

**Tribunale di Terni**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **PRINCIPESSA IMMOBILIARE S.r.l.**

contro: **Xxxxxx S.r.l.**

N° Gen. Rep. **201/2017**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ILARIA PALMERI**

Custode Giudiziario: **Dott. Federico Desantis**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti 001 - Uffici, 002 - Uffici, 003 - Magazzino, 004 - Magazzino**

**Esperto alla stima:** Ing. Gabriele Battistoni  
**Codice fiscale:** BTTGRL74C16L117Z  
**Studio in:** Viale Donato Bramante n. 3/D - 05100 Terni  
**Telefono:** +39.347.37.79.247  
**Fax:** -  
**Email:** battigab@email.it  
**Pec:** gabriele.battistoni@ingpec.eu

---

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 – 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, foglio 73, particella 72, subalterno 24, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 1, piano S1-T-1-2, comune NARNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 31 VANI, superficie 962, rendita € 6.324,01

**Corpo:** B

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, foglio 73, particella 72, subalterno 25, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 10, piano T-1-2, comune NARNI, categoria A/10, classe 3, consistenza 13 VANI, superficie 327, rendita € 3.088,41

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Categoria:** Uffici e studi privati [A10]

XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, foglio 73, particella 72, subalterno 28, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 12, piano S1-T, comune NARNI, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 147, rendita € 950,28

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, foglio 73, particella 72, subalterno 15, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 8, piano T, comune NARNI, categoria C/2, classe 5, consistenza 26 mq, superficie 38, rendita € 47,00

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, foglio 73, particella 72, subalterno 16, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 16, piano T, comune NARNI, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq, superficie 105, rendita € 158,81

## 2. Stato di possesso

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Corpo:** B

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Possesso:** Libero

## 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Corpo:** B

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CR FIRENZE S.P.A., PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL

**Corpo:** B

**Creditori Iscritti:** CR FIRENZE S.P.A., PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CR FIRENZE S.P.A., PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CR FIRENZE S.P.A., PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** CR FIRENZE S.P.A., PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL

#### 5. Comproprietari

**Beni:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Corpo:** B

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

Comproprietari: Nessuno

## 6. Misure Penali

**Beni:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Corpo:** B

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

## 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 002 - Uffici

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** Non specificato

## 8. Prezzo

**Bene:** Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11 - 05035 Narni (TR)

**Lotto:** 001 - Uffici

**Prezzo da libero:** € 533.013,75

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 002 - Uffici

**Prezzo da libero:** € 83.936,25

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 003 - Magazzino

**Prezzo da libero:** € 10.429,50

**Prezzo da occupato:** € 0,00

**Lotto:** 004 - Magazzino

**Prezzo da libero:** € 13.923,00

**Prezzo da occupato:** € 0,00

Beni in **Narni (TR)**

Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5 - Via A. Saffi n. 10 - Via A. Saffi n. 16 - Via A. Saffi n. 8 - Via A. Saffi n. 12 - Via della Pinciana n. 9 - Via della Pinciana n. 11

**Lotto: 001 - Uffici**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A.

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) – Via della Pinciana n. 5**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007 - Residenza: Viale XXI Aprile n. 15

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

foglio 73, particella 72, subalterno 24, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 1, piano S1-T-1-2, comune NARNI, categoria A/10, classe 2, consistenza 31 VANI, superficie 962, rendita € 6.324,01

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 06/03/12 PROTOCOLLO N. TR0023793.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO COSTITUITO.

Confini: CONFINE EST: PIAZZA DEI PRIORI

CONFINE SUD: PIAZZA GUGLIELMO MARCONI

CONFINE NORD: VIA DELLA PINCIANA

CONFINE OVEST: PARTICELLA 77

**Note: GRAFFATA ALLA PARTICELLA N. 76 - SUB N. 9 E N. 78 - SUB N. 9.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA E

VARIAZIONE TOPONOMASTICA

PARCELLA PROFESSIONALE E DIRITTI DI SEGRETERIA: € 3.000,00

Oneri Totali: **€ 3.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: B.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni Via A. Saffi n. 10**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

foglio 73, particella 72, subalterno 25, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 10, piano T-1-2, comune NARNI, categoria A/10, classe 3, consistenza 13 VANI, superficie 327, rendita € 3.088,41

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 06/03/12 PROTOCOLLO N. TR0023794.

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO COSTITUITO.

Confini: CONFINE EST: VIA DELLA PINCIANA - PARTICELLA 76

CONFINE SUD: PARTICELLA 77

CONFINE NORD: VIA DELLA PINCIANA - PARTICELLA 71

CONFINE OVEST: VIA AURELIO SAFFI

**Note: GRAFFATA ALLA PARTICELLA N. 76 - SUB N. 10.**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

PARCELLA PROFESSIONALE E DIRITTI DI SEGRETERIA: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è situato nel centro storico di Narni in prossimità della piazza principale. L'area risulta ben servita da attività commerciali, artigianali ed amministrative. Poichè l'immobile si trova in pieno centro storico risulta difficoltosa la circolazione e la sosta per gli autoveicoli.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Attività commerciali (Buona), Scuola primaria - infanzia (Buona), Scuola Secondaria (Sufficiente), Impianti sportivi (Buona), Teatro Comunale (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni - San Gemini - Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Nera.

**Attrazioni storiche:** Narni sotterranea - Ponte di Augusto - Rocca Albornoziana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 300 metri, Stazione ferroviaria 2 km, Autostrada (raccordo Terni - Orte) 20 km



### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni (TR), Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) -  
Via della Pinciana n. 5  
Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni (TR), Via A. Saffi n. 10  
Libero**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CR FIRENZE S.P.A. contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: € 3800000;  
Importo capitale: € 1900000 ;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
23/04/2012 ai nn. 4459/432

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CR FIRENZE S.P.A. contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: € 3800000;  
Importo capitale: € 1900000 ;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
23/04/2012 ai nn. 4459/432

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data 11/10/2017 ai nn. 10173/7034; **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

- Pignoramento a favore di PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data 11/10/2017 ai nn. 10173/7034; **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: -

Identificativo corpo: A

Uffici e studi privati [A10] sito in Narni (TR), Via della Pinciana n. 1 - Via della Pinciana n.

5 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

Millesimi di proprietà: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: CLASSE ENERGETICA G

Note Indice di prestazione energetica: L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INVIATO AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DEL

CUSTODE. Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NON ESISTENTI.

Avvertenze ulteriori: VEDI ALLEGATO CAUSE PENDENTI

Identificativo corpo: B

Uffici e studi privati [A10] sito in Narni (TR), Via A. Saffi n. 10

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

Millesimi di proprietà: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INVIATO AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DEL CUSTODE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTENTI.

**Avvertenze ulteriori:** VEDI ALLEGATO CAUSE PENDENTI

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. - P.I. n. 00627710551  
PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **21/07/2011** .

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' - a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 24/07/1992, ai nn. 65175; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 06/08/1992, ai nn. 7177/5419.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX S.R.L. - P.I. n. 07460661007  
PROPRIETA' 1/1 dal 21/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita - a rogito di NOTAIO LAURORA GIACOMO, in data 21/07/2011, ai nn. 55843/21479; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 12/08/2011, ai nn. 10121/6867.

Note: PRELIMINARE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LAURORA GIACOMO IN DATA 03/03/2011 REP. 555085/21124. PROMITTENTE ACQUIRENTE: XXXXXX S.R.L.

PROMITTENTE VENDITORE: CARIT CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A

**Titolare/Proprietario:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. - P.I. n. 00627710551  
PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio** al **21/07/2011** .

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 24/07/1992, ai nn. 65175; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 06/08/1992, ai nn. 7177/5419.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX S.R.L. - P.I. n. 07460661007 - PROPRIETA' 1/1 dal 21/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO LAURORA GIACOMO, in data 21/07/2011, ai nn. 55843/21479; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 12/08/2011, ai nn. 10121/6867.

Note: PRELIMINARE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LAURORA GIACOMO IN DATA 03/03/2011 REP. 555085/21124. PROMITTENTE ACQUIRENTE: XXXXXX S.R.L. - PROMIT-

TENTE VENDITORE: CARIT CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 7753 del 25/05/1968

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Autorizzazione Soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie dell'Umbria

Per lavori: Costruzione di due piccoli abbaini

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 2852 del 25/07/1968

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Serbatoio per impianto riscaldamento interessante in parte il sottosuolo di Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 5721 del 16/12/1976

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sistemazione interna di locali presso la sede della Cassa di Risparmio Via Aurelio Saffi e Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata

rilasciata. **Dati precedenti relativi**

**ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 6349 del 27/04/1978

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione interna locali Cassa di Risparmio e apertura porta lato Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 7463 del 19/05/1981

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sistemazione locali Via della Pinciana e Via A.

Saffi L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 8383 del 30/08/1983

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Note tipo pratica: Pratica respinta dall'Amministrazione  
Per lavori: Delimitazione del piazzale situato in Via A. Saffi  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 12814 del 05/08/1987  
Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni  
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia  
Per lavori: Demolizione di un vetusto WC con balcone in aggetto avente le strutture portanti in condizioni di precaria stabilità tanto da costituire pericolo imminente per la pubblica incolumità L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 12977 del 28/05/1992  
Intestazione: Cassa di Risparmio di Terni e Narni  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Note tipo pratica: Diniego concessione edilizia  
Per lavori: Costruzione terrazzo in Via della Pinciana  
La pratica non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 15906 del 13/05/1998  
Intestazione: Cassa di Risparmio di Terni e Narni  
Tipo pratica: Concessione Edilizia  
Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 6311 del 03/03/2011  
Intestazione: Intesa S. Paolo Goup. Services s.c.p.a.  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Frazionamento di unità immobiliare in due unità mediante la chiusura della parete Caveau al Piano Seminterrato e chiusura vano scala al Piano Primo L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via della Pinciana n. 1 (in Catasto Via A. Saffi n. 1) - Via della Pinciana n. 5**

Numero pratica: 12447 del 05/05/2011  
Intestazione: Intesa S. Paolo Goup. Services s.c.p.a.  
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria  
Per lavori: Realizzazione di pareti ai piani primo e secondo per una migliore distribuzione all'interno dell'ufficio.  
L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 7753 del 25/05/1968

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Autorizzazione Soprintendenza ai monumenti ed alle gallerie dell'Umbria

Per lavori: Costruzione di due piccoli abbaini

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 2852 del 25/07/1968

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Serbatoio per impianto riscaldamento interessante in parte il sottosuolo di Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 5721 del 16/12/1976

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sistemazione interna di locali presso la sede della Cassa di Risparmio Via Aurelio Saffi e Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 6349 del 27/04/1978

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Sistemazione interna locali Cassa di Risparmio e apertura porta lato Via della Pinciana

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 7463 del 19/05/1981

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Nulla Osta per Opere Edilizie

Per lavori: Sistemazione locali Via della Pinciana e Via A. Saffi

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 8383 del 30/08/1983

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Note tipo pratica: Pratica respinta dall'Amministrazione

Per lavori: Delimitazione del piazzale situato in Via A. Saffi

La pratica non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 12814 del 05/08/1987

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Demolizione di un vetusto WC con balcone in aggetto avente le strutture portanti in condizioni di precaria stabilità tanto da costituire pericolo imminente per la pubblica incolumità L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 12977 del 28/05/1992

Intestazione: Cassa di Risparmio di Terni e Narni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Diniego concessione edilizia

Per lavori: Costruzione terrazzo in Via della Pinciana

La pratica non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 15906 del 13/05/1998

Intestazione: Cassa di Risparmio di Terni e Narni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Lavori di manutenzione straordinaria

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 6311 del 03/03/2011

Intestazione: Intesa S. Paolo Goup. Services s.c.p.a.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Frazionamento di unità immobiliare in due unità mediante la chiusura della parete Caveau al Piano Seminterrato e chiusura vano scala al Piano Primo L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

**Uffici e studi privati [A10] sito in Narni: Via A. Saffi n. 10**

Numero pratica: 12447 del 05/05/2011

Intestazione: Intesa S. Paolo Goup. Services s.c.p.a.

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Realizzazione di pareti ai piani primo e secondo per una migliore distribuzione all'interno dell'ufficio

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B

## **7.1 Conformità edilizia:**

### **Uffici e studi privati [A10]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

n. 3 aperture su muratura portante in assenza di autorizzazione presso l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione Umbria. Diversa distribuzione degli spazi interni con

spostamento di fondellature come da elaborati grafici allegati.

Regolarizzabili mediante:

S.C.I.A. a sanatoria con accertamento di conformità presso Amministrazione Comunale - Sanatoria presso l'Ufficio Vigilanza sulle Costruzioni della Regione Umbria

Prestazioni professionali e oneri sanzionatori per S.C.I.A. presso Amministrazione Comunale:

€ 5.000,00

Prestazione professionale ed oneri sanzionatori per regolarizzazione presso Regione Umbria:

€ 3.500,00

Oneri Totali: € **8.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia **Dati precedenti relativi ai corpi: A**

### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento di fondellature come da elaborati grafici allegati.

Regolarizzabili mediante:

C.I.L.A. a sanatoria con accertamento di conformità presso Amministrazione Comunale

Prestazioni professionali e oneri sanzionatori per C.I.L.A. presso Amministrazione Comunale:

€ 3.500,00

Oneri Totali: € **3.500,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia **Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7.2 Conformità urbanistica:

Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>rc risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;</li> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti ecc.), di attrezzature (impianti</li> </ul>



	ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra; - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti; - realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITÀ URBANISTICHE.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Uffici e studi privati [A10]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	rc risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare: - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di con-

	<p>vogliamento e smaltimento delle acque di superficie;</p> <p>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti ecc.), di attrezzature (impianti ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra;</p> <p>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti; - realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITÀ URBANISTICHE.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

In data 11.04.2018 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Narni (TR) Via della Pinciana n. 1 (in catasto Via Aurelio Saffi n. 1) – Via della Pinciana n. 5, distinto catastalmente al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 24 graffato a Particella n. 76 - Sub. n. 9 e Particella n. 78 - Sub. n. 9, categoria A/10, classe 2, consistenza 31 vani e rendita 6.324,01 euro. L'immobile risulta accessibile anche da Via Aurelio Saffi n. 10 in quanto comunicante con l'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 25 e graffata con la Particella n. 76 - Sub. n. 10 (Corpo B). Complessivamente l'immobile si configura come un ampio fabbricato che si sviluppa su quattro livelli ed è così strutturato: al piano terra abbiamo un ingresso con vano scala ed ascensore. Al piano interrato sono presenti locali accessori e servizi igienici; al piano terra è presente un ulteriore ingresso che da accesso a locali tecnici e ad un accesso situato su Via Aurelio Saffi n. 10; al piano primo e secondo sono presenti locali adibiti ad uffici, locali accessori e servizi igienici. L'altezza utile interna del piano interrato è di circa 3,30 m; per il piano terra è di 2,90 m; per il piano primo

è di 4,25 m; per il piano secondo è di 2,80 m. L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1967 e successivamente ristrutturato.

**1. Quota e tipologia del diritto****1/1 di XXXXXX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007 - Residenza: Viale XXI Aprile n. 15

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **991,00**

E' posto al piano: S1 - T - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: metà anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1 Via della Pinciana (in catasto n. 10 Via Aurelio Saffi); ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un sufficiente stato di conservazione ma in completo stato di abbandono e privo di ogni manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gomma</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>

Telematico

tipologia: **sottotraccia** condizioni: **scarse** conformità: **da collaudare**

Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
- Note: I TERMOSIFONI RISULTANO ESSERE LOCALMENTE ANCHE IN ACCIAIO O IN ALLUMINIO.**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANTE 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO A GASOLIO
Stato impianto	NON VERIFICABILE
Potenza nominale	78,5 kW TERMICI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON VERIFICABILE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-

Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano S1 - Locali accessori (archivi e servizi igienici)	sup lorda di pavimento	147,00	0,50	73,50
Piano Terra - Locali accessori (locali tecnici)	sup lorda di pavimento	122,00	0,50	61,00
Piano Primo - Uffici	sup lorda di pavimento	352,00	1,00	352,00
Piano Secondo - Uffici	sup lorda di pavimento	370,00	1,00	370,00
		<b>991,00</b>		<b>856,50</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **B**

In data 11.04.2018 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Narni(TR) Via Aurelio Saffi n. 10, distinto catastalmente al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 25 e graffato a Particella n. 76 - Sub. n. 10, categoria A/10, classe 3, consistenza 13 vani e rendita 3.088,41 euro. L'immobile risulta accessibile anche da Via della Pinciana n. 1 e Via della Pinciana n. 5, in quanto comunicante con l'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 24 e graffata con la Particella n. 76 - Sub. n. 9 e n. 78 - Sub. n. 9 (Corpo A). Complessivamente l'immobile si configura come un ampio fabbricato che si sviluppa su tre livelli ed è così strutturato: al piano terra abbiamo un ingresso con vano scala ed ascensore; al piano primo e secondo sono presenti locali adibiti ad uffici, locali accessori e servizi igienici. L'altezza utile interna del piano terra è di 3,20 m; per il piano primo è di 3,20 m; per il piano secondo è di 3,30 m. L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1967 e successivamente ristrutturato.

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **363,00**

E' posto al piano: Ammezzato - 1 - 2

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: metà anni 90

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 10 Via Aurelio Saffi; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20.

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un sufficiente stato di conservazione ma in completo stato di abbandono e privo di ogni manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tap-parelle</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>

Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>gomma</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>scarse</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno massello</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete</b> <b>comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> con- dizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telematico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>



Termico

tipologia: **autonomo** alimentazione: **metano** rete di distribuzione: **tubi in ferro** diffusori: **termosifoni in ghisa** condizioni: **sufficienti** conformità: **da collaudare**  
- Note: I TERMOSIFONI RISULTANO ESSERE LOCALMENTE ANCHE IN ACCIAIO O IN ALLUMINIO.

### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANTE 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

#### Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO TERMICO CENTRALIZZATO A GASOLIO
Stato impianto	NON VERIFICABILE
Potenza nominale	78,5 kW TERMICI
Epoca di realizzazione/adequamento	NON VERIFICABILE
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

#### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

#### Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

#### Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPESL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-

Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
-------------------------	------------

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Ammezzato - Locali accessori (archivi e servizi)	sup lorda di pavimento	86,00	0,50	43,00
Piano Primo - Uffici	sup lorda di pavimento	207,00	1,00	207,00
Piano Secondo - Uffici	sup lorda di pavimento	70,00	1,00	70,00
		<b>363,00</b>		<b>320,00</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi  $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$  dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata.

Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubi-cati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800 €/mq e 1200 €/mq;
- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 500 €/mq e 750 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750 €/mq e 950 €/mq;
- Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 516 €/mq e 680 €/mq.

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e del suo scadente stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 550 €/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie lorda. Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 550 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;  
Uffici del registro di Terni;  
Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800 €/mq e 1200 €/mq;  
Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 500 €/mq e 750 €/mq;

Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750 €/mq e 950 €/mq;

Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 516 €/mq e 680 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 550 €/mq;

Altre fonti di informazione: -.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 471.075,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano S1 - Locali accessori (archivi e servizi igienici)	73,50	€ 550,00	€ 40.425,00
Piano Terra - Locali accessori (locali tecnici)	61,00	€ 550,00	€ 33.550,00
Piano Primo - Uffici	352,00	€ 550,00	€ 193.600,00
Piano Secondo - Uffici	370,00	€ 550,00	€ 203.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 471.075,00
Valore corpo			€ 471.075,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 471.075,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 471.075,00

**B. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 176.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Ammezzato - Locali accessori (archivi e servizi)	43,00	€ 550,00	€ 23.650,00
Piano Primo - Uffici	207,00	€ 550,00	€ 113.850,00
Piano Secondo - Uffici	70,00	€ 550,00	€ 38.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 176.000,00
Valore corpo			€ 176.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 176.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 176.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	856,50	€ 471.075,00	€ 471.075,00
B	Uffici e studi privati [A10]	320,00	€ 176.000,00	€ 176.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 97.061,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 17.000,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 533.013,75</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

## **Lotto: 002 - Uffici**

**La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si**

**La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A.**

**Uffici e studi privati [A10] sito in frazione: Via A. Saffi n. 12 – Via della Pinciana n. 9**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX SRL - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

foglio 73, particella 72, subalterno 28, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 12, piano S1-T, comune NARNI, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 VANI, superficie 147, rendita € 950,28 Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 06/03/12 PROTOCOLLO N. TR0023795. Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO COSTITUITO. Confini:

CONFINE EST: VIA DELLA PINCIANA

CONFINE SUD: PARTICELLA N. 72

CONFINE NORD: PARTICELLA N. 72

CONFINE OVEST: VIA AURELIO SAFFI

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA.

Regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da sanare: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA

PARCELLA PROFESSIONALE E DIRITTI DI SEGRETERIA: € 700,00

Oneri Totali: **€ 700,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

### **2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile è situato nel centro storico di Narni lungo Via Saffi situata in prossimità della Piazza principale. L'area risulta ben servita da attività commerciali, artigianali ed amministrative. Poiché l'immobile si trova in pieno centro storico risulta difficoltosa la circolazione e la sosta per gli autoveicoli.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Attività commerciali (Buona), Scuola primaria - infanzia (Buona), Scuola Secondaria (Sufficiente), Impianti sportivi (Buona), Teatro Comunale (Ottimo)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni - San Gemini - Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Nera.

**Attrazioni storiche:** Narni sotterranea - Ponte di Augusto - Rocca Albornoziana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 300 metri, Stazione ferroviaria 2 km, Autostrada (raccordo Terni - Orte) 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CR FIRENZE S.P.A. contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: € 3800000;  
Importo capitale: € 1900000 ;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
23/04/2012 ai nn. 4459/432

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data 11/10/2017 ai nn. 10173/7034;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Millesimi di proprietà:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INVIATO AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DEL CUSTODE.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTENTI.

**Avvertenze ulteriori:** VEDI ALLEGATO CAUSE PENDENTI

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. - P.I. n. 00627710551 PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 21/07/2011.**

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 24/07/1992, ai nn. 65175; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 06/08/1992, ai nn. 7177/5419.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX S.R.L. - P.I. n. 07460661007 PROPRIETA' 1/1 dal 21/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO LAURORA GIACOMO, in data 21/07/2011, ai nn. 55843/21479; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 12/08/2011, ai nn. 10121/6867.

**Note:**

PRELIMINARE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LAURORA GIACOMO IN DATA 03/03/2011 REP. 555085/21124. PROMITTENTE ACQUIRENTE: XXXXXX S.R.L. PROMITTENTE VENDITORE: CARIT CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 13127 del 06.04.1993

Intestazione: Cassa di Risparmio di Terni e Narni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO AD UFFICIO

Rilascio in data 06/04/1993 al n. di prot. 13127

L'agibilità non è mai stata rilasciata.



Numero pratica: 12448 del 05.05.2011

Intestazione: Intesa S. Paolo Goup. Services s.c.p.a.

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: REALIZZAZIONE DI UNA PARETINA PER LA MIGLIORE DISTRIBUZIONE ALL'INTERNO DELL'UFFICIO

Rilascio in data 05/05/2011 al n. di prot. 12448

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Uffici e studi privati [A10]

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa distribuzione degli spazi interni (chiusura n. 2 porte) nel locale archivio - deposito al piano interrato.

Regolarizzabili mediante: C.I.L.A. a sanatoria con accertamento di conformità presso Amministrazione Comunale

Prestazioni professionale e oneri sanzionatori per C.I.L.A. presso Amministrazione Comunale:  
€ 1.000,00

Prestazione professionale e per regolarizzazione presso Amministrazione Comunale:  
€ 1.000,00

Oneri Totali: **€ 2.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

#### Uffici e studi privati [A10]

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	rc risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare: - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie; - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti ecc.), di attrezzature (impianti

	ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra; - trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti; - realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE.

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10]** di cui al punto **A**

In data 11.04.2018 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Narni(TR) Via Aurelio Saffi n. 12, distinto catastalmente al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 28, categoria A/10, classe 3, consistenza 4 vani e rendita 950,28 euro. L'archivio risulta accessibile unicamente da Via della Pinciana n. 9. Complessivamente l'immobile è costituito da un ampio locale uso ufficio con annessi servizi igienici posto al piano terra e da un archivio - deposito, non accessibile direttamente dallo stesso locale, posto al piano terra ed interrato.

La porzione di unità immobiliare adibita ad uso archivio - deposito risulta priva di impianti tecnologici ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione.

L'altezza utile interna del piano terra è di circa 4,20 m; per il piano interrato è di 2,65 m. L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1967 e successivamente ristrutturato.

## 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di XXXXXX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: S1 - T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 12 Via Aurelio Saffi; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un sufficiente stato di conservazione e manutenzione.

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Scale	tipologia: <b>interna</b> materiale: <b>al rustico</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>in ferro con tavelloni</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>suffi-</b>

**cienti**

Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>granito</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti:</b>	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Fognatura	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi i PVC e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità: <b>scarsa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Gas	tipologia: <b>con tubazioni a vista</b> alimentazione: <b>gasolio</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telefonico	tipologia: <b>con cavi a vista</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Telematico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>da collaudare</b> - Note: I TERMOSIFONI RISULTANO ESSERE LOCALMENTE ANCHE IN ACCIAIO O IN ALLUMINIO.

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANTE 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	RIFERIMENTO ALLA SOLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTNAZIONE UFFICI CON ACCESSO SA VIA AURELIO SAFFI N. 12

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	IMPIANTO AUTONOMO A POMPA DI CALORE
Stato impianto	NON VERIFICABILE
Potenza nominale	5 kW TERMICI
Epoca di realizzazione/adequamento	1993
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	RIFERIMENTO ALLA SOLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTNAZIONE UFFICI CON ACCESSO SA VIA AURELIO SAFFI N. 12

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	RIFERIMENTO ALLA SOLA PORZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTNAZIONE UFFICI CON ACCESSO SA VIA AURELIO SAFFI N. 12

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00

Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPEL in data	0000-00-00

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra- Uffici	sup lorda di pavimento	81,00	1,00	81,00
Piano Terra - Locale archivio	sup lorda di pavimento	114,00	0,35	39,90
Piano Interrato - Locale deposito	sup lorda di pavimento	75,00	0,20	15,00
		<b>270,00</b>		<b>135,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria:

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Terziaria

Tipologia: Uffici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1200

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri:

- per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili;
- per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto;
- per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi  $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$  dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra

800 €/mq e 1200 €/mq;

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 500 €/mq e 750 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750 €/mq e 950 €/mq;
- Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 516 €/mq e 680 €/mq.

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e lo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 750€/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie lorda .

Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 750 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 800 €/mq e 1200 €/mq;  
Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 500 €/mq e 750 €/mq;

Listino dei prezzi degli immobili sulle piazze dell'Umbria II trimestre CCIAA di Perugia che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 750 €/mq e 950 €/mq;

Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 516 €/mq e 680 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 750 €/mq;

Altre fonti di informazione: -.



**8.3 Valutazione corpi:****A. Uffici e studi privati [A10]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 101.925,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra- Uffici	81,00	€ 750,00	€ 60.750,00
Piano Terra - Locale archivio	39,90	€ 750,00	€ 29.925,00
Piano Interrato - Locale deposito	15,00	€ 750,00	€ 11.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 101.925,00
Valore corpo			€ 101.925,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 101.925,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.925,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Uffici e studi privati [A10]	135,90	€ 101.925,00	€ 101.925,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 15.288,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.700,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 83.936,25</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

## Lotto: 003 - Magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Via A. Saffi n. 8

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

foglio 73, particella 72, subalterno 15, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 8, piano T, comune NAR-NI, categoria C/2, classe 5, consistenza 26 mq, superficie 38, rendita € 47,00

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 18/12/91 PROTOCOLLO N. 36314 IN ATTI DAL 30.04.02. CLASSAMENTO IST. 71987 DEL 05.07.01

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO COSTITUITO.

Confini:

CONFINE EST: VIA DELLA PINCIANA

CONFINE SUD: PARTICELLA N. 72

CONFINE NORD: PARTICELLA N. 72

CONFINE OVEST: VIA AURELIO SAFFI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel centro storico di Narni lungo Via Saffi situata in prossimità della Piazza principale. L'area risulta ben servita da attività commerciali, artigianali ed amministrative. Poiché l'immobile si trova in pieno centro storico risulta difficoltosa la circolazione e la sosta per gli autoveicoli.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Attività commerciali (Buona), Scuola primaria - infanzia (Buona), Scuola Secondaria (Sufficiente), Impianti sportivi (Buona), Teatro Comunale (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni - San Gemini - Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Nera.

**Attrazioni storiche:** Narni sotterranea - Ponte di Augusto - Rocca Albornoziana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 300 metri, Stazione ferroviaria 2 km, Autostrada (raccordo Terni - Orte) 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CR FIRENZE S.P.A. contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: € 3800000;  
Importo capitale: € 1900000 ;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
23/04/2012 ai nn. 4459/432

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRINCIPESSA IMMOBILIARE SRL contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE iscritto/trascritto a CONSERVA-  
TORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data 11/10/2017 ai nn. 10173/7034;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Millesimi di proprietà:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - NON RISULTA ACCESSIBILE LA CHI-OSTRINA.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INVIATO AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DEL CUSTODE. **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTENTI.

**Avvertenze ulteriori:** VEDI ALLEGATO CAUSE PENDENTI

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. - P.I. n. 00627710551 PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 21/07/2011** .

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 24/07/1992, ai nn. 65175; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 06/08/1992, ai nn. 7177/5419.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX S.R.L. - P.I. n. 07460661007 PROPRIETA' 1/1 dal 21/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) .

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO LAURORA GIACOMO, in data 21/07/2011, ai nn. 55843/21479; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 12/08/2011, ai nn. 10121/6867.

### Note:

PRELIMINARE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LAURORA GIACOMO IN DATA 03/03/2011 REP. 555085/21124. PROMITTENTE ACQUIRENTE: XXXXXX S.R.L. PROMITTENTE VENDITORE: CARIT CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>rc risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;</li> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti ecc.), di attrezzature (impianti ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra;</li> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;</li> <li>- realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.</li> </ul>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

In data 11.04.2018 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Narni (TR) Via Aurelio Saffi n. 8, distinto catastalmente al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 15, categoria C/2, classe 5, consistenza 26 mq e rendita 47,00 euro. Il magazzino risulta accessibile unicamente da Via Aurelio Saffi n. 8.

Complessivamente l'immobile è costituito da un locale uso magazzino senza servizi igienici e privo di finiture posto al piano terra. Dal magazzino si accede attraverso una porta interna ad una chiostrina interna. La porzione di unità immobiliare adibita ad uso magazzino risulta priva di impianti tecnologici ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione. L'altezza utile interna media è di circa 4,20 m. L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1967.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **67,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 8 Via Aurelio Saffi; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,20

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **in ferro con tavelloni** condizioni: **sufficienti**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **anta singola a battente** materiale: **ferro** protezione: **inferriate** condizioni: **scarse**

Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **suffi-**

**cienti**

Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **scarse**

Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **scarse**

**Impianti:**

Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni:  
**scarse** conformità: **da collaudare**

**Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	ANTE 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-

Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra- Magazzino	sup lorda di pavimento	38,00	1,00	38,00
Piano Terra - Chiostrina	sup lorda di pavimento	29,00	0,10	2,90
		<b>67,00</b>		<b>40,90</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600



## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri: - per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili; - per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi  $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$  dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 400 €/mq e 600 €/mq;

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 350 €/mq e 450 €/mq;
- Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 286 €/mq e 380 €/mq.

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e lo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 300€/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie lorda .  
Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 300 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 400 €/mq e 600 €/mq;  
Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 350 €/mq e 450 €/mq;

Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 286 €/mq e 380 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300 €/mq;

Altre fonti di informazione: -.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.270,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra- Magazzino	38,00	€ 300,00	€ 11.400,00
Piano Terra - Chiostrina	2,90	€ 300,00	€ 870,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 12.270,00
Valore corpo	€ 12.270,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 12.270,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 12.270,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	40,90	€ 12.270,00	€ 12.270,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%)	€ 1.840,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 10.429,50</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

## Lotto: 004 - Magazzino

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

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

Identificativo corpo: A.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Via A. Saffi n. 16 – Via della Pinciana n. 11

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di XXXXXX SRL - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: XXXXXX SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA,

foglio 73, particella 72, subalterno 16, indirizzo VIA AURELIO SAFFI N. 16, piano T, comune NARNI, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq, superficie 105, rendita € 158,81

Derivante da: VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO DEL 18/12/91 PROTOCOLLO N. 36314 IN ATTI DAL 30.04.02. CLASSAMENTO IST. 71987 DEL 05.07.01

Millesimi di proprietà di parti comuni: NON RISULTA ALCUN CONDOMINIO COSTITUITO.

Confini:

CONFINE EST: VIA DELLA PINCIANA

CONFINE SUD: PARTICELLA N. 72

CONFINE NORD: PARTICELLA N. 71

CONFINE OVEST: VIA AURELIO SAFFI

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile è situato nel centro storico di Narni lungo Via Saffi situata in prossimità della Piazza principale. L'area risulta ben servita da attività commerciali, artigianali ed amministrative. Poiché l'immobile si trova in pieno centro storico risulta difficoltosa la circolazione e la sosta per gli autoveicoli.

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: -.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buona), Attività commerciali (Buona), Scuola primaria - infanzia (Buona), Scuola Secondaria (Sufficiente), Impianti sportivi (Buona), Teatro Comunale (Ottima)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Terni - San Gemini - Amelia.

**Attrazioni paesaggistiche:** Gole del Nera.

**Attrazioni storiche:** Narni sotterranea - Ponte di Augusto - Rocca Albornoziana.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea 300 metri, Stazione ferroviaria 2 km, Autostrada (raccordo Terni - Orte) 20 km

### 3. STATO DI POSSESSO:

Libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna.

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di CR FIRENZE S.P.A. contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA;  
Importo ipoteca: € 3800000;  
Importo capitale: € 1900000 ;  
Iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
23/04/2012 ai nn. 4459/432

##### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di PRINCIPessa IMMOBILIARE SRL contro XXXXXX SRL;  
Derivante da: VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILE  
iscritto/trascritto a CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI DI TERNI in data  
11/10/2017 ai nn. 10173/7034;

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

##### 4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

#### 4.3 Misure Penali

Nessuna.

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

##### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Millesimi di proprietà:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** CONDOMINIO NON COSTITUITO.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA VERRA' INVIATO AL MOMENTO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO SU RICHIESTA DEL CUSTODE. **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NON ESISTENTI.

**Avvertenze ulteriori:** VEDI ALLEGATO CAUSE PENDENTI

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

**Titolare/Proprietario:** CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI S.P.A. - P.I. n. 00627710551 PROPRIETA' 1/1 **proprietario/i ante ventennio al 21/07/2011** .

In forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' a rogito di NOTAIO CLERICO' LUCIANO, in data 24/07/1992, ai nn. 65175; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 06/08/1992, ai nn. 7177/5419.

**Titolare/Proprietario:** XXXXXX S.R.L. - P.I. n. 07460661007 PROPRIETA' 1/1 dal 21/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di compravendita a rogito di NOTAIO LAURORA GIACOMO, in data 21/07/2011, ai nn. 55843/21479; trascritto a CONSERVATORIA DEL REGISTRO IMMOBILIARE DI TERNI, in data 12/08/2011, ai nn. 10121/6867.

##### Note:

PRELIMINARE PER SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO LAURORA GIACOMO IN DATA 03/03/2011 REP. 555085/21124. PROMITTENTE ACQUIRENTE: XXXXXX S.R.L. - PROMITTENTE VENDITORE: CARIT CASSA DI RISPARMIO DI TERNI E NARNI.

#### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 8809 del 26.06.84

Intestazione: Cassa di Risparmio di Narni

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: CABINA DI TRASFORMAZIONE PER ENERGIA ELETTRICA

Rilascio in data 26/06/1984 al n. di prot. 8809

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**7.1 Conformità edilizia:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**7.2 Conformità urbanistica:****Magazzini e locali di deposito [C2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004
Zona omogenea:	A - Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
Norme tecniche di attuazione:	<p>rc risanamento conservativo. Gli interventi di risanamento conservativo degli spazi aperti consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato al loro miglioramento con la creazione di spazi, impianti tecnici e vegetazionali, manufatti e arredi riferiti all'assetto storico e paesistico-ambientale. Gli interventi di risanamento conservativo riferiti agli spazi aperti possono comportare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di impianti tecnici (idraulico, di drenaggio profondo, fognario, elettrico), di sistemi di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie;</li> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di manufatti (vasche, fontane, chioschi, recinzioni, parapetti, muretti ecc.), di attrezzature (impianti ed apparecchi di illuminazione,...) e di spazi pavimentati o superfici in terra;</li> <li>- trasformazione, riposizionamento e realizzazione di nuovi impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee nel rispetto delle presenze vegetazionali significative preesistenti;</li> <li>- realizzazione di parcheggi superficiali che non occupino più del 30% della superficie scoperta complessiva, di parcheggi seminterrati o interrati provvedendo al ripristino delle parti superficiali con terreno di riporto e pavimentazioni.</li> </ul>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	-
Rapporto di copertura:	-
Altezza massima ammessa:	-
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

NON SONO STATE RISCONTRATE IRREGOLARITA' URBANISTICHE.

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al punto **A**

In data 11.04.2018 si effettua il sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Narni (TR) Via Aurelio Saffi n. 16, distinto catastalmente al Foglio n. 73 - Particella n. 72 - Sub. n. 16, categoria C/2, classe 6, consistenza 75 mq e rendita 158,80 euro. Il magazzino risulta accessibile da Via Aurelio Saffi n. 16 e da Via della Pinciana n. 11. Complessivamente l'immobile è costituito da un locale uso magazzino senza servizi igienici posto al piano terra e da un locale in cui è installata una cabina elettrica di trasformazione per alimentazione. Si specifica che l'ingresso da Via della Pinciana n. 11 non è utilizzabile in quanto in uso a cabina di trasformazione per alimentazione di energia elettrica dell'Enel. La porzione di unità immobiliare adibita ad uso magazzino risulta priva di impianti tecnologici ad eccezione dell'impianto elettrico di illuminazione. L'altezza utile interna media è di circa 3,80 m. L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1967.

**1. Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di XXXXXX SRL- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 07460661007

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **105,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1984

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16 Via Aurelio Saffi - 11 Via della Pinciana; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,80

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3

Stato di manutenzione generale: mediocre

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta strutturalmente in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**Copertura tipologia: **a falde** materiale: **legno** condizioni: **sufficienti**Solai tipologia: **legno** condizioni: **sufficienti**Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti****Componenti edilizie e costruttive:**Infissi esterni tipologia: **fissi** materiale: **ferro** protezione: **inferriate** condizioni: **scarse**Infissi interni tipologia: **a battente** materiale: **ferro** condizioni: **sufficienti**Manto di copertura materiale: **tegole in cotto** coibentazione: **inesistente** condizioni: **sufficienti**Pareti esterne materiale: **muratura di mattoni pietrame** coibentazione: **inesistente**  
rivestimento: **intonaco di cemento** condizioni: **buone**Pavim. Interna materiale: **al rustico** condizioni: **scarse**Portone di ingresso tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno massello** accessori:  
**senza maniglione antipanico** condizioni: **pessime****Impianti:**Elettrico tipologia: **con cavi a vista** tensione: **220V** condizioni: **sufficienti**  
conformità: **da collaudare****Impianti (conformità e certificazioni)****Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	ANTE 2008
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Riscaldamento:**

Esiste impianto di riscaldamento	NO
----------------------------------	----

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
------------------------------------------------------	----

**Impianto antincendio:**

Esiste impianto antincendio	NO
Data di rilascio	0000-00-00
Scadenza	0000-00-00

**Ascensori montacarichi e carri ponte:**

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00
Collaudo ISPEL	-
Autocertificazione	-
Contratto manutenzione	-
Esistenza carri ponte	NO
Matricola	-
Denuncia ISPESL in data	0000-00-00

**Scarichi:**

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
Motivazioni	-

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Piano Terra- Magazzino	sup lorda di pavimento	49,00	1,00	49,00
Piano Terra - Cabina Enel	sup lorda di pavimento	56,00	0,10	5,60
		<b>105,00</b>		<b>54,60</b>

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Magazzino

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2 - 2017

Zona: Narni

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: Magazzino

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

La presente perizia di stima ha le finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento. La stima consiste nel determinare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente al più probabile "valore di mercato") cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Analizzando quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione del valore di mercato, si precisa come sussistano due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. Relativamente al procedimento diretto questo può essere applicato con diverse metodologie, riconducibili comunque essenzialmente ai tre seguenti criteri: - per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili; - per valori tipici, previa articolazione del bene in porzioni apprezzate ordinariamente dal mercato ed individuazione di uno o più parametri di raffronto; - per punti di merito. Come è noto, quest'ultimo si concretizza in una radiografia economica di un bene di prezzo conosciuto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) del bene da stimare. Per quanto riguarda il procedimento indiretto, noto anche con il nome di capitalizzazione dei redditi, esso si articola nella accumulazione iniziale al saggio indicato dal mercato dei redditi ordinari netti futuri, quali si prevede possano essere continuamente dispiegati dal bene oggetto di stima; naturalmente dovranno essere tenuti in debita considerazione lo stato di manutenzione e quello d'uso, che determinano la redditività. In caso di mancanza o insufficienza di prezzi per scarsità di scambi, avvenuti nel recente passato, in presenza altresì di beni locati, alla comparazione diretta si preferirà tale metodo della "capitalizzazione dei redditi" sulla scorta del noto assioma per cui "un bene ha un determinato valore in funzione della propria capacità di produrre reddito". Teoria e prassi valutativa concordano nell'utilizzare principalmente l'espressione della rendita perpetua illimitata sopra riportata; tale assunzione deriva dal fatto che il bene immobiliare ha un ciclo di vita estremamente lungo e che la differenza fra il valore attuale di una rendita perpetua ed il valore di una rendita limitata assume valori contenuti dopo pochi anni. L'algoritmo di calcolo è quindi  $\text{Valore} = \text{Reddito} / \text{Tasso di capitalizzazione}$  dove noto il reddito annuo costante ed assunto un tasso di capitalizzazione, otteniamo il Valore del cespite in grado a sua volta di fornire una rendita R costante nel tempo. Tale procedimento non può essere preso in considerazione nel caso specifico per il non verificarsi dei presupposti fondamentali che sono alla base della sua applicazione quale la notevole difficoltà di ipotizzare un reddito netto ordinario, continuativo e costante nel futuro in un sistema economico dominato dall'incertezza quale è quello italiano. Per la valutazione è stato adottato il criterio sintetico comparativo per parametri tecnici; tale criterio si incentra sulla comparazione tra le unità immobiliari oggetto di stima ed altre unità aventi analoghe caratteristiche, recentemente compravendute, e quindi di prezzo noto. Il valore espresso è in €/mq. Il metodo impiegato consiste nell'applicare alla consistenza delle varie porzioni immobiliari, aventi differenti caratteristiche, i valori pertinenti. Questi ultimi vengono dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso meditati raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle analogie e delle differenze esistenti tra gli edifici confrontati. I dati acquisiti hanno fornito pertanto valide indicazioni che opportunamente estrapolate ed analizzate, hanno dato dati del tutto attendibili. Si è tenuto conto oltre all'ubicazione ed al territorio circostante al fabbricato anche ed in particolare: delle caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, alla consistenza complessiva, nonché alla rispondenza allo scopo cui è destinata. Le indicazioni di mercato sono state reperite da diverse fonti quali:

- Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra

400 €/mq e 600 €/mq;

- Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 350 €/mq e 450 €/mq;
- Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 286 €/mq e 380 €/mq.

In considerazione di tutte le caratteristiche dell'immobile da stimare e lo stato di conservazione, è opinione dello scrivente che il valore congruo (giustificato ed obiettivo) per l'immobile oggetto di perizia risulta essere di 300€/mq; tale valore è riferito alla superficie commerciale. Il calcolo della seguente perizia viene effettuato sulla superficie lorda .

Per concludere, il valore unitario risultante dalla stima è quindi 300 €/mq.

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 400 €/mq e 600 €/mq;

Agenzie immobiliari operanti nella zona di riferimento che indicano per recenti compravendite di immobili simili, valori compresi tra 350 €/mq e 450 €/mq;

Borsino Immobiliare che riporta, per immobili ubicati nella stessa zona e della stessa tipologia e in condizioni ordinarie, quotazioni comprese tra 286 €/mq e 380 €/mq.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 300 €/mq;

Altre fonti di informazione: -.

**8.3 Valutazione corpi:****A. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 16.380,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra- Magazzino	49,00	€ 300,00	€ 14.700,00
Piano Terra - Cabina Enel	5,60	€ 300,00	€ 1.680,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 16.380,00
Valore corpo	€ 16.380,00
Valore Accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 16.380,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 16.380,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Magazzini e locali di deposito [C2]	54,60	€ 16.380,00	€ 16.380,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.15%)	€ 2.457,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 13.923,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	<b>€ 0,00</b>

Data generazione:  
05-10-2018

L'Esperto alla stima  
**Ing. Gabriele Battistoni**



FOTO 13 – PIANO TERRA

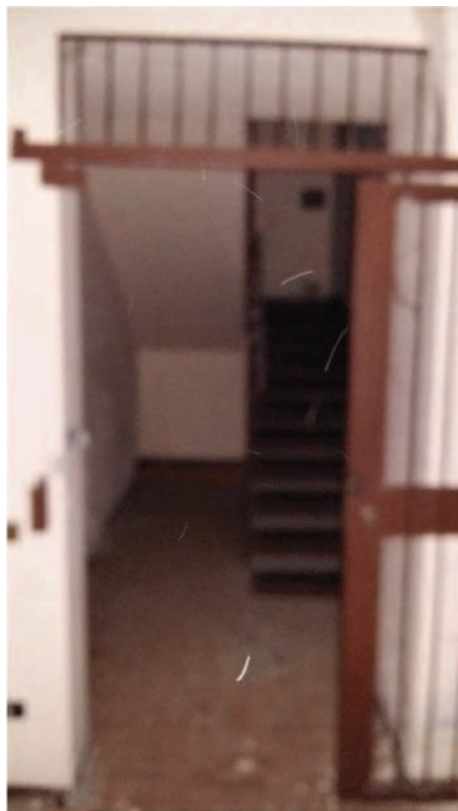


FOTO 14 – PIANO TERRA



FOTO 15 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 16 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 17 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 18 – PIANO PRIMO UFFICI





FOTO 19 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 20 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 21 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 22 – PIANO PRIMO UFFICI



FOTO 23 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 24 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 25 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 26 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 27 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 28 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 29 – PIANO SECONDO UFFICI



FOTO 30 – PIANO SECONDO UFFICI

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "I" – Documentazione fotografica**

**LOTTO 001 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



FOTO 1 - AEREA



FOTO 2 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 1





FOTO 3 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 1



FOTO 4 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 5



FOTO 5 – INGRESSO LOCALE CENTRALE TERMICA



FOTO 6 – INGRESSO LOCALE CENTRALE TERMICA



FOTO 7 – LOCALE CENTRALE TERMICA



FOTO 8 – PARTICOLARE CENTRALE TERMICA



FOTO 9 – PIANO INTERRATO



FOTO 10 – PIANO INTERRATO



FOTO 11 – PIANO INTERRATO



FOTO 12 – PIANO TERRA

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

UFFICI

Hm= 4.25 m

PIAZZA DEI PRICI

VIA DELLA RINCIANA

PIAZZA GIUSEPPE MARCONI

UFFICIO

UFFICIO

UFFICIO

UFFICIO

BALCONE

PART. 78  
PART. 76

DEPOSITO

NORD

NORD

Ultima Planimetria in atti

PIANTA PIANO MEZZANO TRA PRIMO E TERRA

Data: 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 24 ->  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 24 ->  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: SI-T-1-2,

Lot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

**Identificativi Catastali:**

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri

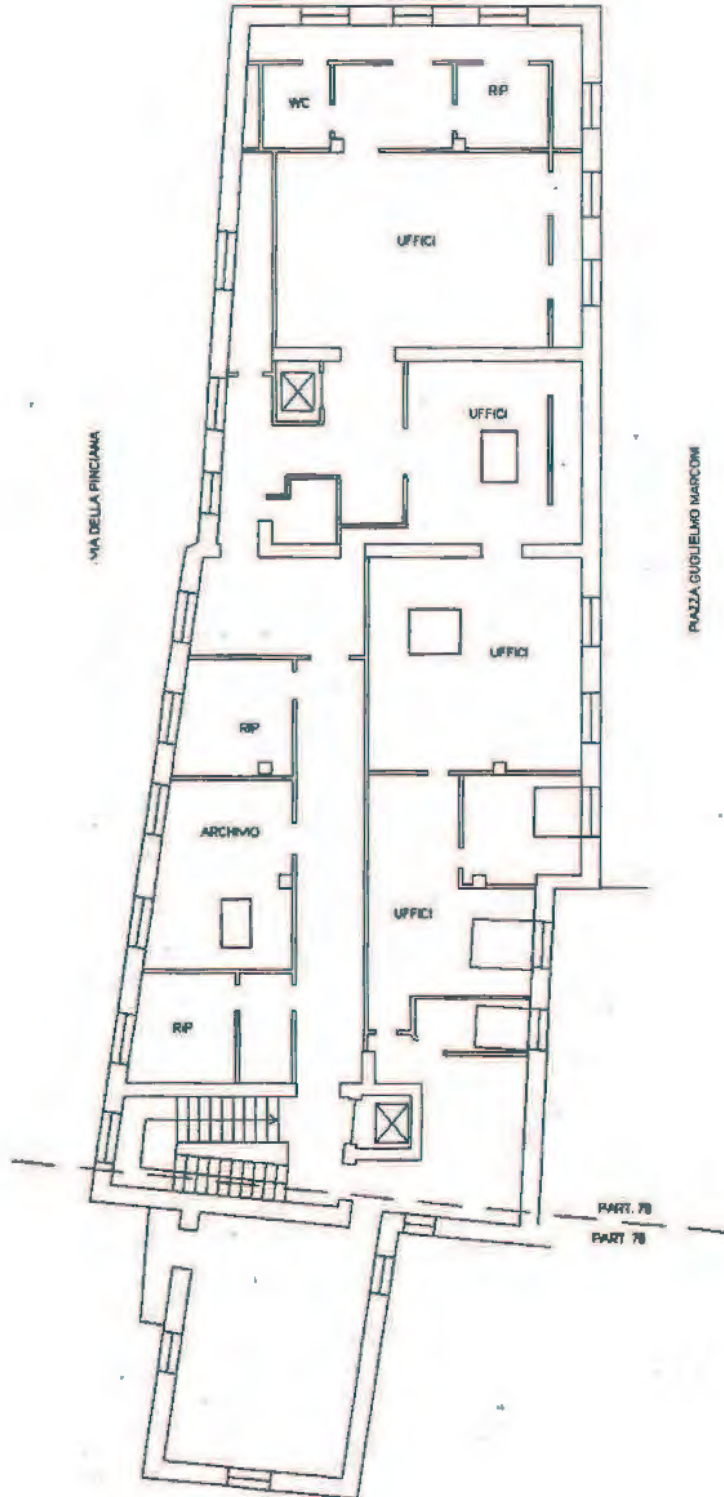
Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 4      Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO  
UFFICI  
Hm= 2.80 m

PIAZZA DEI PRIORI



VIA DELLA PINCIANA

PIAZZA GIUGLIAMO MARCONI

PART. 7B  
PART. 7B

REGISTRATA AL 02/04/2016 - Comune di NARNI (FR44) - Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 24 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: SI-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

ata: 09/04/2018 - n. TR0020429 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
et schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. 1R0078004 del 09/04/2018

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

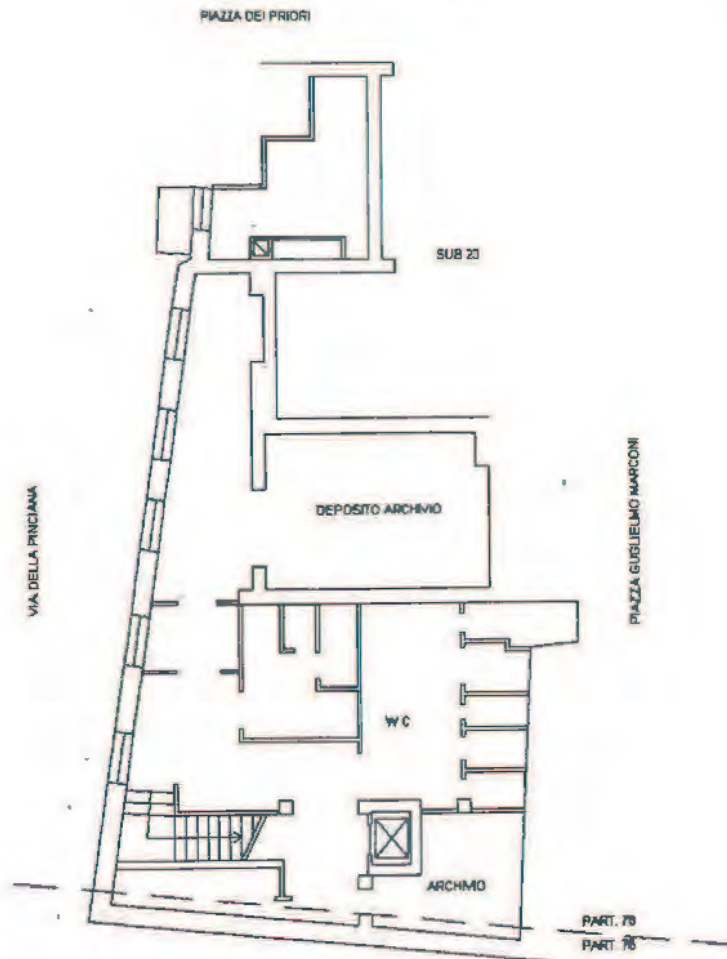
Scheda n. 1

Scala 1:200

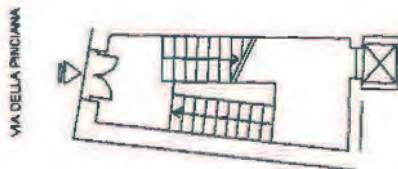
PIANTA PIANO INTERRATO

UFFICI

Hm = 3.30 m



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - < Foglio: 73 Particella: 76 - Subalterno 9 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020432 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot schede: 4 - Formato di acq. A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1





**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

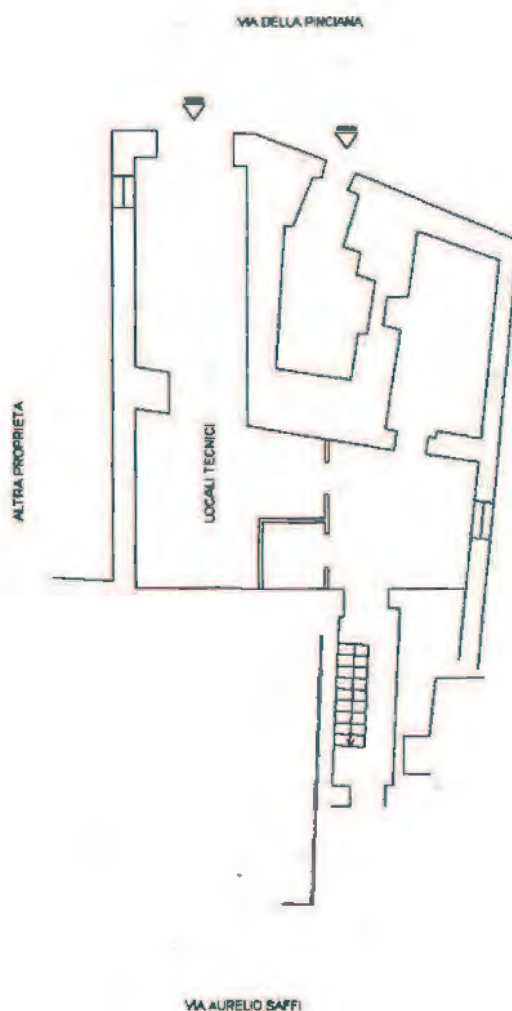
N. 8132

Scheda n. 2      Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

UFFICI

Hm = 2.90 m



Catasto del fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 9 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti



Data: 09/04/2018 - n. TR0020432 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Fotocopia: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario  
Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 3

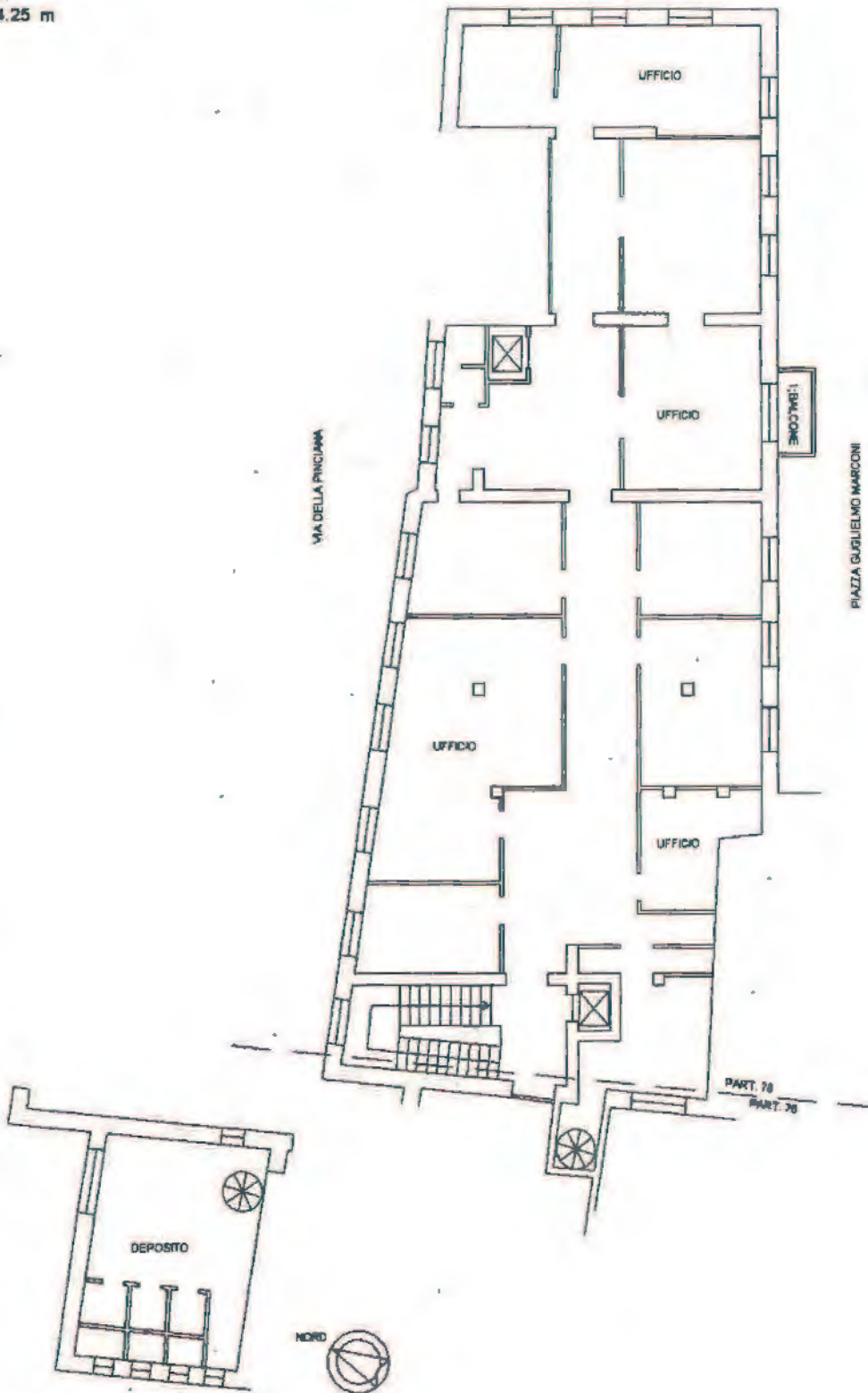
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

UFFICI

Hm= 4.25 m

PIAZZA DEI PRIORI



Catasto Uel. e fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - Foglio: 73 Particella: 76 - Subalterno 9 -  
 VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti  
PIANTA PIANO MEZZANO TRA PRIMO E TERRA

Data: 09/04/2018 - C.E.L. PR020432 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
 et schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Montestazione protocollo n. 1K00/8804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

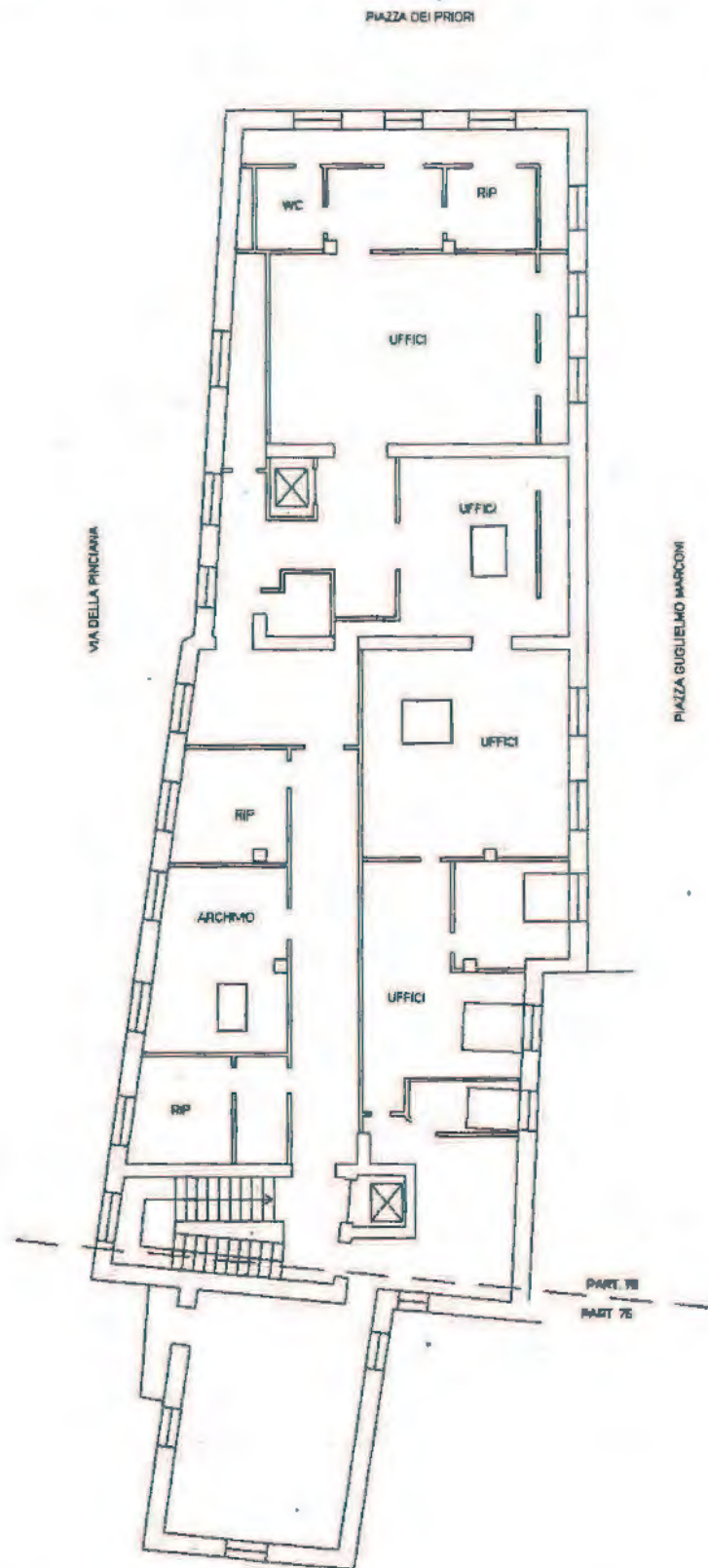
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 4 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO  
UFFICI  
Hm= 2.80 m



Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - Foglio: 73 Particella: 76 - Subalterno 9 - VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: SI-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020432 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
**Terni**

Dichiarazione protocollo n. 1R00/8804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.y. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
 Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
 Geometri

Prov. Roma

N. 8132

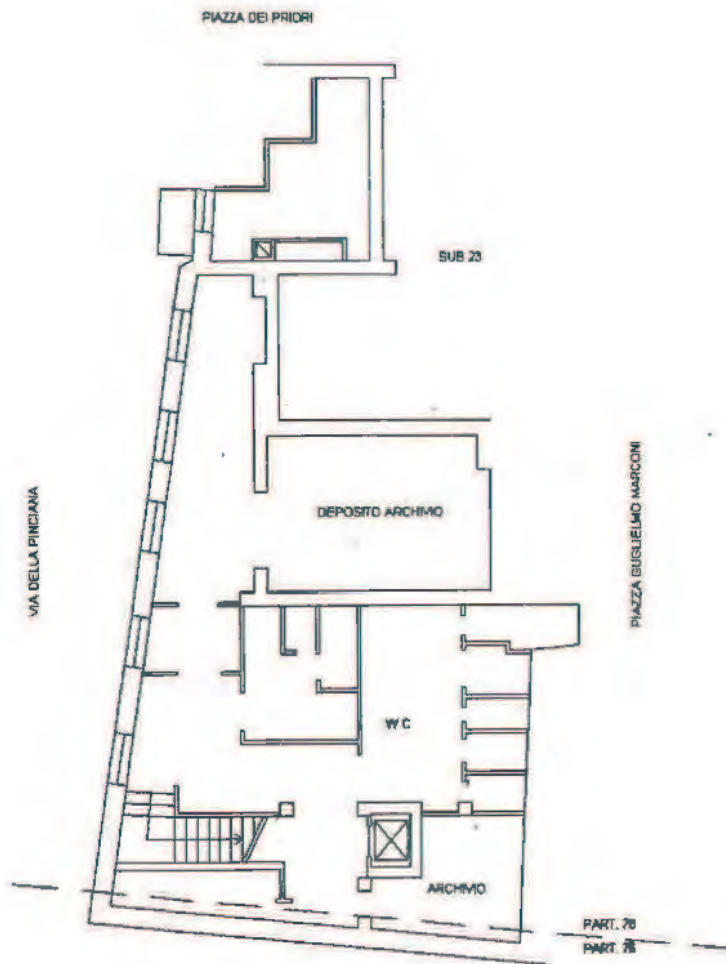
Scheda n. 1

Scala 1:200

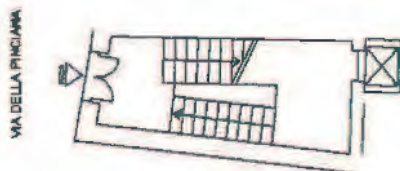
PIANTA PIANO INTERRATO

UFFICI

Hm = 3.30 m



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Simazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 9 >  
 VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano; S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020434 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Terni

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

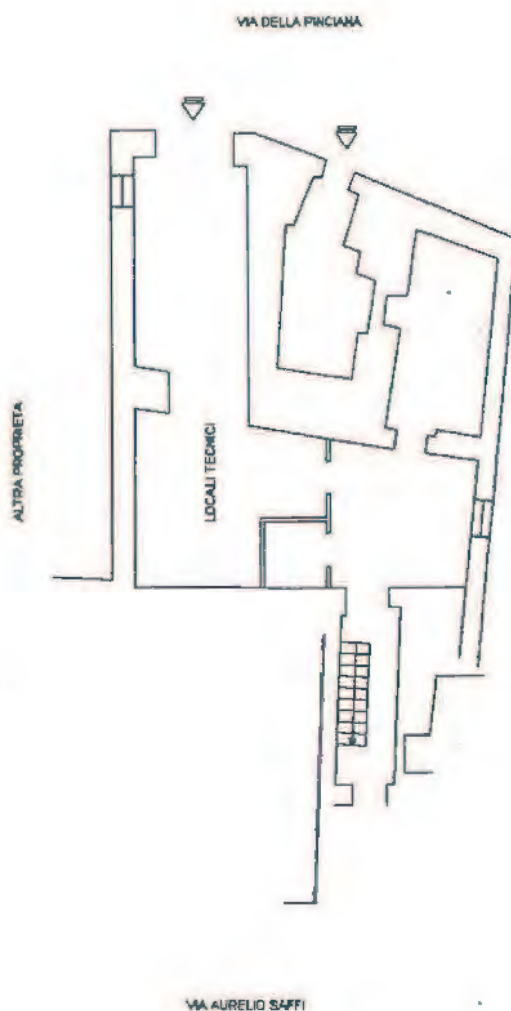
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

UFFICI

Hm = 2.80 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (0844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 9 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: SI-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020434 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 3

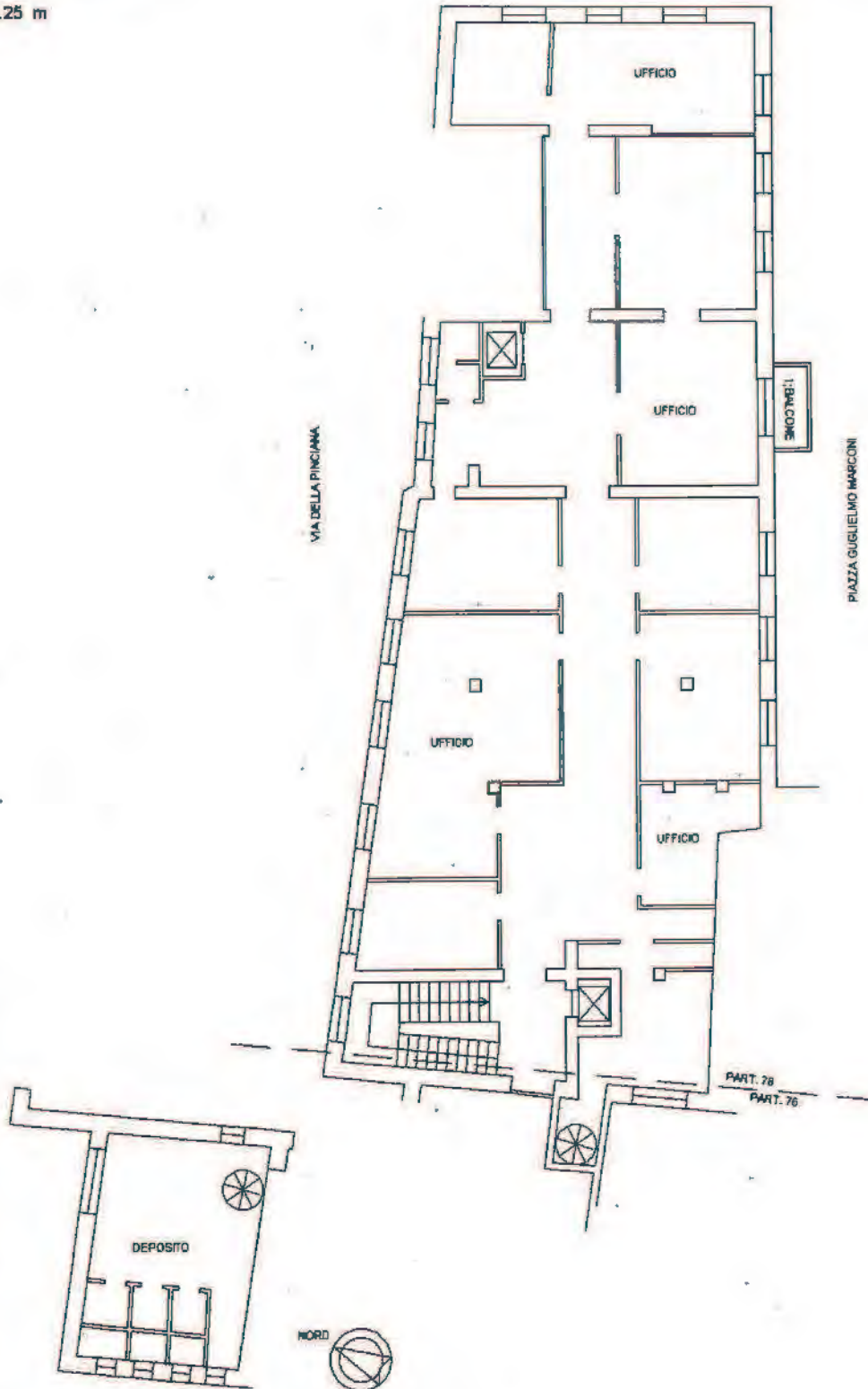
Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO  
UFFICI  
Hm= 4.25 m

PIAZZA DEI PRIORI

VIA DELLA PINCIANA

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - < Foglio: 73 Particella: 78 - Subalterno 9 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-I-1-2;

Ultima Planimetria in atti  
PIANTA PIANO MEZZANO TRA PRIMO E TERRA  
Data: 09/04/2018 - C.E.L. PR 020434 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI  
Tot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

NORD

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

oiv. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Isritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 4

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

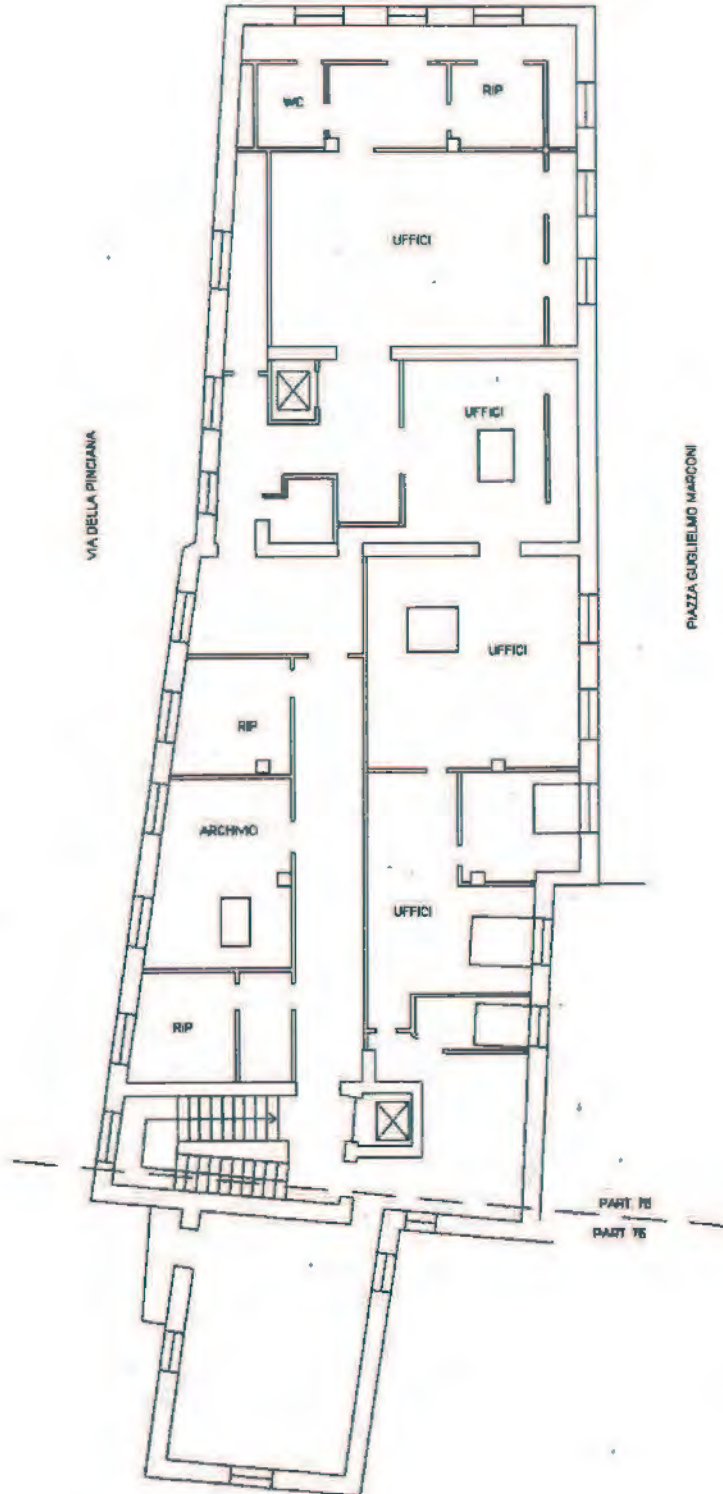
UFFICI

H<sub>int</sub> = 2.80 m

PIAZZA DEI PRIORI

VIA DELLA PINGIAMA

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 9 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: SI-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020434 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot. schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO “B” – Planimetrie catastali**

**LOTTO 001 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

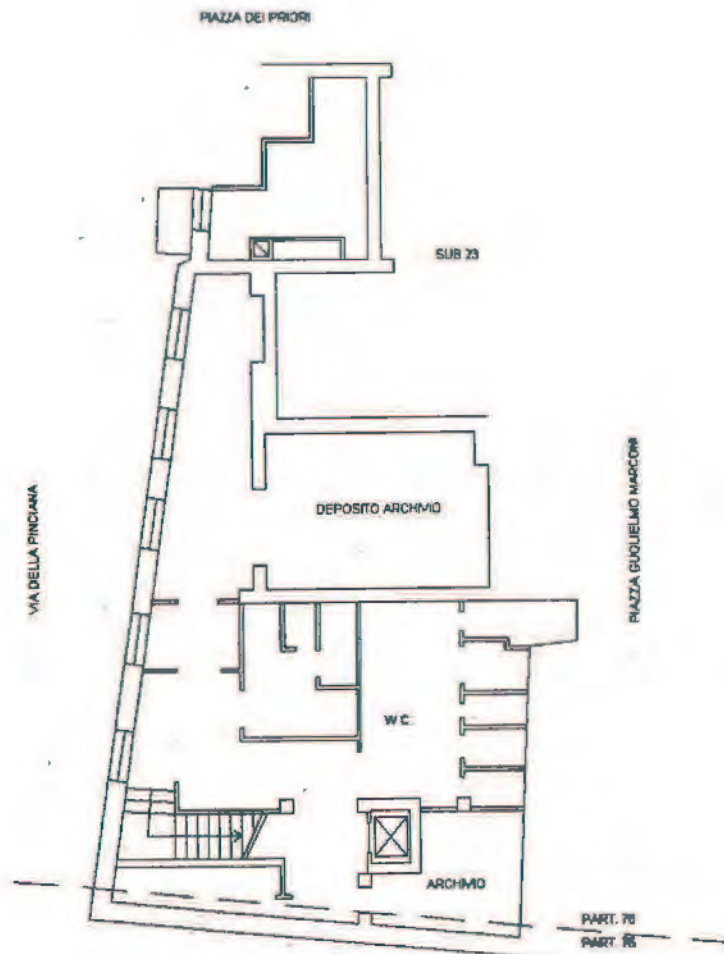
Scheda n. 1

Scala 1:200

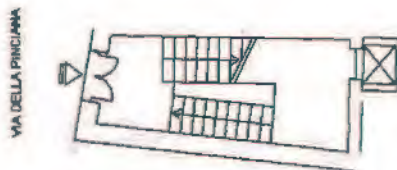
PIANTA PIANO INTERRATO

UFFICI

Hm = 3.30 m



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 24 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020429 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Lot schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 1

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 24

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

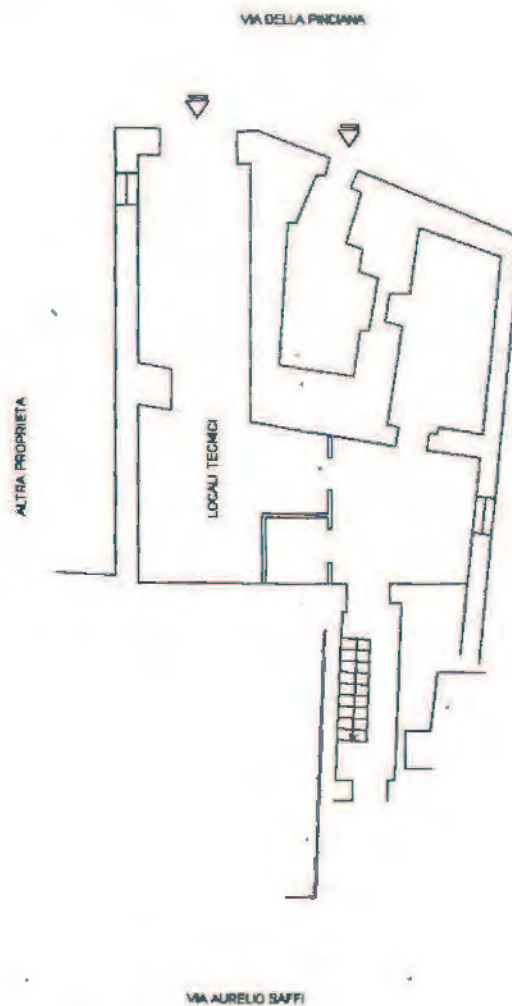
Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

UFFICI

Hm = 2.90 m



COMUNE DI NARNI (844) - Comune di NARNI(844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 24 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 1 piano: S1-T-1-2;

Ultima Planimetria in atti

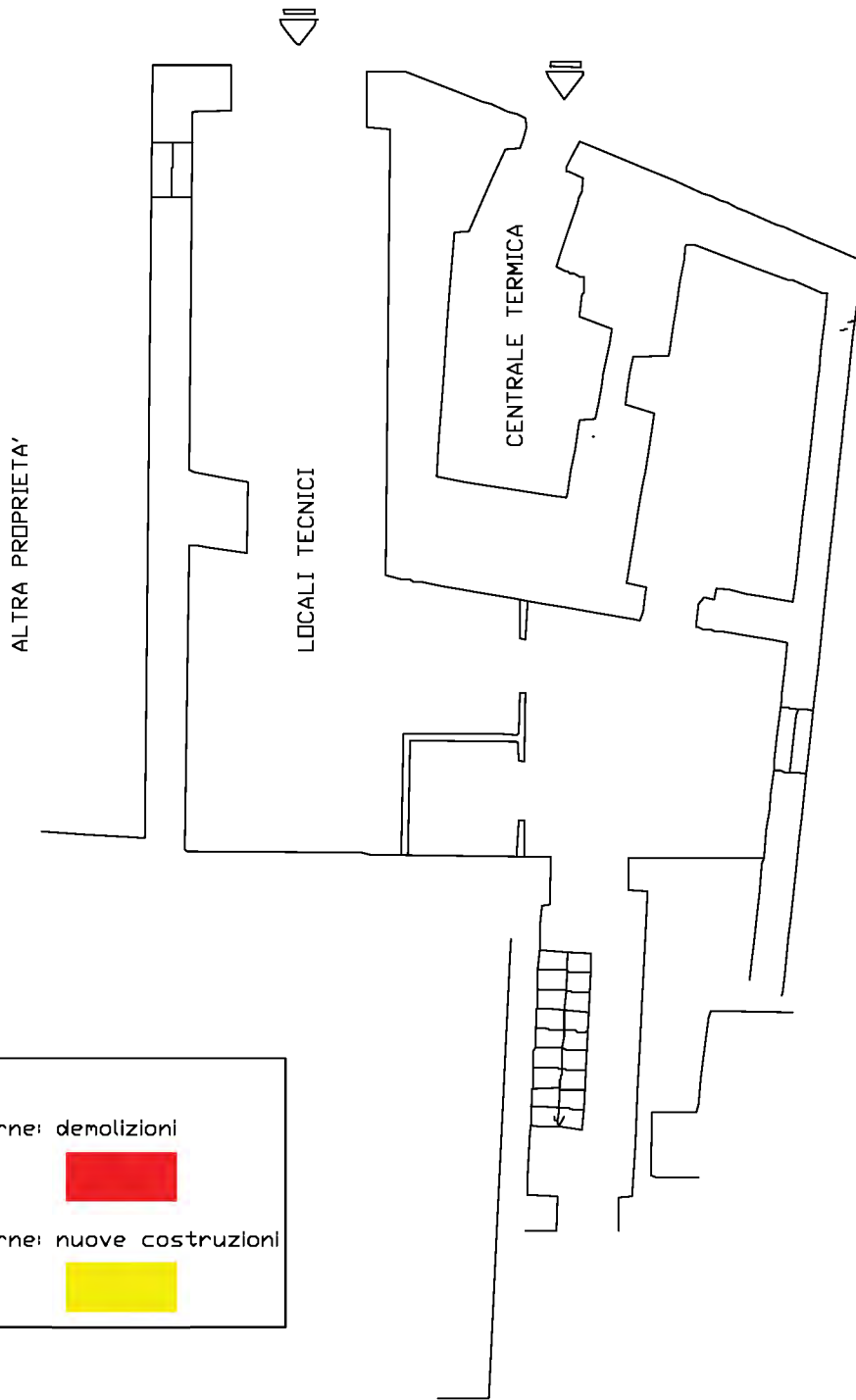
ata: 09/04/2018 - n. TR0020429 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

at schede: 4 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1



# PIANTA PIANO TERRA

VIA DELLA PINCIANA



## LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



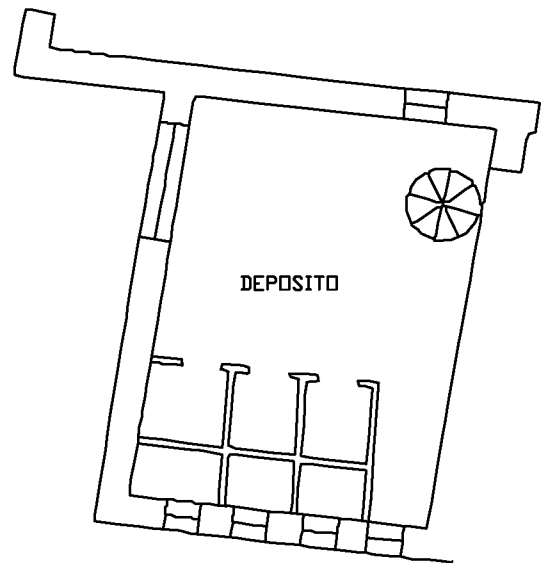
-Opere interne: nuove costruzioni



VIA AURELIO SAFFI

PIANTA PIANO PRIMO

PIAZZA DEI PRIORI



VIA DELLA PINCIANA

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI

UFFICIO

UFFICIO

BALCONE

UFFICIO

UFFICIO

LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni

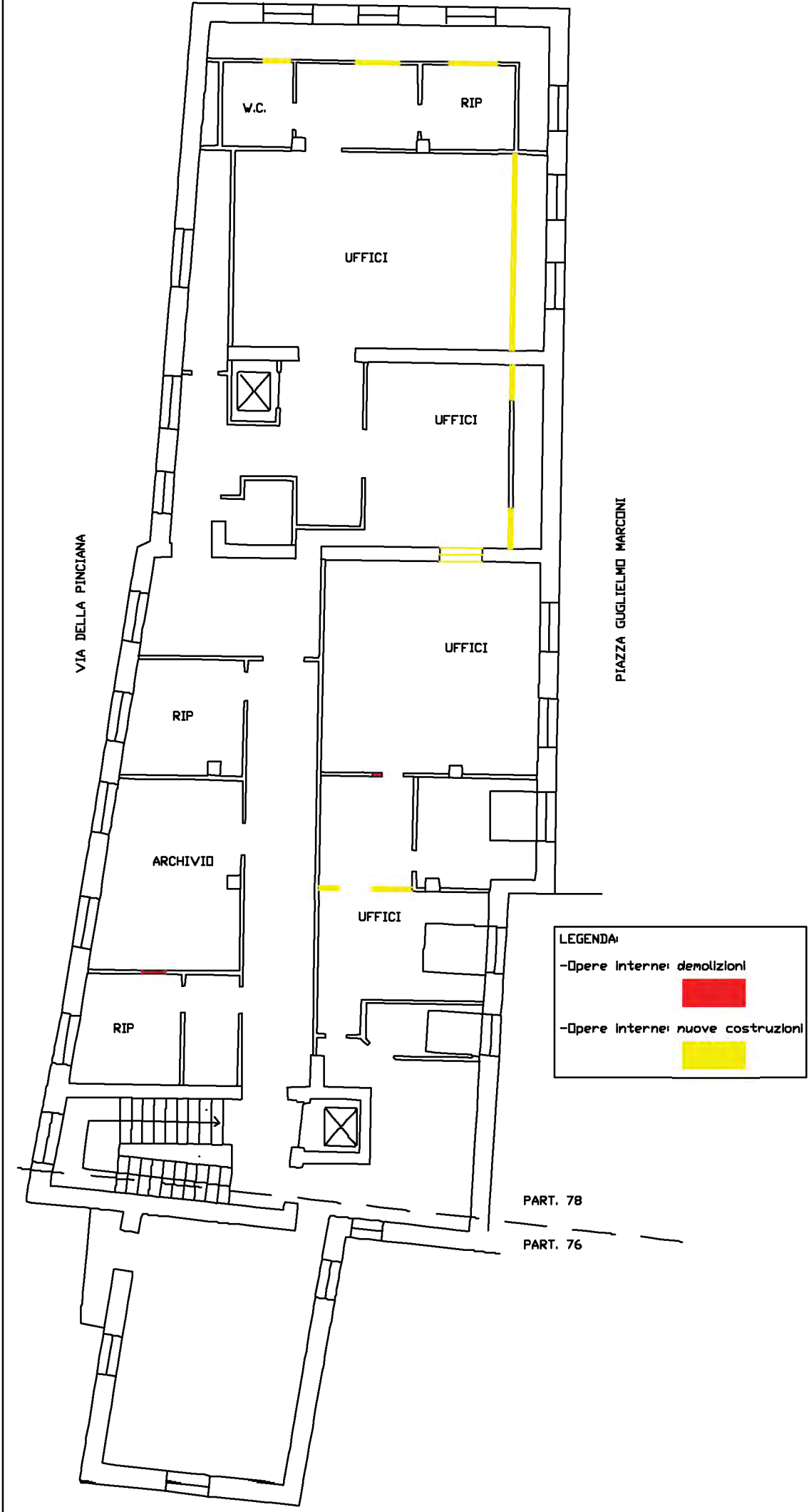


PART. 78

PART. 76

PIANTA PIANO SECONDO

PIAZZA DEI PRIORI



LEGENDA:

- Opere interne: demolizioni
- Opere interne: nuove costruzioni

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "L" – Planimetrie stato di fatto**

**LOTTO 001 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

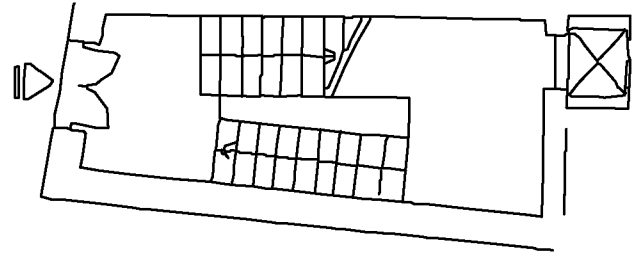
CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

PIAZZA DEI PRIORI

PIANTA PIANO TERRA

VIA DELLA PINCIANA



SUB 73

VIA DELLA PINCIANA

DEPOSITO ARCHIVIO

PIAZZA GUGLIELMO MARCONI

W.C.

LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni



ARCHIVIO

PART. 78

PART. 76

PIANTA PIANO INTERRATO

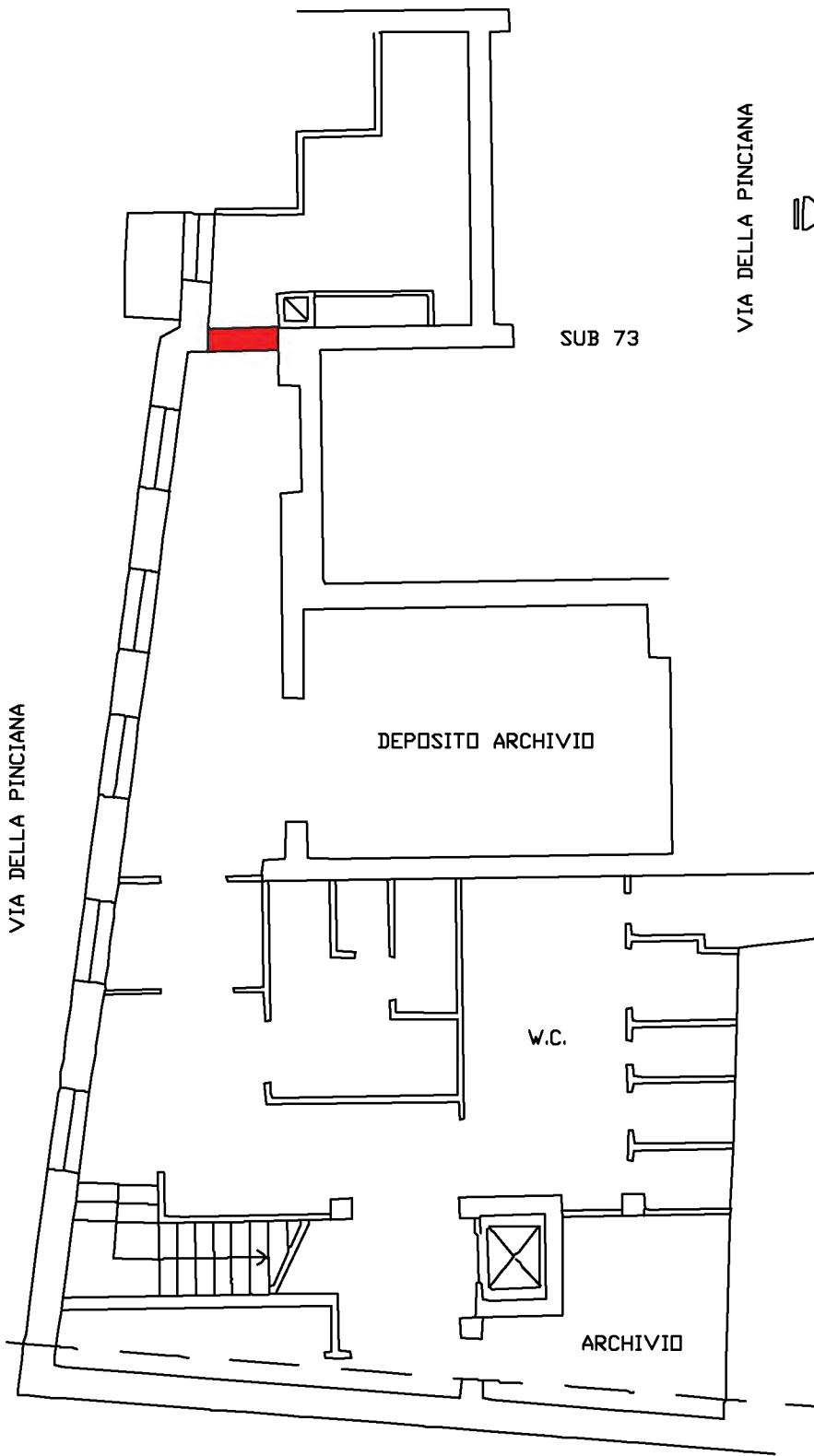




FOTO 11 – PIANO PRIMO



FOTO 12 – PIANO PRIMO





FOTO 13 – PIANO PRIMO



FOTO 14 – PIANO SECONDO



FOTO 15 – PIANO SECONDO



FOTO 16 – PIANO SECONDO



FOTO 17 – PIANO SECONDO



FOTO 18 – PIANO SECONDO

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "I" – Documentazione fotografica**

**LOTTO 001 – CORPO B**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

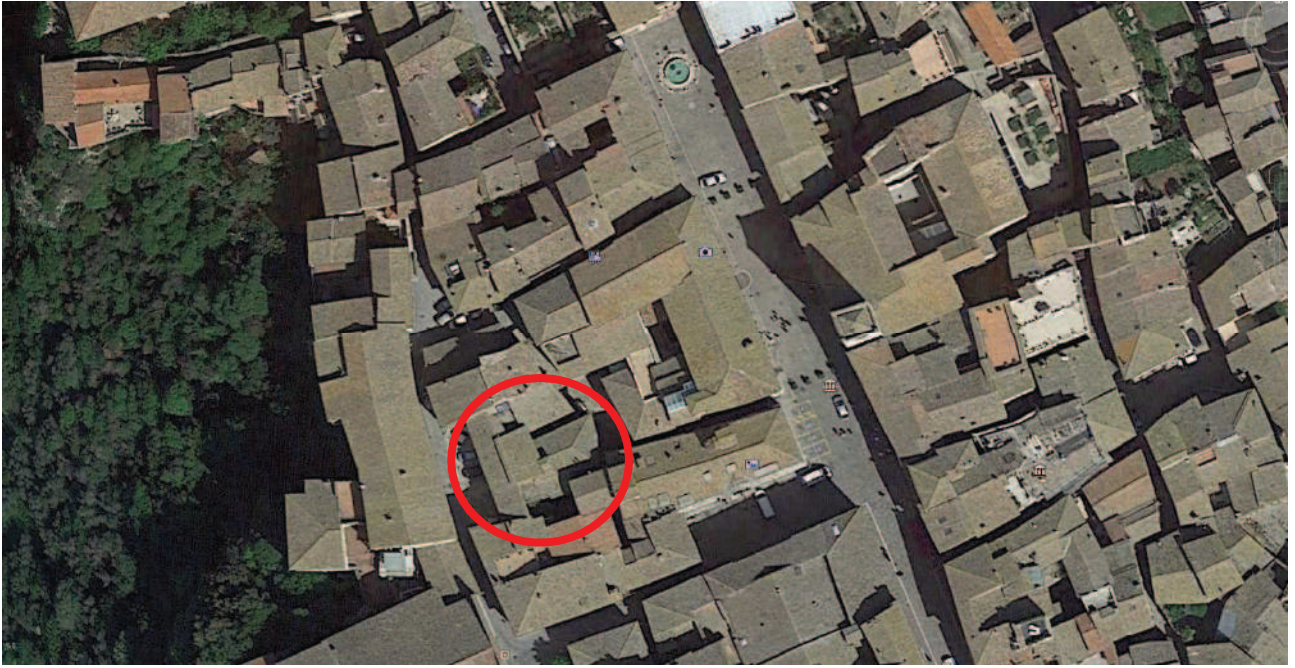


FOTO 1 - AEREA



FOTO 2 – INGRESSO VIA SAFFI N. 12



FOTO 3 – INGRESSO VIA SAFFI N. 12



FOTO 4 – PIANO AMMEZZATO



FOTO 5 – PIANO AMMEZZATO



FOTO 6 – PIANO AMMEZZATO



FOTO 7 – PIANO PRIMO



FOTO 8 – PIANO PRIMO





FOTO 9 – PIANO PRIMO



FOTO 10 – PIANO PRIMO

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "B" – Planimetrie catastali**

**LOTTO 001 – CORPO B**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.d.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 25

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

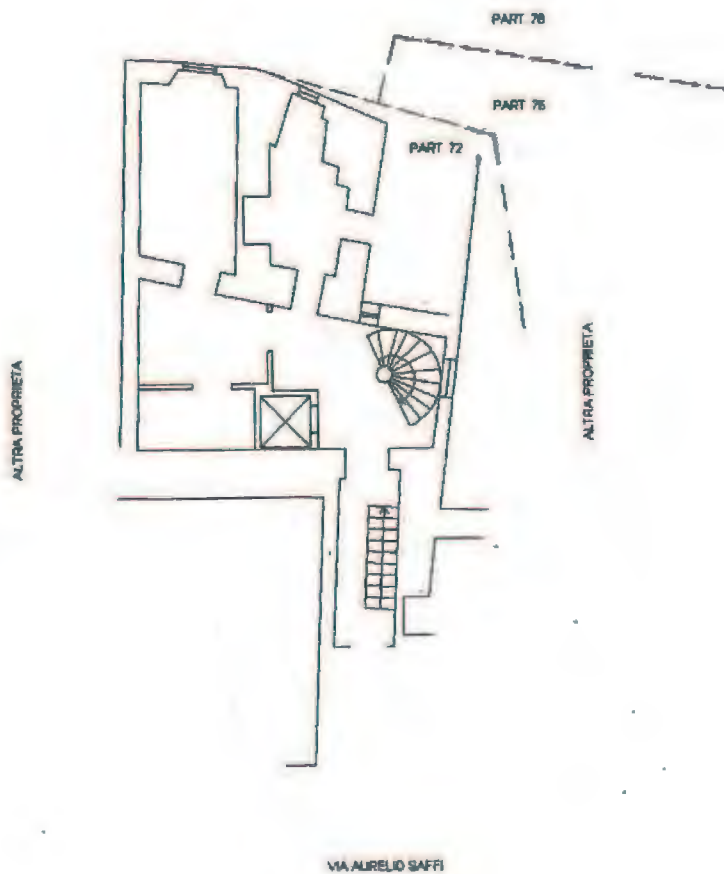
N. 8132

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANTA PIANO AMMEZZATO TRA P.T. E P.P  
UFFICI

H = 3.20 m



Catasto dei fabbricati - Simulazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 25 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 10 piano: I-1-2.

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020430 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0078804 del 09/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 25

Compilata da:  
Spagnolo Mario  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

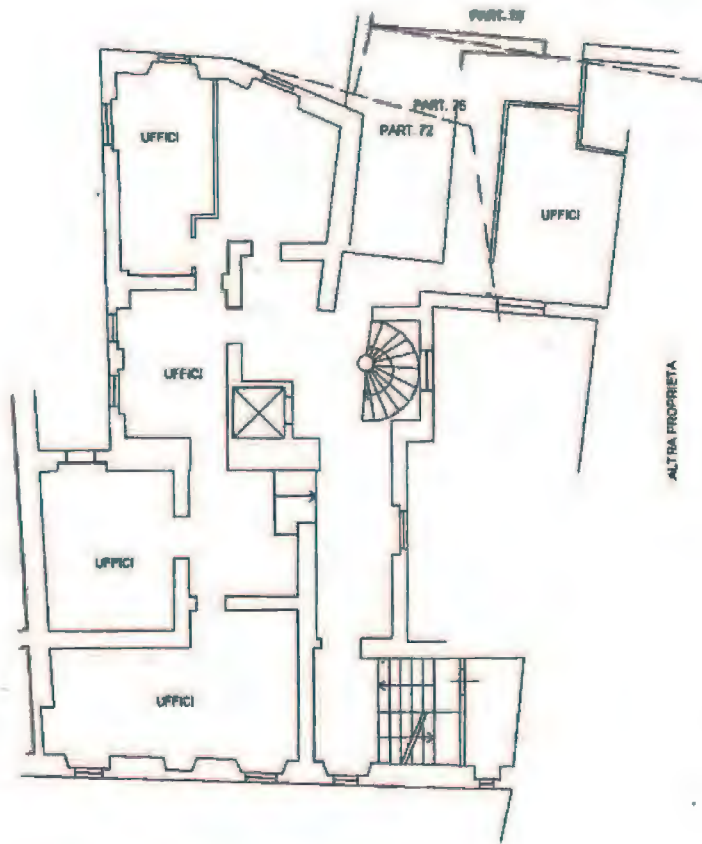
Scheda n. 2      Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO

UFFICI

Hm = 3.20 m

ALTRA PROPRIETA



VIA AURELIO SAFFI



NORD

Catasto dei fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 25 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 10 piano: I-1-2;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020430 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 10

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 25

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

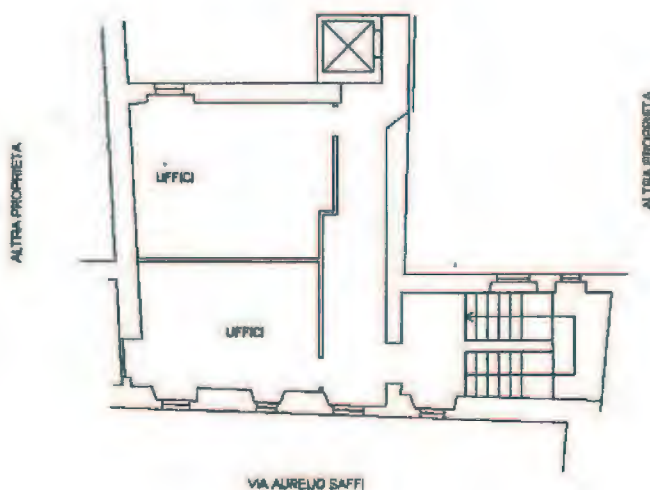
Scheda n. 3

Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

UFFICI

H = 3.30 m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 25 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 10 piano: T-1-2,

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020430 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot schede: 3 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "L" – Planimetrie stato di fatto**

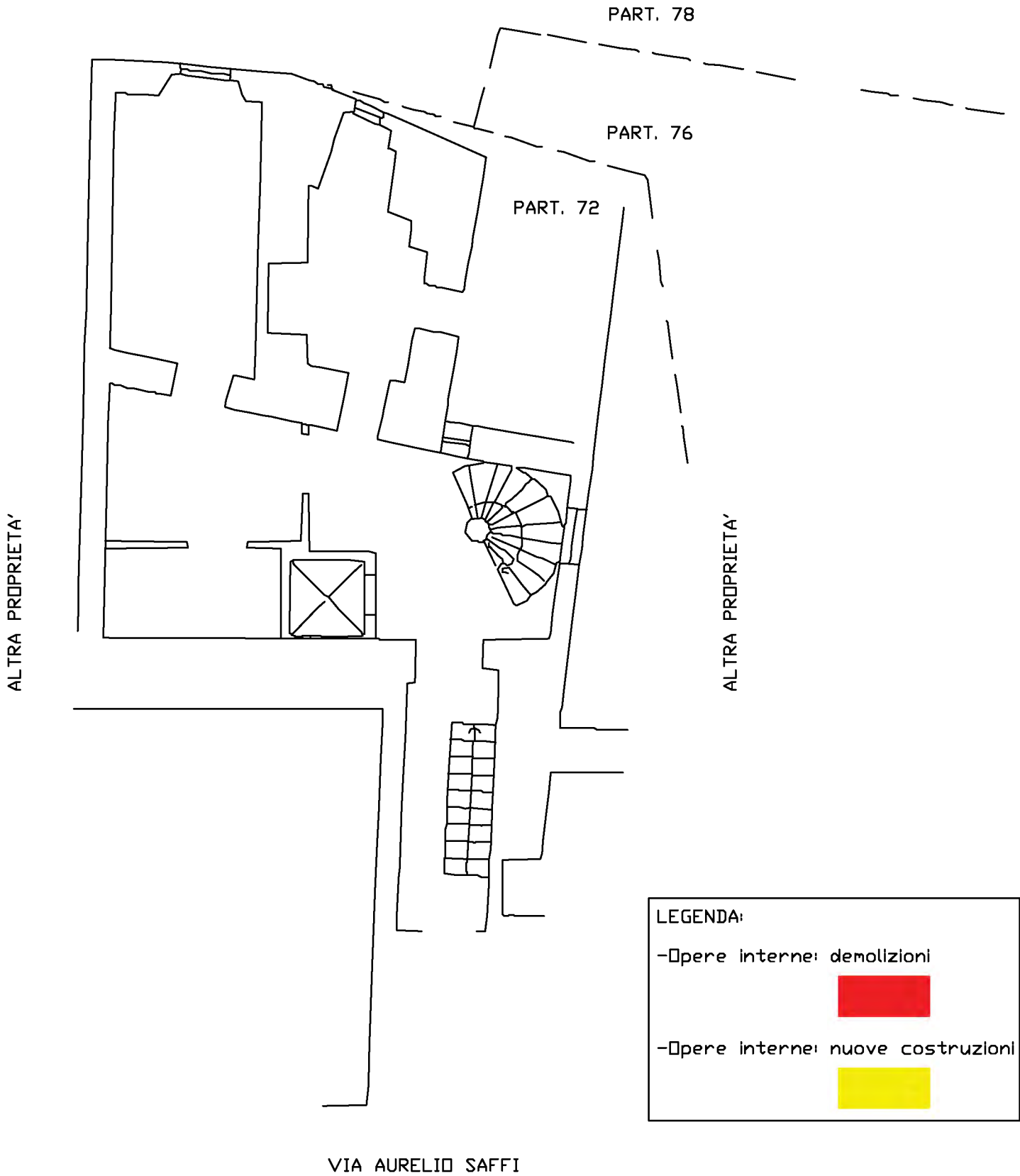
**LOTTO 001 – CORPO B**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

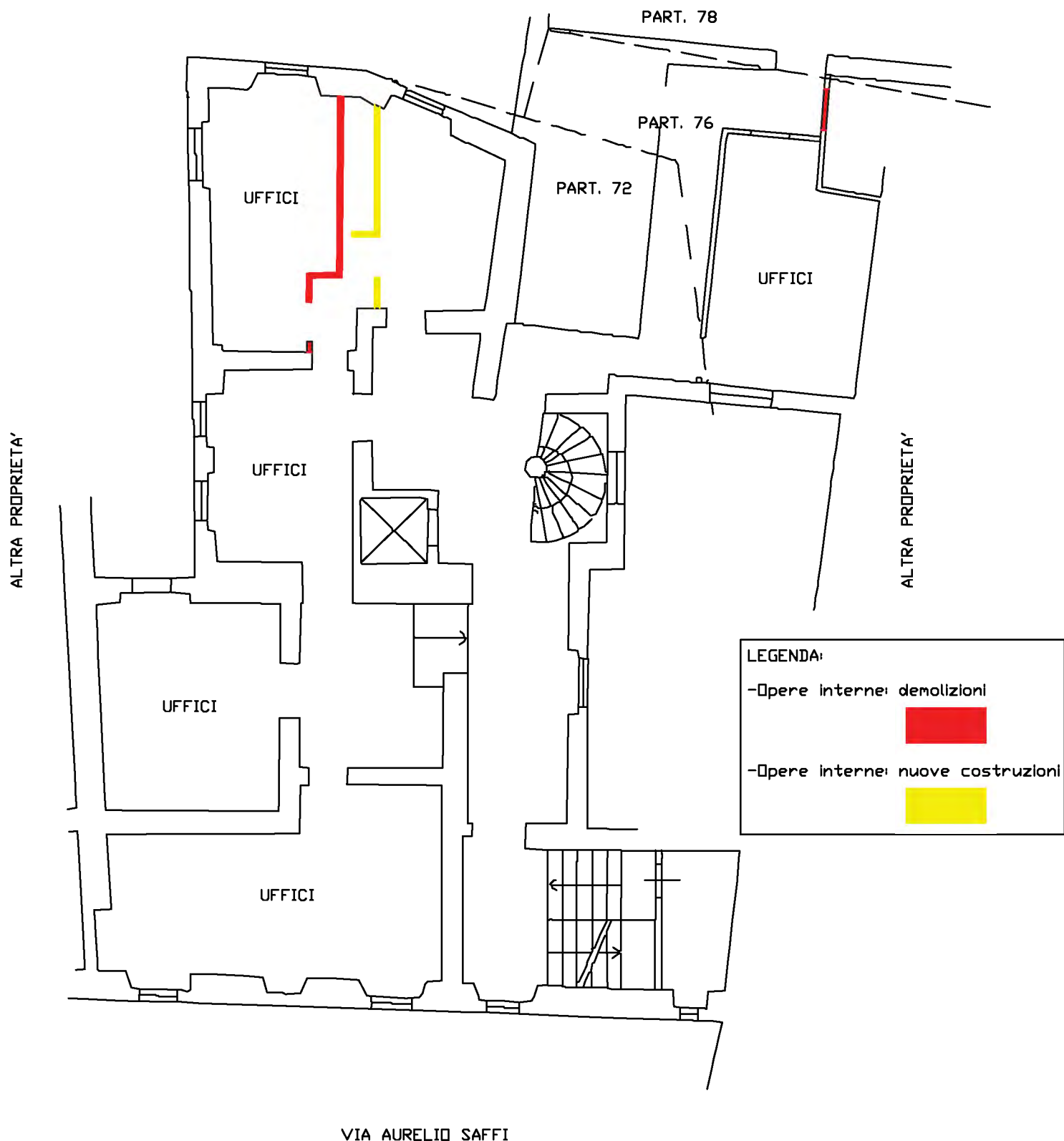
PIANTA PIANO AMMEZZATO TRA P.T. E P.P.



LEGENDA:

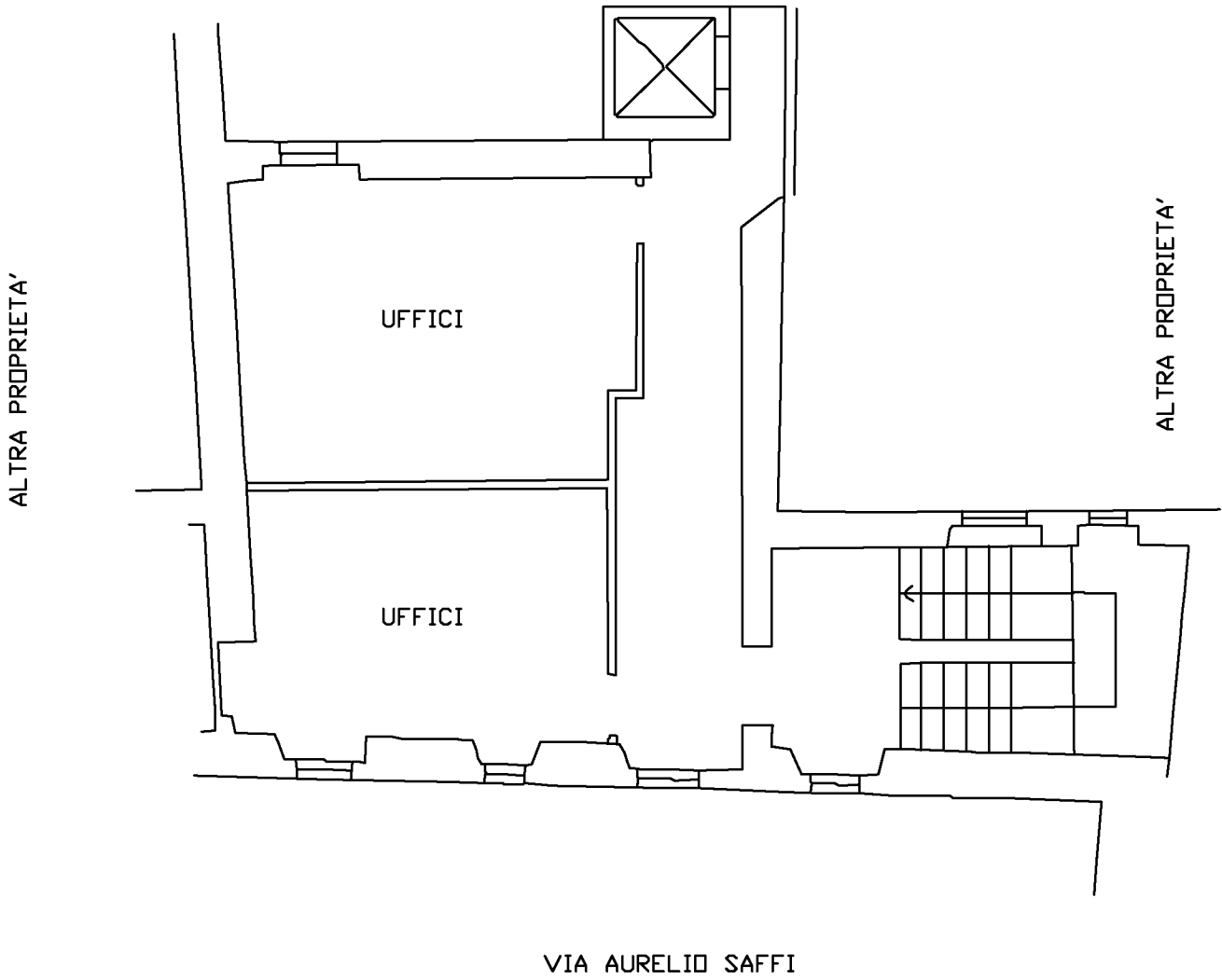
- pere interne: demolizioni
- pere interne: nuove costruzioni

PIANTA PIANO PRIMO





# PIANTA PIANO SECONDO



## LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0079333 del 10/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 73

Particella: 72

Subalterno: 28

Compilata da:  
Spagnolo Mario

Iscritto all'albo:  
Geometri

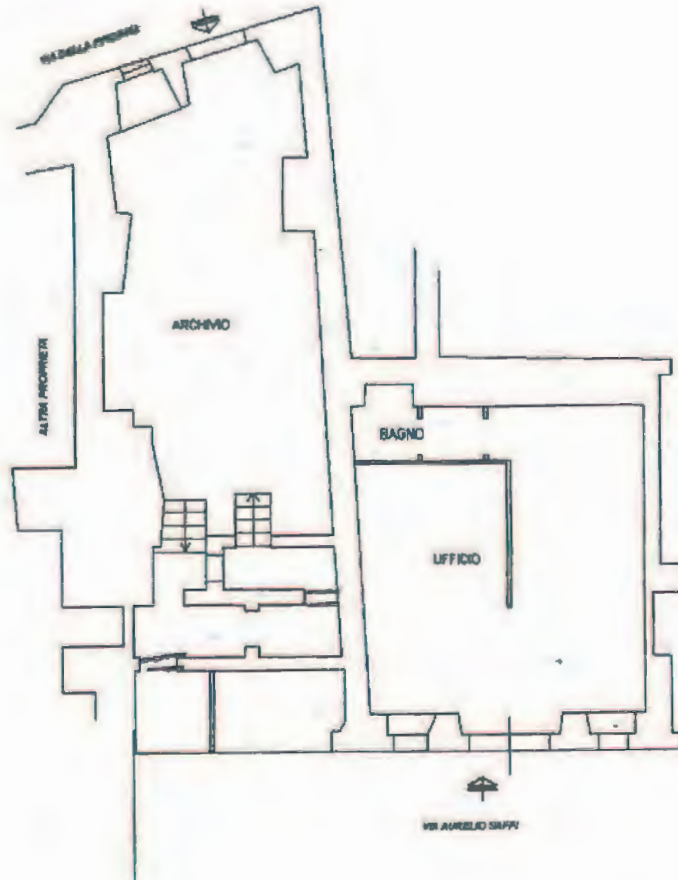
Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 2

Scala 1:200

PIANO TERRA  
UFFICIO  
H = 4.20 m



Catasto dei fabbricati - situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI (844) - Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 28 -  
VIA AURELIO SAFFI n. 12 piano: S1-T;

Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020431 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

tot schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1



# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "B" – Planimetrie catastali**

**LOTTO 002 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Terni**

Dichiarazione protocollo n. TR0079333 del 10/06/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Narni

Via Aurelio Saffi

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 73  
Particella: 72  
Subalterno: 28

Compilata da:  
Spagnolo Mario

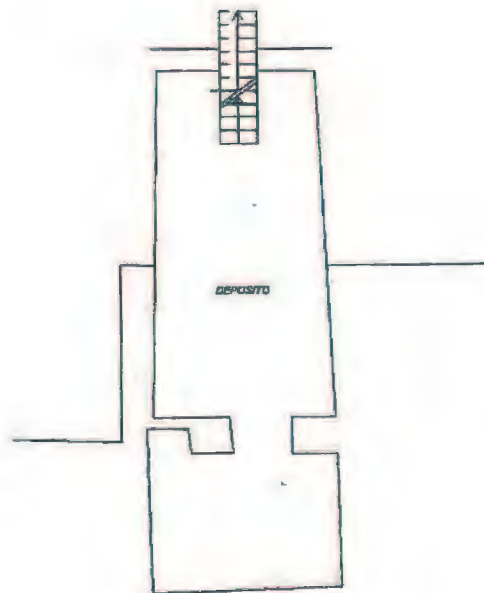
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 8132

Scheda n. 1      Scala 1:200

Piano interrato  
DEPOSITO  
Hm= 2.65 m



Ultima Planimetria in atti

Data: 09/04/2018 - n. TR0020431 - Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Fot.schede: 2 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI(F 844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 28 >  
VIA AURELIO SAFFI n. 12 piano: S1-T;



FOTO 5 – INGRESSO VIA SAFFI N. 12



FOTO 6 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 9



FOTO 7 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 9



FOTO 8 – INTERNI



FOTO 9 – INTERNI



FOTO 10 – INTERNI



FOTO 11 – INTERNI



FOTO 12 – INTERNI





FOTO 13 – INTERNI



FOTO 14 – INTERNI

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "I" – Documentazione fotografica**

**LOTTO 002 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



FOTO 1 - AEREA



FOTO 2 - ESTERNO



FOTO 3 - ESTERNO



FOTO 4 – INGRESSO VIA SAFFI N. 12

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "L" – Planimetrie stato di fatto**

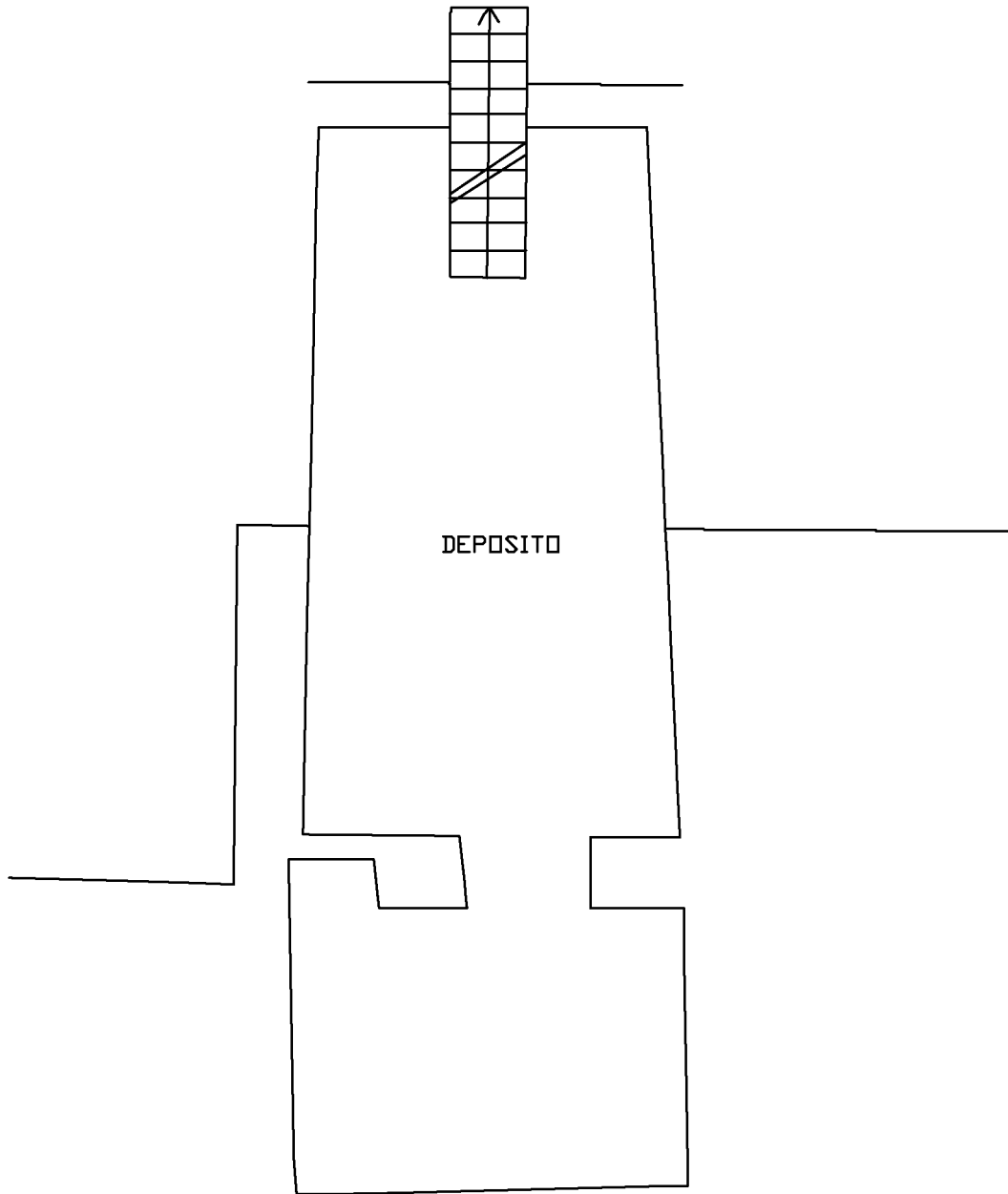
**LOTTO 002 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

# PIANTA PIANO INTERRATO



## LEGENDA:

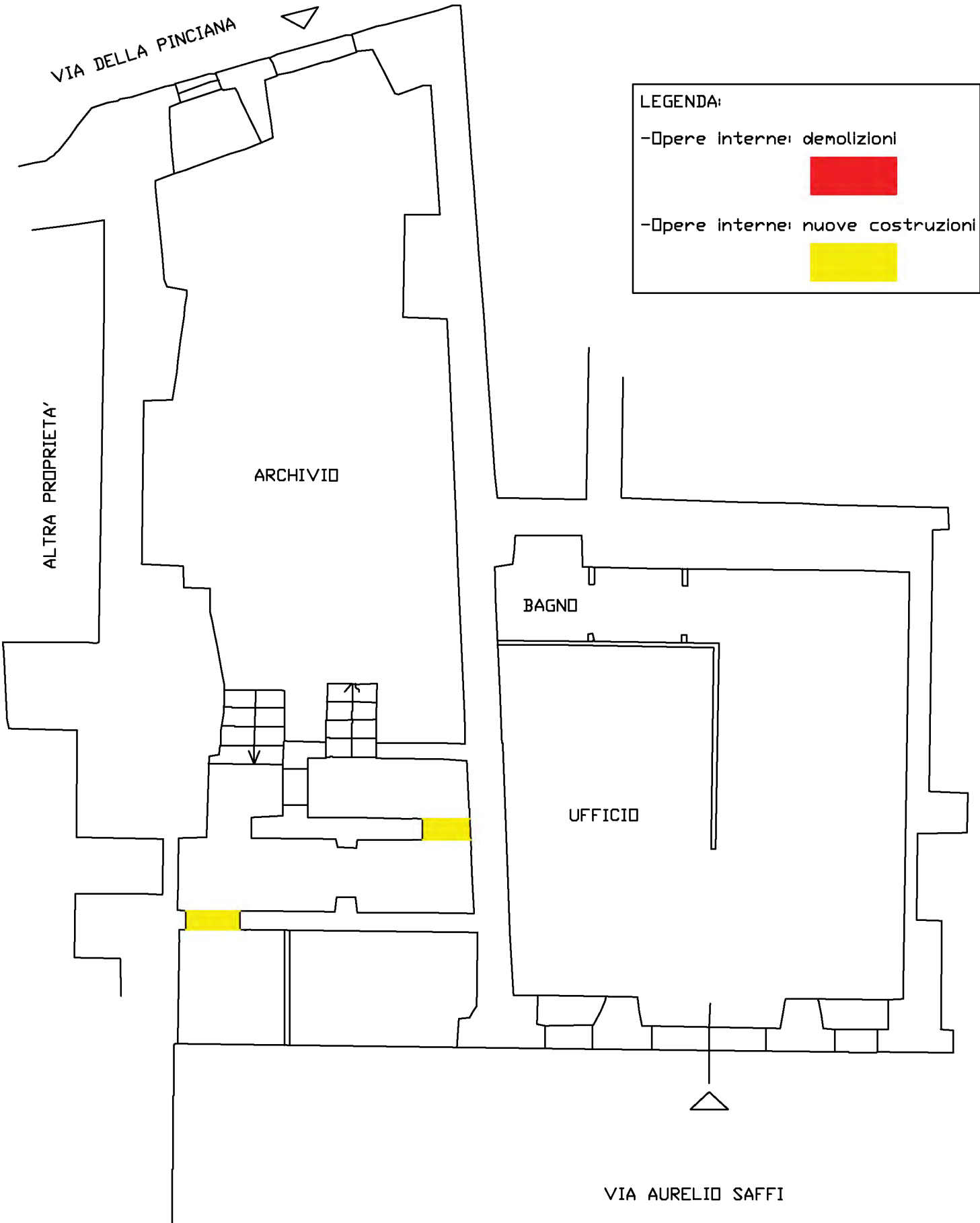
-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni



# PIANTA PIANO TERRA



LEGENDA:

- Opere interne: demolizioni
- Opere interne: nuove costruzioni

ALTRA PROPRIETA'

ARCHIVIO

BAGNO

UFFICIO

VIA AURELIO SAFFI

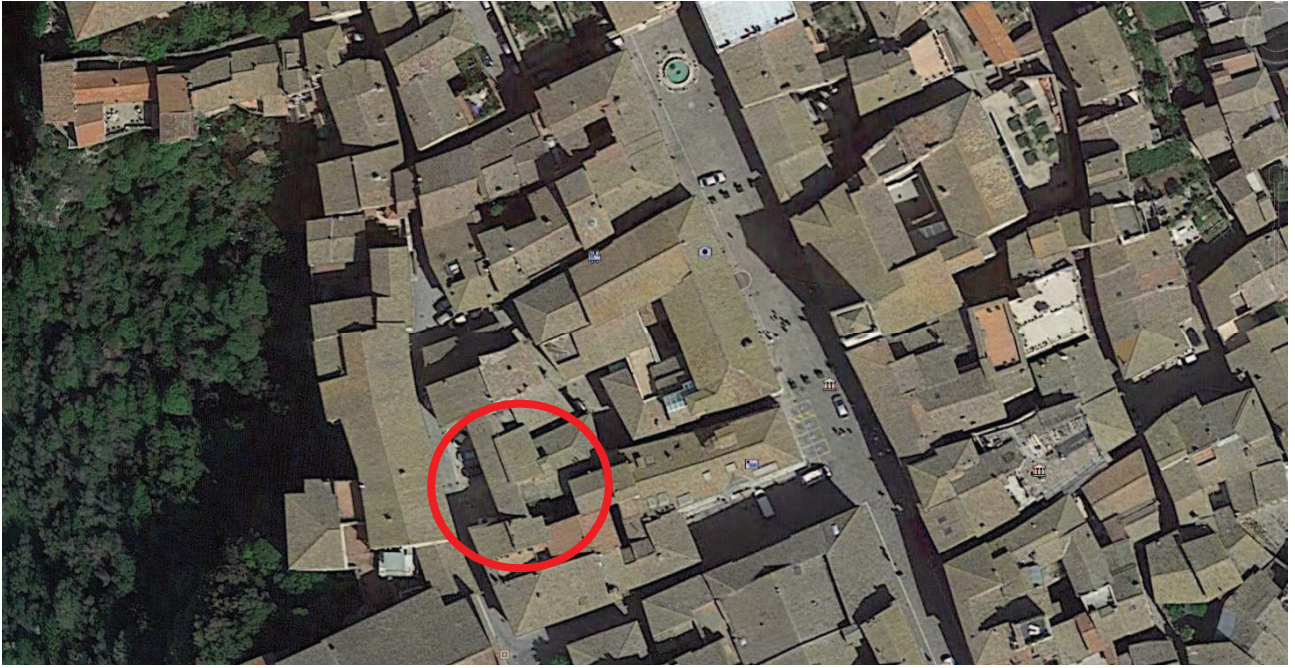


FOTO 1 - AEREA



FOTO 2 – ESTERNO





FOTO 3 – INGRESSO VIA SAFFI N. 8



FOTO 4 – INGRESSO VIA SAFFI N. 8



FOTO 5 – INTERNO



FOTO 6 – INTERNI



FOTO 7 – INTERNI

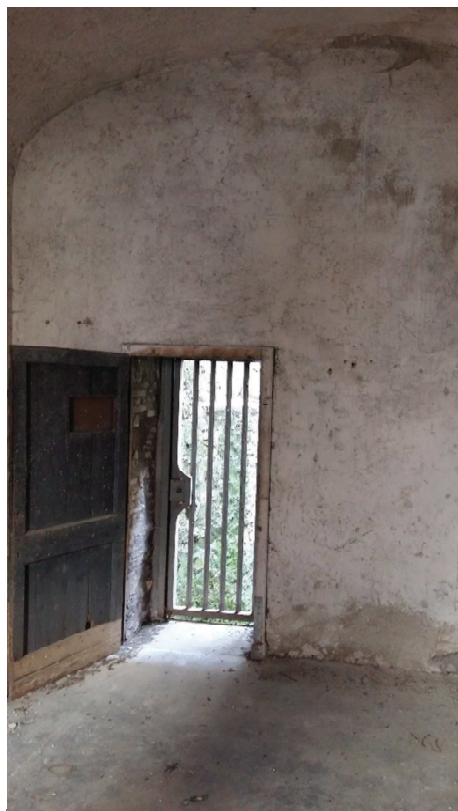


FOTO 8 – INTERNI



FOTO 9 – INTERNI



FOTO 10 – INTERNI

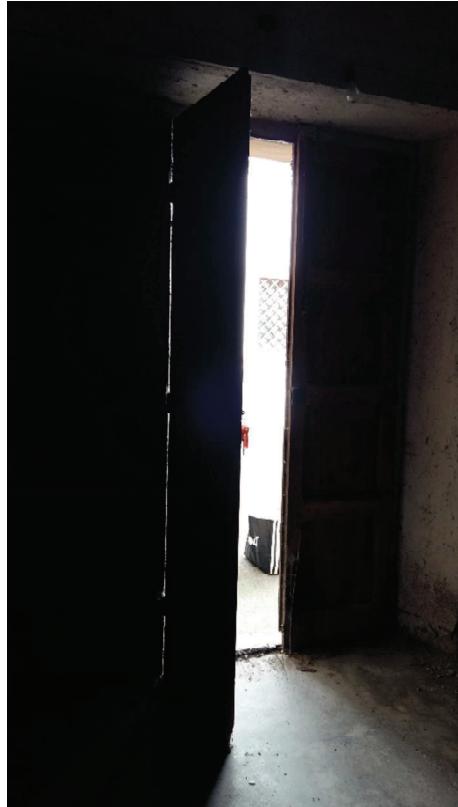


FOTO 11 – INTERNI

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "I" – Documentazione fotografica**

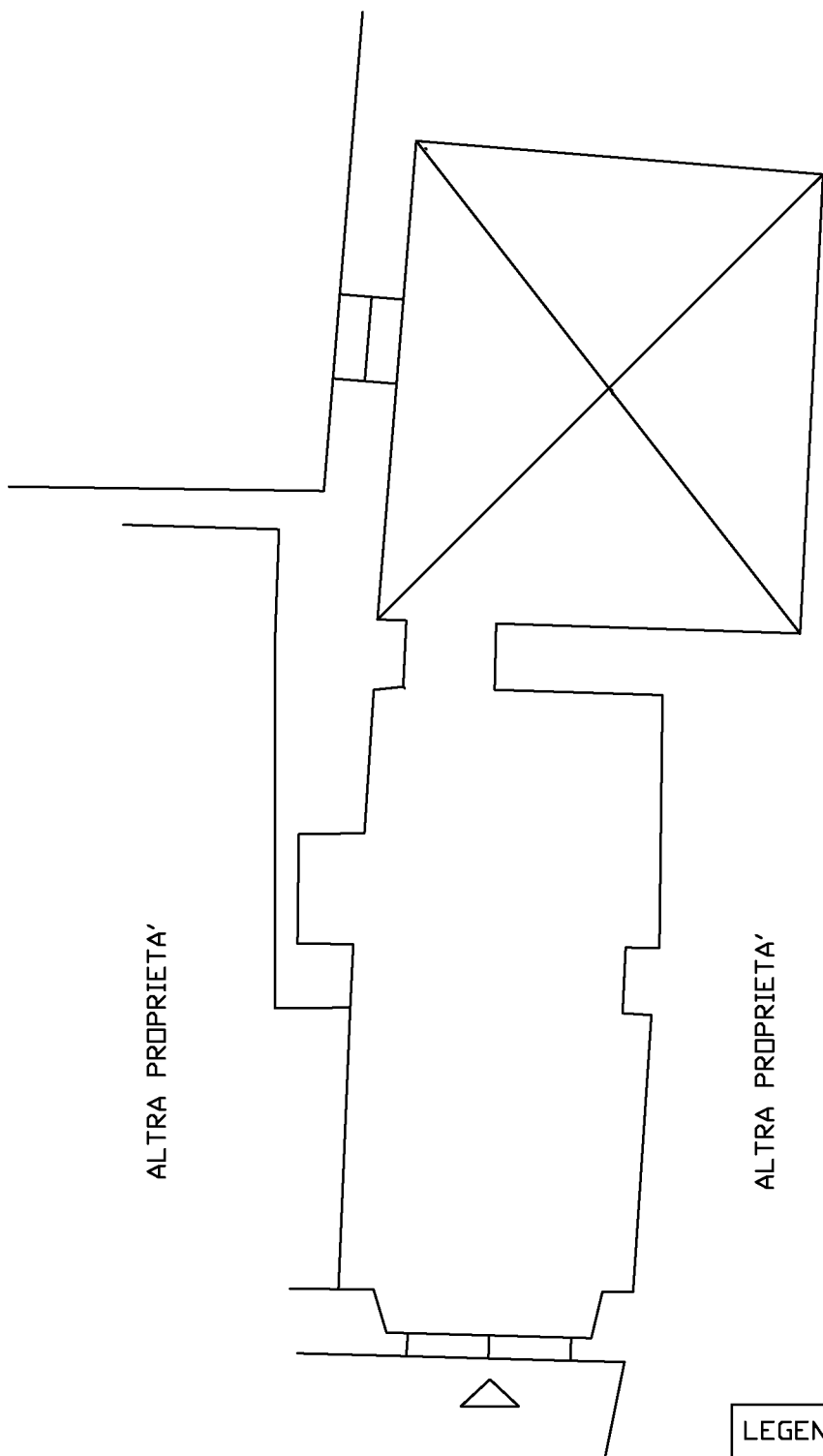
**LOTTO 003 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

# PIANTA PIANO TERRA



ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

VIA AURELIO SAFFI

## LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni



# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "L" – Planimetrie stato di fatto**

**LOTTO 003 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "B" – Planimetrie catastali**

**LOTTO 003 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



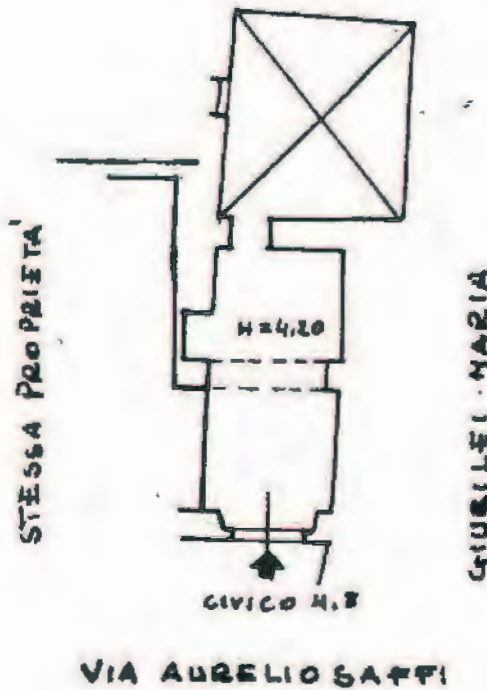
Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via AURELIO SAFFI

civ. N. 8

# PIANO TERRENO

FRAZIONAMENTO DEL

Foglio 73 part.  $\left\{ \begin{array}{l} 72 \text{ sub. } 10 \\ 76 \text{ sub. } 3 \\ 78 \text{ sub. } 4 \end{array} \right.$



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 15 >

Dichiarazione di N.C.   
Riduzione di area

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
GIORGIO CAPOALI

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1991 - Data di compilazione: 02/04/1991 - Richiedente: TRIBUNALE DI TERNI  
Tot. schede: 73 Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatt. di 779  
n. 72 sub. 15  
data 17-12-1991 Firma G. Caporali





FOTO 9 – INTERNI



FOTO 10 – INTERNI



FOTO 11 – INTERNI



FOTO 12 – INTERNI



FOTO 13 – INTERNI



FOTO 14 – INTERNI



FOTO 15 – INTERNI

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "I" – Documentazione fotografica**

**LOTTO 004 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



FOTO 1 - AEREA



FOTO 2 – ESTERNO





FOTO 3 – ESTERNO



FOTO 4 – INGRESSO VIA SAFFI N. 16



FOTO 5 – INGRESSO VIA SAFFI N. 16



FOTO 6 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 11 – CABINA ENEL



FOTO 7 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 11 – CABINA ENEL



FOTO 8 – INGRESSO VIA DELLA PINCIANA N. 11 – CABINA ENEL

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "B" – Planimetrie catastali**

**LOTTO 004 – CORPO A**

GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni



**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di NARNI via AURELIO SAFFI civ. H.16

**PIANO TERRENO**

FRAZIONAMENTO DEL

Foglio 73 part.  $\left\{ \begin{array}{l} 72 \text{ sub. 10} \\ 76 \text{ sub. 3} \\ 78 \text{ sub. 4} \end{array} \right.$

VIA DELLA PINCIAHA

CIVICO H.11

H=3.00

H=5.80

FATTORINI GRAVI

STESSA PROPRIETA'

CIVICO H.16

VIA AURELIO SAFFI

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/04/2018 - Comune di NARNI(F844) - < Foglio: 73 Particella: 72 - Subalterno 16 >

Dichiarazione di N.C.   
Ultima Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)  
GIORGIO CAPORALI

RISENDERE ALL'UFFICIO

Data presentazione 16/12/1991 - Data 09/04/2018 di n. 739 Richiedente TRIBUNALE DI TERNI

Tot. schede 73 Formato di fog. A4 (210x297) - Fatt. di 739  
n. 72 sub. 10  
data 12-12-1991 Elenco D. Anibaldi

# **TRIBUNALE DI TERNI**

**G.E. Dott.ssa Palmeri Ilaria**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE ISCRITTA AL R.G. N. 201/2017**

**ALLEGATO "L" – Planimetrie stato di fatto**

**LOTTO 004 – CORPO A**

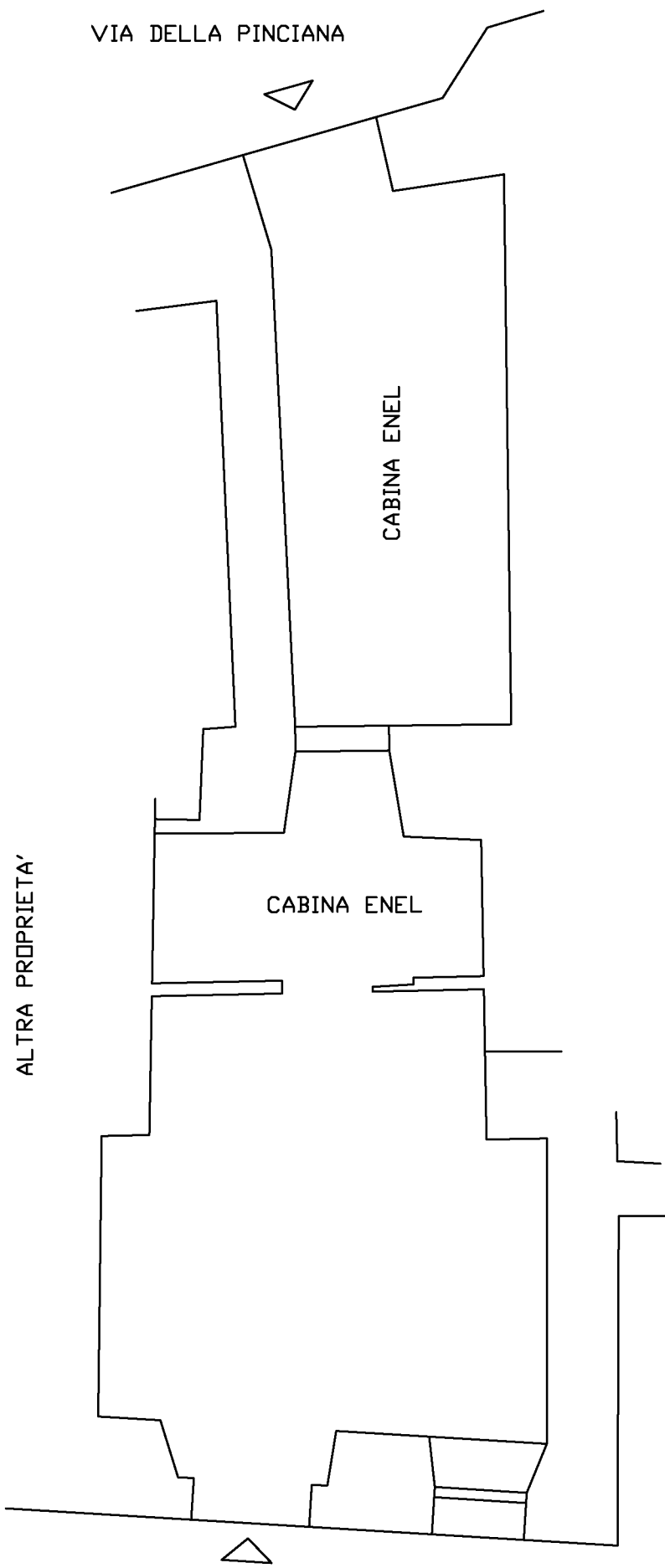
GIUDICE: Dott.ssa Palmeri Ilaria

CUSTODE: Dott. De Santis Federico

PERITO: Ing. Gabriele Battistoni

# PIANTA PIANO TERRA

VIA DELLA PINCIANA



ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

## LEGENDA:

-Opere interne: demolizioni



-Opere interne: nuove costruzioni



VIA AURELIO SAFFI