nato a Narni il ...omissis...), ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...) e ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...) una società in nome collettivo con lo scopo di esercitare in comune la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (Bar – Caffè – Ristorante) con mescolta di alcoolici e super alcoolici e attività di locanda. Art. 2 La ragione sociale è la seguente: ...omissis... Art. 3 La sede della società è in Narni, via Flaminia Romana n. 220, C.F. 00485130553 e potrà avere sedi secondarie in tutto il territorio nazionale. Art. 4 Il capitale sociale ammonta a £. 5.000.000 rappresentato dalla differenza attiva della situazione patrimoniale dell'impresa familiare alla data del 30/6/85, che di seguito di riassume: Totale attivo £. 140.243.635 Passività e Netto: Totale Passivo £. 135.243.635 Differenza patrimoniale attiva £. 5.000.000. Totale a pareggio £. 140.243.635. In relazione ai diritti maturati fino a questo momento dai componenti l'impresa familiare, il suddetto capitale sociale va così ripartito: • ...omissis... £. 250.000 pari a 5%; • ...omissis... £. 750.000 pari al 15%; • ...omissis... £. 4.000.000 pari all'80%. Art. 5 La durata della società è stabilita fino al 31/12/2000 salvo proroga o anticipato scioglimento. Art. 6 Nel caso di vendita di quote, i soci potranno esercitare, a parità di prezzo il diritto di opzione. Art. 7 L'amministrazione ordinaria e straordinaria della società e la rappresentanza legale spettano ai soci ...omissis... e ...omissis... disgiuntamente. Agli amministratori può essere attribuito dall'assemblea dei soci un compenso annuo per l'opera svolta più il rimborso delle spese sostenute per l'ufficio. Il socio ...omissis... può prestare la propria opera nella società in qualità di sovrintendente al ristorante e al bar. Art. 8 Gli incrementi o decrementi patrimoniali della azienda conferita dal 30/6/85 ad oggi dovranno essere attribuiti ai soci in proporzione alle quote di capitale da ciascuno sottoscritte in guisa che la percentuale di ripartizione del capitale sociale rimanga invariata. Art. 9 Per quanto non

espressamente contemplato si applicano le disposizioni del C.C. in materia di società in nome collettivo. Art. 10 Agli effetti catastali e di pubblicità immobiliare, si precisa che l'immobile, di proprietà del sottoscritto ...omissis..., consiste nel fabbricato sito in Comune di Narni, in Località Testaccio, adibito a ristorante, bar e locanda, costituito di due piani e cioè dei piani rialzato e primo, a confine con: via Flaminia Romana, via del Cavallino per più lati, ...omissis..., salvo se altri ecc. ed è rappresentato nel N.C.E.U. del detto Comune, alla Partita 197, Fg. 108 p.lle 93 sub. 1 – 93 sub. 2 – 94 sub. 3 – 94 sub. 1 – 112. • Nel suindicato conferimento di beni NON si rileva l'immobile sito in Comune di Narni, distinto nel N.C.E.U. del detto Comune al Fg. 108 p.la 94 sub. 2. Per formalità n. 1678 del 12/3/1986, Atto a rogito Not. Ruggero Imbellone di Narni in data 3/3/86 rep. 5.872, reg.to a Terni il 12.3.86 al n. 1062 vol. I, ATTO DI RETTIFICA premesso: • che con scrittura privata autenticata nelle firme per me Notaio e depositata in atti miei, del dì 24/9/85 rep. 5.268, reg.ta a Terni il 27.9.85 al n. 1800 vol. 1696, veniva tra i comparanti ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...), ...omissis... (nata a Narni il ...omissis...) e ...omissis... (nato a Narni il ...omissis...) costituita una Società in Nome Collettivo sotto la ragione sociale ...omissis..., con sede in Narni ed attuale recapito alla via Flaminia Romana n. 220, iscritta al n. 396/85 del Registro delle Società presso la Cancelleria del Tribunale di Terni, avente il numero 00485130553 di codice fiscale, derivante dalla preesistente impresa familiare ai sensi dell'art. 230 bis del vigente cod. civ., della quale era titolare il signor ...omissis... ed alla quale collaboravano essi signori ...omissis... e ...omissis..., a norme del disposto dell'art. 3 comma 16° del D.L. 19/12/84, n. 753 convertito nella Legge 17/2/1985, n. 17; • che, nella società come sopra costituita veniva conferito da parte del signor ...omissis..., il fabbricato, di proprietà dello stesso, sito in Comune di Narni, Località Testaccio, adibito a ristorante, bar e locanda, costituito di due piani e cioè dei piani rialzato e primo, a confine con: via Flaminia Romana, via del Cavallino per più lati, ...omissis..., salvo se altri ecc.; • che la rappresentanza catastale dell'immobile anzidetto veniva indicata nell'atto succitato con le p.lle 93 sub. 1 – 93 sub. 2 – 94 sub. 3 – 94 sub. 1 – 112 del Fg. 108 alla Partita 197 omettendo la menzione della p.la 94 sub. 2 del Fg. 108 alla Partita 2.156 del N.C.E.U.; • che esse costituite parti intendono, ora, rettificare l'atto costitutivo della società integrando la rappresentanza catastale dell'immobile avanti descritto, indicata nell'atto medesimo con la menzione della p.la 94 sub. 2 del Fg. 108. Tutto ciò premesso Si è che esse costituite parti, in virtù del presente atto, dichiarano, convengono e stipulano quanto appresso: • la scrittura privata autenticata nelle firme per me Notaio e depositata in atti miei, del dì 24/9/85 rep. 5.268, succitata, viene rettificata ed integrata limitatamente alla rappresentanza catastale del fabbricato ad uso ristorante, bar e locanda, sito in Comune di Narni, Località Testaccio, già di proprietà del signor ...omissis... e dal medesimo conferito nella società, nel senso che la esatta rappresentanza catastale del bene immobile in oggetto, consiste non solamente nelle p.lle 93 sub. 1 – 93 sub. 2 – 94 sub. 3 – 94 sub. 1 – 112 del Fg. 108 alla Partita 197 del N.C.E.U. ma anche nella p.la 94 sub. 2 del Fg. 108 alla Partita 2.156 del detto N.C.E.U. Le parti concordemente autorizzano i competenti Uffici ad eseguire i pertinenti adempimenti di voltura catastale e di pubblicità immobiliare con esonero da responsabilità, onde rendere operante, a tutti gli effetti di legge, la presente rettifica. Le parti, per quanto occorrer possa, confermano tutto quanto altro dichiarato, pattuito e convenuto nel succitato atto costitutivo della società. **NON RISULTA TRASCRITTO** • l'atto di cessione di quote ai rogiti del Not. Gian Luca Pasqualini di Terni in data 5/4/07 rep. 51.980, con cui la società ...omissis...ha mutato denominazione in ...omissis...ed il capitale sociale è stato assunto dal signor ...omissis..., e per la mancata ricostituzione della pluralità dei soci entro 6 mesi dalla data dell'atto, detta società si è sciolta ai sensi dell'art. 2272 C.C.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/2007 fino al 18/02/2010), con atto stipulato il 05/04/2007 a firma di Not. Gian Luca Pasqualini di Terni ai nn. 51.981 di repertorio, trascritto il 05/05/2007 a Terni ai nn. 5551/3467.

Il titolo è riferito solamente a terreni siti in Comune di Narni, censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 345 e 90, della superficie complessiva di Ha 0.14.90.

La signora omissis (nata a Narni il omissis – C.F. omissis – vedova): tra l'altro C) dona l'intera piena proprietà in favore della figlia omissis (nata a Narni il omissis – C.F. omissis) che accetta per i diritti pari a 2/3 e del figlio omissis (nato a Narni il omissis – Cod. Fiscale omissis) che accetta per i diritti pari ad 1/3: • dei terreni siti in Comune di Narni, censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 345 e 90, della superficie complessiva di Ha 0.14.90, confinante con strada del Cavallino, via Flaminia, Trattoria del Cavallino snc. La donante dichiara di esonerare i donatari dall'obbligo della collazione, volendo che a ciascuno dei medesimi restino definitivamente i beni rispettivamente donati, anche se superiori ai loro diritti di legittima, dovendosi considerare l'eventuale eccedenza come un prelevamento sulla disponibile. Le parti dichiarano che il valore dei beni donati è pari ad Euro 44.500,00. SECONDO Dichiarano a questo punto i signori omissis e omissis di voler procedere allo scioglimento della comunione di beni tra loro esistente sui beni qui appresso descritti, di pertinenza per 2/3 della signora omissis e per 1/3 del signor omissis e precisamente: tra l'altro C) piena proprietà dei terreni siti in Comune di Narni, censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 345 e 90, della superficie complessiva di Ha 0.14.90, confinante con strada del Cavallino, via Flaminia, Trattoria del Cavallino; Precisano inoltre i signori omissis e omissis di voler sciogliere anche la comunione avente ad oggetto il terreno boschivo sito in Comune di Narni, censito al Catasto dei Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.la 326, superficie catastale Ha 2.50.00, confinante con eredi omissis, di loro proprietà comune per 1/2 ciascuno. I signori omissis e omissis dichiarano che il valore complessivo dei beni di cui sopra ammonta ad Euro 120.000,00. I signori omissis e omissis quindi di comune accordo ed amichevolmente, convengono di predisporre i seguenti due lotti divisionali: Lotto I (UNO) ... Omissis ... Lotto II (DUE) • piena proprietà dei terreni siti in Comune di Narni, censiti al Catasto dei Terreni di detto Comune al Fg. 108 p.lle 345 e 90, della superficie complessiva di Ha 0.14.90, confinante con strada del Cavallino, via Flaminia, Trattoria del Cavallino, salvi altri; • piena proprietà del terreno boschivo sito in Comune di Narni, censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Fg. 108 p.la 326, superficie catastale Ha 2.50.00, confinante con eredi omissis. I signori omissis e omissis convengono ora di procedere alla divisione dei beni comuni sulla base dei Lotti sopra prospettati, assegnandosi reciprocamente in proprietà a tacitazione della quota di diritto spettante a ciascuno di essi, salvo il conguaglio di cui appresso: • alla signora omissis che accetta, i beni indicati nel lotto in precedente identificato con il numero I (UNO); • al signor omissis che accetta, i beni indicati nel lotto in precedente identificato con il numero II (DUE). Precisano i condividenti che i lotti di cui sopra vengono a ciascuno di loro assegnati con tutti gli annessi e le pertinenze. I condividenti convengono di attribuire al Lotto I il valore di Euro 80.000,00 e al Lotto II il valore di Euro 10.000,00 risulta pertanto a carico della signora omissis ed in favore del signor omissis un conguaglio in denaro di Euro 30.000,00 relativo al fabbricato "prima casa". Detto conguaglio viene pagato mediante compensazione del debito contratto dal signor omissis nei confronti della sorella omissis in occasione della cessione della quota sociale della "ommissis S.N.C." effettuata da quest'ultima in favore del fratello per il prezzo di Euro 30.000,00; cessione avvenuta in data odierna con atto da me Notaio autenticato rep. 51.980 (in corso di registrazione). I condividenti dichiarano di essere pienamente soddisfatti nei propri diritti, riconoscendo che la quota di fatto a ciascuno di loro attribuita, corrisponde alle rispettive quote di diritto loro spettanti nella comunione dei beni tra loro esistente; si rilasciano inoltre reciproca quietanza di saldo, non avendo più nulla a pretendere l'uno verso l'altro in relazione a quanto diviso con il presente atto, anche per quanto riguarda l'amministrazione dei beni anteriormente alla data odierna e rinunciano reciprocamente all'ipoteca legale. • ALLA DATA DELLA REPERTORIAZIONE NON RISULTA TRASCritto L'ATTO DI CESSIONE DI QUOTE ai rogiti del Not. Gian Luca Pasqualini di Terni in data 5/4/07 rep. 51.980, con cui la società omissis S.N.C. ha mutato denominazione in omissis S.N.C. ed il capitale sociale è stato assunto dal signor omissis, e per la mancata ricostituzione della pluralità dei soci entro 6 mesi dalla data dell'atto, detta società si è sciolta ai sensi dell'art. 2272 C.C.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 8176**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche al prospetto del fabbricato sito in località Testaccio lungo la via Flaminia., presentata il 23/09/1936 con il n. 395 di registro di protocollo.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 1 Ottobre 1936, ritorna il progetto affinché venga studiata una più completa sistemazione della facciata verso la nuova Flaminia, ripresentando i disegni completi in ottemperanza del Regolamento Edilizio e del Nuovo Regolamento d'Igiene.

Nulla Osta **N. 10334**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche fabbricato a Testaccio, presentata il 20/11/1936 con il n. 417 di Registro di protocollo.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 22.02.1937, esprime PARERE SFAVOREVOLE.

Nulla Osta **N. 479**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato in Voc.Testaccio con trasformazione degli ambienti interni esistenti., presentata il 05/08/1937 con il n. 8088/479 di protocollo, rilasciata il 26/08/1937 con il n. 479 di protocollo, agibilità del 21/02/1946 con il n. 84 di protocollo.

La Commissione Edilizia, nella seduta del 26.08.1937, esprime parere favorevole come da disegni.

Nulla Osta **N. 9266**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di una casa sita in località Testaccio., presentata il 23/08/1957 con il n. 9266/1208 di protocollo, rilasciata il 31/08/1957 con il n. 9266/1208 di protocollo, agibilità del 04/09/1959 con il n. 18 di protocollo.

La Commissione esprime parere favorevole come da disegni. Si precisa che, a seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla sottoscritta in data 17/10/2023 prot. n. 35164 è stato possibile reperire il solo provvedimento di Nulla Osta ma NON SI DISPONE DEGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI AL TITOLO POICHE' NON PRESENTI IN ARCHIVIO COMUNALE. In data 04/09/1959 con prot. n. 18, veniva rilasciata l'ABITABILITA' a seguito di visita Tecnico-Sanitaria eseguita il 27/08/1959.

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA - CONDONO EDILIZIO - ai sensi Legge N.47/85 **N. 1894**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di due pertinenze a servizio dell'attività ricettiva esistente (Bar-Ristorante-Locanda), oltre alla realizzazione di una dispensa in ampliamento al fabbricato principale., presentata il 30/04/1986 con il n. 8530 di protocollo, rilasciata il 11/05/2011 con il n. 1894 di protocollo, agibilità del 08/01/2024 con il n. 774 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Magazzino (mod.47/85-D N.0455052000/1); box in lamiera (mod.47/85-D N.0455052000/2) ; dispensa in ampliamento del fabbricato principale (mod.47/85-D N.0455052000/3)..

L'Agibilità è presentata ai sensi dell' art.138 dell L.R.1/2015 comma 3: "Dalla data di ricezione della documentazione di cui al comma 1, verificata da parte del SUAPE ai sensi del comma 2, l'agibilità è attestata dalla ricevuta di presentazione e dalla stessa documentazione di cui al comma 1. Si rileva che il direttore dei lavori incaricato assevera la conformità dell'opera rispetto al progetto assentito; nello specifico lo stesso dichiara che il fabbricato oggetto di pratica di agibilità " è stato realizzato in epoca precedente al 17/08/1942, poi successivamente sopraelevato e AMPLIATO nell'anno 1957, previa acquisizione di L.E. n.1208 del 31/08/1957; che successivamente non sono stati fatti interventi soggetti al rilascio si specifico Titolo Abilitativo (fatta eccezione per quanto riguarda un box prefabbricato in lamiera di pertinenza posto in opera nel 1980 ed oggetto della C.E. a Sanatoria L.47/85 n. 1894 del 11/05/2011)".

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 10134**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento ed adeguamento di un fabbricato adibito ad attività ricettiva., presentata il 09/07/1987 con il n. 11536 di protocollo.

A seguito dell'accesso agli atti presso l'archivio comunale è stato possibile reperire il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, in seduta del 17/07/1987. Non è stato possibile reperire copia del provvedimento di rilascio del titolo edilizio. LA PRATICA NON HA AVUTO SEGUITO.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.23 del 24 marzo 2004, l'immobile ricade in zona B: Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; Sistemi e subsistemi: R2-residenza-città in aggiunta; Dest.d'uso: Tr- attività terziarie-attrezzature ricettive alberghiere e pubblici esercizi; Tipi di intervento: ri-ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG - PIANO OPERATIVO. Il titolo è riferito solamente al Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1; Fg. 108 p.la 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.la 112 sub. 2; Fg. 108 p.la 90 (parte).

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.23 del 24 marzo 2004, l'immobile ricade in zona B: Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; Sistemi e subsistemi: R2-residenza-città in aggiunta; Dest.d'uso: Pp=aree di uso pubblico pavimentate-parcheggi a raso.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG - PIANO OPERATIVO . Il titolo è riferito solamente al Fg. 108 p.la 90 (parte); Fg.108 p.la 345(parte).

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n.23 del 24 marzo 2004, l'immobile ricade in zona B: Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A; Sistemi e subsistemi: R2-residenza-città in aggiunta; Dest.d'uso: Vg=aree di uso pubblico verdi-giardini.. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di PRG - PIANO OPERATIVO. Il titolo è riferito solamente al Fg.108 p.la 345(parte).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: **PREMESSA:** il compendio è stato edificato in più fasi costruttive che si sono susseguite nel tempo. Il fabbricato, nella sua attuale consistenza (riferita alla sola sagoma in pianta), è presente già nella mappa catastale di impianto. Il primo nucleo edificatorio, risalente a prima degli anni '30, è stato ampliato nel 1937 a seguito di rilascio di Nulla Osta prot.n. 479. In data 21 febbraio 1946 viene rilasciato il certificato di abitabilità a seguito di visita tecnico-sanitaria eseguita il 6 febbraio 1946. Nel 1952 viene realizzato l'adiacente piccolo fabbricato pertinenziale, ad uso magazzino/locale tecnico, successivamente sanato con Concessione Edilizia a sanatoria prat. n. 1894/UTC del 11 MAG 2011 (L.47/85) - domanda di Condono Edilizio del 30.04.1986 prot.8530. Nel 1957 l'immobile è oggetto di interventi di sopraelevazione a seguito di rilascio di Nulla Osta prot. n. 9266. In data 4 settembre 1959 viene rilasciato il certificato di ABITABILITA' con prot. n.18/U.T. per "sopraelevazione" a seguito di visita tecnico-sanitaria eseguita in data 27 agosto 1959. Sempre nel 1959 viene eseguito un modesto ampliamento al piano terra, corrispondente al locale ad uso dispensa che si affaccia sulla Strada Flaminia. Anche quest'ultimo intervento verrà successivamente sanato con Concessione Edilizia a sanatoria prat. n. 1894/UTC del 11 MAG 2011 (L.47/85) - domanda di Condono Edilizio del 30.04.1986 prot.8530. Nel 2015, con prat.774/2015, viene presentata l'Agibilità, attestata dall'intestatario del titolo abilitativo congiuntamente al direttore dei lavori (art.138 L.R.1/2015). Contestualmente viene

attestata la RISPONDENZA DELLE OPERE REALIZZATE RISPETTO AL PROGETTO e l'avvenuta variazione catastale (in data 12/03/1986). Tutto ciò premesso, si evidenzia che: a seguito di accesso agli atti prot. 35164 del 17/10/2023, l'Amministrazione Comunale ha fornito alla sottoscritta copia di tutti i titoli edilizi disponibili che hanno riguardato l'immobile pignorato. Tuttavia, del Nulla Osta prot. n.9266, rilasciato in data 31/08/1957, è stata inviata copia del solo provvedimento autorizzativo mentre gli elaborati grafici allegati risultano indisponibili all'Archivio e pertanto non è stato possibile produrre una copia. Dunque, in assenza di elaborati grafici e di specifiche dettagliate riportate nel provvedimento di rilascio nel titolo, il confronto tra l'attuale consistenza e i disegni autorizzati non può essere eseguito. Fermo restando che il titolo edilizio rilasciato ha a suo tempo legittimato l'intervento, per la verifica della sua consistenza e destinazione d'uso si applica quanto disposto dall'Art.9-bis del D.P.R. 380/2001 in combinato disposto all'Art.22 comma 4 del Regolamento Regionale n. 2 del 18/2/2015. D.P.R. 380/2001-9 bis: "lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, NON SIA DISPONIBILE COPIA. R.R.2/2015 "4....., la sua consistenza, in assenza di chiari elementi tipologici e costruttivi è definita da elementi sufficienti a determinare la consistenza edilizia e l'uso dei manufatti, quali: a) studi e analisi storico-tipologiche supportate anche da documentazioni catastali e archivistiche; b) documentazione fotografica che dimostri la consistenza originaria dell'edificio; c) atti pubblici di compravendita; d) certificazione catastale." Si riporta inoltre l'Art.147 bis (Tolleranze costruttive) , comma 3, della L.R.1/2015: "...Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. E' fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della L.241/1990, nei limiti e condizioni ivi previste." Tutto ciò premesso, lo stato legittimo del compendio pignorato, oggetto della presente perizia, è dimostrato: 1) dalla documentazione catastale presentata in data 12/03/1986 e dalle planimetrie catastali allegata alla Concessione edilizia a sanatoria L.47/85 - PRAT. N. 1894/UTC del 11 maggio 2011 che, seppur riguardando le sole pertinenze, rappresenta graficamente il fabbricato nella sua totalità ed è conforme allo stato dei luoghi al momento dell'accesso eseguito dalla sottoscritta, ad esclusione di alcune modeste difformità interne riguardanti il piano primo. Nello specifico, catastalmente è rappresentata una parete divisoria nel soggiorno/ingresso dell'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al Fig. 108 p.lla 94 sub. 5, posta al piano primo, non presente nello stato di fatto; nella planimetria catastale è rappresentato un locale ad uso cucina corrispondente, nello stato di fatto, ad una camera da letto; l'altezza interna utile è indicata in metri 2,90 anziché in metri 2,95; 2) dalla presenza in mappa di impianto del fabbricato nella sua attuale consistenza; 3) dal certificato di abitabilità nell'anno 1959, con prot. n.18/U.T. per "sopraelevazione" rilasciato a seguito di visita tecnico-sanitaria eseguita in

data 27 agosto 1959; 4) dalla dichiarazione resa ai sensi dell'art.47 D.P.R. 28/12/2000 n.445 in Atto di compravendita n. rep. 56902/12643 del 18/02/2010 nella quale si attesta che il fabbricato è stato edificato in data antecedente al primo settembre 1967; che in seguito sono state eseguite opere edilizie abusive per le quali è stata inoltrata al Comune di Narni, ai sensi della L.47/85, domanda di Condonò Edilizio del 30.04.1986 prot.8530; che successivamente, sull'immobile, non sono state compiute altre opere edilizie che richiedessero licenza, autorizzazione o concessione edilizia (anche in sanatoria) nè permesso di costruire e neppure presentazione di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), nei casi in cui questa sostituisce il permesso di costruire. (normativa di riferimento: NTA PRG Comune di Narni; Regolamento Edilizio Comune di Narni; L.R. Umbria 21/01/2015 n.1; L.R. Umbria 10/12/2021 n.16; R.R. Umbria 18/02/2015 n.2; R.R. Umbria 13/07/2023 n.5.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in accertamento di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA a sanatoria (accertamento di conformità artt.124-125 e 154 L.R.1/2015) per opere interne non strutturali.: €1.250,00
- Sanzione per realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio: €1.350,00

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: n° 1 tettoia in ferro e copertura in lamiera insistente sulla particella 90 del foglio 108; n°2 modesti annessi in pannelli di truciolato insistenti nella particella 345 del foglio 108. (normativa di riferimento: NTA PRG Comune di Narni; Regolamento Edilizio Comune di Narni; L.R. Umbria 21/01/2015 n.1; L.R. Umbria 10/12/2021 n.16; R.R. Umbria 18/02/2015 n.2; R.R. Umbria 13/07/2023 n.5.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione di opere in ferro e demolizione di annessi di modesta consistenza realizzati in pannelli di truciolato.: €280,00

Per formalità n. 921 del 2/3/1965: "...I contraenti intendono che risulti espressamente il DIVIETO di realizzare qualsiasi costruzione sul terreno in oggetto in quanto questo è destinato a zona verde, come dichiarano gli interessati, dal Piano Regolatore" (si veda punto 6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI).



## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare ad uso ristorante, identificata nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. Piano S1 – T – 1°

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'edificio pertinenziale (accessorio A1) ad uso magazzino e locale caldaia non risulta presente in mappa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di tipo mappale + spese wegis: €1.060,00

Questa situazione è riferita solamente a Accessorio A1-magazzino e locale caldaia- accatastato con l'unità principale (ristorante) nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1. P.T.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modeste difformità relative alla distribuzione interna: catastalmente è rappresentata una parete divisoria nel soggiorno/ingresso dell'unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5, posta al piano primo, non presente nello stato di fatto; nella planimetria catastale è rappresentato un locale ad uso cucina corrispondente, nello stato di fatto, ad una camera da letto; l'altezza interna utile è indicata in metri 2,90 anziché in metri 2,95.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €450,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliare identificata nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2 - P.1°.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NARNI VIA FLAMINIA ROMANA 220 - 222, FRAZIONE TESTACCIO

**RISTORANTE-LOCANDA**

DI CUI AL PUNTO A

**ristorante-locanda** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **313,72** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è un compendio attualmente in stato di grave abbandono. Il fabbricato, il cui nucleo originario risale a prima degli anni '30, nasce come esercizio di rivendita di generi alimentari con annessa abitazione della proprietà. Successivamente ampliato e sopraelevato in più fasi

costruttive durante gli anni '50 e '80, è stato definitivamente adibito ad attività ricettiva, dotata di camere ad uso locanda. Il compendio è sito ai civici 220 e 222 di via Flaminia Romana, a sud del Comune di Narni (TR), in località Testaccio, una zona periferica parzialmente edificata, con prevalente destinazione d'uso residenziale, inserita all'interno di una più vasta area agricola. La frazione Testaccio è attraversata in direzione nord-sud dalla SS3, denominata Flaminia Romana che la divide sostanzialmente in due parti: una zona ad ovest, dove è collocato il bene oggetto di stima, caratterizzata da abitazioni indipendenti con giardino, costruite intorno agli anni 1970-1980 e la zona PEEP ad est, oggetto di interventi di più recente urbanizzazione, con abitazioni della tipologia edilizia in linea, a schiera o a torre, di tre/quattro piani fuori terra, servita da aree pubbliche attrezzate (è presente un campo sportivo, una palazzina per servizi ricreativi, una chiesa, spazi adibiti a parcheggio e a verde attrezzato). Il fabbricato è posto sulla fascia di rispetto della S.S. Flaminia. In adiacenza al fabbricato insiste un modesto manufatto pertinenziale ad uso magazzino/locale tecnico, realizzato nel 1952 e oggetto di successivo condono edilizio (L.47/85). A nord del fabbricato, si trovano due aree incolte, identificate catastalmente con il foglio 108 p.lle 90 e 345, anch'esse oggetto di pignoramento e identificate nella presente perizia rispettivamente come "corpo C" e "corpo D", la prima utilizzata come parcheggio, fino alla cessazione dell'attività, a servizio del ristorante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,88 - 3,69 (piano terra) - 2.98 (piano primo).Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: via Flaminia Romana n. 220, piano: S1 – T – 1<sup>°</sup>, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998),in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.la 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.la 112 sub. 2; Fg.108 p.la 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup>. • Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.la 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1<sup>°</sup> ed al Fg. 108 p.la 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.la 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>°</sup>, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.la 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.la 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.la 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.la 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.la 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1<sup>°</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.la 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.la 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente

Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall’impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall’impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall’impianto meccanografico del 15.05.71.

- foglio 108 particella 94 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998),in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.
- foglio 108 particella 112 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998),in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1957.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Narni, Terni, Otricoli, Calvi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni centro storico; rocca Albornoz ; Sacro Speco di San Francesco; Ponte d'Augusto; Museo di Palazzo Erolì; Stifone e le Gole del Nera.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 250	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------	-------------	---------------------

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Strada Statale 3 (Flaminia Romana), attraverso una modesta rampa di scale che conduce fino al portone di ingresso. Il lotto su cui insiste il fabbricato non è delimitato da recinzione. L'impianto costruttivo si presenta articolato in più volumi, frutto di successive fasi edificatorie. La struttura portante è in muratura con elementi in cemento armato. La copertura è a padiglione con manto in laterizio; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. I serramenti sono parte in alluminio e parte in legno. Le pavimentazioni sono principalmente in marmo o in piastrelle in graniglia di marmo. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un modesto piano interrato. L'attività di ristorazione si svolgeva al piano terra dove sono collocate due sale oltre alla cucina, ai locali accessori di servizio e alla dispensa. Una scala interna conduce, dall'atrio di ingresso, ai servizi igienici posti al piano primo. Si evidenzia che i suddetti servizi igienici non sono accessibili ai diversamente abili a norma di L13/89. Sempre al piano primo, superato il breve corridoio che conduce ai servizi igienici, si accede, salendo alcuni gradini, all'ala nord che ospita quattro camere da letto ad uso locanda. Ciascuna camera è dotata di un angolo cottura (sono visibili gli attacchi degli impianti idrici installati su parete rivestita in gres). Sul corridoio comune alle camere da letto si apre la porta dell'unico bagno a servizio delle stesse. La porzione del piano primo appena descritta è identificata catastalmente con la categoria C/1 (stessa categoria e stesso sub catastale del ristorante). Anche le camere da letto, come i servizi igienici, non sono accessibili ai diversamente abili. Nell'ala sud del piano primo è posta una unità immobiliare ad uso abitativo, identificata nella presente relazione come "CORPO B" e che verrà dettagliatamente descritta nello specifico capitolo. Il piano interrato è invece adibito a cantina. E' collegato al corpo principale da una botola con scala a pioli che si apre, all'occorrenza, nel pavimento del piano terra. Le cantine sono più agevolmente accessibili dalla Strada denominata "del Cavallino" mediante un portone di ingresso in legno e scala esterna. Trattasi di tre locali caratterizzati da diverse quote di calpestio e un'altezza interna variabile, con solaio di copertura in volticine e pavimento in battuto di cemento. All'interno del mappale 93 è altresì presente un corpo staccato, sul solo piano terra, suddiviso in due ambienti ciascuno dei quali dotato di accesso autonomo. Questo modesto fabbricato presenta una struttura muraria tradizionale, intonacata e tinteggiata, e una copertura piana. Uno degli ambienti è ad uso magazzino, l'altro è adibito a locale caldaia. All'interno di quest'ultimo sono installate due caldaie alimentate da combustibile gassoso, che allo stato del sopralluogo appaiono non funzionanti e in cattivo stato manutentivo. La porta di ingresso al locale caldaia si apre su un'area esterna, recintata con rete metallica su cordolo in cemento, posta a protezione di un serbatoio gpl interrato posizionato nelle vicinanze del locale stesso. Da un esame a vista è possibile dedurre che il serbatoio in questione era a servizio dell'impianto di riscaldamento dei locali del ristorante. In aderenza alla parete est del magazzino/locale caldaia è collocata una pergola di circa 80 mq, la quale si sviluppa in lunghezza fino a confinare con la strada statale Flaminia. Questa struttura presenta una pavimentazione in lastre irregolari di pietra ed è delimitato da muretti sormontati da ringhiera in ferro. Il sovrastante grigliato metallico, atto a sostenere la vegetazione, è sorretto da montanti verticali in cemento e travetti di acciaio. La struttura, in generale, si presenta in cattivo stato, così come tutto il compendio pignorato, essendo in stato di abbandono ed oggetto di precedenti atti di vandalismo, che ne hanno provocato il profondo deterioramento. Parte delle pareti e dei soffitti interni dei piani terra e primo presentano intonaci e tinteggiatura alterati, degradati e coperti da muffa causata sia dalla umidità di risalita che dal perpetuarsi, per un lungo periodo, di fenomeni di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura. Le porte interne del piano terra risultano fatiscenti o completamente divelte. Gli intonaci interni, in particolare al piano terreno, presentano fenomeni di rigonfiamento e la tinteggiatura risulta danneggiata e scrostata. Dal punto di vista impiantistico, essendo in stato di totale abbandono, si ritiene tutta la parte impiantistica non funzionante, compresi i servizi igienici, e con necessità di importanti interventi di manutenzione. Si segnala inoltre lo stato manutentivo precario della copertura che necessita di un intervento sostanziale di sostituzione delle parti ammalorate. Nel merito si segnala che il vecchio manto di copertura, lo sporto di gronda, i canali di gronda e i pluviali (di cui uno mancante a servizio della falda volta a sud ) appaiono compromessi e a rischio di infiltrazioni di

acqua piovana. Non è stato possibile prendere visione dello stato manutentivo della struttura portante del tetto poichè le botole di ispezione, collocate sul plafone di copertura del piano primo, non risultano al momento utilizzabili in sicurezza.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno. Si segnala che, in corrispondenza sia del locale disimpegno sia del locale cucina al piano terra, n° 4 porte interne e relativi controtelai , sono state completamente divelte	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole canadesi con coibentazione in assente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco con coibentazione in non presente	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>PIANO TERRA</b>		
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in graniglia.	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<b>PIANO PRIMO</b>		
<i>portone di ingresso:</i> a una battuta realizzato in metallo e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> climatizzatori con unità esterna con alimentazione a elettrica con diffusori in ventilconvettori conformità: non rilevabile. N°2 diffusori collocati sulle pareti delle sale ristorante.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non conforme	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> rete di tipo misto la reti di smaltimento è realizzata in canalizzazioni interrato con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> metano e gpl con alimentazione a serbatoio interrato (gpl) e rete pubblica (metano) conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> caldaia autonoma con alimentazione in gpl/metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in solaio in laterocemento e parapetto in cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a padiglione costruita in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampa unica costruite in peperino , il servoscala è assente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scaie interne*: a rampa doppia ad angolo realizzate  
in marmo ; il servoscala è assente  
*solai*: putrelle e tavelloni  
*strutture verticali*: costruite in muratura portante

pessimo ★★★★★★☆☆☆☆  
mediocre ★★★★★★☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:

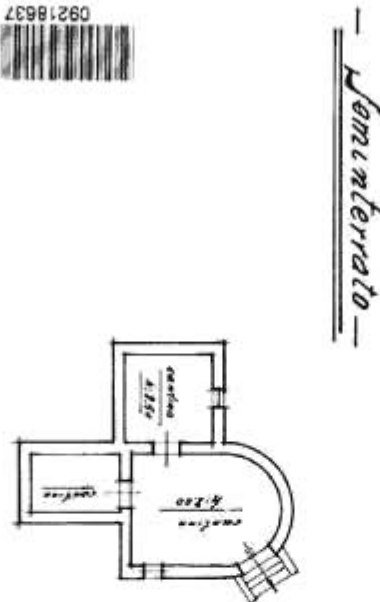
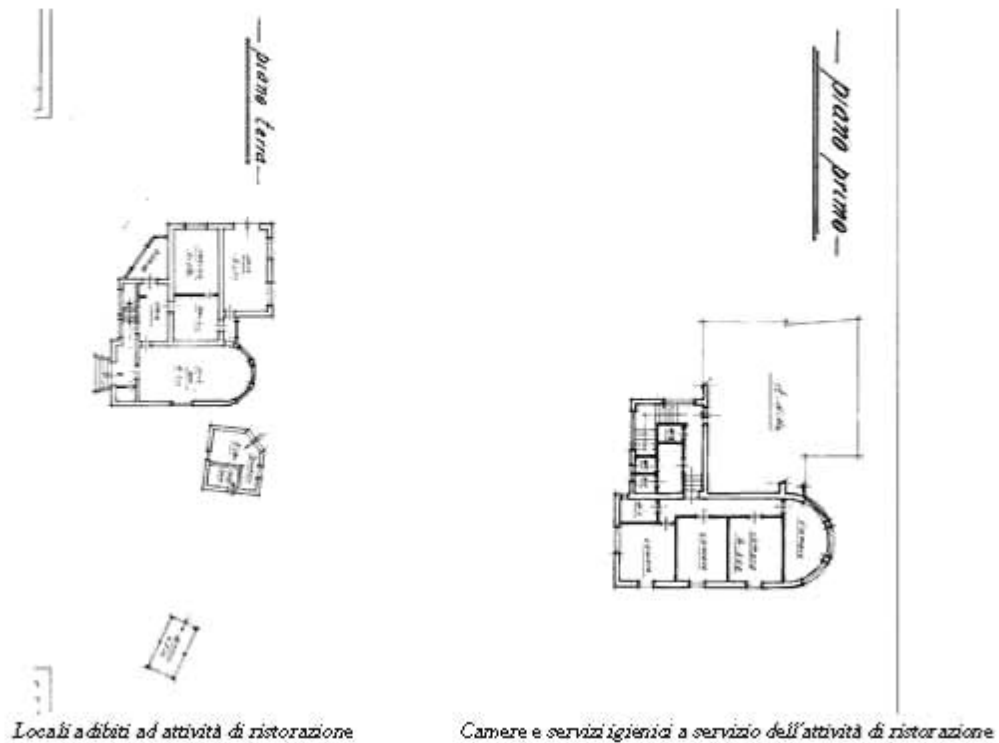


CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale Piano Terra	200,83	x	100 %	=	200,83
Superficie principale Piano Primo	90,56	x	100 %	=	90,56
Cantine Piano Interrato	78,69	x	20 %	=	15,74
Giardino e area di pertinenza	204,62	x	2 %	=	4,09
Giardino e area di pertinenza	25,00	x	10 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>599,70</b>				<b>313,72</b>



*Locali interrati adibiti a cantina a servizio dell'attività di ristorazione*

#### ACCESSORI:

**altro fabbricato**, composto da magazzino-locale caldaia, identificato con il numero A1.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239

mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA ROMANA 220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2^, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1°. • Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1^, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3^, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1^, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3^, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3^, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

L'accessorio è catastalmente identificato con il medesimo foglio catastale, particella e sub del corpo "A".

descrizione	consistenza	indice	commerciale
magazzino/locale caldaia non collegato ai vani principali	29,55	x	20 % = 5,91
<b>Totale:</b>	<b>29,55</b>		<b>5,91</b>



**box singolo**, composto da Manufatto in lamiera gregata costituito da un unico ambiente, identificato con il numero A2.

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 93 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 239 mq, rendita 2.345,23 Euro, indirizzo catastale: VIAFLAMINIA ROMANA 220, piano: S1-T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di sup)

Coerenze: Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2; Fg.108 p.lla 90; strada del Cavallino; strada statale SS3.

l'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, consistenza mq. 239, superficie catastale Totale: 279 m<sup>2</sup>, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 93 – 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, cat. C/1, cl. 2<sup>^</sup>, mq. 239, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1°.

- Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1°, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg.

108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall’impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall’impianto meccanografico del 15.05.71.

L'accessorio è catastalmente identificato con il medesimo foglio catastale, particella e sub del corpo "A".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box in lamiera gregata	14,17	x	20 %	=	2,83
<b>Totale:</b>	<b>14,17</b>				<b>2,83</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2023

Fonte di informazione: Asta immobiliare-Tribunale di Terni Proc.n.103/2020

Descrizione: Immobile a destinazione commerciale (ristorante) nel centro storico di Montoro, formato da 4 piani fuori terra e una piccola porzione seminterrata. Esternamente in ottime condizioni. Ristrutturato negli anni '90.

Indirizzo: via del Forno 10, Narni - Fraz.Montoro (TR)

Superfici principali e secondarie: 275

Superfici accessorie:

Prezzo: 231.193,00 pari a 840,70 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/11/2023  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Bonifazi franchising  
Descrizione: Locale commerciale con ampia vetrina e soppalco. Abitabile, 2 locali, 1 bagno.  
Indirizzo: Via Garibaldi, Narni. Centro storico.  
Superfici principali e secondarie: 50  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/11/2023  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Bonifazi franchising  
Descrizione: Locale commerciale in ottima posizione di facile accesso, bagno, completamente ristrutturato, piano terra.  
Indirizzo: Via Roma, Narni  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 48.000,00 pari a 872,73 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/11/2023  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare MAZZOCCHI PANCRAZIO  
Descrizione: Negozio, locale commerciale in vendita in via Roma 27 a Narni, su due livelli, 1 bagno.  
Indirizzo: Via Roma n.27, Narni  
Superfici principali e secondarie: 320  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 110.000,00 pari a 343,75 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 09/11/2023  
Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TOSCANO  
Descrizione: Locale commerciale di circa 200 mq in ottime condizioni, completo di servizi e di canna fumaria, 2 bagni, piano terra.  
Indirizzo: Narni, Castelchiaro  
Superfici principali e secondarie: 200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 200.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare MIA CASA SOLUZIONI IMMOBILIARI

Descrizione: Casale in vendita a Narni, Strada di Guadamello e San Vito. Porzione di antico casale del 1600, circondato da una collina di 6 ettari, panoramica sulla valle del Tevere. Si articola su due livelli di cui 260 mq al piano terra(ristorante)

Indirizzo: Strada di Guadamello

Superfici principali e secondarie: 555

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 882,88 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare GABETTI FRANCHISING

Descrizione: Ristorante con giardino, camere da letto, adattabile per conferenze. 3 piani, parcheggio, garage. Anno di costruzione 2008.

Indirizzo: via Pellegrino Carleni 15, Amelia

Superfici principali e secondarie: 1600

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.590.000,00 pari a 993,75 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare DIOMEDI

Descrizione: Immobile semi-indipendente ad uso ricettivo/ristorazione. Disposto su un unico livello, composto da ingresso con locale bar , una stanza con camino, una seconda stanza più piccola, bagni, cucina, portico chiuso. Parcheggio privato. Ottime condizioni.

Indirizzo: San Gemini

Superfici principali e secondarie: 380

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 736,84 Euro/mq

#### COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare AFFILIATO FRIM

Descrizione: Locale C1 disposto su 2 livelli. Piano terra: 3 locali e doppi servizi, cucina, sala ristorante, due giardini di 20 e 350 mq, locale seminterrato di 80 mq.

Indirizzo: Zona Borgo Bovio - Terni

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 521,74 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare INTERMEDIA GESTIONE VENDITE

Descrizione: Ampio negozio occupato da importante attività ristorativa. Sviluppa una metratura di 245 mq. Piano terra con accesso L13/89, 1 box privato. Ristrutturato, ottime condizioni. Anno di costruzione 1965.

Indirizzo: Via Galileo Galilei 4 - Terni

Superfici principali e secondarie: 245

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/07/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale ad uso negozio sito in Narni, via Tuderte n.283, posto al piano terra, al Foglio 51, p.lla 351 sub.2, categoria cat. C/1, consistenza mq 23, sup cat. mq 34. Anno di costruzione ante 1967, classe energetica G.

Indirizzo: Via Tuderte n.283

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 735,29 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Locale ad uso commerciale adibito a ristorante sito al piano terra, Foglio 73 p.lla 264 sub.17, categoria cat. C/1, classe 4, consistenza mq 57, superficie catastale mq 75, Anno di costruzione ante 1967, Classe energetica D.

Indirizzo: Vicolo Belvedere n.13

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 733,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

Osservazioni del mercato immobiliare (segmento di mercato):

forma di mercato: concorrenza monopolistica

localizzazione: periferia

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è sito nel Comune di Narni (TR), in zona periferica. Le attività commerciali e i servizi sono assenti; i servizi pubblici e privati sono collocati a nord, nel centro storico di Narni (a circa 3 km di distanza dal bene) o nella più prossima zona industriale e artigianale (a circa 7 km di distanza dal bene). Trattasi di immobile cielo-terra ad uso ristorante-

locanda e parte riservata a residenza, dotato di accessorio pertinenziale adibito a magazzino. L'area esterna di proprietà, non delimitata da recinzione, è occupata quasi interamente da una pergola a servizio dell'attività di ristorazione.

destinazione: commerciale/residenziale

tipologia di contratto: compravendita tra privati

tipologia immobiliare: fabbricato indipendente

tipologia edilizia: unità immobiliare ad uso commerciale posta su due piani

dimensione: 150/200 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 1° sem.2023, Zona R1- rurale, stato di conservazione normale: min € 600/mq-max 900 €/mq

Ricerca dei comparabili (all'interno del segmento di mercato individuato):

sono stati presi in considerazione tre comparabili: COMPARATIVO 1, sito in via del Forno 10 (Narni) Fraz.Montoro, locale commerciale adibito a ristorante, categoria catastale C/1, costituito da 4 piani fuori terra e seminterrato, ottime condizioni, ristrutturato negli anni '90; COMPARATIVO 11, sito in via Tuderte n.283 (Narni) locale commerciale posto al piano terra, categoria catastale C/1, buone condizioni; COMPARATIVO 12, sito in vicolo Belvedere n.13 (Narni centro storico), locale commerciale adibito a ristorante, posto al piano terra,categoria catastale C/1, buone condizioni.

Il corpo (subject) si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i quattro immobili come sopra descritti.

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

DATA: il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data di valutazione. Per la stima del prezzo "data"si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale:calcolo della divergenza economica:  $825-750/750=(-) 0,1\%$

MANUTENZIONE: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del grado di deperimento fisico dell'immobile. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima dai differenziali di spesa rappresentati dai costi di intervento per passare da un livello ad un altro superiore. Il costo di intervento assegnato per passare da un livello all'altro è pari a € 35.000.

POSIZIONE/ACCESSIBILITA': la caratteristica accessibilità rappresenta il livello di comoda percorribilità e utilizzabilità delle vie di accesso al fabbricato e/o altri sistemi pubblici di collegamento (ascensori panoramici/navette) e delle aree di sosta limitrofe. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 1%.

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso degli immobili "comparabili", le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Criterio di misurazione: superficie esterna lorda: SEL. Nella determinazione della superficie della unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quella dei vani accessori.

La superficie dei vani accessori, non comunicanti con i vani principali (cantine e magazzino), è

computata nella misura del 20 per cento; la superficie delle aree esterne adibite a giardino, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliare, è computata nella misura del 10 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 2 per cento per la quota eccedente.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 11	COMPARATIVO 12
Prezzo	-	231.193,00	25.000,00	55.000,00
Consistenza	322,46	275,00	34,00	75,00
Data [mesi]	0	6,00	23,00	14,00
Prezzo unitario	-	840,70	735,29	733,33
manutenzione	1,00	4,00	3,00	3,00
posizione/accessibilità	7,00	2,00	6,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 11	COMPARATIVO 12
Data [mesi]	-0,01	-19,27	-2,08	-4,58
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	733,33	733,33	733,33
manutenzione		35.000,00	35.000,00	35.000,00
posizione/accessibilità	1 %	2.311,93	250,00	550,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 11	COMPARATIVO 12
Prezzo		231.193,00	25.000,00	55.000,00
Data [mesi]		-115,60	-47,92	-64,17
Prezzo unitario		34.804,00	211.537,33	181.470,67
manutenzione		-105.000,00	-70.000,00	-70.000,00
posizione/accessibilità		11.559,65	250,00	1.650,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>172.441,05</b>	<b>166.739,42</b>	<b>168.056,50</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **169.078,99**

Divergenza: 3,31% < 5%

Il risultato della stima (rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Il presente rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	313,72	x	524,34	=	<b>164.495,94</b>
Valore superficie accessori:	8,74	x	524,34	=	<b>4.582,73</b>

**169.078,67**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.078,67**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.078,67**

BENI IN NARNI VIA FLAMINIA ROMANA 220 - 222, FRAZIONE TESTACCIO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **97,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è sito al piano primo del compendio pignorato, sito in via Flaminia Romana, 220. Allo stato della perizia, l'unità immobiliare, pur possedendo catastalmente un proprio identificativo catastale e una propria categoria catastale ("abitazione di tipo economico - A/3"), risulta **ACCESSIBILE, DAL PIANO TERRA, ESCLUSIVAMENTE ATTRAVERSO I LOCALI DEL RISTORANTE**, lato via Flaminia Romana, al civico 220. Superato il portone di ingresso si accede nell'atrio dove è posta una cella frigorifera a servizio del ristorante. Percorrendo una scala interna si giunge al disimpegno del piano primo, spazio comune per l'accesso sia all'appartamento, sia ai servizi igienici, sia alle camere ad uso locanda.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 94 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5<sup>^</sup>, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: VIA FLAMINIA ROMANA N.220, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1° (Notifica n. 5240/1998) in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di superficie)

Coerenze: Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'unità immobiliare distinta nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, consistenza di vani 5, superficie catastale Totale: 98 m<sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte: 94 m<sup>2</sup>), via Flaminia Romana n. 220, Piano 1° (Notifica n. 5240/1998) – (Mappali Terreni Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lle 94 e 112), deriva in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: a) Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1° (Notifica n. 5240/1998), derivante in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Classamento) (n. 1856B.2/86), dal: b) Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°. Le unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati al Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano S1 – T – 1° ed al Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1°, derivano in seguito alla Variazione del 12.03.86 in atti dal 07.05.98 (Fusione ed

Ampliamento) (n. 1856B.1/86), dal: 1) Fg. 108 p.lla 93 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 48, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – 1<sup>o</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 2) Fg. 108 p.lla 93 sub. 2 graffata unitamente alla p.lla 94 sub. 3, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 7,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T – S1 – 1<sup>o</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 3) Fg. 108 p.lla 94 sub. 1, cat. C/1, cl. 1<sup>^</sup>, mq. 39, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 4) Fg. 108 p.lla 94 sub. 2, cat. A/3, cl. 3<sup>^</sup>, vani 3,5, Vocabolo Testaccio n. 169, Piano 1<sup>o</sup>, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87; 5) Fg. 108 p.lla 112, cat. C/6, cl. 3<sup>^</sup>, mq. 31, Vocabolo Testaccio, Piano T, così censita sin dall'impianto meccanografico del 30.06.87. Il Fg. 108 p.lla 93 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 230 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 93) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 94 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 180 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 94) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71. Il Fg. 108 p.lla 112 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 38 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune F844 – Fg. 108 p.lla 112) – è così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.

- foglio 108 particella 112 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Flaminia Romana n.220, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 94 sub. 5 graffata unitamente alla p.lla 112 sub. 2, cat. A/3, cl. 5<sup>^</sup>, vani 5, via Flaminia Romana n. 220, Piano 1<sup>o</sup> (Notifica n. 5240/1998) in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Ins. in visura dei dati di superficie)  
Coerenze: Fg. 108 p.lla 93 sub. 3 graffata unitamente alle p.lle 94 sub. 4 – 112 sub. 1; strada del Cavallino; strada statale SS3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1957.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Narni, Terni, Otricoli, Calvi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni centro storico; rocca Alborno; Sacro Speco di San Francesco; Ponte d'Augusto; Museo di Palazzo Erolì; Stifone e le Gole del Nera.

#### SERVIZI

campo da calcio

nella media

parco giochi  
spazi verde

nella media   
al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 250

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare, ad uso residenziale, è costituita da un ingresso/soggiorno, due camere da letto, un disimpegno, un bagno e un terzo ambiente adibito, allo stato del sopralluogo, a camera da letto ma catastalmente destinato a cucina. Il soggiorno e la camera da letto a sud sono servite ciascuna da una portafinestra che conduce ad una modesta terrazza. La camera a nord, accessibile direttamente dal soggiorno, è dotata di portafinestra dalla quale si accede ad un'altra piccola terrazza che si affaccia sul fronte ovest, su Strada del Cavallino. Gli infissi esterni, obsoleti e in precario stato di manutenzione, sono realizzati in legno e vetro singolo e protetti da tapparelle in legno. Le pavimentazioni del soggiorno e della camera da letto ad esso direttamente collegata sono in parquet mentre i restanti ambienti sono pavimentati in graniglia di marmo. Sul soffitto del soggiorno, in prossimità dell'ingresso, si apre una botola utilizzata per ispezionare il sottotetto. L'altezza utile interna è pari a 2,95 mt. L'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte in canalina esterna. L'unità immobiliare necessita di importanti interventi manutentivi. Una consistente porzione degli intonaci e della tinteggiatura, corrispondente alle pareti interne e ai soffitti si presenta infatti ammalorata; sono visibili fenomeni di distaccamento e di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura. Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare necessita di importanti interventi di adeguamento.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno

molto scarso 

*infissi interni:* porte a battente realizzati in legno tamburato

mediocre 

*pareti esterne:* costruite in muratura intonacata con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente

al di sotto della media 

*pavimentazione interna:* realizzata in legno/graniglia di marmo

scarso 

*portone di ingresso:* a due battute realizzato in legno massello

mediocre 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in legno

scarso 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non conforme

molto scarso 

*termico:* caldaia autonoma con alimentazione in

mediocre 

metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa  
conformità: non rilevabile  
gas: Non rilevabile in quanto il locale  
catastalmente identificato come cucina, è stato  
trasformato in camera da letto.



Portone di ingresso



Ingresso/soggiorno



Servizio igienico

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie principale	91,92	x	100 %	=	91,92
Terrazzi	14,68	x	35 %	=	5,14
<b>Totale:</b>	<b>106,60</b>				<b>97,06</b>



*Piano Primo*

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare BONIFAZI FRANCHISING IMMOBILIARE

Descrizione: Appartamento su un unico piano di ampia metratura, soggiorno, cucina con camino, tre camere matrimoniali, bagno, balcone. Possibilità di garage. Anno di costruzione 1970. Buono stato, abitabile.

Indirizzo: Via Flaminia Romana - Testaccio

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.047,62 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TECNOCASA

Descrizione: Quadrilocale al piano primo, cucina abitabile con camino, camera matrimoniale,

seconda camera, studio, bagno. Box privato. Anno di costruzione 1970. Da ristrutturare.

Indirizzo: Via Flaminia Romana 240 - Testaccio

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TECNOCASA

Descrizione: Appartamento al secondo piano composto da soggiorno con camino, cucina, due camere, bagno finestrato, terrazzo abitabile, box privato. Anno di costruzione 1990. Buono, abitabile.

Indirizzo: Strada del Cavallino 1

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TECNOCASA

Descrizione: Appartamento al piano terra con ingresso indipendente, cucina, zona pranzo, soggiorno, disimpegno, due camere matrimoniali, due bagni, cabina armadio. Anno di costruzione 1970. Buono, abitabile.

Indirizzo: Strada del Cavallino 1 - Testaccio

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 63.000,00 pari a 547,83 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare RE MAX IDEA

Descrizione: Appartamento duplex, termoautonomo, ampio salone, cucina, bagno, due balconi. La zona notte comprende: due camere, bagno, due balconi. Posto al primo piano con box privato. Ottimo, ristrutturato.

Indirizzo: Testaccio - Narni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/12/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione, sito in Narni, via san Giuseppe n.34, p.T., 6,5 vani, Foglio 73 p.lla 185 sub.7 categoria cat. A/3, Anno di costruzione ante 1967, ristrutturato nel 2019, classe energetica G.

Indirizzo: Via San Giuseppe n.34

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 619,47 Euro/mq

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione sito in Narni, via San Pietro n.22, piano rialzato, annessa cantina al piano interrato, 5,5 vani, Foglio 73 p.lla 558, sub.2, categoria catastale A/3, superficie catastale mq 116. Anno di costr. ante 1967, cl. energ. F.

Indirizzo: Via San Pietro n.22, Narni

Superfici principali e secondarie: 116

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.400,00 pari a 443,10 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

Osservazioni del mercato immobiliare (segmento di mercato):

forma di mercato: concorrenza monopolistica

localizzazione: periferia

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è sito nel Comune di Narni (TR), in zona periferica. Le attività commerciali e i servizi sono assenti; i servizi pubblici e privati sono collocati a nord, nel centro storico di Narni (a circa 3 km di distanza dal bene) o nella più prossima zona industriale e artigianale (a circa 7 km di distanza dal bene). Trattasi di immobile cielo-terra ad uso ristorante-locanda e parte riservata a residenza, dotato di accessorio pertinenziale adibito a magazzino. L'area esterna di proprietà, non delimitata da recinzione, è occupata quasi interamente da una pergola a servizio dell'attività di ristorazione.

destinazione: commerciale/residenziale

tipologia di contratto: compravendita tra privati

tipologia immobiliare: fabbricato indipendente

tipologia edilizia: unità immobiliare ad uso residenziale posta su un piano.

dimensione: 100/150 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 1° sem.2023, Zona R1- rurale, stato di conservazione normale: min € 600/mq-max 900 €/mq

Ricerca dei comparabili (all'interno del segmento di mercato individuato):

sono stati presi in considerazione tre comparabili: COMPARATIVO 2, sito in via del Flaminia Romana 240 (Narni) Loc.Testaccio, appartamento ad uso abitazione, categoria catastale A/3, posto al piano primo di palazzina plurifamiliare, costruito nel 1970, da ristrutturare; COMPARATIVO 6, sito in via San Giuseppe n.34 (Narni centro storico), appartamento ad uso abitazione, categoria catastale A/3, ristrutturato nel 2019; COMPARATIVO 7, sito in via San Pietro n.22 (Narni), appartamento ad

uso abitazione, categoria catastale A/3, anno di costruzione 1967.

Il corpo (subject) si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i quattro immobili come sopra descritti.

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

**DATA:** il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data di valutazione. Per la stima del prezzo "data" si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale: calcolo della divergenza economica:  $825-750/750=(-) 0,1\%$

**MANUTENZIONE:** il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del grado di deperimento fisico dell'immobile. Il prezzo marginale dello stato di manutenzione si stima dai differenziali di spesa rappresentati dai costi di intervento per passare da un livello ad un altro superiore. Il costo di intervento assegnato per passare da un livello all'altro è pari a € 15.000.

**PANORAMICITA':** la caratteristica panoramicità rappresenta il livello di visibilità del contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti dell'unità immobiliare (terrazzi, balconi ecc.....) e/o aperture di porte e finestre verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza architettonica/storica. L'unità immobiliare oggetto di stima consente una buona visibilità del contesto circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 2%.

**PARCHEGGI:** la caratteristica parcheggi rappresenta la disponibilità di aree di sosta, facilmente accessibili e sicure, nelle immediate vicinanze. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 5%.

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso degli immobili "comparabili", le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

#### CALCOLO DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

**Criterio di misurazione:** superficie esterna lorda: SEL. Nella determinazione della superficie della unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale è data dalla somma della superficie dei vani principali e di quella dei vani accessori.

La superficie accessoria del terrazzo, è computata nella misura del 35 per cento.

Il bene si considera della tipologia di destinazione d'uso residenziale anche se di fatto, nello stato in cui si trova, è a servizio dell'attività di locanda complementare all'esercizio di ristorazione.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo	-	40.000,00	70.000,00	51.400,00
Consistenza	97,06	80,00	113,00	116,00
Data [mesi]	0	6,00	17,00	12,00

Prezzo unitario	-	500,00	619,47	443,10
Manutenzione	1,00	2,00	4,00	2,00
panoramicità	6,00	6,00	7,00	6,00
Parcheggi	5,00	6,00	1,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Data [mesi]	-0,01	-3,33	-5,83	-4,28
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	443,10	443,10	443,10
Manutenzione		15.000,00	15.000,00	15.000,00
panoramicità	2 %	800,00	1.400,00	1.028,00
Parcheggi	5 %	2.000,00	3.500,00	2.570,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 6	COMPARATIVO 7
Prezzo		40.000,00	70.000,00	51.400,00
Data [mesi]		-20,00	-99,17	-51,40
Prezzo unitario		7.559,34	-7.063,07	-8.392,38
Manutenzione		-15.000,00	-45.000,00	-15.000,00
panoramicità		0,00	-1.400,00	0,00
Parcheggi		-2.000,00	14.000,00	2.570,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>30.539,34</b>	<b>30.437,76</b>	<b>30.526,22</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **30.501,11**

Divergenza: 0,33% < 5%

Il risultato della stima (rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Il presente rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,06 x 314,25 = **30.501,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.501,10**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.501,10**

**BENI IN NARNI VIA FLAMINIA ROMANA 220 - 222, FRAZIONE TESTACCIO**

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

### DI CUI AL PUNTO C

**terreno vincolato a standard** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **22,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno incolto invaso da alberi, arbusti e piante infestanti, delimitato parzialmente da rete metallica lungo il perimetro. Il mappale ricade per circa metà della sua superficie (porzione a sud) in area urbanistica B: zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A con destinazione d'uso "Tr - attività terziarie-attrezzature ricettive alberghiere e pubblici esercizi". Sono ammessi interventi edilizi di ristrutturazione. L'altra metà del terreno (porzione a nord) ricade in area a destinazione d'uso "Pp- aree di uso pubblico pavimentate - parcheggi a raso".

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 90 (catasto terreni), partita 5546, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 1130, reddito agrario 2,63 €, reddito dominicale 3,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 90, Seminativo di mq. 1.550, così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71  
Coerenze: Foglio 108 p.lla 93 (bene oggetto di pignoramento); Strada del Cavallino; Foglio 108 p.lla 344 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 353 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 92 (altra proprietà).

Presenta una forma irregolare, un'orografia scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Narni, Terni, Otricoli, Calvi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni centro storico; rocca Albornoz ; Sacro Speco di San Francesco; Ponte d'Augusto; Museo di Palazzo Erolì; Stifone e le Gole del Nera.

#### SERVIZI

campo da calcio  
parco giochi  
spazi verde

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 250

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma irregolare assimilabile ad un trapezio e un'orografia scoscesa distribuita su tre livelli con differenti quote. Ciascun livello è agevolmente accessibile dalla strada pubblica denominata Strada del Cavallino, che si snoda lungo tutto il confine ovest. Nella porzione più a sud, in adiacenza al fabbricato ad uso ristorante, è collocato un box in lamiera metallica utilizzato come rimessa. Questo box è identificato catastalmente come annesso di pertinenza del ristorante e per tale motivo viene descritto e valutato come accessorio del bene A (accessorio A2). In adiacenza al manufatto è collocata una modesta tettoia di scadente manifattura, realizzata in montanti di ferro e copertura in lamiera gregata (vedi capitolo 8-giudizi di conformità). Una limitata porzione di lotto, a confine con la p.lla 93, si presenta delimitata da rete metallica a protezione di un serbatoio gpl interrato (ormai in disuso). Su questa area si apre la porta di ingresso al locale caldaia posto nella p.lla 93. Le recinzioni delimitanti i confini sono quasi del tutto assenti, in maggioranza divelte, ad eccezione del confine a nord con la p.lla 344 (strada e sottovia pedonale pubblici), delimitato da pali e rete metallica in buono stato. Si segnala all'interno del fondo una servitù di passaggio di cavi su palo di linea elettrica pubblica.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno in area B residenziale (inedificabile, vincolata in parte a parcheggio)	1.130,00	x	2 %	=	22,60
<b>Totale:</b>	<b>1.130,00</b>				<b>22,60</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "Finalmente casa"

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada delle Treie-Narni

Superfici principali e secondarie: 15000

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 1,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: via Flaminia Ternana 644

Superfici principali e secondarie: 4500

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 15,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISISNG

Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Loc.Scogliara - Narni  
Superfici principali e secondarie: 1200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 53.000,00 pari a 44,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: TECNOCASA  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Strada Scogliara - Narni  
Superfici principali e secondarie: 1040  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 32.000,00 pari a 30,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISING  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Via Flaminia Ternana - Narni  
Superfici principali e secondarie: 20817  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 3,31 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: STUDIO IMMOBILIARE di Mario Giangiuli & C.  
Descrizione: Terreno agricolo  
Indirizzo: Narni  
Superfici principali e secondarie: 35000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 100.000,00 pari a 2,86 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE LA VILLETTA  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Via del Panaro, Nera Montoro  
Superfici principali e secondarie: 4300

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 8,84 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: BONIFAZI FRANCHISING

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Loc.Campoforte Narni

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 1,40 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada Acerella - Narni

Superfici principali e secondarie: 22000

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Loc.Scogliara - Narni

Superfici principali e secondarie: 1213

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 40,40 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Strada dei Montanari,10

Superfici principali e secondarie: 4700

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 8,09 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Terreno agricolo  
Indirizzo: Strada di Collevia 11 Narni  
Superfici principali e secondarie: 30000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 35.000,00 pari a 1,17 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno in argomento, si estende per una superficie catastale di 1130 metri quadrati. Seppure qualificato catastalmente come terreno agricolo, nella qualità di seminativo, allo stato attuale si presenta come terreno incolto destinato, nelle previsioni di Piano Regolatore Generale, per circa la metà ad attività terziarie-attrezzature ricettive alberghiere e pubblici esercizi e per la metà rimanente ad area di uso pubblico pavimentata-parcheggio a raso. La separazione tra le due zone che si trovano a livelli differenti, è rappresentata astrattamente da un filare alberato collocato lungo la fascia ripariale. L'area è inedificabile come anche dichiarato nell'atto di provenienza: formalità n.921 del 2/3/1965: "i contraenti intendono che risulti espressamente il DIVIETO di realizzare qualsiasi costruzione sul terreno in oggetto in quanto questo è destinato a zona verde, come dichiarano gli interessati, dal Piano Regolatore". La dottrina estimativa, per le aree in oggetto, suggerisce di perziarle mediante l'applicazione di una percentuale minore del valore normalmente attribuito ai beni a cui sono indissolubilmente legate. In pratica il percorso estimativo tende ad applicare all'area asservita una percentuale del valore attribuito all'attività principale. Di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 2% e un massimo del 20%. Nello specifico, trattandosi di terreno utilizzato a parcheggio a servizio dell'adiacente ristorante-locanda anch'esso oggetto di stima, si prende a riferimento il valore di Euro/mq 524,34 assegnato nella presente perizia al bene principale. La ricerca di mercato e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della zona in cui è collocato permettono di determinare il coefficiente necessario per ricondurre la superficie complessiva reale alla superficie virtuale a cui applicare il valore suddetto. Il ristorante risulta l'unica attività potenzialmente interessata all'uso del bene mentre le costruzioni esistenti, di tipo monofamiliare o bifamiliare, risultano nella maggior parte dei casi già asservite da importanti aree pavimentate e verdi escludendo di fatto la richiesta di posti auto. In più, la scarsissima urbanizzazione offre ampia disponibilità di posti liberi. Ragionando sull'utilità marginale del bene e in considerazione dello stato di precaria manutenzione dell'area, che come sopra detto, risulta non pavimentata, distribuita su più livelli, incolta ed inedificabile, si considera una percentuale di ragguaglio pari al 2% della superficie del bene principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 22,60 x 524,34 = **11.850,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Costo per pulizia, spianamento del terreno	-5.650,00
--	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 6.200,08</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 6.200,08</b>

BENI IN NARNI VIA FLAMINIA ROMANA 220 - 222, FRAZIONE TESTACCIO

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO D

**terreno vincolato a standard** a NARNI via Flaminia Romana 220 - 222, frazione Testaccio, della superficie commerciale di **7,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno incolto invaso da alberi, arbusti e piante infestanti, delimitato da rete metallica lungo tutto il perimetro. Il mappale ricade per buona parte della superficie in area a destinazione d'uso "Pp - aree di uso pubblico pavimentate - parcheggi a raso" e in piccola parte a nord in area a destinazione d'uso "Vg - aree di uso pubblico verdi - giardini".

Identificazione catastale:

- foglio 108 particella 345 (catasto terreni), partita 5546, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 360, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 1,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 108 p.lla 90, Seminativo di mq. 1.550, così censita sin dall'impianto meccanografico del 15.05.71.  
Coerenze: Foglio 108 p.lla 344 (altra proprietà); Strada del Cavallino; Foglio 108 p.lla 91 (altra proprietà); Foglio 108 p.lla 353 (altra proprietà).

Presenta una forma irregolare, un'orografia leggermente scoscesa, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assentiIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Narni, Terni, Otricoli, Calvi). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Narni centro storico; rocca Albornoz ; Sacro Speco di San Francesco; Ponte d'Augusto; Museo di Palazzo Erolì; Stifone e le Gole del Nera.

### SERVIZI

campo da calcio  
parco giochi  
spazi verde



### COLLEGAMENTI

autobus distante 250



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno presenta una forma irregolare assimilabile ad un triangolo e un'orografia leggermente scoscesa distribuita su un unico livello. Il bene è accessibile da strada pubblica denominata Strada del Cavallino che la delimita lungo il confine ovest, mediante un cancello pedonale in ferro di modesta fattura. Nell'area insistono due piccole strutture in pannelli di legno e copertura in lamiera utilizzati come rimessa/legnaia in cattivo stato di manutenzione, una delle quali completamente ricoperta da piante infestanti. Si segnala all'interno del fondo una servitù di passaggio di cavi su palo di linea elettrica pubblica.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno inedificabile, vincolato parte a parcheggio e parte ad area verde/giardino	360,00	x	2 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>360,00</b>				<b>7,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare "Finalmente casa"

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada delle Treie-Narni

Superfici principali e secondarie: 15000

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 1,93 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: TECNOCASA

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: via Flaminia Ternana 644

Superfici principali e secondarie: 4500

Superfici accessorie:

Prezzo: 69.000,00 pari a 15,33 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISISNG

Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Loc.Scogliara - Narni  
Superfici principali e secondarie: 1200  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 53.000,00 pari a 44,17 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: TECNOCASA  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Strada Scogliara - Narni  
Superfici principali e secondarie: 1040  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 32.000,00 pari a 30,77 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: GABETTI FRANCHISING  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Via Flaminia Ternana - Narni  
Superfici principali e secondarie: 20817  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 3,31 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: STUDIO IMMOBILIARE di Mario Giangiuli & C.  
Descrizione: Terreno agricolo  
Indirizzo: Narni  
Superfici principali e secondarie: 35000  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 100.000,00 pari a 2,86 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: IMMOBILIARE LA VILLETTA  
Descrizione: Terreno edificabile  
Indirizzo: Via del Panaro, Nera Montoro  
Superfici principali e secondarie: 4300

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 8,84 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: BONIFAZI FRANCHISING

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Loc.Campoforte Narni

Superfici principali e secondarie: 5000

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.000,00 pari a 1,40 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada Acerella - Narni

Superfici principali e secondarie: 22000

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 2,95 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno edificabile

Indirizzo: Loc.Scogliara - Narni

Superfici principali e secondarie: 1213

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.000,00 pari a 40,40 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Strada di Collevia 11 Narni

Superfici principali e secondarie: 30000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1,17 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 12/05/2024  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: terreno edificabile  
Indirizzo: Strada dei Montanari,10  
Superfici principali e secondarie: 4700  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 38.000,00 pari a 8,09 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno in argomento, si estende per una superficie catastale di 360 metri quadrati. Seppure qualificato catastalmente come terreno agricolo, nella qualità di seminativo, allo stato attuale si presenta come terreno incolto destinato, nelle previsioni di Piano Regolatore Generale, per la gran parte a destinazione d'uso "Pp - aree di uso pubblico pavimentate - parcheggi a raso" e in piccola parte in area a destinazione d'uso "Vg - aree di uso pubblico verdi - giardini". La dottrina estimativa, per le aree in oggetto, suggerisce di periziarle mediante l'applicazione di una percentuale minore del valore normalmente attribuito ai beni a cui sono indissolubilmente legate. In pratica il percorso estimativo tende ad applicare all'area asservita una percentuale del valore attribuito all'attività principale. Di regola le percentuali normalmente applicate alle aree asservite ai cespiti principali oscillano tra un 2% e un massimo del 20%. Nello specifico, trattandosi di terreno che vede una potenziale utilizzazione come parcheggio si prende a riferimento il valore di Euro/mq 524,34 assegnato nella presente perizia al bene principale (ristorante). La ricerca di mercato e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e della zona in cui è collocato permettono di determinare il coefficiente necessario per ricondurre la superficie complessiva reale alla superficie virtuale a cui applicare il valore suddetto. Il ristorante risulta l'unica attività potenzialmente interessata all'uso del bene mentre le costruzioni esistenti, di tipo monofamiliare o bifamiliare, risultano nella maggior parte dei casi già asservite da importanti aree pavimentate e verdi escludendo di fatto la richiesta di posti auto. In più, la scarsissima urbanizzazione offre ampia disponibilità di posti liberi. Ragionando sull'utilità marginale del bene e in considerazione dello stato di precaria manutenzione dell'area, che come sopra detto, risulta non pavimentata, distribuita su più livelli, incolta ed inedificabile, si considera una percentuale di ragguaglio pari al 2% della superficie del bene principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7,20 x 524,34 = 3.775,25

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costo per pulizia, spianamento del terreno	-1.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 1.975,25**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.975,25**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Criteri di stima: valore di mercato. Definizione: il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach). Il rapporto di valutazione immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Narni-Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Narni, agenzie: Narni - Terni, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate, ed inoltre: aste giudiziarie immobiliari

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	ristorante-locanda	313,72	8,74	169.078,67	169.078,67
B	appartamento	97,06	0,00	30.501,10	30.501,10
C	terreno vincolato a standard	22,60	0,00	6.200,08	6.200,08
D	terreno vincolato a standard	7,20	0,00	1.975,25	1.975,25
				<b>207.755,10 €</b>	<b>207.755,10 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Redazione dell'attestato di prestazione energetica APE, la cui spesa rimarrà a carico dell'acquirente.	-300,00
	<b>300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.390,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 203.065,10

**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: €. 30.459,77

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 5,34

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 172.600,00

data 18/05/2024

il tecnico incaricato  
Katia Mancini