

Pertanto avremmo:

V. Immobile sub. 7 = €/mq. 829,24 x mq. 159,22 = €. 132.031,59

V. Immobile sub. 8 = €/mq. 829,24 x mq. 134,14 = €. 111.234,25

LOTTO SECONDO

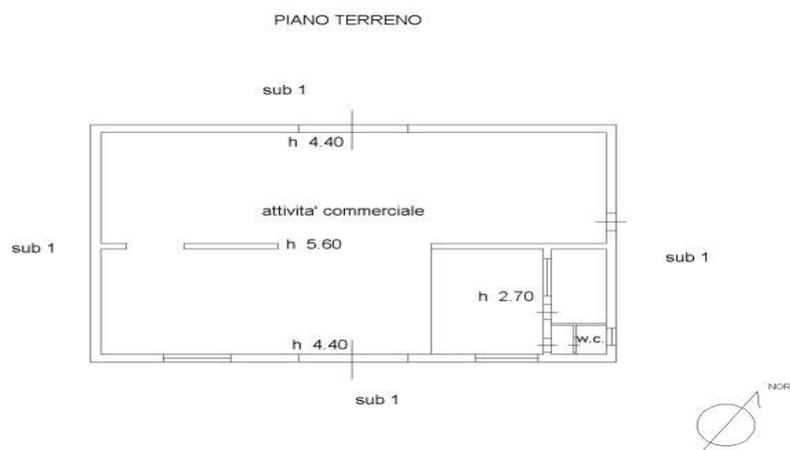
Fabbricato commerciale sito in Comune di Orvieto (TR) in via della Segheria n. 46, ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 154**,

Particella 778, sub. 9, categoria C/1, classe 7, superficie catastale mq. 213 rendita catastale €. 3.377,16;

oltre al terreno che ne costituisce area di sedime e di pertinenza, e censito al **Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio 154, particella 778 sub. 1** (BCNC comune a tutti i subalterni).

In capo alla ditta catastale:

Ilaria srl, con sede in Cesena (FC) CF. 02274880406 proprietà per 1/1.



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: geom.zanella18@gmail.com
Tel.0547/301344

- Descrizione generale.

Tratta si una zona che si trova nell'immediata periferia della città di Orvieto (Lato Ovest) venendo dalla strada Statale dopo l'uscita della S.S. E45. La zona è a prevalente vocazione residenziale con case sparse e piccoli fabbricati condominiali.



Il complesso immobiliare è raggiungibile attraverso un passo carraio che immette nell'area cortilizia sulla quale sono presenti due fabbricati indipendenti, quello adibito ad attività commerciale è oggetto della presente stima.

- Descrizione dell'immobile.

L'immobile si eleva per un piano e comprende un ampio locale per l'attività commerciale, all'interno è altresì presente una cella frigo, un piccolo vano adibito ad ufficio ed un wc. Si tratta di un vecchio fabbricato parzialmente ristrutturato con pavimento in cls lisciat, pareti con tamponamento in

laterizio, copertura a due acque con docce e pluviali in rame. Sul fronte è visibile una crepa verticale.



Il fabbricato copre una superficie complessiva commerciale di mq. 256,00, in fissi in ferro, portone d'ingresso in ferro di tipo sezionale.

- **Accertamenti ai sensi della Legge 47 del 28/02/1985 e successive modifiche.**

In questa fase della stima la committenza ha esonerato lo scrivente dall'effettuare ricerche e dell'acquisizione di documenti relativi agli immobili, di tipo amministrativo, urbanistico ed edilizio.

- **Consistenza commerciale (Norme UNI 15733).**

NB: viene considerata la consistenza commerciale al lordo dei muri, desunta dalle planimetrie catastali.

Superficie complessiva

Mq. 256,54

Corte comune

Complessivamente Mq. 256,54

- **Valutazioni.**

Sulla base di indagini di mercato eseguite presso gli operatori del settore immobiliare della zona, sulla base delle quotazioni emesse dall'Agenzia delle Entrate di Terni, il valore di locali ad uso commerciale in normale stato di manutenzione è assestato su valori medi di mercato pari a €. 975,00 al mq. (minimo €/mq. 650,00; massimo €/mq. 1.300,00).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO--ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	800	1600	L	11	18	L
Magazzini	NORMALE	350	700	L	1,9	3,8	L
Negozi	NORMALE	650	1300	L	5	9,5	L

Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Giordano Bruno, 160
Mail: *geom.zanella18@gmail.com*
Tel.0547/301344

Da ricerche sul mercato immobiliare nella zona:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VALORE	QUOTAZIONE AL MQ.
Locale commerciale in Orvieto completo di area esterna, posto a 7 Km. dal cento città	547	€ 430.000,00	€ 786,11
Locale commerciale in Vendita Orvieto, Via dei Vasari	600	€ 390.000,00	€ 650,00
Orvieto, ia dei Vasari locale commercaile in ottimo stato,	690	€ 400.000,00	€ 579,71
		valore medio	€ 671,94

Valutazione media (€ 975,00 + € 671,94):2 = € 823,47 mq.

Al fine di adeguare il valore unitario medio alle caratteristiche del nostro immobile, si ritiene opportuno intervenire sul valore di riferimento sopra determinato, con dei parametri relativi alle condizioni principali (intrinseche ed estrinseche) del nostro bene, riconoscendo come parametro neutro 1,00.

Pertanto avremo:

Condizioni (scadenti) = 0,80

Condizioni estrinseche (posizione) = 1,00

Mercato = 0,80

Coefficiente globale pari a:

KT = 0,80 * 1,00 * 0,80 = 0,64

Moltiplicando il valore di mercato con il coefficiente di merito avremo il valore commerciale al metro quadrato relativo al nostro bene:

V. unitario = € 823,47 * 0,64 = € 527,02

Pertanto avremmo:

V. Immobile €./mq. 527,02 x mq. 256,54 = € 135.201,71

- Conclusioni riepilogative.

- Appartamento sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 7, cat. A/2.

V. Immobile **€. 132.031,59**

- Appartamento sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46, piano terra e piano primo, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 8, cat. A/2.

V. Immobile **€. 111.234,25**

- Negozio/deposito sito a Orvieto (TR), in via della Segheria n. 46 piano terra, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 154, Particella 778, sub. 9, cat. C/1.

V. Immobile **€. 135.201,71**

Gli immobili dispongono di un'area comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al Foglio 154, particella 778, Ente Urbano di mq. 2.453,00 catastali.

****Note**

* Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione.

* Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento.

* La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.

* L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.

* L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

* L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.

* La presente relazione non ha valore di conformità amministrativa urbanistica edilizia.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione.

Cesena li, 30/06/2023

Geom. Roberto Zanella

