

Tribunale di Terni
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**

contro: **Omissis**

N° Gen. Rep. **42/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

Custode Giudiziario: **Lorella Gelosi**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Luca Rosati
Codice fiscale: RSTLCU78A11L117C
Studio in: Vico tempio del Sole 9 - 05100 Terni
Email: lucarosati.tr@gmail.com
Pec: luca.rosati@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Negozi, botteghe [C1]

OMISSIS, foglio 73, particella 66, subalterno 20, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano T, comune Narni, categoria C/1, classe 9, consistenza 117 m², superficie Totale: 195 m², rendita € Euro 3.347,57

Corpo: B

Categoria: Alberghi e pensioni [D2]

OMISSIS, foglio 73, particella 66, subalterno 21, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano piano: 1-2-3-4-5, comune Narni, categoria D/2, rendita € Euro 15.612,00

Corpo: C

Categoria: Corte o resede [CO]

OMISSIS, foglio 73, particella 70, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano T, comune Narni, categoria area urbana, consistenza 74 mq

2. Stato di possesso

Bene: Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpi: A - ristorante; B – albergo; C - corte

Possesso: Occupato da OMISSIS, in qualità di soci e titolari dell' OMISSIS proprietario dell'immobile; occupato anche da OMISSIS

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: B

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

Corpo: C

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: Si

4. Creditori Iscritti**Bene:** Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035**Lotto:** 001**Corpi:** A - ristorante; B – albergo; C – corte**Creditori Iscritti:**

- ITALFONDIARIO S.P.A – Creditore, CF 00399750578; Avv. SANTONI MARIA LUGIA, CF SNTML-G55M45L117N
- AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE - Creditore Intervenido, CF 13756881002; Avv. ALVINI RENATO, CF LVNRNT59R16A468Z

5. Comproprietari**Beni:** Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035**Lotto:** 001**Corpi:** A - ristorante; B – albergo; C - corte

Comproprietari: Nessuno

6. Cause in corso**Beni:** Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035**Lotto:** 001**Corpi:** A - ristorante; B – albergo; C - corte**Misure Penali:** NO

Secondo il certificato (*vedi All. 10*) rilasciato dal Funzionario Giudiziario della Cancelleria Civile Dott.ssa Maria Letizia Barnocchi, alla data del 03-11-2018, a nome della OMISSIS, risultano iscritti al Tribunale di Terni i procedimenti civili sotto indicati:

- RG 3799/2009_altri procedimenti cautelari_Giudice: Paesano Maria Laura_Stato: riunito_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
- RG 3873/2009_Opposizione del terzo_Giudice: Montanaro Mario_Stato: inammissibile_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
- RG 3837/2009_altri procedimenti cautelari_Giudice: Paesano Maria Laura_Stato: rigettato_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
- RG 3895/2009_Opposizione del terzo_Giudice: Capotosto Angelica_Stato: procedimento definito_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
- RG 1078/2017_Azione revocatoria ordinaria_Giudice: Nicoli Luciana_Stato: attesa esito udienza di precisazione conclusioni; giudizio di merito all' opposizione all' ES imm n. 101/1987, definita con ordinanza del 20-02-2017_Parte principale: Italfondiar spa; Controparte principale: OMISSIS
- RG 1979/2017_Azione revocatoria ordinaria_Giudice: Nicoli Luciana_Stato: attesa esito udienza di precisazione conclusioni; giudizio di merito relativo all' opposizione all' ES imm n. 101/1987 introdotto a seguito dell' ordinanza del GE del 10-05-2017 che ha definito il procedimento introdotto con ricorso ex art. 617 cpc ammesso l' ordinanza

- del 20-02-2017_Parte principale: Italfondiar spa; Controparte principale: OMISSIS
- RG 3231/2017 sub. 1_Opposizione a precetto_Giudice: Bellei Tommaso_Stato: rigettato_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
 - RG 3231/2017_Opposizione a precetto_Giudice: Bellei Tommaso_Stato: attesa esito udienza prima comp./trattazione_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
 - RG 1509/2018_Pegno-Ipoteca-Trascrizione e pubblicità_Giudice: Capotosto Angelica_Stato: attesa esito udienza di comparizione; ricorso ex art. 702 che chiede la dichiarazione di estinzione delle ipoteche gravanti sul complesso immobiliare definito *Omissis* per prescrizione ventennale; prima udienza 07-11-2018, rinvio al 19-03-2019_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Champions finance srl
 - RG 379/2018 sub. 1_Opposizione a precetto_Giudice: Bellei Tommaso_Stato: accolto_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
 - RG 379/2018_Opposizione a precetto_Giudice: Bellei Tommaso_Stato: attesa esito udienza di assunzione mezzi di prova; udienza 28-01-2020_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa
 - RG 1399/2018_Opposizione a precetto_Giudice: Nicoli Luciana_Stato: accolto_Parte principale: Italfondiar spa; Controparte principale: OMISSIS
 - RG 2126/2018_Opposizione del terzo_Giudice: Bellei Tommaso_Stato: atteso esito udienza prima comp./trattazione; giudizio di merito a seguito di opposizione all' esecuzione nell' ambito della procedura ES imm n. 42/2018_Parte principale: OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa

Inoltre risulta iscritta alla Corte di Appello di Perugia il procedimento sotto indicato:

- **RG 427/2015-1_Corte d' appello di Perugia_Domanda di usucapione rivolta nei confronti dell' ex proprietario e debitore OMISSIS_Giudice: Ligori Salvatore_Stato: dal 18-10-2018 in decisione_Parte principale: OMISSIS in proprio e in qualità di amministratrice dell' OMISSIS; Controparte principale: Italfondiar spa, OMISSIS +17**

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Corpi: A - ristorante; B – albergo; C - corte

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Vicolo del Comune n. 4 - Narni - Narni (TR) - 05035

Lotto: 001

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €
674.614,00

Beni in **Narni (TR)**
Località/Frazione **Narni**
Vicolo del Comune n. 4

Lotto: 001

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.

Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Narni, Vicolo del Comune n. 4

Note: unità immobiliare adibita a ristorante e accoglienza ospiti albergo di cui alla part. 66 sub 21.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in NARNI, OMISSIS, foglio 73, particella 66, subalterno 20, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano T, comune Narni, categoria C/1, classe 9, consistenza 117 m², superficie Totale: 195 m², rendita € Euro 3.347,57

Derivante da: VARIAZIONE del 09/11/2016 protocollo n. TR0073081 in atti dal 09/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.16861.1/2016)

Confini: Confini: Vicolo del Comune, Tardella per più lati, Trdella, Sciarra, corte interna, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

-Mancata rappresentazione del vano sottoscala risultante chiuso; piccole difformità rilevate per quanto riguarda le aperture dei passaggi tra i diversi vani

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: B.

Alberghi e pensioni [D2] sito in frazione: Narni, Vicolo del Comune n. 4

Note: unità immobiliare adibita ad accoglienza e pernottamento ospiti albergo e personale di servizio e direzione.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS_

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in NARNI, OMISSIS, foglio 73, particella 66, subalterno 21, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano piano: 1-2-3-4-5, comune Narni, categoria D/2, rendita € Euro 15.612,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2015, protocollo n. TR0068205 in atti dal 16/10/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 19231.1/2015)

Confini: Confini: Vicolo del Comune, Tardella per più lati, Trdella, Sciarra, corte interna, salvo altri

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata rappresentazione della scala accessibile dal retro bar al piano primo, e comune alle altre unità immobiliari della particella 66 che accedono alla stessa scala da Piazza dei Priori n. 4 (si specifica che la scala è comune con altre unità immobiliari, ma non è costituito un condominio). Rappresentazione dei due divisori sul balcone delle camere 11, 12, 13 del piano terzo. Per quanto riguarda le due Suite al piano primo e secondo si rileva una diversa distribuzione interna per quanto riguarda gli ingressi, a seguito della chiusura della scala di distribuzione alla Suite del piano secondo; è stata quindi riscontrata un' apertura finestrata e un portoncino di ingresso sul lato sud dell' appartamento denominato Suite al piano secondo non rappresentati in planimetria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Identificativo corpo: C.

Corte o resede [CO] sito in frazione: Narni, Vicolo del Comune n. 4

Note: area urbana

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS con sede in NARNI, OMISSIS, foglio 73, particella 70, indirizzo VICOLO DEL COMUNE n. 4, piano T, comune Narni, categoria area urbana, consistenza 74 mq

Derivante da: VARIAZIONE del 19/07/1986 in atti dal 21/08/1998 AMPL. E AFRAZ. (n. 4163B.1/1986)

Note: Area scoperta comune alla part. 66 sub. 20 e 21

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- Mancata rappresentazione del vano sottoscala risultante chiuso, del bagno e ripostiglio a servizio rispettivamente della sala ristorante e della cucina; la difformità riscontrata determina una diversa sagoma e misura della superficie della corte che deve essere aggiornata

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

Nota sulla Conformità catastale e titolarità riguardante i Corpi A, B e C:

Le attuali particelle 66/20 e 66/21 derivano dalle particelle 66 sub 13 e sub 2 graffata con la particella 70 in forza di VARIAZIONE del 19/07/1986 in atti dal 21/08/1998 AMPL. E FRAZ. (n. 4163B.1/1986); dopo attenta valutazione degli atti dei precedenti procedimenti, avendo proceduto alla sovrapposizione grafica delle planimetrie attuali dei singoli piani dell' immobile sulla mappa catastale e al confronto con le planimetrie catastali originariamente identificative delle unità immobiliari con la part. 66/13 e part. 66/2 graffata con la 70 del Fg. 73 di cui agli atti di compravendita del 1981 (Rep. n. 48550 del 14-05-1981 e Rep. n. 48818 del 03-11-1981) si può dichiarare che la parte dell' edificio corrispondente al vano ascensore/montacarichi e vani di servizio adiacenti ai vari piani, la centrale termica a piano terra e il terrazzo a piano primo corrispondono sulla mappa catastale non alla particella 66 sub. 20 e 21, come da planimetria catastale, bensì alla particella 69 e porzione della particella 68 del fg. 73 del NCEU del Comune di Narni. Questo determina una difformità catastale e incertezza sulla titolarità delle porzioni del compendio immobiliare sopradescritte.

La difformità catastale riguarda l' intero fabbricato, risulta infatti un mancato aggiornamento cartografico della mappa con conseguente necessaria ridefinizione delle proprietà a seguito della VARIAZIONE del 19/07/1986 in atti dal 21/08/1998 AMPL. E FRAZ. (n. 4163B.1/1986). (vedi All. 05, 07, 08)

Per quanto riguarda la titolarità della particella 69 e porzione della 68, su cui insistono come detto l' ascensore, il montacarichi e la centrale termica della particella 66 sub 20 e 21 dell' immobile pignorato, ad oggi, in base agli atti catastali (vedi All. 09) e della Conservatoria dei Registri Immobiliari (vedi All. 01, 02, 03) non è possibile stabilirne con certezza la proprietà, e non si è altresì rinvenuto negli atti analizzati la provenienza a Omissis e successivamente a Omissis.

A sanatoria delle incertezze in merito alla titolarità delle particelle evidenziate è stata intrapresa una causa di usucapione (RG 427/2015-1_Corte d' appello di Perugia) da parte dell' Omissis nei confronti dell' ex proprietario e debitore Omissis; la causa dal 18-10-2018 risulta in corso di decisione.

Una volta definita la legittimità della particella 69 e porzione della 68, si dovrà procedere come detto all' aggiornamento catastale, con ridefinizione delle titolarità.

Viste le considerazioni sopra esposte e le seguenti irregolarità rilevate per ogni singolo Corpo:

- Corpo A - Mancata rappresentazione del vano sottoscala risultante chiuso; piccole difformità rilevate per quanto riguarda le aperture dei passaggi tra i diversi vani

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale (DOCFA) e aggiornamento dell' ELABORATO PLANIMETRICO

• Corpo B - Mancata rappresentazione della scala accessibile dal retro bar al piano primo, e comune alle altre unità immobiliari della particella 66 che accedono alla stessa scala da Piazza dei Priori n. 4 (si specifica che la scala è comune con altre unità immobiliari, ma non è costituito un condominio). Rappresentazione dei due divisori sul balcone delle camere 11, 12, 13 del piano terzo. Per quanto riguarda le due Suite al piano primo e secondo si rileva una diversa distribuzione interna per quanto riguarda gli ingressi, a seguito della chiusura della scala di distribuzione alla Suite del piano secondo; è stata quindi riscontrata un'apertura finestrata e un portoncino di ingresso sul lato sud dell'appartamento denominato Suite al piano secondo; per quanto riguarda le difformità riscontrate sul prospetto si procederà prima alla regolarizzazione edilizia in sanatoria (*vedi punto 7.1 Conformità edilizia*), previa valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale e del Soprintendente ai beni architettonici della Regione Umbria (immobile vincolato ai sensi della ex L 1089/39 DM Beni Culturali e ambientali del 3 ago 1990) e solo successivamente alla redazione della planimetria catastale secondo quanto previsto dalla procedura DO.C.FA. per il ricatastamento del fabbricato. (*vedi Elaborati Tecnici All. 11*)

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale (DOCFA) e aggiornamento dell' ELABORATO PLANIMETRICO

• Corpo C - Mancata rappresentazione del vano sottoscala risultante chiuso, del bagno e ripostiglio a servizio rispettivamente della sala ristorante e della cucina; la difformità riscontrata determina una diversa sagoma e misura della superficie della corte che deve essere aggiornata

Regolarizzabili mediante: TIPO MAPPALE con apposita strumentazione per riportare in mappa la nuova sagoma della corte secondo quanto previsto dalla procedura PREGEO e aggiornamento dell' ELABORATO PLANIMETRICO

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale dei Corpi A, B e C;

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale (DOCFA); TIPO MAPPALE secondo procedura PREGEO e aggiornamento dell' ELABORATO PLANIMETRICO

- Pratica catastale (DOCFA): € 1.550,00

- TIPO MAPPALE (PREGEO): € 1.000,00

- aggiornamento dell' ELABORATO PLANIMETRICO: € 450,00

Oneri Totali: € 3.000,00

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Centro storico

Caratteristiche zona: in centro storico di pregio

Area urbanistica: mista a traffico limitato

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

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Narni, Terni.

Attrazioni paesaggistiche: Secondo dei recenti studi non ufficiali all'interno del suo territorio cade il centro geografico d'Italia.

Attrazioni storiche: Edifici civili: il ponte di Augusto; il Palazzo dei Priori; il Palazzo Comunale; la Rocca di Alborno; il Museo Erolì conserva una pala del Ghirlandaio ed un'Annunciazione di Benozzo Gozzoli.

Principali collegamenti pubblici: ascensore di collegamento parcheggio pubblico e centro storico

3. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: A

Negozi, botteghe [C1] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Occupato da *Omissis*, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Occupato da *Omissis*, in qualità di proprietario dell'immobile

Identificativo corpo: C

Corte o resede [CO] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Occupato da *Omissis*, in qualità di proprietario dell'immobile

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:

- Descrizione onere: costituzione di vincolo per Atto Ministero beni Culturali ed Ambientali; A rogito di Ministero beni Culturali ed Ambientali in data 03/08/1990 ai nn. 4010; Iscritto/trascritto a in data 15/04/1992 ai nn. /2901; successiva trascrizione a rettifica n. 5347 di R.P. del 03-08-1992.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

- Descrizione onere: atto unilaterale d'obbligo ; A rogito di Notaio Gian Luca Pasqualini in data 15/12/2014 ai nn. 63422/17407; Iscritto/trascritto a Narni (Terni) in data 14/01/2005 ai nn. 287/237; atto unilaterale d'obbligo ai rogiti del Notaio Gian Luca Pasqualini del 15-12-2014 Rep. 63422 a favore di Comune di Narni, per il

mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile e per il mantenimento dei beni mobili e attrezzature per almeno 5 (cinque) anni dalla data di richiesta di erogazione del saldo del contributo - Attività produttive per la realizzazione nella Regione Umbria dei programmi urbani complessi. Oggetto: p.lle 66/21 e 66/20.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.P.A. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 154.937,07; Importo capitale: € 77.468,53 ; A rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 12/03/1985 al num. Rep. 4031; Iscritto/trascritto a Narni (Terni) in data 11/03/2005 ai nn. 2906/702 ; Note: ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.P.A. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 425.560,48; Importo capitale: € 212.780,24 ; A rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 28/06/1985 al num. Rep. 5110; Iscritto/trascritto a Narni (Terni) in data 10/05/2005 ai nn. 5528/1316 ; Note: ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

- Ipoteca volontaria attiva a favore di Cassa di Risparmio di Terni e Narni S.P.A. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo; Importo ipoteca: € 228.273,95; Importo capitale: € 114.136,97 ; A rogito di Notaio Ruggero Imbellone in data 30/06/1986 al num. Rep. 6586; Iscritto/trascritto a Narni (Terni) in data 22/06/2006 ai nn. 8290/1818 ; Note: ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di Cassa Rurale Artigiana di Selci Sabino Soc. Cooperativa a R.L. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: Atto esecutivo/cautelare in rinnovazione iscritto/trascritto a Terni in data 12/01/2017 ai nn. 364/273; in rinnovazione n. 10467 del 23-07-1987 - Tribunale di Terni.

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

- Pignoramento a favore di Champions Finance s.r.l. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: pignoramento n. 3463/2017 del 12-12-2017 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 12/12/2017 ai nn. 3463 iscritto/trascritto a Terni in data 03/01/2018 ai nn. 86/60;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

- Pignoramento a favore di Champions Finance s.r.l. contro *Omissis, Omissis*; Derivante da: pignoramento n. 503/2017 del 12-12-2017 ; A rogito di Tribunale di Terni in data 19/02/2018 ai nn. 503 iscritto/trascritto a Terni in data 09/03/2018 ai nn. 2599/1830;

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

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

Negozi, botteghe [C1] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: B

Alberghi e pensioni [D2] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: C

Corte o resede [CO] sito in Narni (TR), Vicolo del Comune n. 4

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Millesimi di proprietà:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: Si
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato
Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: *Omissis* (diritti di 1000/1000) C.F. *Omissis* **proprietario/i ante ventennio al 29/12/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Diodato Imbellone, in data 14/05/1981, ai nn. 48550; trascritto a Terni, in data 25/05/1981, ai nn. /2807.

Note: il Signor *Omissis* ha acquistato dalla Sig. ra *Omissis*, la porzione immobiliare distinta al NCEU del Comune di Narni al fg. 73, part. 66/13 posta al piano secondo.

Titolare/Proprietario: *Omissis* (diritti di 1000/1000) C.F. BRVMRZ60H26F844C **proprietario/i ante ventennio al 29/12/1993** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Diodato Imbellone, in data 03/11/1981, ai nn. 48818; trascritto a Terni, in data 10/11/1981, ai nn. /6097.

Note: il Signor *Omissis* ha acquistato dalla Sig. *Omissis*, la porzione immobiliare distinta al NCEU del Comune di Narni al fg. 73, part. 66/2 e 70 posta al piano terra e primo.

Titolare/Proprietario: *Omissis* per (1 proprietà) **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Ruggero Imbellone, in data 29/12/1993, ai nn. 25071/31098; trascritto a Terni, in data 20/01/1994, ai nn. 510/409.

Note *Omissis* ha acquistato dalla Sig. *Omissis*, l' intero immobiliare distinto al NCEU del Comune di Narni al fg. 73, part. 66 sub 20 e 21 e 70, così come da VARIAZIONE del 19/07/1986 in atti dal 21/08/1998 AMPL. E AFRAZ. (n. 4163B.1/1986).

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: n. 7686 del 31/03/1982

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione locali ad uso attività ricettiva

Rilascio in data 31/03/1982 al n. di prot. 164

Abitabilità/agibilità in data 29/10/1986 al n. di prot. 3260

NOTE: autorizzazione rilasciata per cambio di destinazione locali al piano terra; chiusura di parte del cortile e modifiche interne

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Numero pratica: n. 7890 del 02/08/1983 e successive varianti.

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione e consolidamento di fabbricato ad uso albergo

Presentazione in data 10/03/1982 al n. di prot. 4408

Rilascio in data 02/08/1983 al n. di prot. 534

Abitabilità/agibilità in data 29/10/1986 al n. di prot. 3260

NOTE: autorizzazione rilasciata per cambio di destinazione e realizzazione delle camere di albergo; nuova divisione degli spazi interni con formazione di nuovi solai AGGIUNGI VARIANTI 2096 e 9436

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

Numero pratica: n. 3260 del 29/10/1986

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Autorizzazione di Abitabilità

Rilascio in data 29/10/1986 al n. di prot. 3260

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

Numero pratica: n. 21221 del 15/09/2011

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: risanamento conservativo e riorganizzazione funzionale di porzioni dell' Hotel *Omissis* " - "Ristorante la Loggia"

Presentazione in data 15/09/2011 al n. di prot. 26719

Rilascio in data 25/07/2011 al n. di prot.

NOTE: Lavori eseguiti in parte_ultimo titolo assentito

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

7.1 Conformità edilizia:

Ristorante [C1] – Corpo A

Non sono state riscontrate irregolarità a livello edilizio

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: A

Albergo [D2] _ Corpo B

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Chiusura scala interna di distribuzione alle due Suite, che costituiscono l' ala nord della struttura alberghiera; questa opera in difformità all' ultimo progetto assentito (n. 21221 del 15/09/2011) ha determinato un' ulteriore, e più grave abuso, che consiste nell' apertura su muratura portante di una finestra e della porta di ingresso alla Suite del piano secondo; la seconda irregolarità è considerata più grave poichè riguarda il prospetto sud del fabbricato sottoposto a vincolo ai sensi della ex L 1089/39 DM Beni Culturali e ambientali del 3 ago 1990.

Regolarizzabili mediante:

Pratica edilizia in sanatoria e Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni

Descrizione delle opere da sanare:

Chiusura scala interna e apertura su muratura portante di una finestra e della porta di ingresso.

Pratica edilizia in sanatoria : € 2.000,00

Deposito in sanatoria presso l' Ufficio Vigilanza Costruzioni: € 2.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Note: Nel caso in cui, la sanatoria non dovesse essere accettata dal competente ufficio edilizia del Comune di Narni e/o dalla Soprintendenza ai Beni Culturali e ambientali, si consideri lo stesso importo (€ 4.000), anche per la regolarizzazione mediante pratica per la remissione in pristino, previo accertamento dell' abuso da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 143 comma 2 LR 1/2005). (SCIA, Opere edili, Oneri e spese tecniche)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: B

Corte [CO] – Corpo C

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Manufatto a struttura leggera, adibito a magazzino, di c.a 5 mq, costruito senza titolo abilitativo e posizionato alla fine della scala antincendio ad uso delle camere d' albergo che si sviluppano ai piani superiori. L' opera può rientrare tra le opere pertinenziali di cui agli articoli 7, comma 1, lettera e), punto 6 e 124, comma 1, lettere c) e d) del TU LR 1/2015 sottoposte a Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA); sarebbe sanabile con SCIA, previa valutazione del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale e del Soprintendente ai beni architettonici della Regione Umbria (immobile vincolato ai sensi della ex L 1089/39 DM Beni Culturali e ambientali del 3 ago 1990), ma vista la sua posizione di ostruzione nei confronti dei fruitori della scala, viste le valutazioni riguardo la necessità della funzionalità della scala antincendio (*vedi Descrizione Albergo (D2) – Corpo B, p. 18*), previo accertamento dell' abuso da parte del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale (art. 143 comma 2 LR 1/2005) si dovrà procedere alla sua demolizione e e la remissione in pristino.

Regolarizzabili mediante:

SCIA (Comune di Narni) relativo allo smontaggio e rimozione del manufatto

Descrizione delle opere da sanare:

demolizione manufatto

Opere edili secondo prezzario Regione Umbria 2017: demolizione manufatto (2.3.10.2)

29,60€/mc x 10mc= 296€: € 296,00

SCIA (diritti di segreteria Comune di Narni): € 150,00

Prestazioni tecniche relative alla SCIA: € 1.000,00

Oneri Totali: **€ 1.446,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Dati precedenti relativi ai corpi: C

7.2 Conformità urbanistica:

PRG Piano Regolatore Generale Approvato con delibera C.C. n. 23 del 24 marzo 2004; Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria numero 16 del 20/4/2004. Il PRG adottato individua l' immobile come A+L1+rc, appartenente al sub-sistema L1 dei luoghi centrali del centro antico della città, (Zona Omogenea A del DM 1444/68) con una tipologia di intervento consentita "rc" _Risanamento Conservativo (art. 4.4.1.4 PS e 4.3.1.5 PO), finalizzato "(...) al recupero della fruibilità del patrimonio edilizio esistente mediante il ripristino di corrette condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l' inserimento di elementi tecnici conseguente all' auso previsto, senza aumento del volume esistente (...)"

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi ai corpi: A, B e C

Descrizione: **Ristorante [C1] - Corpo A**

Porzione di fabbricato, sito in Comune di Narni, con accesso dal numero civico 4 di vicolo del comune; l'unità immobiliare censita al NCEU di Narni al Fg. 73 part 66/20 è costituita da locali ad uso ristorante e servizi e si sviluppa al piano terra del complesso immobiliare dell' Hotel *Omissis*, che a sua volta fa parte di un isolato del centro storico di Narni, di origine medioevale, costruito in muratura e pietra portante e solai a volta di mattoni per il piano terra; l' attuale conformazione degli spazi, della struttura e delle componenti architettoniche è dovuta ad una radicale ristrutturazione e trasformazione in Hotel ristorante negli anni 80 che ha conferito all' immobile un carattere ed una qualità architettonica di alto valore. L' ingresso attraverso l' androne porta alle varie sale del ristorante e anche alla corte (Corpo C), dalla quale si accede tramite una rampa di scale al piano primo e quindi ai successivi cinque tramite scala e ascensore interni (CorpoB).

Il piano terra in questione è costituito quindi dall' androne di ingresso, tre sale, una cucina con ripostiglio/dispensa, servizi igienici, un piccolo banco reception lungo il corridoio di distribuzione che porta al vano ascensore/montacarichi e ripostiglio, e un locale tecnico accessibile dalla corte dove sono alloggiate le caldaie a servizio dell' intero compendio immobiliare.

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, oltre ai soffitti in mattoni faccia vista, le tinteggiature sono del tipo spatolato di colore rosa; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, l' immobile è caratterizzato da pavimenti in cotto per le sale, e gres porcellanato per la cucina e i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno e vetro; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs autonomo con caldaia a gas e radiatori; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione; per quanto riguarda le utenze, i locali sono dotato di impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di *Omissis* - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **217,00**

E' posto al piano: Piano terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: dopo il 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L' immobile appare in buone condizioni dal punto di vista delle finiture; sufficienti anche le dotazioni impiantistiche

Il complesso immobiliare a cui appartiene presenta in generale delle sufficienti condizioni per quanto riguarda le strutture portanti e le finiture.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT. disimpegno	superf. esterna lorda	23,00	1,00	23,00
PT. reception	superf. esterna lorda	3,00	1,00	3,00
PT. ripostiglio	superf. esterna lorda	9,00	1,00	9,00
PT. cucina ristorante	superf. esterna lorda	29,00	1,00	29,00
PT. bagno	superf. esterna lorda	15,00	1,00	15,00
PT. sala ristorante 1	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
PT. centrale termica	superf. esterna lorda	24,00	0,50	12,00
PT. androne ingresso	superf. esterna lorda	20,00	0,10	2,00
PT. ripostiglio	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
PT. sala ristorante 2	superf. esterna lorda	47,00	1,00	47,00
sala ristorante 3	superf. esterna lorda	45,00	1,00	45,00
		217,00		217,00

Descrizione: **Albergo [D2] – Corpo B**

Porzione di fabbricato, sito in Comune di Narni, con accesso dal numero civico 4 di vicolo del comune; l'unità immobiliare censita al NCEU di Narni al Fig. 73 part 66/21 è costituita da locali ad uso albergo e relativi servizi e si sviluppa ai piani 1, 2, 3, 4, e 5 del complesso immobiliare dell' Hotel *Omissis*, che a sua volta fa parte di un isolato del centro storico di Narni, di origine medioevale, costruito in muratura e pietra portante e solai a volta di mattoni per il piano terra; l' attuale conformazione degli spazi, della struttura e delle componenti architettoniche è dovuta ad una radicale ristrutturazione e trasformazione in Hotel ristorante negli anni 80 che ha conferito all' immobile un carattere ed una qualità architettonica di alto valore.

Il piano primo a quota 5,50m è accessibile tramite una scala interna che parte ad un piano intermedio a quota 2,70m al quale si arriva tramite una rampa di scale esterna accessibile dalla corte (Corpo C) e anche dall' ascensore a servizio del piano terra; una volta salita la scala interna si arriva in un' ampia sala per accoglienza e ristoro, la quale comunica con la sala colazioni e sala bar; al piano è anche presente la lavanderia divisa in due vani, di cui il primo, con soffitto a volta in mattoni. Le sale ristoro e colazioni sono caratterizzate da intonaco alle pareti, in parte tinteggiato di colore tenue e in parte rivestito da carta da parati effetto marmo nella parte bassa; nella sala colazioni alta 3,10m è presente un camino ad angolo ed una porzione di parete lasciata a faccia vista; la sala ristoro presenta un' altezza di 3,58m con controsoffitto in cartongesso; la sala bar, caratterizzata da un arredamento su misura in legno e un grande camino, è anche punto di accesso all' altra ala del fabbricato dove sono presenti le due Suite e le uscite di sicurezza sulla scala antincendio, altresì si accede alla scala in ferro e plexiglass che sale fino al quinto ed ultimo piano; inoltre dal retro bar, usato come passaggio di servizio si accede al vano scala comune agli altri immobili della particella 66, raggiungibile anche da piazza dei Priori. I passaggi tra i vari vani sono caratterizzati da portali in pietra e porte in legno e vetro. Il piano è anche dotato di servizi igienici accanto al bar. I pavimenti sono in parquet per le sale e il bar, cotto per i distributivi e gres porcellanato nei bagni.

La Suite al piano primo, accessibile tramite una piccola rampa di scale dal bar, è composta da un ambito di ingresso, ricavato chiudendo in parte la scala interna che portava anche alla Suite al piano secondo; due camere, entrambe con bagno, una cucina e un terrazzo, che affaccia sul cortile interno e che comunica anche con il vano ascensore/montacarichi. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, oltre ai soffitti in mattoni faccia vista, le tinteggiature sono del tipo spatolato di colore azzurro e blu; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, l' immobile è caratterizzato da pavimenti in cotto per le sale, e gres

porcellanato per la cucina e i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno e vetro; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termoconvettori e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione; per quanto riguarda le utenze, i locali sono dotato di impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura. *nota: la Suite attualmente è occupata dalla Sig. ra Omissis*

Il piano secondo accessibile tramite ascensore e poi rampa di scale, e anche dalla rampa di scale in ferro sulla torre, accoglie 5 camere da letto con servizio igienico, la seconda Suite, oltre ad uno spogliatoio con bagno per il personale (*da segnalare l' assenza di parapetto sul livello Q + 10,80*). Le camere sono dotate di arredi, bagno con doccia, telefono con linea esterna, connessione Wi-Fi, cassaforte, LCD TV, aria condizionata, asciugacapelli e mini bar.

Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, le tinteggiature delle pareti sono di colore celeste; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il piano è caratterizzato da pavimenti in cotto per le camere, e gres porcellanato per i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termoconvettori e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione.

La Suite al piano secondo, accessibile tramite il corridoio delle camere e poi dopo la porta con maniglione antipanico in alluminio, dal pianerottolo della scala antincendio esterna, è composta da una zona giorno con cucina e soggiorno, un disimpegno adibito anche a guardaroba, ricavato dalla chiusura del vano scala che collegava internamente le due Suite, due camere singole con bagno, una camera matrimoniale e un bagno con vasca incassata a pavimento. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, le tinteggiature sono per la maggior parte dei vani bianche; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, l' immobile è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato effetto legno per tutti gli ambienti, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termosifoni e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione; per quanto riguarda le utenze, i locali sono dotato di impianto TV, impianto telefonico e citofonico, allaccio luce, gas e acqua e scarico in pubblica fognatura.

nota: la Suite attualmente è occupata dal Sig. Omissis insieme alla compagna ed alla figlia.

Il piano terzo accessibile tramite ascensore e poi tre gradini di scale, o anche dalla rampa di scale in ferro sulla torre, accoglie 5 camere da letto con servizio igienico, e uno spogliatoio accanto al vano ascensore, per il personale. Le camere sono dotate di arredi, bagno con doccia, telefono con linea esterna, connessione Wi-Fi, cassaforte, LCD TV, aria condizionata, asciugacapelli e mini bar; le camere (11, 12, 13) che affacciano su vicolo del comune sono anche dotate di un balcone. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, le tinteggiature delle pareti sono di color crema; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il piano è caratterizzato da pavimenti in cotto per le camere, e gres porcellanato per i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termoconvettori e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione.

Il piano quarto accessibile solo tramite rampa di scale in ferro sulla torre, accoglie la camera 16 con letto matrimoniale e servizio igienico. La camera è dotata di arredi, bagno con doccia, telefono con linea esterna, connessione Wi-Fi, cassaforte, LCD TV, aria condizionata, asciugacapelli e mini bar, un piccolo balcone e porta con maniglione antipanico in alluminio, per uscita esterna sulla scala di sicurezza. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, le tinteggiature delle pareti sono di color crema; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il piano è caratterizzato da pavimenti in cotto per le camere, e gres porcellanato per i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno; impianto elettrico sottotraccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termoconvettori e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vi-

gente al momento della loro installazione.

Il piano quinto accessibile solo tramite rampa di scale in ferro sulla torre, accoglie la camera 18 con letto matrimoniale e servizio igienico. La camera è dotata di arredi, bagno con doccia, telefono con linea esterna, connessione Wi-Fi, cassaforte, LCD TV, aria condizionata, asciugacapelli e mini bar, un piccolo balcone e porta con maniglione antipánico in alluminio, per uscita esterna sulla scala di sicurezza. Gli intonaci interni sono di tipo tradizionale alle varie pareti, le tinteggiature delle pareti sono di color crema; per quanto riguarda infissi e le altre finiture interne, il piano è caratterizzato da pavimenti in cotto per le camere, e gres porcellanato per i bagni, sanitari in vetrochina, porte interne e finestre in legno; impianto elettrico sotto-traccia e su canaline, impianto idrico, impianto riscaldamento e produzione di acs con caldaia a gas, termoconvettori e split caldo/freddo alle pareti; tutti gli impianti sono stati realizzati secondo la normativa vigente al momento della loro installazione.

La struttura ricettiva ad oggi, secondo anche la licenza (*vedi All. 13*), prevede 25 posti letto; la potenzialità ricettiva della struttura, come da licenza originaria è di 36 posti letto.

Tutti i piani afferenti al descritto corpo B, dal primo al quinto, hanno le uscite di sicurezza sulla scala esterna antincendio; la predetta scala che dovrebbe portare al cosiddetto luogo calmo a piano terra all'interno della corte (corpo C) e quindi all'uscita, è ostruita da un manufatto in struttura leggera che impedisce di fatto il deflusso delle persone, inoltre su alcuni pianerottoli della scala sono alloggiati le unità esterne dell'impianto di condizionamento, che rappresentano un ostacolo alla percorribilità della scala. Premesso che le strutture alberghiere fino a 25 posti letto ed i ristoranti non sono attività soggette agli adempimenti procedurali stabiliti dal D.M. 9 aprile 1994 (Regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico – alberghiere), d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 e il D.M. 14 luglio 2015 (Disposizioni di prevenzione incendi per le attività ricettive turistico - alberghiere con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 50), per la struttura in oggetto, vista l'attuale licenza, non vi è necessità della scala antincendio; Vista altresì la potenzialità ricettiva della struttura di 36 posti letto (*vedi anche parere vvf 1984 All. 12*), ai fini della valutazione dell'immobile è stato considerato come fattore di detrazione l'eventuale rifunzionalizzazione della scala antincendio e l'adeguamento di tutta la struttura alle vigenti normative in materia di prevenzione incendi per attività ricettive turistico - alberghiere con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 50.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Omissis - Piena proprietà

Cod. Fiscale: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commercial complessiva di circa mq **925,00**

E' posto al piano: Piano 1, 2, 3, 4, 5

L'edificio è stato costruito nel: edificio Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: dopo il 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile appare in buone condizioni dal punto di vista delle finiture; sufficienti anche le dotazioni impiantistiche

Il complesso immobiliare a cui appartiene presenta in generale delle sufficienti condizioni per quanto riguarda le strutture portanti e le finiture.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
P1. distributivo	superf. esterna lorda	40,00	1,00	40,00
P1. lavanderia	superf. esterna lorda	44,00	1,00	44,00
P1. sala ristoro 1	superf. esterna lorda	57,00	1,00	57,00
P1. sala ristoro 2	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
P1. bar	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
P1. wc	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
P1. distributivo Suite	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
P1. camera 1 Suite	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
P1. wc camera 1 Suite	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
P1. camera 2 Suite	superf. esterna lorda	31,00	1,00	31,00
P1. wc camera 2 Suite	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
P1. cucina Suite	superf. esterna lorda	34,00	1,00	34,00
P1. terrazzo Suite	superf. esterna lorda	21,00	0,33	7,00
P q 2.70. distributivo	superf. esterna lorda	8,00	1,00	8,00
P q 2.70. locale tecnico	superf. esterna lorda	5,00	1,00	5,00
P2. distributivo	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
P2+q 10.80. spogliatoio + wc	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
P2. camera + wc n.1	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
P2. camera + wc n.2	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
P2. camera + wc n.3	superf. esterna lorda	24,00	1,00	24,00
P2. camera + wc n.4	superf. esterna lorda	19,00	1,00	19,00
P2. camera + wc n.5	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
P2. distributivo Suite	superf. esterna lorda	13,00	1,00	13,00
P2. camera 1 + wc Suite	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
P2. camera 2 + wc Suite	superf. esterna lorda	18,00	1,00	18,00
P2. camera 3 + sogg/K Suite	superf. esterna lorda	40,00	1,00	40,00
P2. camera 4 Suite	superf. esterna lorda	21,00	1,00	21,00
P2. bagno 4 Suite	superf. esterna lorda	10,00	1,00	10,00
P3. distributivo	superf. esterna lorda	53,00	1,00	53,00
P3. ripostiglio	superf. esterna lorda	7,00	1,00	7,00
P3. camera + wc n.11	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
P3. camera + wc n.12	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
P3. camera + wc n.13	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
P3. camera + wc n.14	superf. esterna lorda	22,00	1,00	22,00
P3. terrazzi	superf. esterna lorda	18,00	0,33	6,00
P4. camera + wc n.16	superf. esterna lorda	27,00	1,00	27,00
P4. distributivo	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
P4. terrazzino	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
P5. camera + wc n.18	superf. esterna lorda	32,00	1,00	32,00
P5. distributivo	superf. esterna lorda	14,00	1,00	14,00
P5. terrazzino	superf. esterna lorda	1,00	1,00	1,00
		925,00		925,00

Descrizione: **Corte [CO] – Corpo C**

L'immobile afferente alla particella 70 del Fg. 73 del NCEU del Comune di Narni, coincide con la corte ad uso esclusivo delle patricelle 66 sub 20 e 21. La predetta corte è accessibile dall'androne di ingresso su vicolo del comune 4 ed è comunicante direttamente dalla cucina del ristorante e suo ripostiglio/dispensa; è altresì punto di accesso al locale caldaie e passaggio alla rampa di scala che porta al livello di sbarco dell'ascensore per il piano primo. Come descritto per il Corpo B, ai fini della prevenzione incendi per attività ricettive turistico - alberghiere con numero di posti letto superiore a 25 e fino a 50 è anche luogo calmo, ad oggi non funzionale a causa della presenza di un manufatto in struttura leggera che ostruisce il passaggio dalla scala in uscita.

La corte si presenta nel suo complesso molto suggestiva e accogliente, anche per la presenza di vegetazione rampicante sulle pareti dell'immobile che vi si affacciano. La pavimentazione è in pietra naturale di medio formato. La sua superficie a terra è di c.a. 60mq, che ai fini della superficie commerciale viene considerata 1/10 (6mq).

1. Quota e tipologia del diritto**1/1 di Omissis - Piena proprietà**Cod. Fiscale: *Omissis*

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie commerciale complessiva di circa mq **6,00**

E' posto al piano: Piano terra

L'edificio è stato costruito nel: edificio Ante 1967

L'edificio è stato ristrutturato nel: dopo il 2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. variabile

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'area scoperta appare in buone condizioni dal punto di vista delle finiture; sufficienti anche le dotazioni impiantistiche per quanto riguarda l'illuminazione e lo scolo delle acque meteoriche.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
PT. corte esclusiva	superf. esterna lorda	60	0,10	6,00
		6,00		6,00

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per la stima dei beni in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò la presente perizia trova soluzione nella forma sintetico-comparativa propria del criterio di stima a "Valore di Mercato" attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Da indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili e/o terreni del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso l'Agenzia del Territorio di Terni, presso la camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi della buona conoscenza del territorio e dell'esperienza personale, ha individuato una idonea scala delle quotazioni di mercato applicabili ad immobili e/o terreni analoghi a quelli oggetto di stima.

Si ritiene quindi di dover attribuire il valore agli immobili in argomento, in funzione della Superficie Commerciale, attribuendo alla stessa una quotazione unitaria ottenuta dalla media dei valori riportati dalle fonti già citate e da relative aggiunte e detrazioni stabilite dallo scrivente; in particolare si è adottato un valore unitario pari ad € 700,00

Nota:

Vista la destinazione d'uso prevalente dell'immobile e precisamente quella di Albergo, si è tentato anche il metodo per capitalizzazione del reddito; si sono analizzati i dati relativi al reddito netto della società Omissis, dai quali si è evidenziato un valore troppo basso e non costante negli ultimi 7 anni analizzati, inoltre le possibili variazioni del saggio di capitalizzazione che possono far oscillare il valore finale del 25-30%, hanno fatto desistere dall'uso analitico del metodo per capitalizzazione del reddito. I dati raccolti hanno comunque contribuito a fornire le relative aggiunte o detrazioni al valore da determinare.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni;

Uffici del registro di Terni;

Ufficio tecnico di Comune di Narni;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio del Mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Terni riferiti ai semestri 2017/2; Listino Immobiliare della camera di commercio industria artigianato e agricoltura di Terni riferiti al III° Trimestre 2018; Agenzie immobiliari di Terni e Narni;

8.3 Valutazione corpi:

A. Ristorante [C1]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 151.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
PT. disimpegno	23,00	€ 700,00	€ 16.100,00
PT. reception	3,00	€ 700,00	€ 2.100,00
PT. ripostiglio	9,00	€ 700,00	€ 6.300,00
PT. cucina ristorante	29,00	€ 700,00	€ 20.300,00
PT. bagno	15,00	€ 700,00	€ 10.500,00
PT. sala ristorante 1	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00
PT. centrale termica	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
	T. ingresso	€ 700,00	€ 1.400,00
	2,00		
PT. ripostiglio	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
PT. sala ristorante 2	47,00	€ 700,00	€ 32.900,00
sala ristorante 3	45,00	€ 700,00	€ 31.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 151.900,00
Valo			e corpo
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 151.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 151.900,00

B. Albergo [D2]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 647.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superfici</i>	<i>Equivalen e Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
P1. distributivo	40,00	€ 700,00	€ 28.000,00
P1. lavanderia	44,00	€ 700,00	€ 30.800,00
P1. sala ristoro 1	57,00	€ 700,00	€ 39.900,00
P1. sala ristoro 2	32,00	€ 700,00	€ 22.400,00
P1. bar	34,00	€	700,00
			€ 23.800,00
P1. wc	8,00	€ 700,00	€ 5.600,00
P1. distributivo Suite	19,00	€ 700,00	€ 13.300,00
P1. camera 1 Suite	34,00	€ 700,00	€ 23.800,00
P1. wc camera 1 Suite	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
P1. camera 2 Suite	31,00	€ 700,00	€ 21.700,00
P1. wc	camera 2 Suite	€ 700,00	€ 3.500,00
	5,00		
P1. cucina Suite	34,00	€ 700,00	€ 23.800,00
P1. terrazzo Suite	7,00	€ 700,00	€ 4.900,00
P q 2.70. distributivo	8,00	€ 700,00	€ 5.600,00
P q 2.70. locale tecnico	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
P2.	istributiv	€ 700,00	€ 37.100,00
	53,00		
P2+q 10.80. spogliatoio	22,00	€ 700,00	€ 15.400,00
+ wc			
P2. camera + wc n.1	27,00	€ 700,00	€ 18.900,00
P2. camera + wc n.2	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00
P2. camera + wc n.3	24,00	€ 700,00	€ 16.800,00
P2.	camera + wc n.4	€ 700,00	€ 13.300,00

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%)	€ 120.540,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale:	€ 8.446,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 674.614,00
-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------

Data generazione:
28-11-2018

L'Esperto alla stima
Arch. Luca Rosati



Foto 01_ Aereo foto tratta da google maps, con contorno compendio immobiliare



Foto 02_ Ingresso da Vicolo del Comune



Foto 03_ Facciata su Vicolo del Comune



Foto 04_ Vicolo del Comune



Foto 05_ vista dell' Androne di Ingresso verso Vicolo del Comune



Foto 06_ vista dell' Androne di Ingresso verso la corte comune



Foto 07_ Vista della sala ristorante 1



Foto 08_ Vista della sala ristorante 2



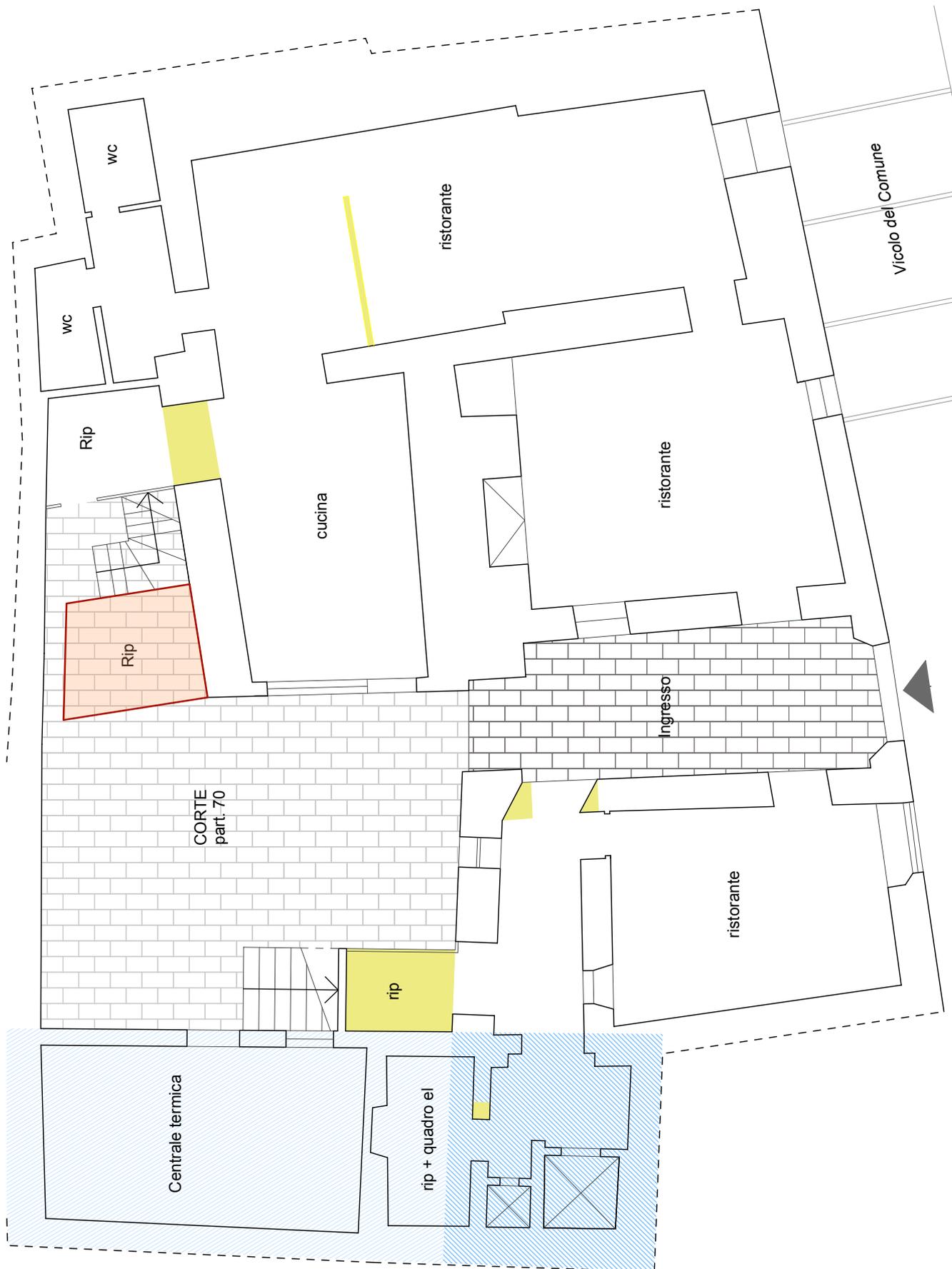
Foto 57_distributivo camere_P 3



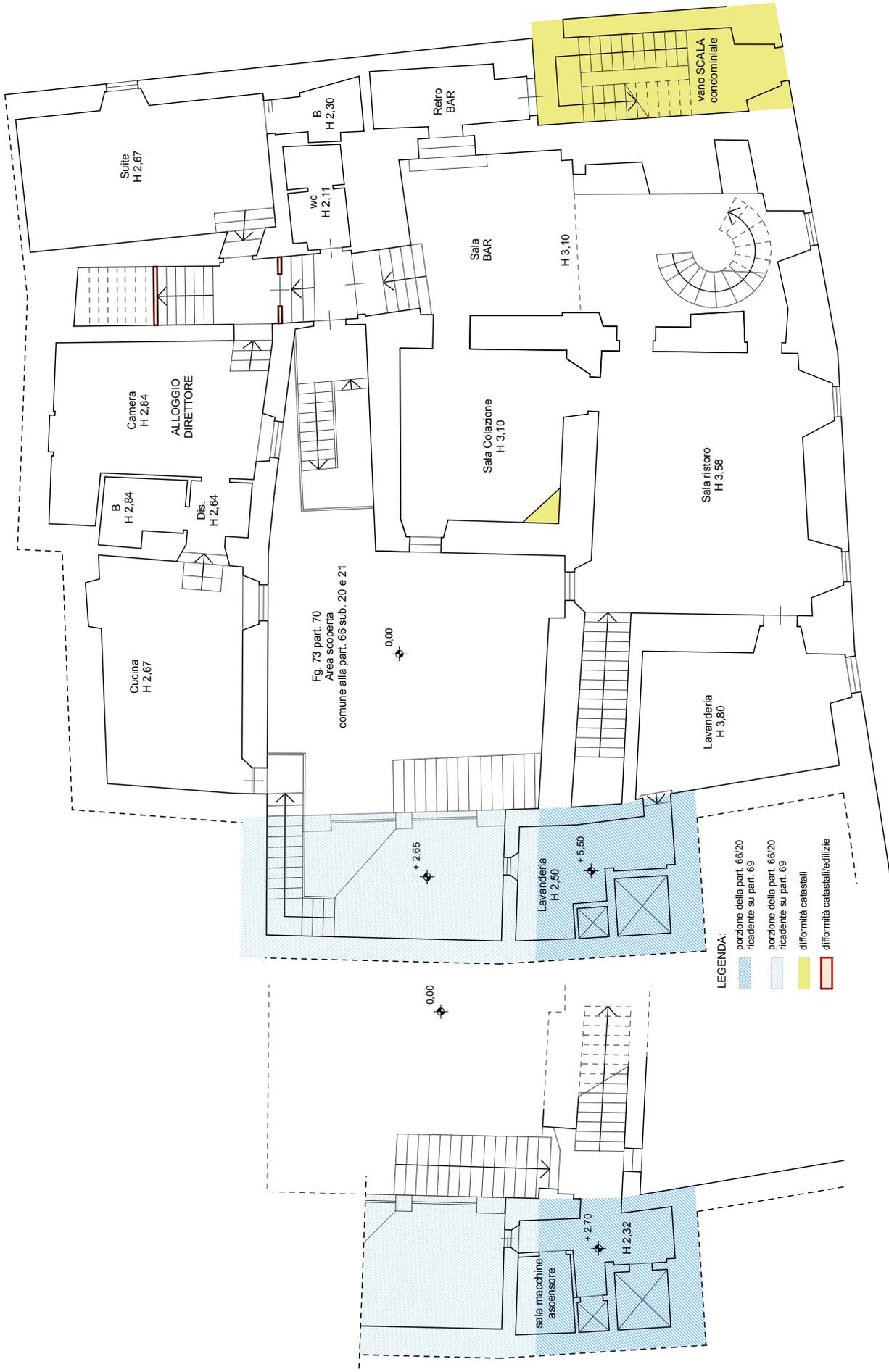
Foto 58_ingresso camera tipo_camera 11_P 3



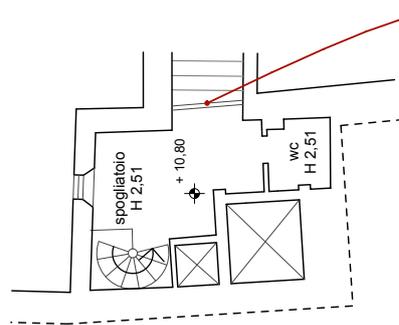
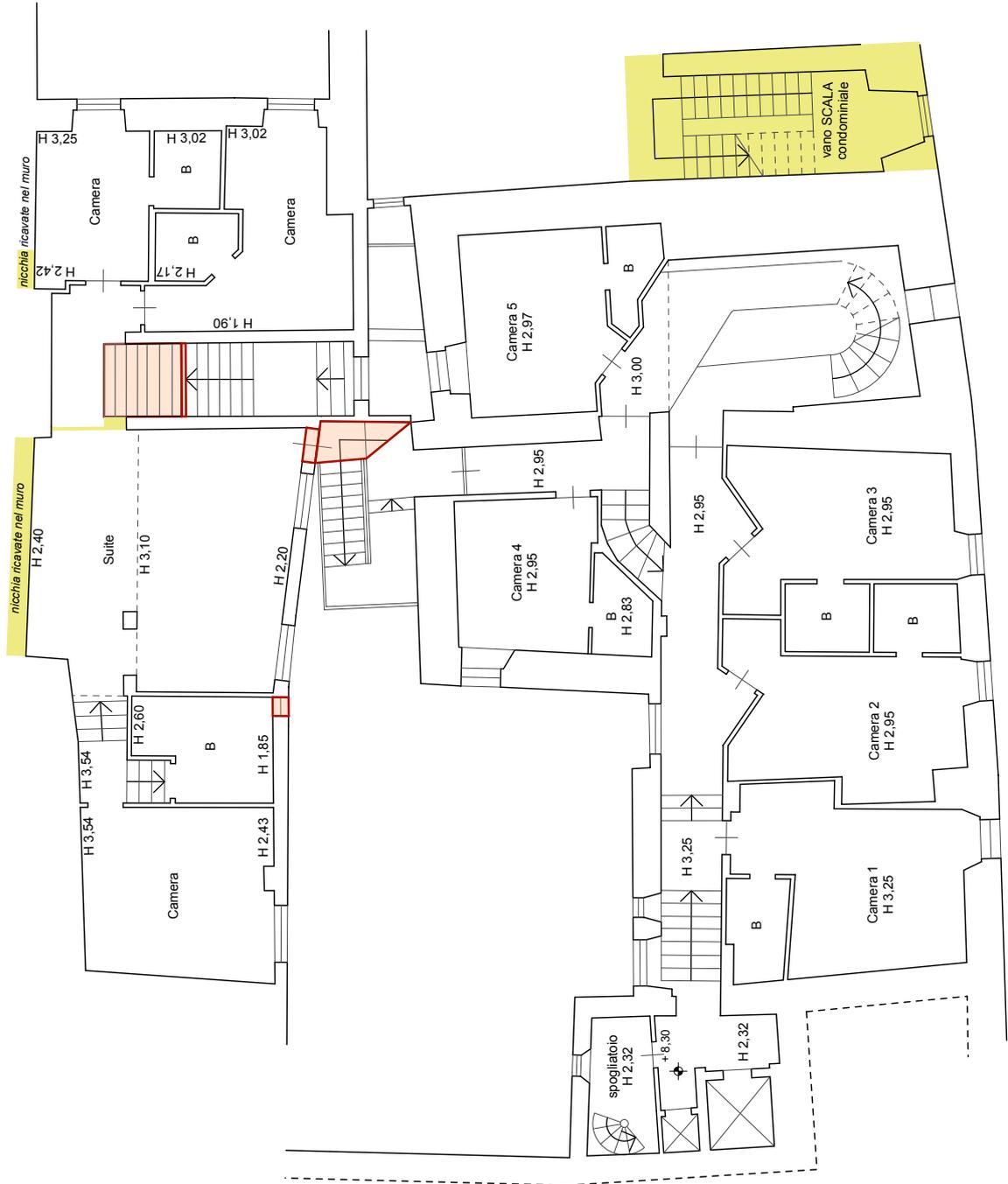
Foto 59_camera tipo_camera 11_P 3



Elaborato 02_ Pianta Piano Primo e Q + 2,70



Elaborato 03_ Pianta Piano Secondo e Q + 10,80



assenza di protezione contro la caduta



