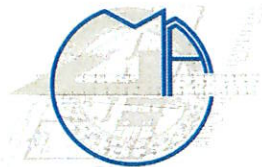


Studio Tecnico

GEOM. ALESSANDRO MARIANI



Via Sappada n. 5

Porano (TR) 05010

Cellulare: 338.6327972

P.I. 01375150552

C.F. (MRN LSN 82H08 G148V)

www.geometramariani.it

E-Mail: info@geometramariani.it

E-Mail Certificata: alessandro.mariani@geopec.it

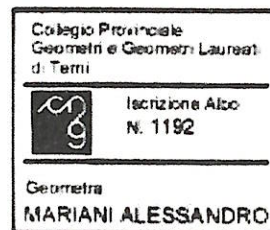
Orvieto, lì 2 Marzo 2022

Perizia di Stima

- Relativa al fabbricato, alla corte ed al terreno, site nel Comune di Orvieto, Frazione Canale Nuovo, Via Nettuno SNC.
- Ubicazione: Orvieto, Frazione Canale Nuovo, Via Nettuno SNC.
- Riferimenti Catastali: Comune di Orvieto, Foglio 251, Particelle 575 e 620.
- Proprietà: ████████████████████

Il Tecnico

(Geom. Alessandro Mariani)



1. PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra Alessandro Mariani, iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni al n. 1192, con Studio Tecnico in Porano, Via Sappada n. 5, telefono 3386327972, a seguito dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Maccarino Giuliana, con Studio in Orvieto, via Tevere n. 1, in qualità di Curatrice Fallimentare, redige la presente stima rivolta a determinare il più probabile valore in regime di libero mercato riferito alla data odierna dell'immobile di cui in epigrafe. Il sottoscritto, dichiarata la sua comprovata esperienza, confermato di non essere in conflitto di interesse in quanto non sussistono al momento della redazione del presente documento, altri rapporti di carattere professionale né con la parte richiedente né con la proprietà dell'immobile, né con l'attuale "occupante", ha effettuato gli opportuni accertamenti e rilevamenti in sito ai fini dell'identificazione del bene e della sua conformità e legittimità, ha condotto un'indagine di mercato nelle zone ed in località simili, ha accertato le consistenze urbanistiche e catastali, confini di proprietà, per cui è in grado di procedere alla redazione della perizia estimativa di seguito relazionata.

I dati oggetto della presente stima sono scaturiti sia da indagini svolte in fase di sopralluogo in loco, sia da rilevazioni tecniche effettuate avvalendosi degli elaborati resi disponibili dal committente e ritrovati presso gli Enti competenti.

Sulla base di questo rigore, sono state effettuate indagini circa operazioni o trattative inerenti edificati simili al cui settore appartengono gli immobili oggetto di questo elaborato peritale, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona e delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche. Le risultanze in tal modo acquisite sono state confrontate con tutte le



precedenti proprie esperienze e con quelle provenienti da qualificati settori tecnici ed economici del ramo specifico. Si può concludere, precisando che, il richiesto giudizio di stima, sarà formulato attraverso la oggettivazione dei valori tipici o quotazioni unitarie, attribuite alle singole componenti dell'immobile.

Il sottoscritto pertanto, dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Terni), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con le seguenti considerazioni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.

2.1. Ubicazione:

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Orvieto, e più precisamente nella Frazione di Canale Nuovo in via Nettuno SNC, frazione che dista dal Centro storico di Orvieto circa 10,00 Km. Sotto un profilo infrastrutturale, risulta ben collegato alle principali arterie viarie ed in particolare l'immobile dista circa 8,00 Km dal casello autostradale Orvieto A1 e circa 7,00 Km dalla Stazione Ferroviaria di Orvieto. Collegamenti che avvengono previa percorrenza della strada Bagnorese SP/12 la quale si trova a circa 500 metri dal fabbricato stesso.

2.2. Caratteristiche generali:

L'immobile oggetto di stima riguarda un fabbricato, con la relativa area esterna di pertinenza, adibito ad abitazione posto nella zona nuova della Frazione di Canale, realizzato nell'anno 2009. Il fabbricato si sviluppa su tre piani, due fuori terra ed uno entro terra circondato su tutti e quattro i lati da un area di pertinenza esterna disposta anch'essa su due livelli. Una parte, per una superficie complessiva di circa 770 mq al livello del piano calpestio del piano terra del fabbricato, mentre una restante parte per una superficie complessiva di



circa 500 mq a un livello di circa -5,00 ml al disotto dello stesso, collegati tra loro da una scalata posta al confine della proprietà. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante verticale in cemento armato e tamponature con blocchi in laterizio internamente intonacati e tinteggiati e all'esterno rivestiti con rivestimento in pietra a faccia vista. I solai sono tutti realizzati con orditura in legno, composta da travi principali, limette e sovrastanti pannelle. La copertura è costituita da coppo e sottocoppo mentre i canali di gronda e i discendenti sono in rame. La proprietà è quasi tutta completamente delimitata con rete metallica o ringhiera, mentre per quanto riguarda il lato strada, che risulta essere il lato d'ingresso alla stessa, è delimitata da un muretto in cemento armato alto circa 50 cm con sovrastante ringhiera in ferro. Gli accessi alla proprietà sono due, uno composto da un cancello carrabile in ferro installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio e l'altro da un cancello pedonale sempre in ferro e sempre installato tra due colonne realizzate in cemento armato e rivestite con mattoni in laterizio. Su due dei quattro lati del fabbricato è presente un portico per una superficie complessiva di 37,00 mq, realizzato con pilastri in cemento armato rivestiti con mattoni in laterizio, solaio di copertura con orditura in legno e pavimentazione in gres. Gli infissi dell'abitazione sono tutti in legno e doppi vetri con oscuranti del tipo persiane in legno. Il portone d'ingresso invece è in legno massello. All'interno dell'abitazione troviamo al piano terra la zona giorno costituita da una cucina, un soggiorno, uno studio, un disimpegno, un bagno e un vano scala di collegamento tra il piano seminterrato, il piano terra e il piano primo. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo oca, mentre nel bagno in aggiunta troviamo un rivestimento in gres fino ad una altezza da terra di ml 1,20. La pavimentazione è



del tipo in piastrelle di gres, mentre il soffitto è realizzato con orditura in legno. Le scale di collegamento invece sono realizzate con una soletta in cemento armato, e relative pedate in legno e ringhiera in ferro. Scendendo al piano seminterrato invece troviamo un disimpegno, un magazzino, un ripostiglio, un locale di sgombero ed un bagno. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra, mentre nel bagno in aggiunta troviamo un rivestimento in gres fino ad una altezza da terra di ml 1,20. La pavimentazione è del tipo in piastrelle di gres, mentre il soffitto è realizzato con orditura in legno. Le finestre sono tutte del tipo a "bocca di lupo" con infissi in metallo. Nel locale principale denominato magazzino, è presente una porta finestra in legno che conduce ad un vano scala, posto all'esterno del fabbricato, che collega il piano seminterrato con il giardino del piano terra. Infine andiamo a descrivere il piano primo adibito a zona notte dove troviamo due camere, un disimpegno ed un bagno. Anche al piano primo le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore giallo ocra, mentre nel bagno in aggiunta troviamo un rivestimento in gres fino ad una altezza da terra di ml 1,20. La pavimentazione su questo piano invece è del tipo in parquet in legno, mentre il soffitto è realizzato anch'esso con orditura in legno. Nella parte rivolta a Sud-Ovest è presente una terrazza da 15,40 mq, chiusa su due lati dalla parete del fabbricato e su due lati da un parapetto in muratura alto ml 1,00. Le pareti divisorie presenti sui piani, sono realizzate in mattoni forati opportunamente rasati e tinteggiati, mentre tutte le porte interne sono in legno. Per quanto riguarda la parte impiantistica, l'immobile è dotato di impianto idrico opportunamente allacciato all'acquedotto comunale, di impianto elettrico tutto realizzato sotto traccia dotato di citofono e impianto TV, e di impianto di riscaldamento generato da una caldaia autonoma alimentata da gas naturale a



metano con elementi radianti in parte a termosifone in alluminio e in parte a termo arredo sempre in alluminio. L'abitazione, sia per la sua esposizione, che per la grandezza delle aperture, dispone di un'ottima luminosità durante tutto l'arco della giornata garantita dal naturale ingresso della luce del sole.

2.3. Confinanti:

Per quanto riguardano le particelle confinanti, si evince quanto segue:

- Particella 619, (da accatastare) [redacted] proprietà per 1/1;
- Particella 636, [redacted] proprietà per 1/1;
- Particella 626, (da accatastare) [redacted] proprietà per 1/1;
- Particella 287, [redacted] proprietà per 1/1;
- Strada Comunale Vecchia di Botto; salvo altri.

2.4. Dati Catastali:

Per quanto riguarda il fabbricato e la relativa corte, gli stessi risultano censiti all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 251; Particella 575; Categoria: A/2; Classe: 7; Consistenza: 7 vani; Rendita 650,74 Euro; Intestato a [redacted], nato a Orvieto il 04/06/1939, Codice Fiscale [redacted] Proprietà per 1/1. Per quanto riguarda una piccola parte di area, facente sempre parte della corte, ma censita con altro numero di particella all'Agenzia del Territorio di Terni al Foglio 251; Particella 620, la stessa alla data odierna risulta censita al Catasto Terreni come Ente Urbano, ma non ancora accatastata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

2.5. Destinazione Urbanistica:

La particella in questione ricade in zona B3 del vigente P.R.G., (Residenziali realizzate con piano attuativo):

1. Comprendono zone residenziali, edificate in base a strumento attuativo. Sono



le zone di espansione del precedente PRG edificate secondo piani urbanistici attuativi d'iniziativa pubblica e privata;

2. si interviene secondo i parametri fissati dal P.A. salvo che nei casi indicati ai commi successivi;

3. nel caso che l'urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31 dicembre 1995, sono consentiti aumenti di volumi pari al 30 % di quelli già realizzati. Quanto sopra fatta eccezione per le zone localizzate nei piccoli centri frazionali la cui popolazione non supera i 500 abitanti, in questo caso l'incremento volumetrico concesso è pari al 50 % di quello già realizzato;

4. nelle zone B3, la cui urbanizzazione sia avvenuta sulla base di convenzioni stipulate prima del 31/12/90, qualora siano presenti edifici, costituiti da un unico piano fuori terra e la cui altezza è inferiore (perlomeno di un piano), a quella di almeno uno degli edifici adiacenti, è ammessa la sopraelevazione, per l'intera sagoma esistente di un piano. Quanto sopra a condizione che:

- sia realizzata con materiali rispettosi del contesto;*
- la soluzione progettuale delle coperture, sia nelle forme che nei materiali si uniformi al contesto.*

È ammessa la costruzione di corpi scala esterni a servizio della sopraelevazione.

2.6. Regolarità urbanistica e catastale:

Per quanto riguarda la regolarità sia dal punto di vista urbanistico che catastale, l'unità immobiliare in questione, realizzata in forza di Permesso di Costruire n. 60 del 22.02.2007 e successivo Permesso di Costruire n. 175 del 24.05.2007 rilasciate dal Comune di Orvieto, ad oggi non risulta conforme alle due licenze elencate in quanto sono state realizzate delle modifiche senza alcun titolo abilitativo che andremo di seguito ad elencare;

Modifiche al Piano Primo: Tamponatura di due finestre nella camera;



Spostamento di un tramezzo divisorio tra le due camere; Spostamento di una finestra sul vano scala.

Modifiche al Piano Terra: Spostamento di un'apertura nella cucina; realizzazione di una nuova finestra di fianco alla porta d'ingresso; modifica della finestra del soggiorno; realizzazione di un portico sul lato Nord-Est.

Modifiche al Piano Seminterrato: Cambio di destinazione d'uso da Garage a Magazzino; diversa distribuzione degli spazi interni; tamponatura ed eliminazione dell'accesso carrabile; realizzazione scalata di collegamento e relativo accesso pedonale tra il piano Seminterrato e il cortile del Piano Terra; realizzazione "bocche di lupo" nei locali bagno, sgombero e ripostiglio, tamponatura "bocche di lupo" nel locale principale.

Al fine di sanare queste difformità sopra elencate, è stato presentato un nuovo progetto dal Geometra Delli Poggi Enzo avente per oggetto "Richiesta titolo abilitativo in sanatoria", al fine di regolarizzare le modifiche apportate senza autorizzazione al quale la commissione edilizia ha espresso parere favorevole previa l'integrazione, alla data odierna ancora da produrre, delle seguenti documentazioni:

- deposito sul contenimento energetico ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modificazioni e integrazioni;
- oblazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 3 novembre 2004 n. 21;
- deposito ai sensi dell'art. 52, 83 e seguenti del D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001;
- calcolo delle superfici (s.u., s.n.r., s.p.) per determinazione oneri art. 16 D.P.R. 380 del 06 giugno 2001.

Pertanto, prodotta la documentazione integrativa sopra elencata, propedeutica a l'ottenimento del rilascio della nuova Concessione Edilizia, si dovrà procedere con un nuovo aggiornamento catastale, con la richiesta di conformità degli impianti, con il collaudo statico e con tutto quanto altro occorre al fine di poter richiedere il definitivo certificato di Agibilità così come previsto dall'articolo 137 della Legge Regionale 1 del 21.01.2015. Le spese da affrontare, comprensive delle oblazioni da versare che ammontano a circa 4.000,00 €, si possono stimare a circa 17.000,00 €. Spese che verranno decurtate dal prezzo finale, in quanto,



allo stato attuale, l'immobile non risulta compravendibile.

2.7. Proprietà e stato di possesso del bene:

La proprietà, ad oggi, risulta ancora a nome del Sig. ██████████ nato a Orvieto il 04.06.1939 e deceduto ad Orvieto il 02.06.2011, il quale era titolare dell'omonima impresa individuale. Va specificato che alla data odierna, sull'immobile gravano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE del 20/06/2011 - Registro Particolare 5047 Registro Generale 7578; Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 21894/13847 del 07/06/2011; ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO.

- TRASCRIZIONE del 24/11/2011 - Registro Particolare 9517 Registro Generale 14096; Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 22277/14124 del 09/11/2011; ATTO PER CAUSA DI MORTE - RILASCIO DEI BENI AI CREDITORI.

- TRASCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 871 Registro Generale 1163; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 1/151 del 07/05/2012; ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

Oltre alle trascrizioni sopra descritte, sul terreno dove è stato edificato il fabbricato attualmente censito con la particella 575, e precedentemente identificato con la particella 551, sono presenti le seguenti formalità.

- ISCRIZIONE del 01/10/2007 - Registro Particolare 2955 Registro Generale 12233; Pubblico ufficiale CAMPIONI FRANCO Repertorio 17805/10647 del 28/09/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

- TRASCRIZIONE del 28/03/2012 - Registro Particolare 2706 Registro Generale



3523; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ORVIETO Repertorio 627 del 22/03/2012; DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.

Va specificato inoltre, che alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, l'abitazione risultava occupata dalla promissaria acquirente attualmente senza alcun titolo.

3. VALUTAZIONE.

3.1. Criterio di stima adottato:

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poiché da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di fabbricati con destinazione urbanistica simile a quella dell'unità immobiliare in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare. Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

3.2. Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale lorda, computata come stabilito dal DPR 138/98, è



stata ottenuta sommando la superficie netta calpestabile alla superficie dei muri perimetrali e a quella dei muri interni, nonché alla superficie del portico, alla superficie dell'area esterna ed alla superficie del terrazzo al piano primo, moltiplicata per i relativi coefficienti di ragguglio. Da tale conteggio viene determinata una superficie pari a 270,57 mq di superficie commerciale, calcolata così come rappresentata nella tabella di seguito riportata.

Tipologia ambiente	Superficie Lorda in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata in mq
Vani principali piano seminterrato	125,00	0,60	75,00
Vani principali piano terra	87,00	1,00	87,00
Portico piano terra fino a 25,00 mq	25,00	0,35	8,75
Portico piano terra da 25,00 mq fino a 37,00 mq	12,00	0,10	1,20
Area esterna fino alla superficie coperta 124,00 mq	124,00	0,10	12,40
Area esterna da 124,00 mq fino a 1270,00 mq	1.146,00	0,02	22,92
Vani principali piano primo	57,00	1,00	57,00
Terrazza piano primo	18,00	0,35	6,30
Totale mq			270,57

3.3. Metodo per la determinazione del valore di mercato:

Per la valutazione dell'immobile è stata operata una valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'articolazione della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione del fabbricato. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione. Ai presenti fini valutativi, viene assunto come parametro di riferimento più significativo la

superficie commerciale come in precedenza riferita, cioè pari a mq 270,57.

L'indagine per la ricerca della valutazione dell'immobile ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare" sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: TERNI

Comune: ORVIETO

Fascia/zona: Suburbana/CANALE

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

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	700	1100	L	2,7	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1550	L	4	5,5	L
Box	NORMALE	300	600	L	2	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1100	L	3	4,5	L

La banca dati risulta aggiornata al 1° semestre del 2021. L'immobile oggetto della stima è attualmente accatastato nella categoria A/2, cioè come "abitazione di tipo civile" secondo la tabella delle categorie catastali, anche se in virtù dello stato attuale in cui si trova a seguito delle modifiche realizzate che ancora non sono state sanate, ma che corrispondono all'elaborato progettuale presentato, l'abitazione in oggetto può essere considerata come abitazione in Villini. Oltre ai valori OMI sopra enunciati, sono stati confrontati e mediati anche le quotazioni di vendita del "Borsino Immobiliare dell'Umbria della Camera di Commercio di

Perugia”, che riporta quotazioni aggiornate al IV° trimestre 2021, i cui valori sono stati opportunamente ponderati. La quotazione ritenuta più congrua alla tipologia e allo stato di costruzione, manutenzione e conservazione dell'immobile da stimare è di 1.100,00 €/mq, valore che viene ulteriormente raffinato attraverso l'applicazione di coefficienti di merito che sintetizzano tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile come si può evincere dalla tabella sotto riportata.

1	ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche; Vedute su strade	1,10
2	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
3	IMPIANTO CITOFONICO - Citofono a porta	1,00
4	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
5	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
6	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
7	SERRAMENTI ESTERNI - Con scuri in condizioni normali	0,97
8	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa unifamiliare	1,04
9	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
Coefficiente Globale		1,03

Pertanto il valore finale €/mq che viene attribuito all'Unità Immobiliare oggetto di stima moltiplicando il valore medio delle quotazioni x il coefficiente di merito è pari a 1.100,00 €/mq x 1,03 = 1.133,00 €/mq che si arrotonda per eccesso a 1.135,00 €/mq. Dovendo invece procedere al calcolo riguardante un valore di stima riferito al costo di locazione più probabile € al mese, utilizzando i valori così come riportati dalla tabella OMI aggiornata al I° semestre del 2021 sopra raffigurata, moltiplicando alla superficie commerciale precedentemente calcolata, vale a dire mq 270,57, un prezzo unitario di riferimento che in questa circostanza si assume pari a 3,00 €/mq, si otterrebbe un canone mensile per la locazione dell'immobile oggetto di stima pari a 811,00 € al mese, valore che viene



arrotondato per difetto ad 800,00 € al mese, vale a dire valore canone annuo dell'unità immobiliare in questione pari a 9.600,00 €.

3.4. Valutazione dell'immobile:

Determinata la superficie commerciale e il valore di mercato, possiamo dedurre il più probabile valore di mercato riguardante l'immobile oggetto di stima:

- **Abitazione e corte censite al Foglio 251 particella 575 ed area esterna censita al Foglio 251 particella 620;**

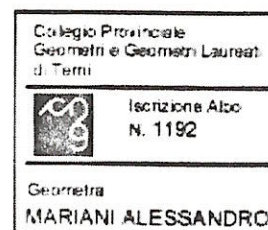
Destinazione	Superficie m ²	Prezzo Unitario	Totale €
Vani principali P. S1	75,00	1.135,00	85.125,00
Vani principali P. T	87,00	1.135,00	98.745,00
Portico P.T.	9,95	1.135,00	11.293,25
Area Esterna	35,32	1.135,00	40.088,20
Vani principali P. 1	57,00	1.135,00	64.695,00
Terrazza P.1	6,30	1.135,00	7.150,50
Totale valore immobile			307.096,95
Spese per conformità Urbanistica e Catastale			-17.000,00
Somatoria			290.096,95
Per arrotondamento € -			-96,95
Totale Perizia di Stima			290.000,00

Pertanto, in considerazione di quanto sopra riportato il Valore dell'immobile censito nel comune di Orvieto, Frazione Canale, Via Nettuno SNC, censito al Foglio 251, particelle 575 e 620, ammonta a 290.000,00 €. (diconsi euro duecentonovantamila/00)

Tanto si doveva in ottemperanza dell'incarico ricevuto.

Il Tecnico

(Geom. Alessandro Mariani)



Alla presente vengono di seguito allegate:

- ALL. N°1 – Visura Catastale storica foglio 251, particella 575;
- ALL. N°2 – Estratto di Mappa foglio 251, particella 575;
- ALL. N°3 – Estratto di Piano Regolatore Generale.;
- ALL. N°4 – Immagine satellitare;
- ALL. N°5 – Grafico per la determinazione delle superfici commerciali;
- ALL. N°6 – Ultimo progetto presentato in Sanatoria (da integrare);
- ALL. N°7 – Permesso di Costruire n. 60 del 22.02.2007;
- ALL. N°8 – Permesso di Costruire n. 175 del 24.05.2007;
- ALL. N°9 – Documentazione fotografica;
- ALL. N°10 – Ispezione ipotecaria particella 575;
- ALL. N°11 – Ispezione ipotecaria particella 551;
- ALL. N°12 – Nota di iscrizione del 01.10.2007;
- ALL. N°13 – Nota di trascrizione del 28.03.2012;
- ALL. N° 14 – Planimetria Catastale agli atti (da aggiornare);
- ALL. N° 15 – Visura Catastale storica foglio 251, particella 619.

Il Tecnico

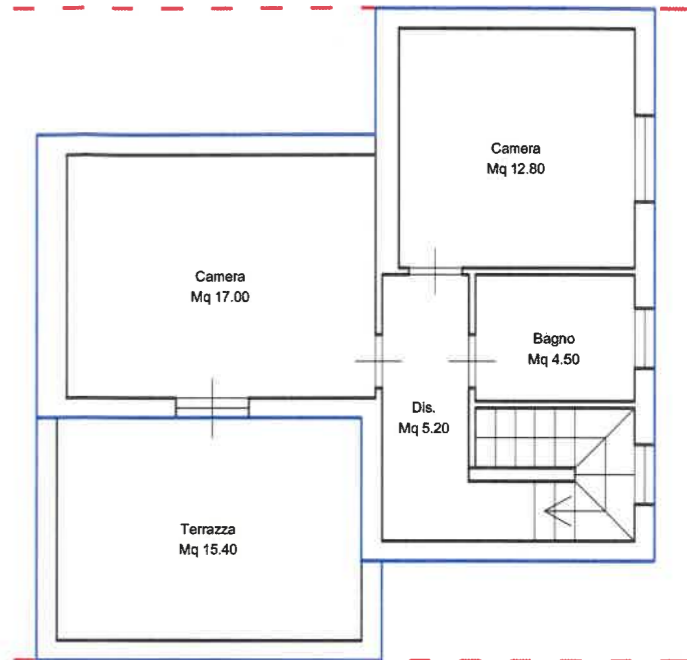
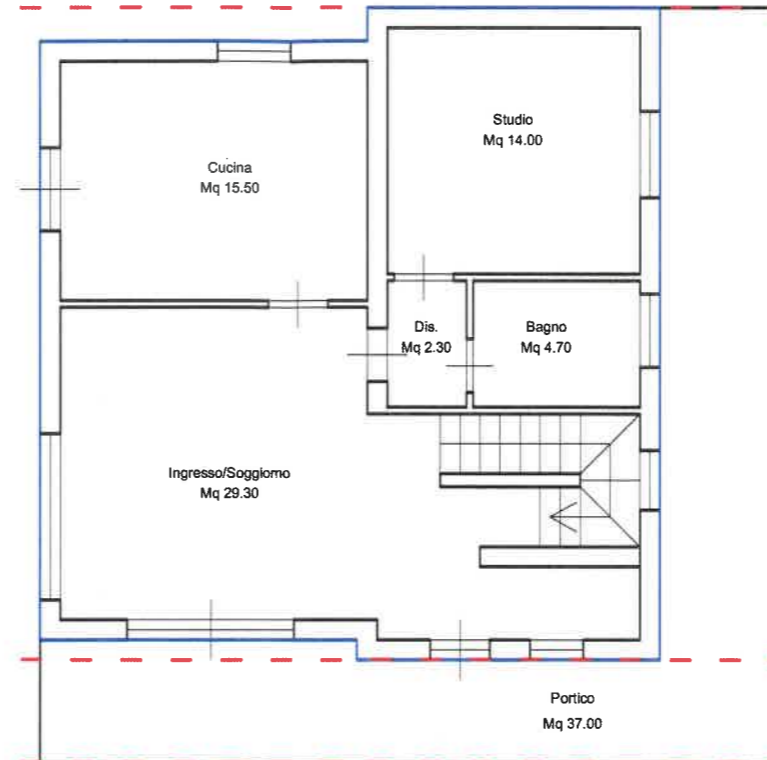
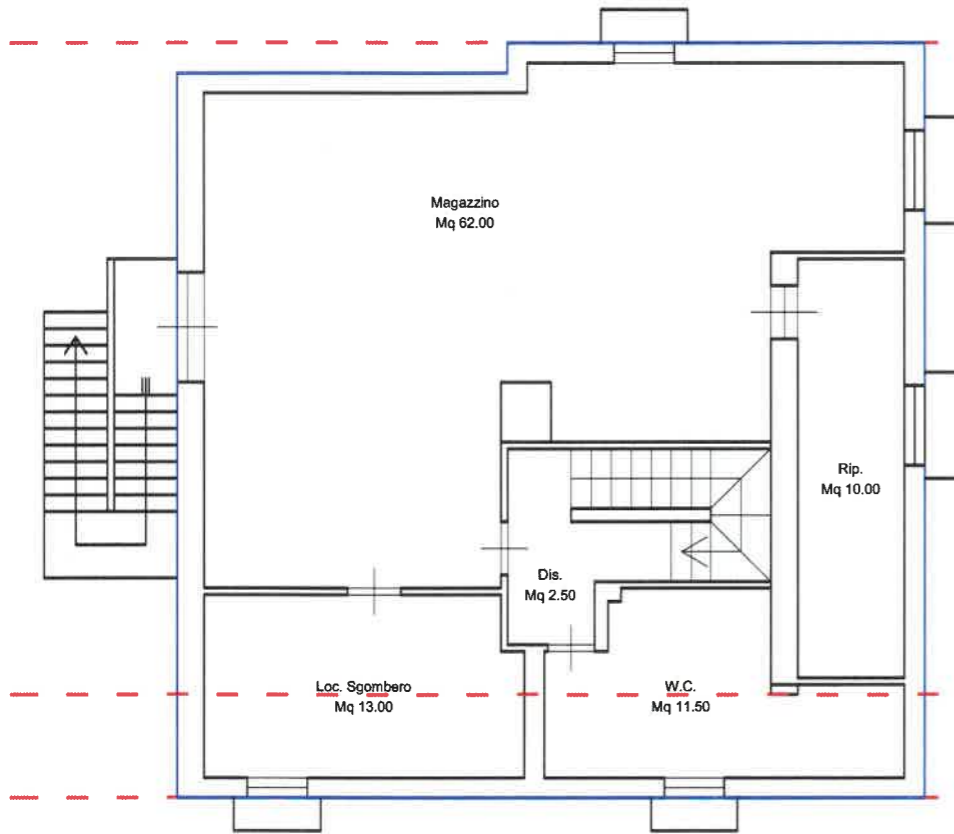
(Geom. Alessandro Mariani)



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Scala 1:100

PIANTA PIANO TERRA - Scala 1:100

PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO

Superficie Lorda Totale Vani principali Piano Seminterrato.....125,00 Mq

TOTALE Superficie Commerciale Piano Seminterrato = (125,00 Mq x 60%) = 75,00 Mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA

Superficie Lorda Totale Vani Principali Piano Terra.....87,00 Mq ←

Superficie Portico.....37,00 Mq

Superficie Commerciale Portico fino a 25 Mq = (25,00 Mq x 35%) =8,75 Mq ←

Superficie Commerciale Portico oltre i 25 Mq = (12,00 Mq x 10%) =1,20 Mq ←

Superficie Area Esterna.....1.270,00 Mq

Superficie Commerciale Giardino fino a 87 + 37 Mq = (124,00 x 10%) =12,40 Mq ←

Superficie Commerciale Giardino oltre i 124 Mq = (1.270,00 Mq - 124,00 Mq) =1.146,00 Mq

Superficie Commerciale Giardino oltre i 124 Mq = (1.146,00 Mq x 2%) =22,92 Mq ←

TOTALE Superficie Commerciale Piano Terra = (87,00 + 8,75 + 1,20 + 12,40 + 22,92) = 132,27 Mq

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO PRIMO

Superficie Lorda Totale Vani principali Piano Primo.....57,00 Mq

Superficie Terrazza.....16,00 Mq

Superficie Commerciale Terrazza = (18,00 Mq x 35%) =6,30 Mq

TOTALE Superficie Commerciale Piano Primo = (57,00 Mq + 6,30 Mq) = 63,30 Mq



N.B. Le superfici riportate in pianta sono riferite alle superfici nette.

FOTO ESTERNA FABBRICATO PROSPETTO NORD-EST



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 7152

Geometra
MARIANI ALESSANDRO

FOTO ESTERNA FABBRICATO PROSPETTO SUD-EST



FOTO ESTERNA FABBRICATO PROSPETTO SUD-OVEST



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione Albo
N. 1792

Geometra
MARIANI ALESSANDRO

FOTO ESTERNA FABBRICATO PROSPETTO NORD-OVEST



FOTO ESTERNA FABBRICATO PROSPETTO NORD-OVEST, GENERALE



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

100
9

Iscrizione Anno
N. 1192

Geometra
MARIANI ALESSANDRO

FOTO AREA ESTERNA SOTTOSTANTE



FOTO INTERNA PIANO SEMINTERRATO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

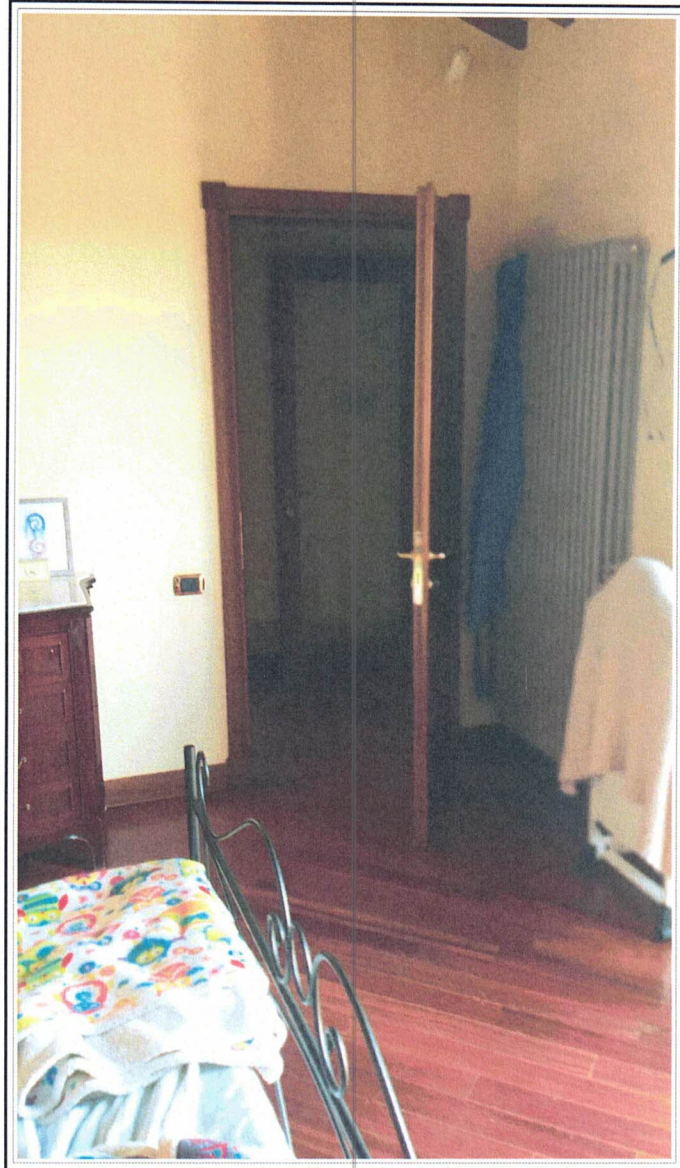
Iscrizione No.
N. 1132

Geometra
MARIANI ALESSANDRO

FOTO INTERNA PIANO TERRA



FOTO INTERNA PIANO PRIMO



Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Terni

Iscrizione
1102

Geometra
MARIANI ALESSANDRO