

Il sottoscritto Geom. Andrea Petrangeli, nato a Prato (PO), il 03/07/1974, c.f. (PTR NDR 74L03 G999A), residente in Baschi (TR), Via di Rosciano n° 62, con Studio in Baschi (TR), Piazza Italia n° 6, su incarico del _____, in data 27/09/2017, redige la seguente

PERIZIA DI STIMA

(1) RICHIEDENTE : - _____ i, n. Civitella d'Agliano (VT), il _____, c.f. (_____)

(2) PROPRIETA' : - _____ - proprietà superficiaria quota 1/1;

- Comune di Castiglione in Teverina – proprietà per l'area ;

(3) DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE::

- **UBICAZIONE:** Comune di Castiglione in Teverina (VT), Voc. Pianello snc.
- **CONSISTENZA:** Porzione di fabbricato ad uso falegnameria, piano terra composta da una superficie utile mq. 140,00 ed una superficie lorda di mq. 155,00 area di pertinenza comune della superficie di circa 1.800 mq.;
- **ESTREMI CATASTALI:** Porzione di fabbricato ad uso di laboratorio, censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Foglio 19 part. 229 sub 6, cat. C/03, classe U cons. 140 mq., rendita € 383,21;
- **CONFINI LOTTO:** Strada di lottizzazione, Soc. _____, Strada, _____, salvo altri.

(4) REGOLARITÀ URBANISTICA EDILIZIA:

- **DATA DI COSTRUZIONE:** - L'unità immobiliare è stata ultimata nel 2008;
- **ESTREMI DEI TITOLI ABILITATIVI:** - Permesso di Costruire n° 16/00 del 01/12/04 ;
- D.I.A. prot n° 45/07 del 06/10/2007 (*Variante in corso d'opera*)

(5) CARATTERISTICHE:

Il fabbricato ad uso di falegnameria, è sito in Comune di Castiglione in Teverina (VT), Loc. Pianello, sito in zona artigianale, del vigente strumento urbanistico del Comune di Castiglione in Teverina.

La zona artigianale dove è posta la porzione di fabbricato oggetto di stima, dista dal centro abitato di Castiglione in Teverina circa 1,5 Km, ed è distante circa 13 km. dal casello autostradale di Orvieto (Autostrada A1 direzione Firenze) e circa 20 Km. dal casello autostradale di Attigliano (Autostrada A1

direzione Roma). La porzione di fabbricato si sviluppa al piano terra, ed è stato oggetto, dopo l'acquisto da parte del richiedente, di lavori di manutenzione ed opere migliorative;

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico ed impianto idrico. L'approvvigionamento idrico avviene per adduzione alla rete idrica comunale, mentre lo smaltimento dei reflui avviene tramite immissione nella fognatura pubblica.

Esternamente il fabbricato si presenta in paramento intonacato non tinteggiato, gli infissi di porte e finestre sono in legno in buono stato di conservazione. Il Tetto è costituito da travi in ferro e lamiera grecata in un buono stato di manutenzione e conservazione. La porzione ad uso falegnameria, vista anche la recente costruzione ed i lavori effettuati dal Sig. _____, si trova in un ottimo stato di conservazione, e non necessita di lavori o interventi di sostituzione di elementi edilizi.

Esternamente l'area di corte scoperta è utilizzata come pertinenza dell'attività.

Il clima della zona in esame è quello tipico della microzona dell'orvietano, con leggere mitigazioni derivanti dalla valle del fiume Tevere. La zona direttamente adiacente alla proprietà oggetto di perizia, è costituita in parte da lotti edificati e/o edificabili ed in parte da zona agricola.

(6) VALORE DI MERCATO IMMOBILE:

Visto lo scopo della stima che è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile del richiedente e le relative attrezzature in esso contenuto, si è ritenuto opportuno adottare per il fabbricato un criterio di stima a valore di mercato con procedimento di tipo sintetico comparativo, poiché sul mercato è stato possibile reperire prezzi riferiti a mq. di superficie calpestabile e/o lorda di beni simili a quello in oggetto per caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali le caratteristiche costruttive, le dotazioni, le finiture, gli impianti e i servizi pubblici della zona, l'esposizione, la viabilità.

Si precisa che per quanto riguarda l'ambito spaziale a cui è stata rivolta l'indagine di mercato è stata interessata la zona industriale-artigianale del Comune di Castiglione in Teverina e Zone limitrofe con caratteristiche analoghe; per quanto riguarda l'arco temporale preso in considerazione si è fatto riferimento a prezzi riferiti agli ultimi 5 anni.

Pertanto sulla base delle notizie reperite e dell'esperienza acquisita negli anni, si possono evidenziare i seguenti prezzi unitari al metro quadrato di superficie lorda, nel caso specifico in esame:

Porzione di fabbricato ad uso di civile falegnameria € 780,00 e Terreno, area di corte al mq. € 21,00

(7) VALORE DI MERCATO ATTREZZATURA:

Le attrezzature presenti nell'attività sono molteplici, e vengono di seguito sinteticamente descritte:

- Centro di lavoro SAC Mod. F.12 completo di due gruppi di frese OMAS, per la realizzazione in particolare di infissi di vari profili e dimensioni. Detta attrezzatura risulta completa ed in buono stato conservativo. Valore Stimato € 30.000,00;
- Strettoio SIPA per incollaggio legname in buono stato di conservazione Valore Stimato € 5.000,00;
- Attrezzature composte da sega a nastro Centauro SP 700, sega Toupie, Trascinatore, Troncatrice cavetta persiane EPM70, in buono stato conservativo. Valore Stimato € 6.000,00;
- Attrezzature quale levigatrici orbitali, Flex, e altre attrezzature. Valore Stimato € 2.500,00.

CALCOLO VALORI

Porzione di fabbricato ad uso di falegnameria:	€ 780,00 x mq. 155,00	= € 120.900,00
area di corte: (considerata 1/3 in quanto comune con altri 2 u. i.)	€ 7,00 x mq. 1800,00	= € 12.600,00
Attrezzature		= € 43.500,00
Valore di mercato dell'immobile e delle attrezzature		= € 177.000,00

Valore pari a € 177.000,00 (diconsi euro centosettantasettemila / 00).

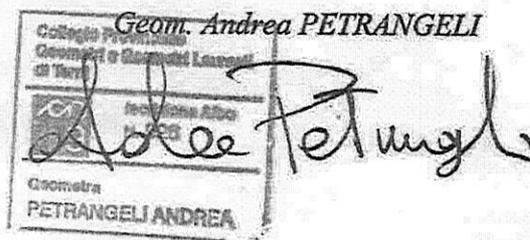
(6) GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA': () limitato () sufficiente (X) buono () ottimo

(7) CONSIDERAZIONI VARIE:

- Le osservazioni di cui sopra e le altre descritte in relazione sono state razionalmente considerate nella redazione del valore di mercato sopra esposto, e pertanto non necessita di altre aggiunte o detrazioni;
- Al fine della redazione di tale perizia sono stati effettuati sopralluoghi tecnici in loco, indagini presso il Comune di Castiglione in Teverina e presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Baschi, li 09/02/2018

Allegati n. 5

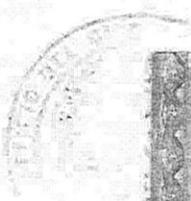
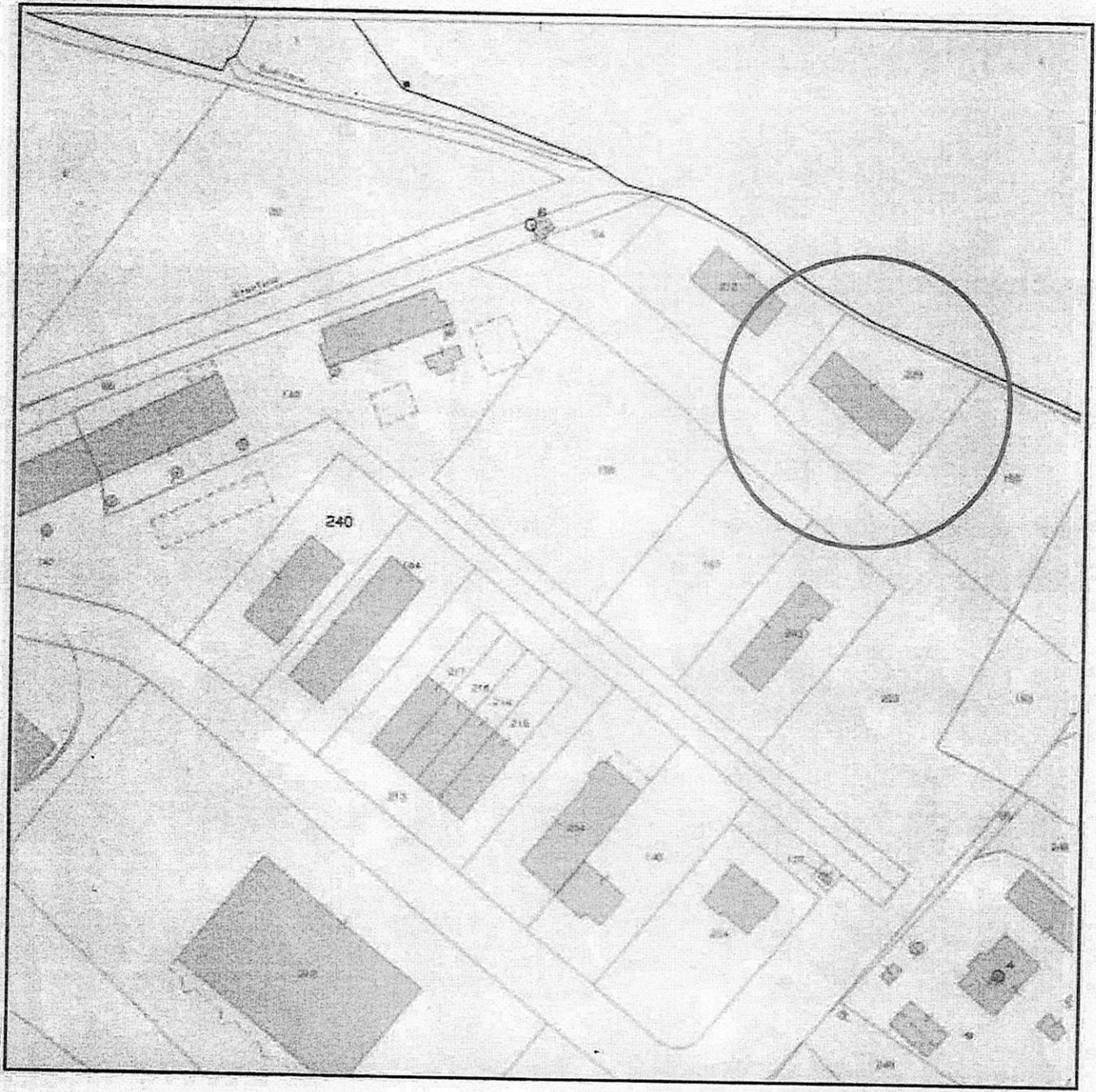


Stralcio Planimetria Catastale

Foglio 19

Particella 229

Scala 1:2.000



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00

Entrate

00020706 0000678E W0MYE001
00015841 08/02/2018 10:20:01
4578-00087 FR046G0075CCEC50
IDENTIFICATIVO : 01161670300318

0 1 16 167030 031 8

Stralcio Ortofotocarta

Fuori Scala



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Entrate
MARCA DA BOLLO
€2,00
DUE/00
00020708 0000678E W0NYE001
00019840 09/02/2018 10:19:57
4578-00087 74EC81970208475C
IDENTIFICATIVO : 03181670300320
0 1 16 167030 032 0

Direzione Provinciale di Viterbo

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: CASTIGLIONE IN TEVERINA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTIGLIONE IN TEVERINA		19	229		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.
4					
8	LOCALITA' PIANELLO	SNC	T		
9	LOCALITA' PIANELLO	SNC	T-1		
DESCRIZIONE					
SOPPRESSO					
B.C.N.C. (CORTE) A TUTTI I SUB.					
B. C. N. C. (INGRESSO P. T, VANO SCALA E					
DISIMPEGNO P.1) AI SUB 5 E 7.					

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



