

RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Committente

ASP Tuscia Sabina

Il Tecnico

Geom. Luca VERGARO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Luca Vergaro con studio tecnico in Porano, Via G. Marconi n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Terni al n° 861, veniva incaricato dalla ASP Tuscia Sabina di valutare un fabbricato di proprietà posto nel Comune di Capranica Via Federico e Taddeo Zuccari n. 2

Il sottoscritto all'uopo incaricato

- dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili;
- proceduto all'esame dei documenti catastali
- eseguita un'indagine di mercato
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- tenuto presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;

espone di seguito la seguente perizia estimativa.

1. IMMOBILI DA VALUTARE

1.1 _ Ubicazione

La proprietà oggetto di stima è costituita da un edificio su tre livelli destinato a ludoteca e spazi educativi oltre a zone destinate ad uffici situato nel centro abitato di Capranica in via Federico e Taddeo Zaccari n. 2.

1.2 _ Dati Catastali

L'immobile in questione risulta censito all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Viterbo nel comune di Capranica

CATASTO FABBRICATI						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
26	4	10	B/1	U	2350 mc	2184,61 €

2. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

2.1 _ Fabbricato

Il fabbricato oggetto della presente perizia è un edificio che si sviluppa su tre piani. Al piano seminterrato sono collocati dei magazzini a servizio della struttura. Ai piani primo e secondo trovano collocazione i locali destinati alle attività e relativi servizi. I tre piani sono collegati mediante una scala interna oltre che dalla presenza di un ascensore.

Esiste anche un'ultimo piano nel sottotetto destinato a magazzino e locale tecnico.

La destinazione dell'intera struttura è di tipo pubblico secondo quanto previsto dagli strumenti urbanistici che ne hanno consentito la costruzione. Nello specifico nei piani principale sono presenti aule per lo svolgimento delle attività formative oltre ai servizi igienici e uffici per l'amministrazione.

Il fabbricato è inoltre dotato di due balconi ed un ampio terrazzo al piano primo che funge da copertura ai sottostanti locali destinati all'amministrazione.

Nella zona antistante l'ingresso al piano seminterrato è stato realizzato un piccolo anfiteatro in muratura dal quale tramite una passerella per portatori di Handicap è consentito l'accesso.

La struttura portante è in cemento armato ed i solai in laterocemento mentre la copertura è in legno lamellare .

Le tamponature sono in blocchi termici del tipo a cappotto con isolamento interno e gli infissi sono a taglio termico.

Esternamente l'edificio risulta intonacato e tinteggiato. Internamente le pareti risultano trattati con materiali consoni all'uso delle singole stanze.

Per quanto riguarda gli impianti l'immobile è dotato di tutti quelli necessari al normale funzionamento della struttura ed inoltre risulta presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia posto in copertura che contribuisce al funzionamento dell'impianto di climatizzazione.

LA superficie complessiva della struttura è di mq 240 utili al piano seminterrato mq 125 ai piani terra e primo e mq 100 nel sottotetto. Alle suddette superfici vanno aggiunti 115 mq di terrazzo al piano terra, mq 38 di balconi al piano primo e mq 15 di terrazzo scoperto al piano sottotetto.

L'area di pertinenza del fabbricato risulta in parte pavimentata in corrispondenza degli accessi, una parte è destinata a giardino ed infine una porzione destinata a campo di basket scoperto.

La struttura si presenta in generale in sufficiente stato di conservazione anche se sono necessari interventi di manutenzione per garantire il funzionamento ed evitare il deterioramento delle parti costruttive.

3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o come usualmente si dice "il più probabile valore di mercato", ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

In considerazione della particolare destinazione dell'immobile e della difficoltà di reperire dati di valutazione comparabili per immobili simili a quello preso in oggetto il criterio di stima adottabile è quello del costo di ricostruzione. Tale criterio individua un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato. Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituto che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del

livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente. In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobili da stimare.

4. DETERMINAZIONE DEI COSTI

Per il bene in oggetto sono disponibili i dati relativi al costo effettivamente sostenuto per la realizzazione dell'immobile essendo lo stesso stato edificato mediante procedura pubblica. La committenza fornisce documentazione dalla quale tale costo comprensivo di lavori, imposte, spese professionali, oneri accessori ecc. è pari a € 985.000,00 oltre € 30.000, spesi per le sistemazioni esterne.

Essendo tale costo riferito all'epoca di costruzione non si ritiene necessario applicare un coefficiente di deprezzamento stante l'aumento dei prezzi unitari di costruzione intervenuto dall'epoca di costruzione ad oggi. A tale somma andranno aggiunti, invece, gli oneri finanziari ed il profitto del promotore stimati in questa fase nella misura del 10%.

L'immobile richiede comunque interventi di manutenzione specialmente alle parti esterne ed agli impianti che incidono in diminuzione rispetto al valore turtale di circa il 7%

Infine si dovrà tenere conto del valore iniziale del lotto edificatorio. Tale lotto ha una superficie di mq 1435 con indice di mc/mq pari a 1,5 e consente una edificazione di 2152,5 mc.

Stante quanto sopra si attribuisce al lotto un valore di 40 €/mc per un importo complessivo di € 86.100,00 arrotondato a € 86.000,00

5. GIUDIZIO DI STIMA

Metodo analitico del costo di ricostruzione

Assumendo i dati sopra indicati si ha la seguente valutazione:

Costo di costruzione	€ 1.015.000,00
Oneri finanziari e profitto del promotore € 1.015.000,00x0,10=	€ 101.500,00
Deprezzamento per manutenzione € 1.015.000,00x0,07=	-€ 71.050,00
Valore del lotto	€86.000,00

Valore totale immobile : € 1.131.450,00

6. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO E DEFINITIVO

Da quanto sopra emerge un valore del fabbricato pari a 1.131.450,00

Espresso in cifra tonda € 1.130.000,00
(eurounmilione centotrentamila/00)

Alla presente vengono di seguito allegate:

- 1) Estratto di Mappa scala 1:2000
- 2) Visura catastale
- 3) Documentazione fotografica

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto si rimette la presente relazione con allegati.

Porano li 26/05/2025

Il Tecnico

(Geom. Luca VERGARO)



Scala originale: 1:2000
Dimensione cartina: 534.000 x 378.000 mm. Protocollo pratica T47755/2025

Comune: (VT) CAPPANICA
Foglio: 26



N 37200

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/05/2025

Dati identificativi: Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4** Subalterno **10**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.184,61**

Categoria **B/1^a**, Classe **U**, Consistenza **2.350 m³**

Indirizzo: VIA FEDERICO E TADDEO ZUCCARI n. 2 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **566 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VT0038537 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38537.1/2024)

> **Dati identificativi**

Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4** Subalterno **10**

VARIAZIONE del 04/04/2017 Pratica n. VT0023572 in atti dal 04/04/2017 FUSIONE CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 5376.1/2017)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CAPRANICA (B688) (VT)**

Foglio **26** Particella **4**

> **Indirizzo**

VIA FEDERICO E TADDEO ZUCCARI n. 2 Piano S1-T - 1-2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2024 Pratica n. VT0038537 in atti dal 14/08/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38537.1/2024)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 2.184,61**
Categoria **B/1^a**, Classe **U**, Consistenza **2.350 m³**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2018
Pratica n. VT0026582 in atti dal 04/04/2018
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5586.1/2018)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **566 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2018
Pratica n. VT0026582 in atti dal 04/04/2018 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
5586.1/2018)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
04/04/2017, prot. n. VT0023572

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ASP TUSCIA SABINA (CF 02413130564)**
sede in BAGNOREGIO (VT)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto amministrativo ATTO AMMINISTRATIVO del
21/12/2021 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO
Repertorio n. 977 - DEVOLUZIONE Voltura n.
8540.12/2025 - Pratica n. VT0032269 in atti dal
07/04/2025

Visura telematica

Legenda

a) B/1: Collegi e convitti; educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari e caserme

Documentazione Fotografica













