

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA - bozza 16 febbraio

inerente beni immobili siti in comune di Cittaducale e Petrella Salto, provincia di Rieti, redatta nell'interesse della [REDACTED]

### 1 – PREMESSA :

In data 30 gennaio 2023, il sottoscritto Geom. Albino Nunziati, con studio tecnico in [REDACTED] [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Rieti al n. [REDACTED] veniva [REDACTED] nata a Roma il 18.04.1972 e residente in via [REDACTED] di redigere una perizia avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti; il sottoscritto, dopo essersi recato sul posto ed eseguiti gli opportuni rilievi, rimette la presente relazione.

### 2 – UBICAZIONE E DATI CATASTALI :

Gli immobili in oggetto sono ubicati in comune di Cittaducale - frazione S. Rufina, e in comune di Petrella Salto - frazione Capradosso, attualmente censiti in catasto urbano di detti comuni come segue :

#### 2A - comune di Cittaducale

1. Locale di deposito piano T in via Leonardo da Vinci snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 7 – cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq 51 – rendita catastale €. 84,29;
2. Locale di deposito piano T in via dell'Industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 8 – cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq 16 – rendita catastale €. 26,44;
3. Locale di deposito piano T in via dell'Industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 9 – cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq 20 – rendita catastale €. 33,05;
4. Abitazione articolata tra piano 1° e 2° in via dell'Industria snc, censita in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 13 – cat. A/3 – cl. 2 – consistenza vani 7 – rendita catastale €. 415,75;

intesta alla ditta:

[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 6/9;

5. Locale di deposito piano T in via dell'Industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 1317 – cat. C/2 – cl. 3 – consistenza mq 16 – rendita catastale €. 26,44 in testa alla ditta:

[REDACTED] propr. per 2/18;  
[REDACTED] propr. per 2/18;  
[REDACTED] propr. per 2/18;  
[REDACTED] propr. per 3/18 e proprietà superficaria per 1/2;  
[REDACTED] Diritto di: Proprietà per l'area per 1/2;

### 2B - comune di Petrella Salto

1. Abitazione articolata tra piano primo in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 3 – cat. A/2 – cl. 1 – consistenza vani 5,5 – rendita catastale €. 204,52;
2. Abitazione articolata tra piano terra e primo in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 4 – cat. A/3 – cl. 1 – consistenza vani 4 – rendita catastale €. 101,23;
3. Abitazione articolata tra piano S1 e S2 in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 9 graffata con sub 17 e 18 – cat. A/2 – cl. 1 – consistenza vani 8 – rendita catastale €. 297,48;
4. Locale garage piano S1 in loc. Casali Caprioli, censito in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 14 – cat. C/6 – cl. 10 – consistenza mq 58 – rendita catastale €. 62,90;

in testa alla ditta :

[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 6/9;

### 3 – PROVENIENZA :

Le quote di proprietà degli immobili in oggetto, derivano dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/2017 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Sede CITTADUCALE (RI) - UU Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 9990 n. 872 registrato in data 31/07/2017 - DICH. SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 5834.1/2018 - Pratica n. RI0051188 in atti dal 14/08/2018.

#### 4 – REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA :

##### 4A - Immobili comune di Cittaducale

La costruzione dell'originario fabbricato è avvenuta negli anni 1962/63 a seguito del N.O. per costruzioni edili prot. n. 141 rilasciato dal Comune di Cittaducale in data 29.08.1962; successivamente sono stati eseguiti lavori, ultimati nell'anno 1982, che hanno trasformato l'originario complesso a destinazione industriale nell'attuale rivendita di materiali edili.

Per i suddetti lavori, realizzati dall'allora proprietario [REDACTED] in assenza di concessione edilizia, è stata presentata apposita domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 conclusasi con il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n. 171 del 04.06.2008 da parte del Comune di Cittaducale.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Cittaducale approvato con D.G.R. Lazio 20 dicembre 2016 n. 777, l'immobile in oggetto, originariamente destinato a Zona D2 (attività commerciali) è attualmente destinato a Zona D3 (attività produttive e servizi privati) a seguito dell'accoglimento della osservazione n. 83 [REDACTED] prot. 3296 del 02.03.2010; di seguito si riporta lo stralcio delle N.T.A. - Art. 39 Zona D3 : attività produttive e servizi privati.

##### 4B - Immobili comune di Petrella Salto

La costruzione dell'originario fabbricato è stata assentita con licenza edilizia n. 11/1975 rilasciata dal comune di Petrella Salto in data 24.04.1975; in corso d'opera sono stati eseguiti lavori che hanno trasformato l'originario progetto.

Per le suddette opere realizzate in difformità è stata presentata dall'allora proprietario [REDACTED] apposita domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 assunta al protocollo del comune di Petrella Salto con il n. 1369 del 28 marzo 1986, ancora in itinere.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Petrella Salto, approvato con D.G.R. Lazio n. 1614 del 03.04.1984, gli immobili interessati risultano ubicati in zona E – Agricola.

#### 5 – CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

##### A) Immobili comune di Cittaducale

1. Locale di deposito di piano terra con accesso da via Leonardo da Vinci snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 7, di superficie utile interna pari a mq 50 circa e altezza interna di ml 2.70;

2. Locale di deposito di piano terra con accesso da via dell' industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 8, di superficie utile interna pari a mq 16 circa e altezza interna di ml 2.70;
3. Locale di deposito di piano terra con accesso da via dell' industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 555 sub 9, di superficie utile interna pari a mq 20 circa e altezza interna di ml 2.70;
4. Abitazione foglio n. 6 – particella n. 555 sub 13, con ingresso al piano primo da terrazzo condominiale, e cinque vani, cucina, due corridoi e bagno al piano secondo mansardato, per una superficie utile interna pari a mq 120 circa al netto del vano scala e altezza interna media pari a ml 2.65;
5. Locale di deposito di piano terra con accesso da via dell' industria snc, censito in catasto fabbricati al foglio n. 6 – particella n. 1317, di superficie utile interna pari a mq 16 circa e altezza interna di ml 2.70.

#### B) Immobili comune di Petrella Salto

1. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 3, con ingresso al piano terra e quattro vani, corridoio, ripostiglio e bagno al piano primo mansardato, per una superficie utile interna pari a mq 72 al netto del vano scala e altezza interna variabile da ml 1.70 a ml 3.05;
2. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 4, con ingresso dalla corte comune, articolata tra piano terra con soggiorno, cucina e bagno e piano primo con tre camere da letto e bagno, per una superficie utile interna pari a mq 88 e altezza media di ml 2.70, oltre un balcone posto a piano primo di superficie pari a mq 17.55;
3. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 9 graffata con sub 17 e 18, con ingresso dalla corte esclusiva, posta al piano S1 con cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, w.c., due disimpegni e ripostiglio, per una superficie utile interna pari a mq 161 e altezza media di ml 2.80 e una corte esclusiva di mq 54 circa, oltre un piccolo locale adibito a cantina di mq 8 posto al piano S2 di superficie pari a mq 8;
4. Garage foglio n. 15 – particella n. 77 sub 14 con ingresso dalla corte comune, posto al piano S1 per una superficie utile interna pari a mq 58;

#### 6 – VALUTAZIONE :

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di mercato oggi correnti in zona per beni simili e ben conosciute dal sottoscritto tecnico, sulla base delle effettive possibilità di realizzo in considerazione della zona di ubicazione, del taglio di superficie e dello stato di conservazione, considerando altresì il notevole crollo dei prezzi

in conseguenza, da un lato alla paralisi del mercato immobiliare e dall'altro dovuto al timore degli effetti del sisma sugli antichi nuclei abitati da consolidare, si stima il più probabile valore di mercato nel modo seguente :

Calcolo superficie ragguagliata ai fini della valutazione:

A) Immobili comune di Cittaducale

1. Locale di deposito foglio n. 6 – particella n. 555 sub 7:  
 Locale di deposito .....mq 50,00 x 0,40 = mq 20,00
2. Locale di deposito foglio n. 6 – particella n. 555 sub 8:  
 Locale di deposito .....mq 16,00 x 0,40 = mq 6,40
3. Locale di deposito foglio n. 6 – particella n. 555 sub 9, di superficie utile interna pari a mq 20 circa e altezza interna di ml 2.70;  
 Locale di deposito .....mq 20,00 x 0,40 = mq 8,00
4. Abitazione foglio n. 6 – particella n. 555 sub 13:  
 Abitazione .....mq 120,00 x 0,90 = mq 108,00
5. Locale di deposito di foglio n. 6 – particella n. 1317:  
 Locale di deposito .....mq 16,00 x 0,40 = mq 6,40

\_\_\_\_\_

Valore di mercato immobili punto A) : .....mq 148,88 x €. 850,00 = €. 126.480,00

B) Immobili comune di Petrella Salto

1. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 3:  
 Abitazione .....mq 72,00 x 0,90 = mq 64,80
2. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 4:  
 Abitazione .....mq 88,00 x 0,85 = mq 74,80  
 Balcone .....mq 17,55 x 0,10 = mq 1,75  
 sommano .....mq 76,55
3. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 9 graffata con sub 17 e 18:  
 Abitazione .....mq 161,00 x 0,90 = mq 144,90  
 Corte esclusiva .....mq 54,00 x 0,10 = mq 5,40  
 Cantina .....mq 8,00 x 0,25 = mq 2,00  
 sommano .....mq 152,30
4. Garage foglio n. 15 – particella n. 77 sub 14:  
 Garage.....mq 58,00 x 0,40 = mq 23,20

\_\_\_\_\_

Valore di mercato immobili punto A) : .....mq 316,85 x €. 550,00 = €. 174.267,50

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Rieti li      febbraio 2023

In fede  
( Geom. Albino NUNZIATI)

Comune di PETRELLA SALTO

Provincia di RIETI

# RELAZIONE TECNICA DI STIMA

UBICAZIONE : LOCALITA' CASALI CAPRIOLI

Dati Catastali : foglio 15 particella 77/ vari sub

Il tecnico

Geometra ALBINO NUNZIATI

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Rieti



Geometra  
Albino Nunziati

Committente :

DATA

16 febbraio 2023

SCALA

varie

ELABORATO UNICO



## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

inerente beni immobili siti in comune di Petrella Salto (Ri), redatta nell'interesse della

### 1 – PREMESSA :

In data 30 gennaio 2023, il sottoscritto Geom. Albino Nunziati, con studio tecnico in [REDACTED] [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Rieti al n. [REDACTED] veniva incaricato da [REDACTED] e residente in [REDACTED] di redigere una perizia avente lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di seguito descritti; il sottoscritto, dopo essersi recato sul posto ed eseguiti gli opportuni rilievi, rimette la presente relazione.

### 2 – UBICAZIONE E DATI CATASTALI :

Gli immobili in oggetto sono ubicati in comune di Petrella Salto (Ri) - frazione Capradosso (località Casali Caprioli), attualmente censiti in catasto urbano di detto comune come segue :

1. Abitazione articolata tra piano primo in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 3 – cat. A/2 – cl. 1 – consistenza vani 5,5 – rendita catastale €. 204,52;
2. Abitazione articolata tra piano terra e primo in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 4 – cat. A/3 – cl. 1 – consistenza vani 4 – rendita catastale €. 101,23;
3. Abitazione articolata tra piano S1 e S2 in loc. Casali Caprioli, censita in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 9 graffata con sub 17 e 18 – cat. A/2 – cl. 1 – consistenza vani 8 – rendita catastale €. 297,48;
4. Locale garage piano S1 in loc. Casali Caprioli, censito in catasto fabbricati al foglio n. 15 – particella n. 77 sub 14 – cat. C/6 – cl. 10 – consistenza mq 58 – rendita catastale €. 62,90;

in testa alla ditta :

[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 1/9;  
[REDACTED] propr. per 6/9;

### 3 – PROVENIENZA :

Le quote di proprietà degli immobili in oggetto, derivano dalla DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 15/03/2017 - Pubblico ufficiale [REDACTED] - Sede CITTADUCALE (RI) - UU Sede RIETI (RI) Registrazione Volume 9990 n. 872 registrato in



data 31/07/2017 - DICH. SUCCESSIONE [REDACTED] Voltura n. 5834.1/2018 - Pratica n. RI0051188 in atti dal 14/08/2018.

#### 4 – REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA :

La costruzione dell'originario fabbricato è stata assentita con licenza edilizia n. 11/1975 rilasciata dal comune di Petrella Salto in data 24.04.1975; in corso d'opera sono stati eseguiti lavori che hanno trasformato l'originario progettato edificio.

Per le suddette opere difformi è stata presentata dall'allora proprietario [REDACTED] apposita domanda di sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47/1985 assunta al protocollo del comune di Petrella Salto con il n. 1369 del 28 marzo 1986, ancora in itinere.

Secondo le previsioni del vigente P.R.G. del comune di Petrella Salto, approvato con D.G.R. Lazio n. 1614 del 03.04.1984, gli immobili interessati risultano ubicati in zona E – Agricola.

#### 5 – CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

1. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 3, con ingresso al piano terra e quattro vani, corridoio, ripostiglio e bagno al piano primo mansardato, per una superficie utile interna pari a mq 72 al netto del vano scala e altezza interna variabile da ml 1.70 a ml 3.05;
2. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 4; trattasi di un edificio in muratura a due piani, staccato dall'edificio principale, con ingresso dalla corte comune, articolato tra piano terra con soggiorno, cucina e bagno e piano primo con tre camere da letto e bagno, per una superficie utile interna pari a mq 88 e altezza media di ml 2.70, oltre un balcone presente al piano primo di superficie pari a mq 17.55;
3. Abitazione foglio n. 15 – particella n. 77 sub 9 graffata con sub 17 e 18, con ingresso dalla corte esclusiva, posta al piano S1 con cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, w.c., due disimpegni e ripostiglio, per una superficie utile interna pari a mq 161 e altezza media di ml 2.80 e una corte esclusiva di mq 54 circa, oltre un piccolo locale adibito a cantina di mq 8 posto al piano S2 di superficie pari a mq 8;
4. Garage foglio n. 15 – particella n. 77 sub 14 con ingresso dalla corte comune, posto al piano S1 per una superficie utile interna pari a mq 58.

#### 6 – VALUTAZIONE :

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di mercato oggi correnti in zona per beni similari e ben conosciute dal sottoscritto tecnico, sulla base delle effettive possibilità di realizzo in considerazione della zona di ubicazione, del taglio di superficie e dello stato di conservazione degli immobili, considerando altresì il notevole calo dei prezzi dovuto, da un lato alla paralisi del mercato immobiliare e dall'altro al timore

degli effetti post-sisma centro Italia 2016, si stima il più probabile valore di mercato raggugliando la superficie utile interna ai fini del calcolo nel modo seguente :

1. Abitazione sub 3:			
Abitazione .....	mq 72,00 x 0,90 = mq		64,80
2. Abitazione sub 4:			
Abitazione .....	mq 88,00 x 0,85 = mq		74,80
Balcone .....	mq 17,55 x 0,10 = mq		1,75
	sommano .....	mq	76,55
3. Abitazione sub 9 graffata con sub 17 e 18:			
Abitazione .....	mq 161,00 x 0,90 = mq		144,90
Corte esclusiva .....	mq 54,00 x 0,10 = mq		5,40
Cantina .....	mq 8,00 x 0,25 = mq		2,00
	sommano .....	mq	152,30
4. Garage sub 14:			
Garage.....	mq 58,00 x 0,40 = mq		23,20

Valore di mercato: .....mq 316,85 x €. 550,00/mq = €. 174.267,50

Complessivamente gli immobili suddetti, a parere del sottoscritto, hanno un valore di mercato che in cifra tonda ammonta a €. **174.000,00** (centosettantaquattromila/00).

Allegati : Frontespizio pratica condono edilizio.  
Estratto di mappa;  
Elaborato planimetrico;  
Planimetrie catastali;  
Visura catastale.

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Rieti li 16 febbraio 2023

In fede  
( Geom. Albino NUNZIATI)

