

## **RELAZIONE CON GIUDIZIO DI STIMA**

Il sottoscritto **Zanella geom. Roberto**, nato a Cesena il 18/12/50, con studio in Via Giordano Bruno n. 160, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì-Cesena al n°1008, facendo seguito all'incarico conferitogli dal sig. Gobbi Alvaro in qualità di Amministratore Unico della società ILARIA s.r.l., espone:

**- Oggetto dell'incarico:** *Procedere a redigere una relazione con "Giudizio di Stima" dei beni immobili di seguito indicati:*

**Beni in capo alla Ditta Ilaria s.r.l.**

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.

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.

Negozi/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.

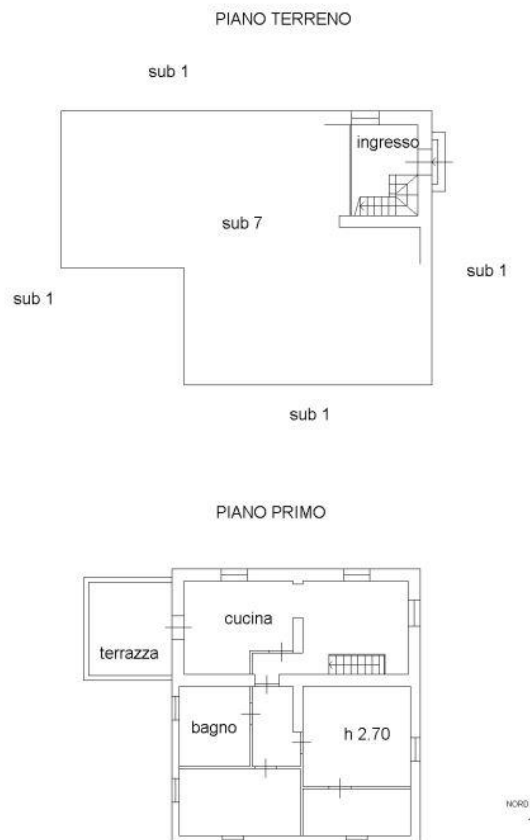
Area di corte comune a tutti i subalterni (BCNC) identificata al Catasto Terreni del Comune di Orvieto al Foglio 154, particella 778, Ente Urbano di mq. 2.453,00 catastali.

**- 1.0) Premessa:**

In data 07/06/2023 sono stati ispezionati i luoghi eseguendo gli accertamenti necessari per l'adempimento dell'incarico, rilevando anche fotograficamente lo stato degli stessi.



- **Appartamento sub. 8.**



- **Descrizione generale.**

Trattasi 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. Per i servizi di prima necessità si deve raggiungere la città di Orvieto.



Il complesso immobiliare è raggiungibile attraverso un passo carraio che immette nell'area cortilizia sulla quale sono presenti due fabbricati indipendenti. Un fabbricato è composto dai due appartamenti adibiti alla residenza, attualmente condotti in affitto (Immobili che sono inseriti nel presente lotto) e da un fabbricato indipendente adibito ad attività commerciale (Inserito nel lotto successivo).

**- Descrizione dell'immobile e delle relative unità abitative.**

L'immobile si eleva per due piani fuori terra con una struttura mista, copertura a padiglione, recentemente ristrutturato, con recupero anche di parti del vecchio fabbricato preesistente. Esternamente intonacato e tinteggiato. Piazzale antistante in cemento con porzioni in ghiaia.



**- Abitazione identificata con il sub 7.**

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano terra con ingresso dal portico antistante, che presenta una pavimentazione in cls. L'alloggio comprende un ingresso/soggiorno/pranzo con angolo cottura, il tutto pavimentato con materiale ceramicato.



La zona notte comprende due camere da letto di cui una con guardaroba. La pavimentazione è in materiale ceramico ed il soffitto a volta. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a GPL che alimenta i termosifoni. Infissi in alluminio con doppio vetro e inferiate. Bagno completo di vasi e box doccia. La superficie commerciale complessiva è di mq. 130,00 per l'alloggio e di mq. 83,50 di portico.



**- Abitazione identificata con il sub 8.**

Si tratta di un piccolo appartamento posto al piano primo con ingresso al piano terra posto a sud del fabbricato.



L'alloggio comprende un ingresso/soggiorno/pranzo con cucina, due camere da letto il bagno con disimpegno e una terrazza, il tutto pavimentato con materiale ceramicato.

La superficie commerciale complessiva è di mq. 134,00 per l'alloggio e di mq. 17,00 del terrazzo.

Riscaldamento con caldaia a GPL, che alimenta i termosifoni in ferro. Gli infissi sono in alluminio con vetro semplice e portoncino blindato.



- **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.

- Sub. 7:

Abitazione Mq. 130,00 al 100% = Mq. 130,00

Portico Mq. 83,50 al 35% = Mq. 29,22

Corte comune

**Complessivamente Mq. 159,22**

- Sub. 8:

Abitazione Mq. 133,63 al 100% = Mq. 130,00

Terrazzo Mq. 16,56 al 25% = Mq. 4,14

Corte comune

**Complessivamente Mq. 134,14**

### **- Scelta del criterio di stima.**

Come è noto, sotto il profilo estimativo, normalmente il valore di un bene è influenzato dalle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalle caratteristiche costruttive, dalle destinazioni d'uso compatibili, ecc.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato dell'immobile, i principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima.

### **- 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 abitazioni civili in normale stato di manutenzione è assestato su valori medi di mercato pari a €. 1.075,00 al mq. (minimo €/mq. 850,00; massimo €/mq. 1.300,00).

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Suburbana/CICONIA-5FERRACAVALLO--ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.º 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1300	L	3,5	6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	1100	L	3,2	4,7	L
Box	NORMALE	500	800	L	3,2	5,3	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1300	L	4,2	6,3	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.
SFERRACAVALLO, LOC. GABELLETTA è una frazione del comune di Orvieto che si trova appena fuori da Sferracavallo e molto vicina al centro Storico di Orvieto	111	€ 115.000,00	€ 1.036,04
Monolocale via della fornace 23, Gabelletta, Orvieto	57	€ 50.000,00	€ 877,19
Trilocale via Po 37, Sferracavallo, Orvieto La frazione dista 1,66 chilometri dal medesimo comune di Orvieto di cui essa fa parte.	111	€ 120.000,00	€ 1.081,08
		<b>valore medio</b>	€ 998,10

Valutazione media (€ 1.075,00 + € 998,10):2 = € 1.036,55 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 (buone) = 1,00

Condizioni estrinseche (posizione) = 1,00

Mercato = 0,80

Coefficiente globale pari a:

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

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

**V. unitario = € 1.036,55 \* 0,80 = € 829,24**

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**

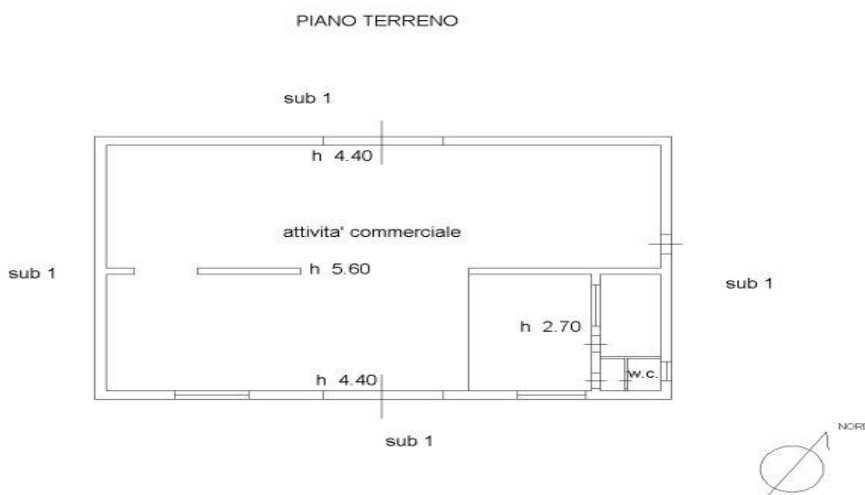
Fabbricato commerciale sito in Comune di Orvieto (TR) in via della Segheria n. 46, ed identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **Foglio 154,**

**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.



### **- 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
		<b>valore medio</b>	€ 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:

$$\mathbf{KT} = 0,80 * 1,00 * 0,80 = \mathbf{0,64}$$

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

$$\mathbf{V. unitario} = € 823,47 * 0,64 = \mathbf{€ 527,02}$$

Pertanto avremmo:

$$\mathbf{V. Immobile} \quad €./mq. 527,02 \times mq. 256,54 = \mathbf{€ 135.201,71}$$

**- 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 lì, 30/06/2023

Geom. Roberto Zanella

