



GIUDIZIO DI STIMA DI BENE IMMOBILIARE

Oggetto : Giudizio di stima di un fabbricato artigianale.

Ubicazione: Cannara (PG) Via del Lavoro

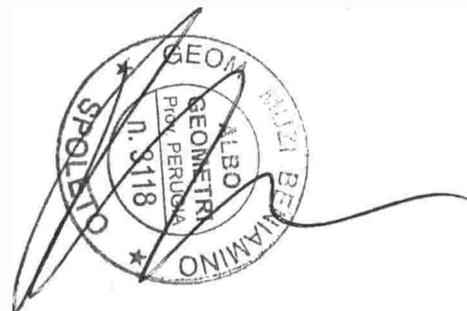
Dati Catastali: Catasto Fabbricati Foglio 13 part.1192

Proprietà: [REDACTED]

CONTENUTO:

- 1) *UBICAZIONE, DESCRIZIONE, RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL' IMMOBILE OGGETTO DI STIMA*
- 2) *CRITERI DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE*
- 3) *VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE*
- 4) *DOCUMENTAZIONE ALLEGATA*
- 5) *CONCLUSIONI*

22/04/2017



Il sottoscritto Muzi Beniamino, geometra, nato a [REDACTED] con studio in Spoleto (PG) Via Ponzianina n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4118, assume dal Tribunale di Spoleto, conferito tramite la Commissario Giudiziale, Dott.ssa Paola Nannucci, l'incarico professionale per redigere un giudizio di stima del più probabile valore di mercato, di un fabbricato artigianale ad uso magazzino di materiali edili situato in Cannara (PG) via Del Lavoro.

Dalla documentazione reperita e dai sopralluoghi sostenuti in sito dallo scrivente tecnico, ne consegue quanto segue:

1) UBICAZIONE, DESCRIZIONE, RIFERIMENTI CATASTALI E URBANISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima consiste in un piano terra di un fabbricato artigianale, di tipologia scatolare, adibito a magazzino per laterizi e deposito ferro da carpenteria.

La costruzione è legittimata essendo stata realizzata tramite Permesso di Costruire n. 48 del 26.07.2005 rilasciato dal Comune di Cannara (PG) al proprietario [REDACTED]

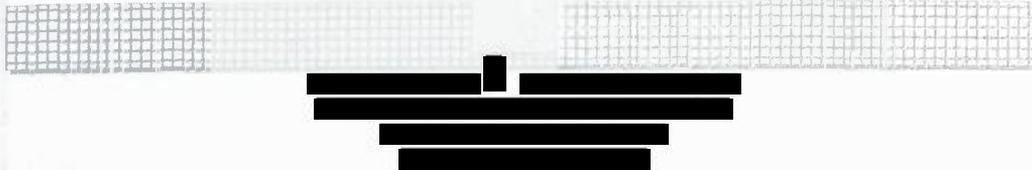
Il bene si presenta attualmente in buono stato conservativo e costituisce una superficie utile pari a mq. 774,00.

La struttura portante è costituita da elementi in calcestruzzo precompresso, le pareti perimetrali sono costituite da elementi in cls.

Internamente si evidenzia l'uso dell'ambiente nell'idonea modalità rispetto al censito sebbene la struttura risulti allo stato grezzo e priva di impianti.

Il piano di calpestio è costituito da un vespaio in pietrisco non costipato e senza il soprastante massetto in calcestruzzo e pavimentazione.

La corte di pertinenza risulta non curata e non completamente protetta da idonea recinzione.



L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati di Cannara (PG) al Foglio 13 con la particella 1192 ed è ubicato all'interno del Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara qualificata come Zona 'D', ovvero "parti del territorio destinate a nuovi insediamenti industriali ed artigianali".

Le N.T.A. prevedono in queste zone la costruzione di edifici industriali o a carattere artigianale con possibilità di insediamenti residenziali, nella misura di due unità abitative, esclusivamente per le abitazioni del custode dell'attività e del personale dipendente che assicura la continuità del lavoro o del servizio svolto. Sono altresì ammesse mense e ambienti accessori concernenti il processo produttivo e del commercio del prodotto finito per la vendita all'ingrosso.

2) CRITERI DI VALUTAZIONE E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI IN ESAME

Per la valutazione del valore più probabile di mercato dell'immobile, lo scrivente tecnico ha tenuto in considerazione tutti gli aspetti economici della zona, le caratteristiche del fabbricato sopra descritte e, soprattutto, l'andamento del mercato immobiliare degli edifici artigianali-industriali in perdurante crisi.

Omettendo per brevità tutte le indagini e modalità del reperimento di informazioni, le analisi e le medie ottenute, si è dedotta la valutazione di un prezzo pari a € 275,00 al metroquadrato.

3) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Laboratorio Artigianale distinto al Catasto Fabbricati di Cannara (PG)

di proprietà del Sig. Giampiero Angeli

Foglio 13 particelle n. 1192

Superficie Utile mq. 774,00

mq. 774,00 x € / mq. 275,00 = € 212.850,00 (duecentododici milaottocinquanta)

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ritiene equo stimare il valore dell'immobile in € 212.850,00 (duecentododici milaottocinquanta).



4) *DOCUMENTAZIONE ALLEGATA*

- *Titoli abilitativi per la costruzione dell'immobile*
- *Visura Catastale (attuale e storica)*
- *Planimetria Catasto Terreni*
- *Planimetria Catasto Fabbricati*
- *Planimetria catastale del locale quotata*
- *Documentazione fotografica*
- *Ispezioni e visure ipotecarie*



5) *CONCLUSIONI*

Pertanto, per quanto sopra esposto, si ritiene equo stimare il valore dell'immobile, di proprietà del [REDACTED] in € 212.850,00 (duecentododici.milaottocentocinquanta).

Spoletto, 22 Aprile 2017

*Letto, confermato e sottoscritto
Geom. Beniamino Muzi*