

Studio Tecnico
Geom. LEONARDI ELIO
Geom. BORIOLI DAVIDE
Geom. MACCAGLIA MARIA GABRIELLA

Via Capitonese, 369 - 05035 CAPITONE (TR)
Tel. e Fax. 0744/730248 - Cell. 392/5312020- 330/622877
e-mail: leonardi.elio@alice.it – mariagabriella.maccaglia@geopec.it
daborioli@tiscali.it – davide.borioli@geopec.it

PERIZIA di STIMA

Determinazione del valore di mercato relativo agli immobili commerciali
siti in Comune di Montecchio Piazza Giuseppe Garibaldi n. 12,13,
FALLIMENTO N. 15/2022



COMMITTENTI:

Dott.ssa PETTIROSSI ELISA

25 MAGGIO 2023



Geom. Borioli Davide

Geom. Maccaglia Maria Gabriella

RELAZIONE DI STIMA**OGGETTO**

Determinazione del valore di mercato relativo all'immobile sito in Comune di Montecchio, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 12, 13, censito all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni Territorio nel Comune Censuario di Montecchio Catasto Fabbricati al **foglio 19 p.lla 131 sub. 13 cat C/2 classe 4 consistenza mq. 22 R.C. € 64,76**, foglio 19 p.lla 131 sub 2 cat. C/1 classe 3 consistenza mq. 48 R.C. € 404,08, foglio 19 p.lla 130 sub 28 cat C/1 classe 3 consistenza mq. 56 R.C. € 471,42, foglio 19 p.lla 130 sub 1 cat. C/3 classe 5 consistenza mq. 29 R.C. 116,82.

PREMESSA

In adempimento dell'incarico affidatomi dalla Dott.sa PETTIROSSI ELISA in qualità di Curatore nella sentenza di Fallimento n. 15/2022 del 23.06.2022 di [...omissis...] con sede in [...omissis...] comproprietario degli immobili in oggetto, il sottoscritto Geom. Borioli Davide, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Terni al n. 1227 con studio in Capitone di Narni (TR), via Capitone n. 369, previo sopralluogo e tutte le necessarie ed opportune indagini tecniche ed economiche, si appresta a redigere la seguente perizia di stima allo scopo di far conoscere il più probabile valore di mercato relativo agli immobili di che trattasi.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I beni economici oggetto di stima sono censiti all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Terni Territorio Comune Censuario di Montecchio e risultano intestati come illustrato nella tabella che segue (Vedi Allegati A-B-C):

PROPRIETA': SCELBADANIELE (Proprietà per 1/2)								
Fog.	Map.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
19	130	1	Piazza Giuseppe Garibaldi, 13	T	C/3	5	29mq	116,82€
19	131	2	Piazza Giuseppe Garibaldi, 12	T	C/1	3	48mq	404,08

PROPRIETA': [...omissis...](Proprietà per 1/1)								
Fog.	Map.	Sub.	Via/Località	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
19	130	28	Piazza Giuseppe Garibaldi, 12	T	C/1	3	56mq	471,42 €

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di stima in questa sua area è classificato nel PRG vigente come **Zona A1 "Centro Storico"**

(Vedi Figura 1):

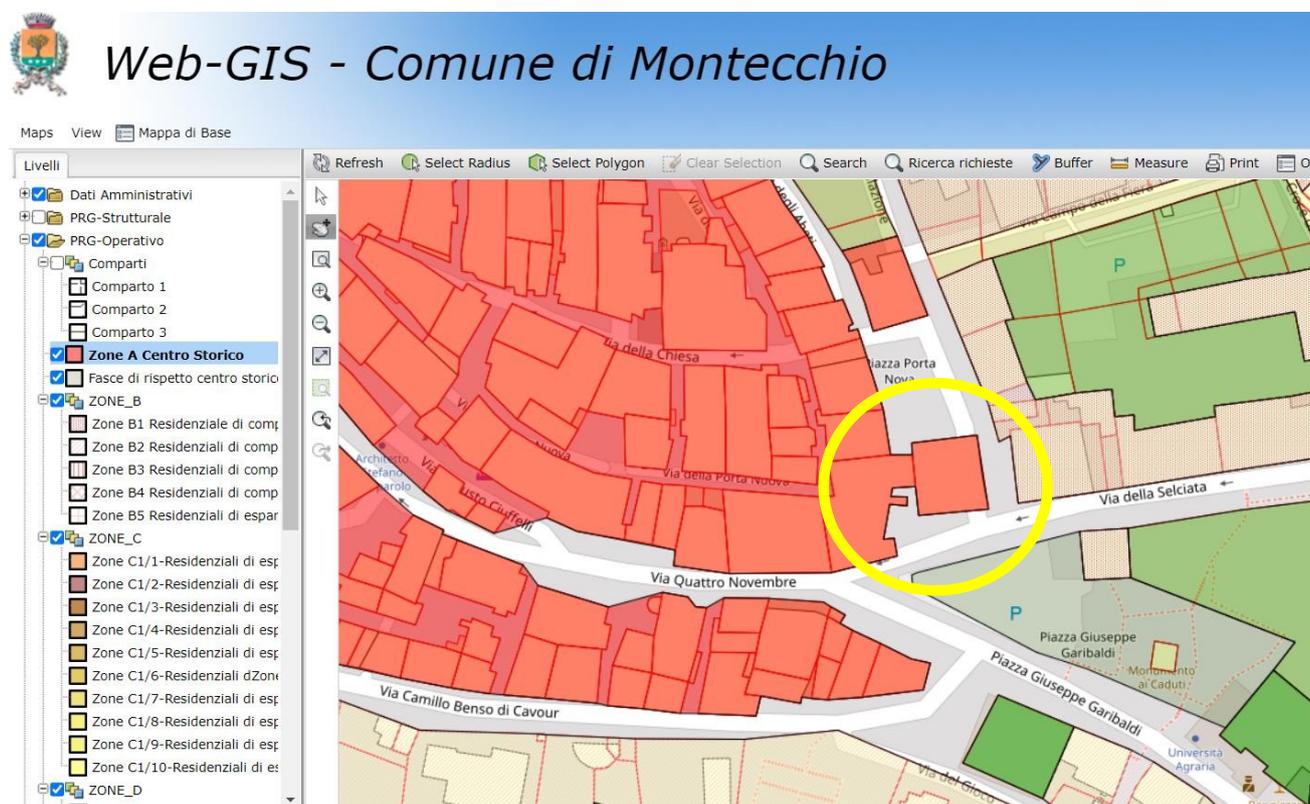


Fig.1-Estratto piano regolatore del Comune di Montecchio

CARATTERISTICHEUBICAZIONALI

L'immobile oggetto di stima risulta ubicato nel centro storico di Montecchio in Via Giuseppe Garibaldi 12,13 in buona posizione in prossimità della piazza principale dove sono presenti tutti i servizi di pubblica utilità.

L'altitudine di circa 377 mslm e l'esposizione del territorio che si affaccia sulla sottostante valle del Tevere e sull'Oasi Naturalistica del Lago di Alviano, conferiscono alla zona una buona apertura panoramica.

L'area in esame risulta ben collegata con le principali arterie stradali che si dislocano nei principali centri urbani: Orvieto circa 25 Km, Baschi circa 12 Km, Casello autostradale Orvieto Scalo circa 20 Km (Vedi Fig. 2).



Fig.2– VistaSatellitare

DESCRIZIONE SINTETICA DEL BENE ECONOMICO

L'oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari al piano terra e rialzato all'interno delle quali si svolgeva l'attività commerciale di bar-gelateria composte da n. 2 locali ad uso commerciale ed n. 1 laboratorio inserite all'interno di una palazzina storica.

Foglio 19 P.lla 131 sub. 2: costituito da ampia sala al piano terra dove sono ubicati il Banco Bar, Espositori, Scaffalature etc.

Mediante un piccolo disimpegno si accede al servizio igienico, al vano tecnico ed al ripostiglio.

Gli infissi sono in metallo e doppio vetro, i pavimenti ed i rivestimenti di tipo ceramico, le pareti parte intonacate e tinteggiate, parte in pietra a facciavista, il solaio di interpiano in legno con orditure principali e secondarie poste a sostegno di pianellato in cotto; l'impianto elettrico canalizzato sottotraccia così come l'impianto idrico sanitario; per quanto riguarda il condizionamento del locale è presente uno split con unità interna/esterna. Tutte le componenti impiantistiche debbono essere revisionate e certificate.

Foglio 19 P.lla 130 sub. 1: Tramite una scala di collegamento interna si accede al piano rialzato costituito da tre vani adibiti ad uso laboratorio.

Gli infissi sono in legno protetti con grate in ferro, i pavimenti ed i rivestimenti di tipo ceramico, le pareti intonacate e tinteggiate; l'impianto elettrico canalizzato sotto traccia così come l'impianto idrico sanitario, tutte le componenti impiantistiche debbono essere revisionate e certificate.

Foglio 19 P.lla 130 sub. 28: Esternamente è presente una sala commerciale polifunzionale costituita da strutture portanti in muratura di pietra a facciavista, solai in latero cemento, infissi in legno e doppio vetro; al suo interno fu realizzato un angolo Bar e vano ripostiglio.

I pavimenti ed i rivestimenti sono di tipo ceramico le pareti parte intonacate e tinteggiate, parte in pietra a facciavista, il solaio di interpiano controsoffittato; l'impianto elettrico canalizzato sottotraccia così come l'impianto idrico sanitario, tutte le componenti impiantistiche debbono essere revisionate e certificate.

La sala commerciale principale distinta con la p.lla 131 sub. 2 risulta di fatto unita con la p.lla 131 sub 13 quest'ultima catastalmente intestata ad altra Ditta [...omissis...]; lo Scrivente ha eseguito i necessari approfondimenti di natura ipocatastale dai quali è emerso che con Denuncia di Successione Reg. Part. [...omissis...] in morte di [...omissis...] deceduto il [...omissis...] l'immobile è stato trasferito ai Sig.ri [...omissis...](Figli).

Ne consegue che detta unità immobiliare se pur di fatto unita con il sub. 2 non sarà valutata dal Sottoscritto in quanto di altra proprietà.

Nel complesso l'immobile risulta in uno stato di conservazione "ristrutturato"

RISPONDENZA CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali depositate agli atti e l'attuale stato dei luoghi è emerso quanto segue:

p.lla 131 sub 2: la planimetria catastale depositata agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi, in essa non sono rappresentate le modifiche interne riguardanti la realizzazione di corridoio, bagno, vano tecnico, scala di collegamento interna e finestra in corrispondenza del lato ovest; l'uiu risulta inoltre unita di fatto con la p.lla 131 sub 13 di altra Ditta.

p.lla 130 sub 1: la planimetria catastale depositata agli atti risulta totalmente difforme in quanto non riporta gli aggiornamenti di modifiche interne, scala di collegamento interna ed aperture esterne di fatto rilevate.

p.lla 130 sub 28: la planimetria catastale depositata agli atti non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto non riporta le modifiche interne riguardanti la realizzazione di un ripostiglio.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate agli atti sono emerse difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni e la mancata rappresentazione di alcune bucatore perimetrali risolvibili mediante presentazione di di pratica DOCFA per variazione catastale (Diritti catastali € 150.00 + Spese Tecniche € 1.200.00).

RISPONDENZA EDILIZIO-URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico-Sezione Urbanistica del Comune di Montecchio risulta che il compendio immobiliare in esame è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

p.lla 131 sub 2 e p.lla 130 sub. 1: consistenza originaria ante 1942 e comunque risalente ad epoche costruttive antecedenti alla data di riferimento **01.09.1967**.

Dopo tale data sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

a) **Autorizzazione n. 15 prot. 1038 del 22/04/1981** riguardante l'intera palazzina per i lavori di rifacimento copertura e scarichi;

b) **Autorizzazione n. 140/82** avente ad oggetto la "Sistemazione di un locale da adibire a laboratorio gelateria e saletta Bar-Gelateria" alla quale seguì **Agibilità prot. 427 del 07.11.1983**

limitatamente al laboratorio;

c) **Autorizzazione n. 26/93** riguardante la sostituzione di una vetrata di ingresso;

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi sono emerse difformità riguardanti modifiche interne dei vani sanabili mediante la presentazione di una CILA in SANATORIA (Sanzione € 1.000,00 + Diritti segreteria € 100,00 + Spese Tecniche € 1.500,00).

p.lla 130 sub 28: consistenza originaria ante 1942 e comunque risalente ad epoche costruttive antecedenti alla data di riferimento **01.09.1967**.

Dopo tale data sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

d) **Concessione Edilizia n. 21 del 03/06/2002 e successiva comunicazione integrativa prot.1179 del 04/04/2003** riguardante la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e modifiche interne della sala limitrofa distinta con la p.lla 130 sub. 28.

Dal raffronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai titoli abilitativi non sono state riscontrate difformità di natura edilizio-urbanistica.

VISURA IPOTECARIA VENTENNALE RELATIVA AI BENI DI [...omissis...] nato a [...omissis...] il [...omissis...]/ (fog .19 P.lla 130 sub. 1 e P.lla 131 sub. 2)

-diritti di ½ su immobile in Comune di Montecchio distinto al NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 1 cat. C/3

-diritti di ½ su immobile in Comune di Montecchio distinto al NCEU fog. 19 P.lla 131 sub 2 cat C/1

Repertori aggiornati al 18.06.2023

Proprietari da oltre un ventennio del foglio 19 p.lla 131 sub 2 [...omissis...].

Proprietari da oltre un ventennio del foglio 19 p.lla 130 sub 1 [...omissis...].

N. 4784 del 18.7.80. Atto Franco Pongelli del 19.6.80 rep. 60560, mediante il quale [...omissis...] hanno venduto a [...omissis...]:

-locale adibito a Bar in Montecchio al piano terra di mq. 48 distinto al NCEU foglio 19 p.lla 131 sub 2.

N. 5815 del 21.10.82. Atto Francesco Duranti del 11.10.82 rep. 44473, [...omissis...] ha venduto a [...omissis...]:

-vano seminterrato adibito a ripostiglio ex stallain Montecchio di mq. 29 distinto al NCEU foglio19 p.lla 130 sub 1. **Precisano le parti che la corte sulla quale ha accesso sia il locale in oggetto ,sia la porzione di fabbricato acquistata dai [...omissis...]con atto a rogito notaio Duranti di Perugia del 11.10.82, rimaneva di proprietà comune tra gli Scargetta e gli attuali acquirenti**

N. 1528 del 09.03.1999. Successione in morte di [...omissis...]deceduto il [...omissis...]den n.31/313 Ufficio del Registro di Orvieto, per legge in favore del coniuge [...omissis...]e del figlio[...omissis...], tra gli altri beni:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su laboratorio in Comune di Montecchio di mq. 29 distinto al NCEU foglio 19 p.lla 130sub 1.

-diritti di $\frac{1}{2}$ su negozio in Comune di Montecchio di ma. 48 distinto al NCEU foglio 19 p.lla 131sub. 2

N. 3941 del 19.06.1999. Divisione, atto Clementi Eveno del 25.5.1999 rep. 106679, mediante ilquale [...omissis...]procedono alla divisione di beni tra loro in comune, nei quali risultano compresi i beni oggetto della visura per i diritti di $\frac{1}{4}$ ciascuno. (Provenienti dalla successione di [...omissis...]).

A[...omissis...]:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su immobili in Comune di Montecchio distinti al NCEU foglio 19 p.lle 130 sub 1, 131sub. 2.

N. 4283 del 13.06.2002. Accettazione tacita dell'eredità relitta da[...omissis...]deceduto il 21.4.98 in favore di[...omissis...]:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio 19p.lle 131 sub 2,130 sub 1.

FORMALITA'PREGIUDIZIEVOLI.

n. 2208 del 10.07.2007. Ipoteca legale esattoriale a favore [...omissis...],contro [...omissis...], per € 39.362,76 a garanzia di un debito di € 16.813,15 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio19 p.lle 130sub 1,131 sub 2

N. 593 del 01.04.2009. Ipoteca legale esattoriale a favore [...omissis...],contro [...omissis...], per € 46.346,68 a garanzia di un debito di € 19.392,60 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio19p.lle130 sub1, 131sub 2.

N. 1796 del 03.08.2010. Ipoteca legale a favore [...omissis...], contro[...omissis...]per €61.157,16 a garanzia di un debito di €30.578,58 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio 19p.lle130sub 1, 131sub 2.

N.20del10.01.2013. Ipoteca legale a favore[...omissis...],contro[...omissis...],per€140.649,66a garanzia di un debito di€70.324,83gravante tra gli altri beni su:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio19 p.lle130 sub1, 131sub 2.

N. 1100 del 18.9.2015. Ipoteca legale a favore [...omissis...], contro[...omissis...], per € 440.431,92 a garanzia di un debito di € 220.215,96 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di $\frac{1}{2}$ su Comune di Montecchio NCEU foglio19 p.lle130 sub1, 131sub 2.

N. 663 del 11.5.2017. Ipoteca Conc/Amministrativa a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 268.164,76 a garanzia di un debito di € 134.082,38 gravante tra gli altri beni su:
-diritti di ½ su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lle 130 sub 1, 131 sub 2.

N. 4775 del 04.07.2018. Pignoramento a favore [...omissis...], contro [...omissis...] gravante tra gli altri beni sui diritti di ½ di [...omissis...] su:
- Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lle 131 sub 2, 130 sub 1.

N. 9376 del 7.11.2022. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, a favore Massa dei creditori Fallimento [...omissis...], contro [...omissis...] gravante tra gli altri beni sui diritti di ½ su:
- Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lle 130 sub 1, 131 sub 2

**VISURA IPOTECARIA VENTENNALE RELATIVA AI BENI DI [...omissis...]
nato a [...omissis...]/il [...omissis.../ (fog. 19 P.lla 13 0 sub. 8)**

- Diritti di 1/1 della piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28 ex sub 8 giusta den. Var. n. 3214 del 3.7.2003 ristrutturazione garage-negozi
Repertori aggiornati al 18.06.2023

Proprietari da oltre un ventennio [...omissis...]

N.8097 del 21.12.2001. Compravendita, atto Pongelli Alessandro del 24.11.2001 rep. 55339, mediante il quale [...omissis...] per 1/3 ciascuno hanno venduto a [...omissis...]:
-locale in Montecchio di mq. 56 distinto al NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 8

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.

N. 2208 del 10.07.2007. Ipoteca legale esattoriale a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 39.362,76 a garanzia di un debito di € 16.813,15 gravante tra gli altri beni su:
-diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lle 130 sub 28.

N. 593 del 01.04.2009. Ipoteca legale esattoriale a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 46.346,68 a garanzia di un debito di € 19.392,60 gravante tra gli altri beni su:
-diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28

N. 1796 del 03.08.2010. Ipoteca legale a favore [...omissis...], contro [...omissis...] per € 61.157,16 a garanzia di un debito di € 30.578,58 gravante tra gli altri beni su:
-diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28.

N. 20 del 10.01.2013. Ipoteca legale a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 140.649,66 a garanzia di un debito di € 70.324,83 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 13 sub 28

N. 1100 del 18.9.2015. Ipoteca legale a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 440.431,92 a garanzia di un debito di € 220.215,96 gravante tra gli altri beni su:

-diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28

N. 663 del 11.5.2017. Ipoteca Conc/Amministrativa a favore [...omissis...], contro [...omissis...], per € 268.164,76 a garanzia di un debito di € 134.082,38 gravante tra gli altri beni su:

- diritti di 1/1 di piena proprietà su Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28

N. 9376 del 7.11.2022. SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO, a favore Massa dei creditori Fallimento [...omissis...], contro [...omissis...] gravante tra gli altri beni sui diritti di 1/1 su:

- Comune di Montecchio NCEU foglio 19 p.lla 130 sub 28

CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dei beni economici. Il fondamento di tale procedimento risiede nel principio di ordinaria equità che deve coinvolgere tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, ivi compresi i rapporti che presiedono le varie fasi dell'operazione immobiliare per la quale si opera la stima. Può accadere, però, che particolari e contingenti situazioni possano, talvolta, scostarsi dall'ordinarietà di cui sopra è cenno, influenzando così la formazione e l'evoluzione delle quotazioni di mercato. Quest'ultime, infatti, dipendono notevolmente dalla superiore legge della domanda e dell'offerta; quindi qualora la prima dovesse sopravanzare la seconda o viceversa, sopravviene, alternativamente, un subitaneo incremento o decremento delle quotazioni stesse. Ciò sta a significare che il giudizio di stima sarà tanto più corretto, quanto più in esso potranno essere recepite tutte quelle spinte ed influenze di cui sopra è cenno. Alla luce di quanto detto si è deciso di ricorrere al **procedimento di stima sintetico-comparativo.**

VALUTAZIONE PER VALORE DI MERCATO

Lo scrivente nell'apprestarsi a formulare il richiesto giudizio di stima, ritiene doveroso segnalare che lo stesso troverà espressione attraverso il solo criterio o aspetto economico del **valore di mercato**, il quale si avvale di un procedimento sintetico-comparativo basato su una attenta ed accurata indagine di mercato. Dopo quanto fin qui esposto, fatti gli opportuni paragoni con categorie di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti e liberetrattative di compravendita alle quali il sottoscritto ha partecipato in qualità di consulente, per la conoscenza specifica del mercato ed anche per i continui contatti con qualificati studi professionali, si ritiene di dover attribuire il valore agli immobili in argomento in funzione del valore al mq commerciale. A questi parametri di riferimento sono state attribuite quotazioni unitarie che variano a seconda della natura e destinazione, Detti Valori Unitari sono stati ottenuti consultando i valori riportati dalla *Borsa Immobiliare dell'Umbria*, dall' *Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate consultabili sul sito internet www.agenziaterritorio.it, nonché dai borsini di agenzie immobiliari del posto che operano nel settore (**Vedi All. D**); gli stessi hanno poi subito le relative aggiunte e detrazioni stabilite dallo Scrivente in funzione della propria esperienza e della realtà economica del momento per il contesto in oggetto.

STIMA A VALORE DI MERCATO

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO					
Identificazione immobile	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Valore unit. (€/mq)	Valore totale (€)	Valore quota [...omissis...]
Foglio 19 p.lla130 sub.1 (diritti 1/2)	LABORATORIO	36,59	500,00	18.295,00	9.147,50
Foglio 19 p.lla131 sub.2 (diritti 1/2)	COMMERCIALE RIP.+W.C.+V.T.	52,91 11,68(*)	900,00 900,00	47.619,00 10.512,00	23.809,50 5.256,00
Foglio 19 p.lla130 sub.28 (diritti 1/1)	COMMERCIALE	68,80	900,00	61.920,00	61.920,00
VALORE COMPLESSIVO (€)				€ 138.346,00	€ 100.133,00

(*)superfici ravvedute DEL 50%

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE					
Identificazione immobile	Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Valore unit. (€ /mq)	Canone Mensile complessivo (€)	Canone Mensile quota [...omissis...]
Foglio 19 p.lla130 sub.1 (diritti 1/2)	LABORATORIO COMMERCIALE RIP.+W.C.+V.T.	101,18	6,00	607,08	303,54
Foglio 19 p.lla131 sub.2 (diritti 1/2)					
Foglio 19 p.lla130 sub.28 (diritti 1/1)	COMMERCIALE	68,80	6,00	412,80	412,80

CONCLUSIONI

Lo scrivente Geom. Borioli Davide ritiene che per gli immobili oggetto di valutazione, il più probabile valore di mercato alla data del 23/05/2023, risulta pari a:

VALORE di MERCATO TOT. IMMOBILI = €138.346,00 (Euro Centotrentottotrecentoquarantasei/00)

VALORE di MERCATO QUOTA [...omissis...] = € 100.133,00 (Euro Centomilacentotrentatre/00)

COSTO SANATORIE EDILIZ.-URBAN.E CATAST. = € 3.950,00 (Euro Tremilanovecentocinquanta/00)

Tanto dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Capitone, li 23/05/2023

Geom. Davide Borioli

ALLEGATI:

- Documentazione Fotografica
- Visura Catastale (All. A);
- Estratto di Mappa (All. B);
- Planimetrie Catastali (All. C);
- Fonti Economiche (All. D);
- Planimetrie dello stato dei luoghi (All. E).



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto1–Vista sud-est



Foto2 vista sud



Foto3 *vista sud (Particolari Ingresso)*



Foto4 *Vista sud (Prospetto Laboratorio rialzato)*



Foto5 –Particolare Interno locale commerciale p.lla 131 sub.2



Foto6 –Particolare Bagno locale commerciale p.lla 131sub. 2

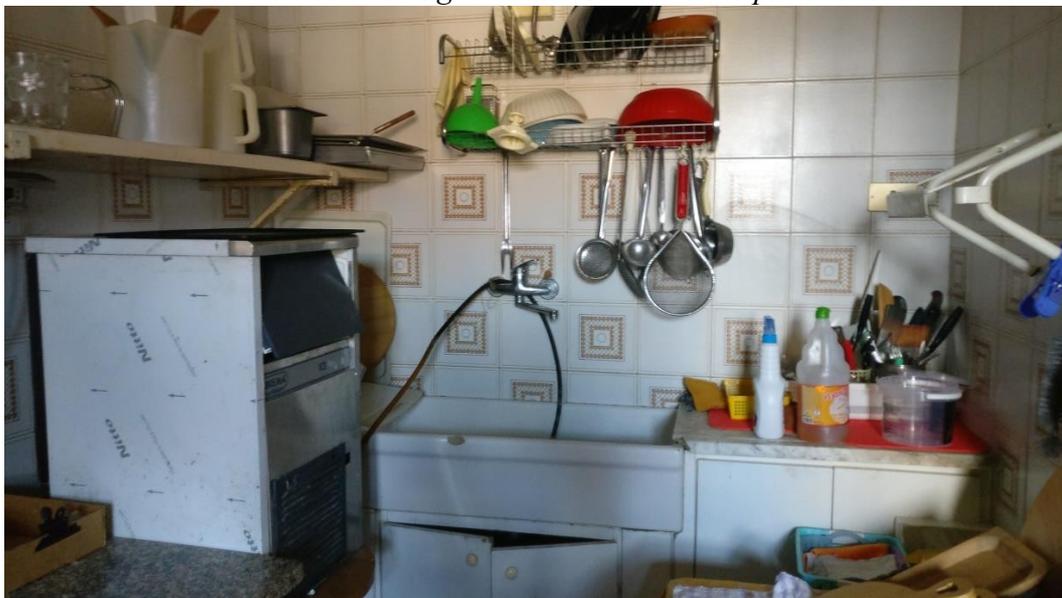


Foto7–Particolare Interno laboratorio p.lla 130 sub.1



Foto8–Particolare Interno locale commerciale p.lla 130 sub.28



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2023 Ora: 11.08.31

Segue

Visura n.: T119588 Pag: 1

All."A"

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECCHIO (Codice:F462)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 19 Particella: 130 Sub.: 28

INTESTATO

1 SCELBA Daniele nato a ORVIETO (TR) il 23/03/1976	SCLDNL76C23G1480*	(1) Proprieta' 1/1
--	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 04/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	130	28			C/1	3	56 m²	Totale: 68 m²	Euro 471,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2015 Pratica n. TR0079147 in atti dal 04/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21454.1/2015)	
Indirizzo		PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 12 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F462 - Foglio 19 - Particella 130

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	130	28			C/1	3	56 m²	Totale: 68 m²	Euro 471,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		PIAZZA GARIBALDI n. 12 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2023 Ora: 16.26.40 Segue

Visura n.: T282142 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECCHIO (Codice:F462)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI Foglio: 19 Particella: 130 Sub.: 1

INTESTATI

1	CARLI Carla nata a ORVIETO (TR) il 13/01/1947	CRLCRL47A53G148B*	(1) Proprieta' 1/2
2	SCELBA Daniele nato a ORVIETO (TR) il 23/03/1976	SCLDNL76C23G148O*	(1) Proprieta' 2/4

Unità immobiliare dal 04/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	130	1			C/3	5	29 m²	Totale: 10 m²	Euro 116,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2015 Pratica n. TR0079127 in atti dal 04/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21434.1/2015)	
Indirizzo		PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 13 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F462 - Foglio 19 - Particella 130

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	130	1			C/3	5	29 m²	Totale: 10 m²	Euro 116,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		PIAZZA GARIBALDI n. 13 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-



Direzione Provinciale di Terni
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/05/2023 Ora: 16.27.58

Segue

Visura n.: T283084 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2023

Dati della richiesta	Comune di MONTECCHIO (Codice:F462)
Catasto Fabbricati	Provincia di TERNI
	Foglio: 19 Particella: 131 Sub.: 2

INTESTATI

1	CARLI Carla nata a ORVIETO (TR) il 13/01/1947	CRLCRL47A53G148B*	(1) Proprieta' 1/2
2	SCELBA Daniele nato a ORVIETO (TR) il 23/03/1976	SCLDNL76C23G148O*	(1) Proprieta' 2/4

Unità immobiliare dal 04/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	131	2			C/I	3	48 m²		Euro 404,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/12/2015 Pratica n. TR0079130 in atti dal 04/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 21437.1/2015)	
Indirizzo		PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 12 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F462 - Foglio 19 - Particella 131

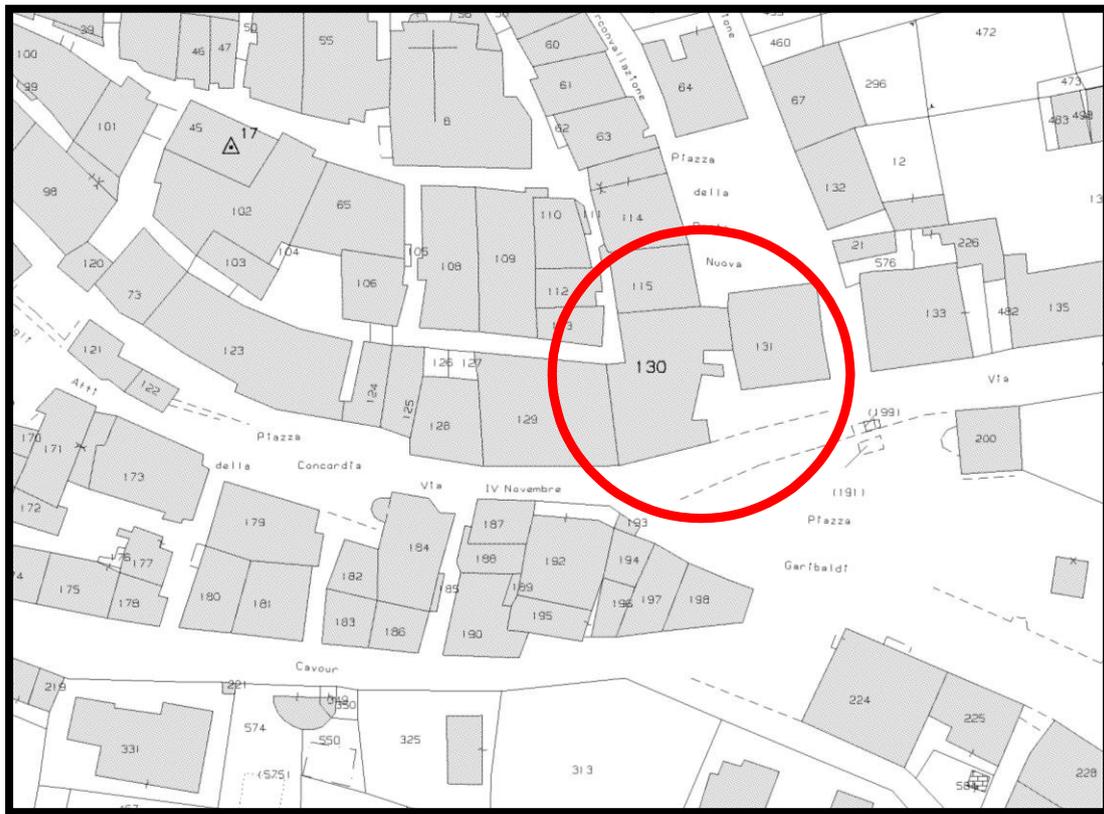
Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		19	131	2			C/I	3	48 m²		Euro 404,08	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. TR0128151 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 22278.1/2011)	
Indirizzo		PIAZZA GARIBALDI n. 12 Piano T											
Notifica							Partita				Mod.58		-

ESTRATTODIMAPPA

Foglio 19p.lle 130,131

Al. "B"



Data presentazione: 18/04/1996 - Data: 25/10/2022 - n. T25604 - Richiedente: BRLDVD82T02A262P

All. "C"

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1950 N. 1037)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 7762405
 Comune Baschi Ditta Scalza Gasparone fu Annibale
 Via Piazza Garibaldi 14

** Seguire cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 15 aprile 1950-N. 1037)

COMUNE
BASCHI

Talloncino di ristrecontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
7762405

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere raccolto in caso del presentarsi della planimetria di ristrecontro per la verifica immobiliare con la procedura voluta dal presente decreto del R. D. L. 15 aprile 1950-N. 1037.

Piazza Porta Nuova

p. semint.

promisi

h. 2.55
Grotte

ditta

intestata

Proprietà ditta intestata

p. s.

Ferdinando
Angelina
&
altri

h. 2.35
h. 2.16
Domena

Scalza Gasparone
&
altri

Piazza Garibaldi

ACCETTABILE

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 300

Compilata da:
Geom. Elio Leonardi
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

iscritto all'Albo de Baschi
della Provincia di Torino

Data 18 Marzo 1996 Firma [Signature]

00577098

00577098

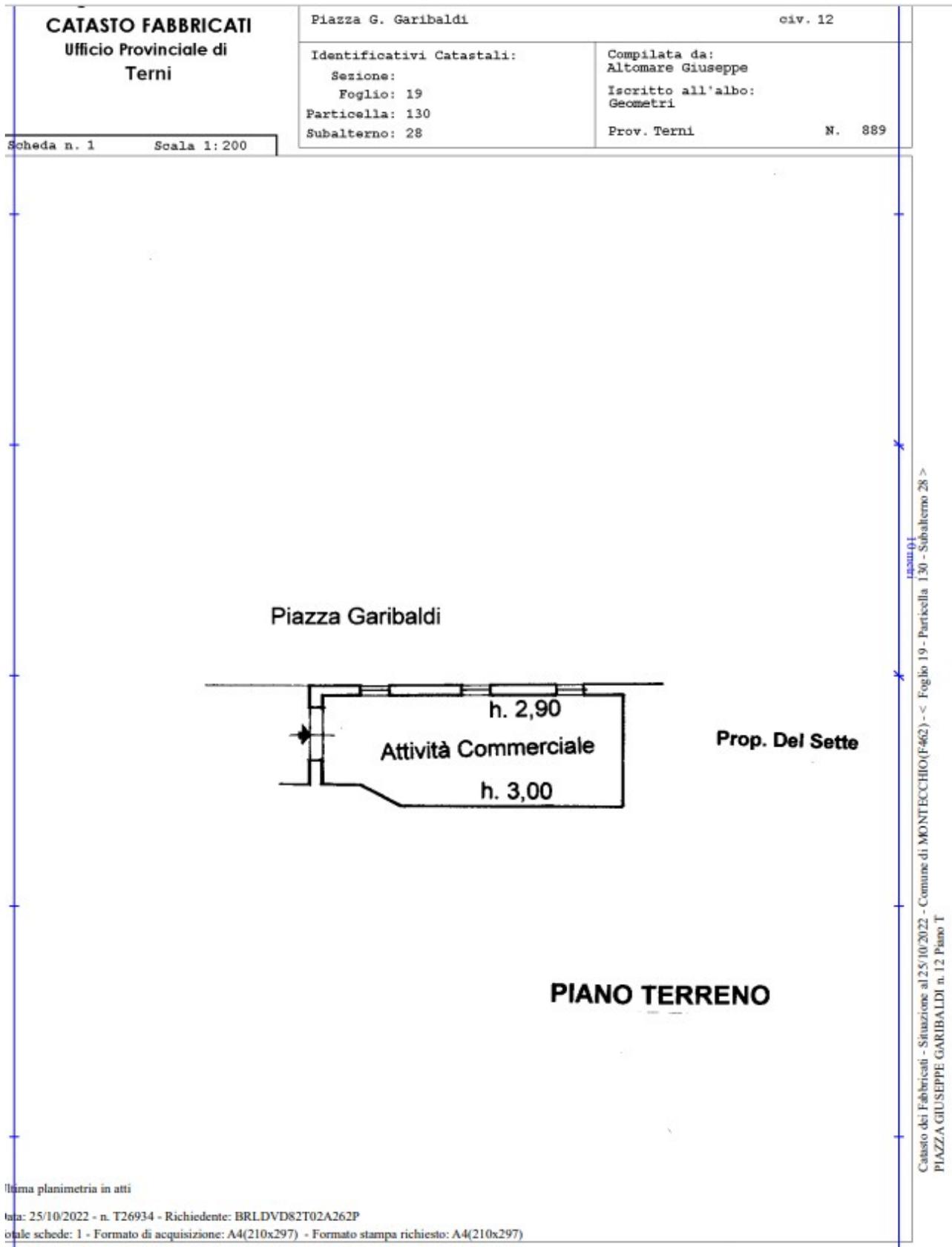
00577098

00577098

00577098

00577098

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/10/2022 - Comune di MONTECCHIO (P462) - < Foglio 19 - Particella 131 - Subalterno 2 >
 PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI n. 12 Piano T





LISTINO DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI

SULLE PIAZZE DELL'UMBRIA



ACCERTATI PRESSO LA
BORSA IMMOBILIARE

I° Trimestre 2023

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DELL'UMBRIA

AMELIA		Nuovo		Ristrutturato		Abitabile		Da ristrutturare	
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €
ABITAZIONI	Centro storico	-	-	1.000	1.600	800	1.000	600	900
	Semicentro	1.400	1.900	1.000	1.400	800	1.200	400	700
	Semiperiferia	1.200	1.700	1.000	1.200	800	1.000	400	600
	Periferia	1.150	1.700	900	1.200	700	1.000	400	600
	Zona agricola	1.200	2.000	1.050	1.350	650	1.100	400	600
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	800				2.300			
	Semicentro	1.200				1.700			
	Semiperiferia	1.000				1.600			
	Periferia	1.000				1.500			
UFFICI	Centro storico	1.100				1.900			
	Semicentro	1.100				1.700			
	Semiperiferia	1.000				1.300			
	Periferia	1.000				1.200			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	400	600	300	500	250	350		
		min €				max €			
TERRENI EDIFICABILI		45/m ³				120/m ³			
TERRENI AGRICOLI		2.500/Ha				30.000/Ha			

N.B. Il valore massimo in zona agricola alla voce Ristrutturato era errato a partire dal III trimestre 2007 e deve intendersi come sopra indicato.

AFFITTI / CANONE MENSILE

AMELIA		Vani 2		Vani 3		Vani 4		Vani 5	
		min €	max €	min €	max €	min €	max €	min €	max €
ABITAZIONI	Centro storico	250	400	300	480	400	550	480	600
	Semiperiferia	200	360	250	430	350	450	450	530
	Periferia	200	350	230	350	300	450	350	480
		min/mq €				max/mq €			
NEGOZI	Centro storico	9				29			
	Semiperiferia	5				8			
	Periferia	3				10			
UFFICI	Centro storico	7				14			
	Semiperiferia	4				8			
	Periferia	2				9			
CAPANNONI	Artigianale	Nuovo		Agibile		Da ristrutturare			
		min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €	min/mq €	max/mq €		
	Industriale	3,00	5,50	1,00	1,90	0,77	1,30		

N.B. VANO: intesa anche la cucina abitabile.

Per appartamenti arredati, incrementi dal 10% al 20%.

Per 5 vani si intendono superfici di appartamenti fino a un massimo di 130 mq commerciali

25/05/23, 08:51

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: MONTECCHIO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	
Magazzini	NORMALE	250	500	L	1,6	2,7	L
Negozi	NORMALE	500	900	L	3,5	6	L

<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Al."E"

