



TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

112/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.Francesco Angelini

CUSTODE:

Avv.Paola Conti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Katia Mancini

CF:MNCKTA70C60L117O

con studio in TERNI (TR) STR. DI S. MARTINO 104

telefono: 3383990294

email: info@mancinitecnico.com

PEC: katia.mancini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 112/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ALLERONA Via di Orvieto 12, frazione Alleroni Scalo, della superficie commerciale di **40,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Alleroni, in via di Orvieto n.12, in frazione periferica denominata Alleroni Scalo, distante 7 Km dal più antico borgo storico dello stesso comune e a 12 Km da Orvieto. Il paesaggio è vallivo, caratterizzato dalla presenza di fondi agricoli attraversati dalla linea ferroviaria Firenze-Roma e dall'asse autostradale A1. Il bene è posto lungo la strada provinciale denominata "via di Orvieto", al piano terra di un edificio di tre piani a destinazione mista, commerciale e residenziale. La frazione di Alleroni Scalo si presenta urbanizzata, caratterizzata da un nucleo edificato in epoche diverse, con fabbricati costituiti da due/tre piani fuori terra. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente lungo la strada provinciale, che rappresenta il collegamento viario tra il borgo storico di Alleroni e il centro abitato di Orvieto. Il fabbricato complessivamente comprende tre unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terra (una delle quali costituisce il bene pignorato oggetto della presente perizia) e tre appartamenti posti ai piani primo e secondo. La struttura portante è in muratura di mattoni misti a pietra e protetta da intonaco. La copertura è a doppia falda inclinata con manto in laterizio. Sia il paramento murario sia la copertura versano in cattive condizioni e pertanto necessitano di opere di manutenzione e ripristino delle parti ammalorate. Il bene non è dotato di parcheggio privato. E' disponibile tuttavia, nelle immediate vicinanze, un parcheggio pubblico posto a servizio della stazione ferroviaria di Alleroni .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90; 2,73 (ambiente controsottotetto).Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 412,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DI ORVIETO n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, consistenza mq. 21, superficie catastale Totale: 39 m², via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15
Coerenze: Foglio 59 p.la 42 sub.8; foglio 59 p.la 42 sub.12; foglio 59 p.la 42 sub.13; foglio 59 p.la 42 sub.14; parti condominiali, via di Orvieto.
Deriva in seguito alla Variazione del 23.11.20 Pratica n. TR0063760 in atti dal 23.11.20 (Aggiornamento Planimetrico) (n. 35815.1/20), dal: a) Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, consistenza mq. 21, superficie catastale Totale: 39 m², via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: b) Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, mq. 21, via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 01.09.11 Pratica n. TR0116759 in atti dal 01.09.11 (Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune) (n. 17493.1/11), dal: c) Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, mq. 21, via Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 17.11.93 in atti dal 21.01.98 (Denuncia nei Passaggi per Causa di Morte – Convalida Successione) (n. 2093.2/96), dal: d) Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, mq. 21, via Orvieto n. 12, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 27.03.95 in atti dal 19.01.98 (Classamento) (n. 916.1/95), dal: e) Fg. 59

p.lla 42 sub. 7, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Orvieto n. 12, Piano T (con Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare), derivante in seguito alla Variazione del 11.09.96 in atti dal 10.01.97 (Istrumento Atto Pubblico – Divisione) (n. 4101.4/96), dal: f) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Orvieto n. 12, Piano T (con Annotazioni: da verificare), derivante in seguito alla Variazione del 27.03.95 in atti dal 31.03.95 (Frazionamento e Fusione) (n. 916/95), dal: 1) Fg. 59 p.lla 42 sub. 1, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 20, via Orvieto n. 8, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 594) (n. 1889/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 2) Fg. 59 p.lla 42 sub. 2, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 15, via Orvieto n. 12, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 595) (n. 1890/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 3) Fg. 59 p.lla 42 sub. 4, cat. C/2, cl. 1[^], mq. 61, via Orvieto n. 10, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 597) (n. 1892/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 4) Fg. 59 p.lla 42 sub. 6, cat. A/3, cl. 1[^], vani 8,5, via Orvieto n. 10, Piano 2° – 3°, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 599) (n. 1894/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447). Il Fg. 59 p.lla 42 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 240 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A207 – Fg. 59 p.lla 42) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 07.01.95 in atti dal 07.01.95 (Atto in Deroga) (n. 32.1/95), dal: • Fg. 59 p.lla 42, Ente Urbano di mq. 240, così censita sin dall’impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	40,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.008,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.800,00
Data di conclusione della relazione:	27/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 30/04/2001, con scadenza il 01/05/2025, registrato il 10/05/2001 a

ORVIETO ai nn. 625 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 160,00 /mensili.
Il prezzo del contratto di locazione corrisponde a quello di mercato ai sensi dell'art.2923, comma 3, c.c.

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: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/04/2010 a firma di Not. Franco Campioni di Orvieto ai nn. 20.705 di repertorio, registrata il 07/05/2010 a Orvieto ai nn. 417 Serie 1T, iscritta il 10/05/2010 a Orvieto ai nn. 977, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Gravante su: • 1/1 della P.P. della porzione di fabbricato situata in Comune di Alleronia, Località Alleronia Scalo, via di Orvieto, costituita da locale negozio al piano terra, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, mq. 21 e su tutte le relative adiacenze, pertinenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto nulla escluso o eccettuato.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2014 a firma di Tribunale Civile di Terni ai nn. 417/2014 di repertorio, iscritta il 16/05/2014 a Terni ai nn. 397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: Euro 40.000,00.

Importo capitale: Euro 20.730,39

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/08/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 2.671/2014 di repertorio, trascritta il 12/09/2014 a Terni ai nn. 6103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 18/02/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Terni ai nn. 456/2015 di repertorio, trascritta il 16/03/2015 a Terni ai nn. 1676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 27/09/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Terni ai nn. 2.267 di repertorio, trascritta il 23/10/2024 a Terni ai nn. 8648, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Not. Gianni Fragomeni di Orvieto ai nn. rep. 19201 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 a Orvieto ai nn. 6040.

La divisione viene fatta e accettata nello stato di fatto e di diritto in cui quanto assegnato si trova, con tutti gli annessi, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, con tutti i proporzionali diritti ed obblighi sulle parti comuni del fabbricato come per legge. Non si rileva accettazione tacita di eredità.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 della P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 14/03/1995 a Orvieto ai nn. 1833.
(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 39 vol. 288 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il 17.5.94) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 della P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 14/03/1995 a Orvieto ai nn. 1833.
(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 39 vol. 288 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il 17.5.94) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 della P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 14/03/1995 a Orvieto ai nn. 1833.
(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 39 vol. 288 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il 17.5.94) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 02/04/1997 a Orvieto ai nn. 2137.
(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 23 vol. 300 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il

23.4.96) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 del 1993 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie e n. 39 vol. 288 del 1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 02/04/1997 a Orvieto ai nn. 2137.

(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 23 vol. 300 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il 23.4.96) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 del 1993 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie e n. 39 vol. 288 del 1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 di P.P., in forza di Atto di successione (dal 17/11/1993 fino al 11/09/1996), trascritto il 02/04/1997 a Orvieto ai nn. 2137.

(den.a Ufficio del Registro di Orvieto n. 23 vol. 300 _ dichiarazione integrativa reg.ta a Orvieto il 23.4.96) (dichiarazioni precedenti: n. 82 vol. 286 del 1993 non trascritta in quanto relativa ad aziende, azioni, obbligazioni e quote societarie e n. 39 vol. 288 del 1994)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **770/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di nuova costruzione in ampliamento al fabbricato esistente, presentata il 22/03/1957 con il n. 770 di protocollo, rilasciata il 02/07/1957 con il n. 770 di protocollo.

Viene autorizzato l'ampliamento dell'esistente fabbricato di proprietà costituito da due piani fuori terra. La licenza a costruire viene rilasciata a condizione che venga munito di lucernario il gabinetto igienico al piano primo e la linea di colmo del tetto sia allineata a quella esistente.

Licenza di Costruzione N. **574/1966**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un piano del fabbricato di proprietà., presentata il 22/02/1966 con il n. 574 di protocollo, rilasciata il 31/03/1966 con il n. 574 di protocollo.

Viene autorizzata la costruzione di un piano (piano secondo) in aggiunta a quelli esistenti (piani terra e primo). Si riportano gli estremi del titolo edilizio in quanto riguarda l'intero fabbricato, riferito, all'epoca del rilascio, ad un'unica proprietà, anche se non interessa nello specifico l'attuale locale commerciale (sub.7) oggetto di pignoramento. Inoltre si evidenzia che nel prospetto su via di Orvieto allegato al titolo assentito viene rappresentata l'apertura di accesso al locale commerciale conforme allo stato di fatto. Si può dichiarare che la suddetta apertura, che oggi costituisce la vetrina del negozio, era già presente alla data del 1966.

Licenza di costruzione N. **1844/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un magazzino adiacente all'abitazione di proprietà sul terreno iscritto in Catasto al foglio 59 p.la n.42 e 157., presentata il 21/06/1972 con il n. 1844 di protocollo, rilasciata il 07/07/1972 con il n. 1844 di protocollo.

Si riportano gli estremi del titolo edilizio in quanto riguarda l'intero fabbricato, riferito, all'epoca del rilascio, ad un'unica proprietà, anche se non interessa nello specifico l'attuale sub.7 oggetto di pignoramento.

Licenza di costruzione N. **1/1973**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di una porta e dei locali ad uso macelleria da eseguirsi nello stabile di proprietà, presentata il 15/12/1972 con il n. 3652 di protocollo, rilasciata il 19/01/1973 con il n. 1/1973 di protocollo.

Si riportano gli estremi del titolo edilizio in quanto riguarda l'intero fabbricato, riferito, all'epoca del rilascio, ad un'unica proprietà, anche se non interessa nello specifico l'attuale sub.7 oggetto di

pignoramento.

Concessione Edilizia N. **22/1982**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Riattamento di due ambienti destinati ad uso magazzino e centrale termica situati al piano terra e distinti in Catasto al foglio 59 part.lla 42, presentata il 02/11/1981 con il n. 3933 di protocollo, rilasciata il 02/06/1982 con il n. 22/1982 di protocollo.

Si riportano gli estremi del titolo edilizio in quanto riguarda l'intero fabbricato, riferito, all'epoca del rilascio, ad un'unica proprietà, anche se non interessa nello specifico l'attuale sub.7 oggetto di pignoramento.

Autorizzazione Edilizia N. **1/91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso di un locale magazzino a locale commerciale al piano terreno, presentata il 18/07/1991 con il n. 2719 di protocollo, rilasciata il 20/07/1991 con il n. 1/91 di protocollo.

Si riporta uno stralcio della relazione tecnica allegata all'istanza: ".....Il locale oggetto di intervento è adiacente e comunicante con altro locale già commerciale con ingresso da via di Orvieto, e con questi formerà unica unità immobiliare a carattere commerciale. Le dimensioni dello stesso risultano di m.4.15x3.20 e pertanto con una superficie pari a mq 16.00, consentirà di avere una superficie commerciale complessiva di mq 29.80. La altezza di piano risulta pari a m.2.90....si precisa che nella zona di collegamento dei locali è ubicato un bagno a servizio dell'attività commerciale. Il locale è inoltre dotato di altro ingresso, di servizio, sito sul lato opposto a via di Orvieto.."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G.I.- PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Provinciale , l'immobile ricade in zona B - R2 - ambiti prevalentemente residenziali consolidati. In questi ambiti si prevede il sostanziale completamento edilizio del tessuto esistente.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.25 NTA

Negli ambiti dei SubSistemi R2 sono rispettati i seguenti parametri edilizi:

- l'indice di utilizzazione fondiario Iuf è ricompreso tra 0,30 e 1,00 mq/mq;
- l'altezza massima (Hmax) delle costruzioni non potrà superare i mt.10,50;
- le destinazioni d'uso compatibili sono le seguenti:
 - a) residenziali nella misura non inferiore al 50% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario;
 - b) direzionali, commerciali, negozi e pubblici esercizi in genere;
 - c) produttive artigianali compatibili con la residenza ;
 - d) produttive turistiche, alberghiere ed extralberghiere e di ristorazione;
 - e) culturali, sociali e ricreative, sale di spettacolo, sportive e per la salute e l'assistenza;
 - f) parcheggi e autorimesse pubbliche e private.

Le destinazioni d'uso di cui alle sopraelencate lettere b), c), d), e) ed f) sono consentite nella misura non superiore al 25% della superficie massima edificabile nel singolo lotto o comparto fondiario. Nell'ambito delle suddette destinazioni ammesse la realizzazione di nuove superfici e volumi ad uso diverso dalla residenza, ovvero nei casi di trasformazione della destinazione d'uso da residenziale in altre destinazioni ammesse, dovranno essere sempre garantiti gli standards urbanistici di cui all'art.43 della L.r. 31/97 e L.R. 11/2005 in relazione al tipo di destinazione prevista oltre a quelli di cui all'art.26 per le destinazioni commerciali. Gli interventi edilizi ammessi nelle zone B – R2 sono consentiti in attuazione diretta mediante il

rilascio di Permessi a Costruire o Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata di Inizio Attività qualora esistano opere di urbanizzazione, subordinando comunque gli interventi al pagamento degli oneri nei termini regolamentati dalla legislazione in vigore.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non si dispone della dichiarazione di Agibilità. Anno di ultima ristrutturazione:1991

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Alleroni sono state fornite le copie dei titoli edilizi che hanno assentito la realizzazione degli interventi riguardanti il fabbricato. Uno dei due locali costituenti il bene pignorato, nello specifico quello fronte strada e in origine ad uso "cucina", fa parte di un primo nucleo edificatorio di due piani fuori terra, risalente a prima degli anni '50. Successivamente, nel 1957, a seguito di Licenza Edilizia n. 770, viene autorizzato l'ampliamento dell'esistente fabbricato che include interamente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. In data successiva viene autorizzata, con Licenza Edilizia n. 574 del 1966, la sopraelevazione del fabbricato, così come lo vediamo oggi. Dopo il 1966 (esattamente negli anni 1972-1973-1982) sono state rilasciate alla medesima proprietà ulteriori tre Licenze Edilizie che, sebbene non riguardino nello specifico i locali al piano terra costituenti il bene pignorato si elencano, per completezza, nella presente perizia. Nel 1991 viene rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n.1/1991, relativa al bene pignorato, che autorizza il cambio di destinazione d'uso del locale posto sul retro, da magazzino a locale commerciale. Fatta eccezione per la vetrina di ingresso che risulta correttamente rappresentata in un prospetto allegato alla Licenza Edilizia del 1966 (in precedenza, come da elaborato grafico del titolo del 1957, era una finestra di dimensioni più piccole) non si dispone dei titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione, in epoca successiva al 1957, delle seguenti opere che pertanto risultano difformi: 1- realizzazione del servizio igienico; 2- apertura del passaggio, su parete portante, che collega i due ambienti principali costituenti il locale commerciale; 3-chiusura di due aperture, presenti nella pianta allegata al titolo edilizio del 1957, che collegavano il locale che si affaccia su via di Orvieto, al disimpegno del vano scala; 4-tamponatura della porta di collegamento del locale posto sul retro con il vano scala; 5-tamponatura della porta di ingresso sul retro; 6-realizzazione della parete divisoria che separa il locale posto sul retro con l'adiacente locale commerciale posto ad est. Si precisa che nell'elaborato grafico allegato all'Autorizzazione Edilizia del 1991, relativa al cambio d'uso, viene rappresentata aperta la porta di ingresso sul retro che invece risulta tamponata e il disimpegno a servizio del locale wc che non è stato mai realizzato. Sebbene la planimetria rappresentata nel titolo del 1991 sia conforme allo stato reale, ad esclusione di quanto sopra riportato, la stessa non autorizza le difformità elencate dal punto 1 al punto 6, in quanto relativa solo al cambio d'uso da magazzino e negozio. (normativa di riferimento: D.P.R.380/2001 Testo Unico Edilizia; L.R.1/2015 Testo unico Governo del Territorio e materie correlate; R.R.2/2015 Norme reg. att.; L.R. 16/2021 Ulteriori mm. e ii. alla L.R.1/2015; L.105/2024; Reg. Edilizio Comune di Alleroni; N.T.A di PRG))

Le difformità sono regolarizzabili mediante SCIA in accertamento di conformità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in accertamento di conformità: €1.800,00
- sanzione art. 154 comma 4 L.R.1/2015: €1.950,00
- Sanatoria strutturale - Valutazione della Sicurezza: €1.700,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella pianta catastale, presentata nel 1995, viene

rappresentata una parete (che delimita il disimpegno davanti al locale wc) non presente nello stato di fatto. Risultano inoltre raffigurate come aperte rispettivamente una porta di collegamento tra il negozio e il vano scala e la porta di ingresso posta sul retro, le quali, nello stato reale, sono state successivamente tamponate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Docfa : €.450,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ALLERONA VIA DI ORVIETO 12, FRAZIONE ALLERONA SCALO

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ALLERONA Via di Orvieto 12, frazione Alleroni Scalo, della superficie commerciale di **40,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Alleroni, in via di Orvieto n.12, in frazione periferica denominata Alleroni Scalo, distante 7 Km dal più antico borgo storico dello stesso comune e a 12 Km da Orvieto. Il paesaggio è vallivo, caratterizzato dalla presenza di fondi agricoli attraversati dalla linea ferroviaria Firenze-Roma e dall'asse autostradale A1. Il bene è posto lungo la strada provinciale denominata "via di Orvieto", al piano terra di un edificio di tre piani a destinazione mista, commerciale e residenziale. La frazione di Alleroni Scalo si presenta urbanizzata, caratterizzata da un nucleo edificato in epoche diverse, con fabbricati costituiti da due/tre piani fuori terra. Le attività commerciali e i servizi sono collocati principalmente lungo la strada provinciale, che rappresenta il collegamento viario tra il borgo storico di Alleroni e il centro abitato di Orvieto. Il fabbricato complessivamente comprende tre unità immobiliari ad uso commerciale poste al piano terra (una delle quali costituisce il bene pignorato oggetto della presente perizia) e tre appartamenti posti ai piani primo e secondo. La struttura portante è in muratura di mattoni misti a pietra e protetta da intonaco. La copertura è a doppia falda inclinata con manto in laterizio. Sia il paramento murario sia la copertura versano in cattive condizioni e pertanto necessitano di opere di manutenzione e ripristino delle parti ammalorate. Il bene non è dotato di parcheggio privato. E' disponibile tuttavia, nelle immediate vicinanze, un parcheggio pubblico posto a servizio della stazione ferroviaria di Alleroni .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2.90; 2,73 (ambiente controsottostato).Identificazione catastale:

- foglio 59 particella 42 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 412,13 Euro, indirizzo catastale: VIA DI ORVIETO n. 12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Fg. 59 p.la 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4^a, consistenza mq. 21, superficie catastale Totale: 39 m², via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15
Coerenze: Foglio 59 p.la 42 sub.8; foglio 59 p.la 42 sub.12; foglio 59 p.la 42 sub.13; foglio

59 p.lla 42 sub.14; parti condominiali, via di Orvieto.

Deriva in seguito alla Variazione del 23.11.20 Pratica n. TR0063760 in atti dal 23.11.20 (Aggiornamento Planimetrico) (n. 35815.1/20), dal: a) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4[^], consistenza mq. 21, superficie catastale Totale: 39 m², via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 09.11.15 (Inserimento in visura dei dati di superficie), dal: b) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 21, via di Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 01.09.11 Pratica n. TR0116759 in atti dal 01.09.11 (Variazione di Toponomastica Richiesta dal Comune) (n. 17493.1/11), dal: c) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 21, via Orvieto n. 12, Piano T (Notifica: in corso con protocollo n. 102 del 21.01.98), derivante in seguito alla Variazione del 17.11.93 in atti dal 21.01.98 (Denuncia nei Passaggi per Causa di Morte – Convalida Successione) (n. 2093.2/96), dal: d) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 21, via Orvieto n. 12, Piano T, derivante in seguito alla Variazione del 27.03.95 in atti dal 19.01.98 (Classamento) (n. 916.1/95), dal: e) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Orvieto n. 12, Piano T (con Annotazioni: passaggi intermedi da esaminare), derivante in seguito alla Variazione del 11.09.96 in atti dal 10.01.97 (Istrumento Atto Pubblico – Divisione) (n. 4101.4/96), dal: f) Fg. 59 p.lla 42 sub. 7, senza categoria, classe, consistenza e rendita catastale, via Orvieto n. 12, Piano T (con Annotazioni: da verificare), derivante in seguito alla Variazione del 27.03.95 in atti dal 31.03.95 (Frazionamento e Fusione) (n. 916/95), dal: 1) Fg. 59 p.lla 42 sub. 1, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 20, via Orvieto n. 8, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 594) (n. 1889/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 2) Fg. 59 p.lla 42 sub. 2, cat. C/1, cl. 4[^], mq. 15, via Orvieto n. 12, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 595) (n. 1890/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 3) Fg. 59 p.lla 42 sub. 4, cat. C/2, cl. 1[^], mq. 61, via Orvieto n. 10, Piano T, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 597) (n. 1892/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447); 4) Fg. 59 p.lla 42 sub. 6, cat. A/3, cl. 1[^], vani 8,5, via Orvieto n. 10, Piano 2° – 3°, costituita in data 11.11.66 in atti dal 12.03.68 (Dichiarazione di Nuova Costruzione n. 599) (n. 1894/67) (in forza di successione del 14.06.55 _ testamento pubblico reg.to a Orvieto il 23.9.55 al n. 327 _ den.a n. 97 vol. 155 reg.ta a Orvieto 12.12.55 al n. 2447). Il Fg. 59 p.lla 42 al Catasto Terreni – attualmente un Ente Urbano della superficie catastale di mq. 240 (Mappali Fabbricati Correlati: Codice Comune A207 – Fg. 59 p.lla 42) – deriva in seguito al Tipo Mappale del 07.01.95 in atti dal 07.01.95 (Atto in Deroga) (n. 32.1/95), dal: • Fg. 59 p.lla 42, Ente Urbano di mq. 240, così censita sin dall'impianto meccanografico del 02.01.71.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1994.



Vetrina di ingresso da via di Orvieto



Vista di dettaglio della vetrina di ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Orvieto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Borgo storico di Orvieto, Borgo storico di Allerona, Riserva Naturale del Monte Rufeno.

SERVIZI

scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
centro sportivo
piscina
verde attrezzato
supermercato
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 130 metri
autobus distante 160 metri
autostrada distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:



stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un locale commerciale posto al piano terra di un edificio di tre piani. L'accesso avviene dalla strada pubblica (via di Orvieto) mediante una vetrina in ferro e vetro che funge anche da porta di ingresso. Un gradino di circa 20 cm consente di superare il dislivello tra la quota del marciapiede e quella del locale. L'accesso non è dotato di rampa né di dispositivi meccanici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche. Il bene è costituito da due ambienti di circa 15 mq ciascuno e da un locale ad uso servizio igienico. Il primo ambiente è pavimentato in piastrelle di gres e controsoffittato con doghe di alluminio. L'altezza utile interna è pari a mt 2,73. Il secondo ambiente, sul retro, anch'esso pavimentato in gres, ha un'altezza interna di mt 2,88 e non dispone di finestra. In questo locale non sono pertanto garantiti i requisiti minimi di aerazioni e illuminazione richiesti per gli ambienti di lavoro. Si segnala la presenza, alla quota del soffitto, del passaggio a vista di tubazioni relative ad impianti a servizio degli appartamenti posti ai piani superiori. L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento né di impianto per la ventilazione e il ricambio d'aria. Il locale igienico versa in precarie condizioni manutentive, presumibilmente mai ristrutturato fin dalla prima realizzazione che si può far risalire agli anni '90. Il bagno non è dotato di sanitari idonei a garantire l'accesso a persone diversamente abili. Non è presente inoltre il locale disimpegno a servizio del wc. Si segnala la presenza di efflorescenze dovute all'umidità di risalita che coinvolge sia la tinteggiatura sia il sottostante intonaco e che interessa la fascia di muratura a livello dei pavimenti. Gli impianti elettrici e idrico sanitari necessitano di interventi manutentivi, di integrazione e ripristino.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> vetrina realizzati in ferro e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame (mattoni/tufo) , il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato, porta wc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> su canalina a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> Condotta interrata la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in rete comunale conformità: non rilevabile a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni sottotraccia con alimentazione in da rete pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile a vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

[151.6590 KWh/m²/anno]

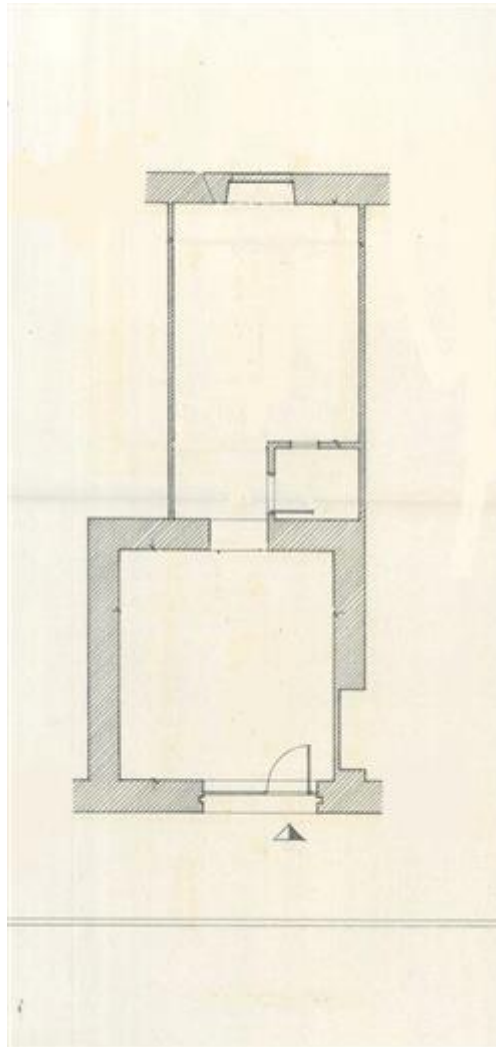
Certificazione APE N. Codice APE:
055002_20190417101621_OKEIDRBPT - Prot.76825 registrata in
data 17/04/2019

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici principali	40,20	x	100 %	=	40,20
Totale:	40,20				40,20



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - CASA.IT - ASTA

Descrizione: Negozio al piano terra composto da due vani principali della superficie utile di circa 43,94 mq e da vano retrostante di circa 24,24 mq, privo di servizio igienico e allo stato rustico.

Indirizzo: Via di Orvieto n.8

Superfici principali e secondarie: 44

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.919,00 pari a 157,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online-SUBITO IMMOBILIARE

Descrizione: Locale commerciale al piano terra di 33 mq con affaccio sulla via principale del paese con annessa abitazione da ristrutturare di 45 mq al piano primo.

Indirizzo: Alleroni (TR)

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 448,72 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - MARGO'IMMOBILIARE SRL

Descrizione: Locale commerciale in posizione fronte strada di 56 mq con bagno, ampia vetrina, ottima visibilità.

Indirizzo: via Nazionale 90 - Fabri (TR)

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 982,14 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - ASTA

Descrizione: Negozio all'asta, 2 vetrine, unico ambiente di circa 85 mq e un servizio igienico al piano terra.

Indirizzo: via Nazionale 62 - Fabri (TR)

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.950,00 pari a 323,33 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - Asta

Descrizione: Negozio all'asta di 61 mq composto da un locale e un bagno.

Indirizzo: via Campo Sportivo - Fabri (TR)

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.910,00 pari a 687,05 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Locale commerciale in vendita di superficie 106 mq.

Indirizzo: Loc. Ciconia (Orvieto)

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 707,55 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - Asta

Descrizione: L'immobile è costituito da locale commerciale che si affaccia lungo via Nazionale con due ampie vetrine, composto di un unico grande ambiente di circa 85 mq (superficie calpestabile) e di un servizio igienico, ubicato al piano terra.

Indirizzo: via Nazionale Fabro (TR)

Superfici principali e secondarie: 142

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.960,00 pari a 239,15 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - Asta

Descrizione: negozio posto al piano terra con bagno.

Indirizzo: via 7 martiri, 8 b, Orvieto (TR)

Superfici principali e secondarie: 102

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.490,00 pari a 455,78 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/03/2025

Fonte di informazione: annuncio online - TECNOCASA

Descrizione: Locale commerciale con bagno, box auto privato, parcheggio.

Indirizzo: Piazza Monte Rosa- Orvieto (TR)

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.000,00 pari a 767,44 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2025
Fonte di informazione: annuncio online - TECNOCASA
Descrizione: Locale commerciale con bagno e box privato.
Indirizzo: Piazza Monte Rosa (ORVIETO)
Superfici principali e secondarie: 109
Superfici accessorie:
Prezzo: 63.000,00 pari a 577,98 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 12/03/2025
Fonte di informazione: annuncio online - IMMOBILIARE TIRSENA
Descrizione: Locale fronte strada uso negozio. Due vetrine.
Indirizzo: Castel Giorgio (TR)
Superfici principali e secondarie: 128
Superfici accessorie:
Prezzo: 105.000,00 pari a 820,31 Euro/mq

COMPARATIVO 12

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 01/11/2023
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: Locale adibito a negozio al piano terra con accesso dalla strada, censito al Catasto Fabbricati al foglio 154, particella 979 categoria C/1, classe 10, superficie catastale mq.38.
Indirizzo: via Po n.29 - Frazione Sferracavallo (Orvieto)
Superfici principali e secondarie: 38
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 921,05 Euro/mq

COMPARATIVO 13

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 13/10/2020
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: locale adibito a negozio al piano terra con accesso dalla piazza, censito al Catasto Fabbricati al foglio 157, particella 134 sub 48, categoria C/1, classe 10, consistenza mq.45 (quarantacinque), sup. cat. mq.51 (cinquantuno), rendita euro 1.124,84.
Indirizzo: piazza del Commercio, n.29 -Orvieto Scalo
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.000,00 pari a 1.155,56 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach)

localizzazione: frazione comunale di Alleroni Scalo

Il bene oggetto di valutazione è sito nel Comune di Alleroni, in zona periferica urbanizzata denominata Alleroni Scalo. Il bene è posto al piano terra di un fabbricato a destinazione mista: commerciale e residenziale, in scadente stato conservativo, con accesso diretto da via di Orvieto. La destinazione d'uso è commerciale. E' dotato di un'unica vetrina che si affaccia sulla via pubblica.

destinazione: commerciale

tipologia immobiliare: negozio in palazzina costituita da negozi al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

tipologia edilizia: edificio residenziale su due/tre piani

dimensione: 30/80 mq

livello di prezzo: osservatori del mercato immobiliare, OMI 2° sem.2024, Zona E2 - SUBURBANA/ALLERONI SCALO - commerciale, stato conservativo normale: min € 550/mq - max 1100 €/mq

Ricerca dei comparabili (all'interno del segmento di mercato individuato):

sono stati presi in considerazione tre comparabili siti in nucleo abitato (frazione) in zona periferica rispetto al capoluogo: COMPARATIVO 3, sito in via Nazionale 90 nel vicino Fabro Scalo: locale commerciale in posizione fronte strada di 56 mq con bagno, ampia vetrina, ottima visibilità; COMPARATIVO 12, sito in via Po n.29 in Frazione Sferacavallo - Orvieto, locale adibito a negozio al piano terra con accesso dalla strada di 38 mq; COMPARATIVO 13, sito in Piazza del Commercio n.29- Orvieto Scalo, locale adibito a negozio al piano terra con accesso dalla piazza 45 mq.

Il corpo (subject) si considera appartenente alla fascia della categoria dell'usato. Dopo aver analizzato attentamente il mercato locale delle compravendite immobiliari e selezionato gli immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto con il confronto prendendo in esame i tre immobili come sopra descritti.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE E QUALITATIVE

DATA: il prezzo marginale della caratteristica "data" consente di aggiornare il prezzo dell'immobile comparabile alla data di valutazione. Per la stima del prezzo "data" si è utilizzato il saggio annuale calcolato sulle quotazioni del mercato locale: calcolo della divergenza economica: $910-825/825=(-) 0,10\%$

STATO MANUTENTIVO: il compito della caratteristica consiste nel tenere conto del grado di deterioramento fisico dell'immobile. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 5%.

VISIBILITA': la caratteristica rappresenta il livello di visibilità del bene dal contesto circostante percepito attraverso gli spazi aperti, le strade, le piazze. L'unità immobiliare oggetto di stima consente una buona visibilità dal contesto circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 5%.

DISPONIBILITA' DI PARCHEGGIO: la caratteristica rappresenta il livello di offerta di posti auto, parcheggi pubblici, nel contesto circostante. Alla caratteristica qualitativa è applicato un indice mercantile pari al 2%.

Si evidenzia che non avendo proceduto ad accesso degli immobili "comparabili", le caratteristiche non espressamente citate nei rogiti notarili o negli annunci immobiliari sono state desunte da foto esterne e foto aeree. Laddove vi era presenza di caratteristiche che presentavano uguali ammontari, le stesse non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo le superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali, opportunamente elaborate in scala, allegate ai rogiti notarili o agli annunci immobiliari.

CALCOLO DELLE SUPERFICI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Criterio di misurazione: superficie esterna lorda: SEL. Nella determinazione della superficie della unità immobiliare, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno

spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Prezzo	-	55.000,00	35.000,00	52.000,00
Consistenza	40,20	56,00	38,00	45,00
Data [mesi]	0	1,00	17,00	54,00
Prezzo unitario	-	982,14	921,05	1.155,56
Visibilità	7,00	7,00	5,00	8,00
Stato manutentivo	3,00	5,00	7,00	7,00
Disponibilità di parcheggio	6,00	6,00	6,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Data [mesi]	-0,01	-4,58	-2,92	-4,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	921,05	921,05	921,05
Visibilità	5 %	2.750,00	1.750,00	2.600,00
Stato manutentivo	5 %	2.750,00	1.750,00	2.600,00
Disponibilità di parcheggio	2 %	1.100,00	700,00	1.040,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 12	COMPARATIVO 13
Prezzo		55.000,00	35.000,00	52.000,00
Data [mesi]		-4,58	-49,58	-234,00
Prezzo unitario		-14.552,63	2.026,32	-4.421,05
Visibilità		0,00	3.500,00	-2.600,00
Stato manutentivo		-5.500,00	-7.000,00	-10.400,00
Disponibilità di parcheggio		0,00	0,00	-1.040,00
Prezzo corretto		34.942,79	33.476,73	33.304,95

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **33.908,15**

Divergenza: 4,69% < **5%**

Il risultato della stima (rapporto di valutazione) è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini.

Il presente rapporto di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,20 x 843,49 = **33.908,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.908,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.908,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criteri di stima: valore di mercato. Procedimento adottato: MCA (Market Comparison Approach). Il rapporto di valutazione immobiliare è stato redatto in conformità agli International Valuation Standards ed al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, ufficio tecnico di Comune di Allerona (TR), agenzie: Orvieto, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: aste giudiziarie immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	40,20	0,00	33.908,30	33.908,30
				33.908,30 €	33.908,30 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.008,30**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.201,25**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 7,06**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.800,00**

data 27/03/2025

il tecnico incaricato
Katia Mancini