

## PERIZIA ESTIMATIVA



### **Incarico**

Il sottoscritto Geometra Alessandro Brizi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1140, con sede in Piansano Via Maternum n. 55, su incarico ricevuto dal Dott. Matteo Cuttano, CF. CTTMTT62C30L447U, liquidatore della "Cooperativa Servizi Rieti Piccola Società Cooperativa a r.l.", ha redatto la seguente perizia avente per oggetto l'individuazione del più probabile valore di mercato all'attualità di due locali siti nel comune di Rieti.

### **Individuazione degli immobili**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Rieti, in Via Don Benedetto Riposati, così distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 79 particella 444 subalterno 27, categoria C/2 (deposito), di classe 4 mq 50, rendita € 170,43;
- Foglio 79 particella 444, subalterno 28, categoria C/6 (autorimessa), di classe 10 mq 15, rendita € 58,88;

I beni sono intestati alla Coop. Servizi Rieti Piccola Società Cooperativa a r.l. con sede in Rieti.

### **Proprietà e provenienza**

Gli immobili sono pervenuti alla proprietà con atto notarile del notaio Angelini stipulato in data 12/07/2000, rep. n. 38086, registrato a Rieti in data 18/07/2000 al n. 1335.

### **Dati urbanistici e conformità**

L'immobile di cui i locali fanno parte è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 1931/1990 rilasciata dal Comune di Rieti in data 28/05/1990.



In data 10/12/1991, sono state depositate presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio di Rieti le planimetrie catastali degli immobili, le quali sono conformi allo stato dei luoghi per quello che riguarda dimensioni, disposizione ed altezza ma le due unità catastalmente autonome, sono state unite con la demolizione del divisorio di separazione.

### **Descrizione dell'immobile**

I locali sono ubicati al piano seminterrato di una palazzina che si sviluppa su tre piani fuori terra, con struttura portante in c.a. e copertura a tetto, l'immobile si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione e finitura. Ai locali oggetto di stima si accede tramite uno spazio comune al piano seminterrato delimitato da muro in cemento e rete metallica ed un cancello automatizzato. I locali, entrambi con porta di accesso carrabile basculante, si presentano come un unico locale comunicante, con dimensioni e disposizione riportate sull'elaborato grafico di rilievo allegato. Sono presenti finestre in metallo protette da inferriate che affacciano su di una proprietà esclusiva, ovvero l'area scoperta del sub 48.

I locali si presentano allo stato finito, completi di pavimentazione in materiale ceramico, opportunamente tinteggiati e dotati di impianto elettrico, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione della presenza di vistose macchie di umidità causate da infiltrazioni provenienti dalla scala condominiale soprastante.

### **Giudizio di Stima**

Con il sopralluogo e misurazioni effettuate (metodo diretto), sono state acquisite le consistenze dei locali, sono state acquisite inoltre presso gli Uffici competenti, le informazioni necessarie a valutarne la consistenza e le caratteristiche costruttive. La valutazione economica, che ha per unità il metro quadrato, è stata ricavata da indagini sul



mercato locale, su immobili con caratteristiche simili, ai quali sono state attribuite le opportune maggiorazioni o diminuzioni per arrivare al corretto valore di mercato (metodo comparativo). La valutazione di mercato al metro quadrato, ottenuta come media dei valori riscontrati in compravendite di immobili simili trattati sulla piazza locale, nonché prezzi medi di vendita rilevati dall'Osservatorio Immobiliare è stimata in € 525,00.

Le misurazioni hanno permesso di accertare una superficie netta di mq 50 per il subalterno 27 (al netto della superficie di mq 3 posta sotto alle scale condominiali avente un'altezza ridotta che non ne permette la completa fruizione), e di mq 15 per il subalterno 28.

Il valore di mercato stimato è pari pertanto ad € 26.250,00 per il subalterno 27 (€ 525,00 x mq 50), e di € 7.875,00 per il subalterno 28. All'importo stimato devono però essere detratte le spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale della fusione di unità immobiliare, o per il ripristino del divisorio, spese stimate in € 3.500,00 circa, comprendenti oneri, sanzioni e spese tecniche, salvo diverse disposizioni degli Uffici competenti, spesa da suddividere al 50% ciascuno tra i due locali.

Il valore di mercato dei beni pertanto al netto di quanto sopra esposto, è così stimato:

- € 24.500,00 (euro ventiquattromilacinquecento/00) per il subalterno 27.
- € 6.125,00 (euro seimilacentoventicinque/00) per il subalterno 28.

**Allegati:**

- Rilievo dei locali;
- Documentazione fotografica;
- Visura Catastale aggiornata;
- Planimetria catastale subalterno 27;
- Planimetria catastale subalterno 28;
- Elaborato Planimetrico;

Viterbo li 27/07/2020

Geometra Alessandro Brizi





## GIUDICE DI PACE DI VITERBO

### Verbale di asseverazione di perizia

In data 28/07/2020 nella Cancelleria del Giudice di pace di VITERBO, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

BRIZI ALESSANDRO

identificato con documento CARTA DI IDENTITA' n° CA04504EL  
rilasciato da COMUNE DI PIANSANO

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti

Per asseverare la perizia nei confronti di  
Dott. Matteo Cuttano

La persona comparente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**. Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO  
IL CANCELLIERE  
Alfredo NATALI

Nota bene

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

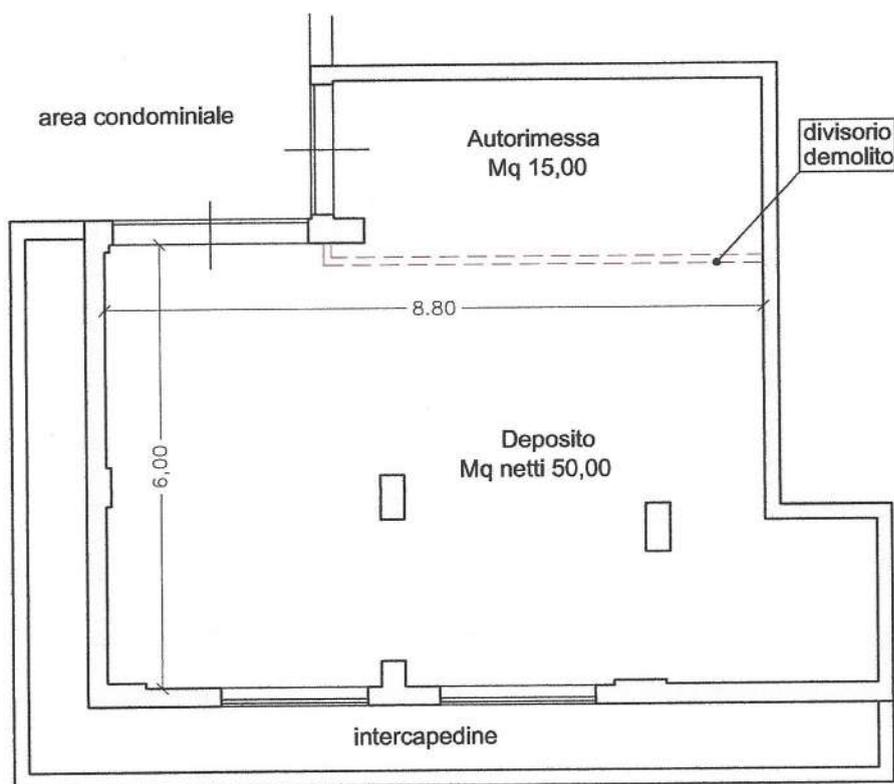
Numero di registro

26844/2020  
del 28/07/2020



# PIANO SEMINTERRATO

Planimetria di rilievo



# INQUADRAMENTO CATASTALE



COMUNE DI RIETI - VIA DON BENEDETTO RIPOSATI  
STRALCIO MAPPA CATASTALE E PLANIMETRIA STATO ATTUALE - PIANO SEMINTERRATO  
FOGLIO 79 PARTICELLA 444 SUBALTERNI 27 - 28 - RILIEVO 14-02-17

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,04  
UNO/04  
00011364 00007894 W1A5NDD1  
00004199 27/07/2020 11:53:39  
4578-00010 399B36889AA85C71  
IDENTIFICATIVO : 01191266495258  
0 1 19 126649 525 8

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,04  
UNO/04  
00011364 00007894 W1A5NDD1  
00004160 27/07/2020 11:53:44  
4578-00010 FE89634E7DD35825  
IDENTIFICATIVO : 01191266495247  
0 1 19 126649 524 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
Agenzia Entrate  
MARCA DA BOLLO  
€1,04  
UNO/04  
00011364 00007894 W1A5NDD1  
00004161 27/07/2020 11:53:49  
4578-00010 27DF786940C21DDA  
IDENTIFICATIVO : 01191266495235  
0 1 19 126649 523 5



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

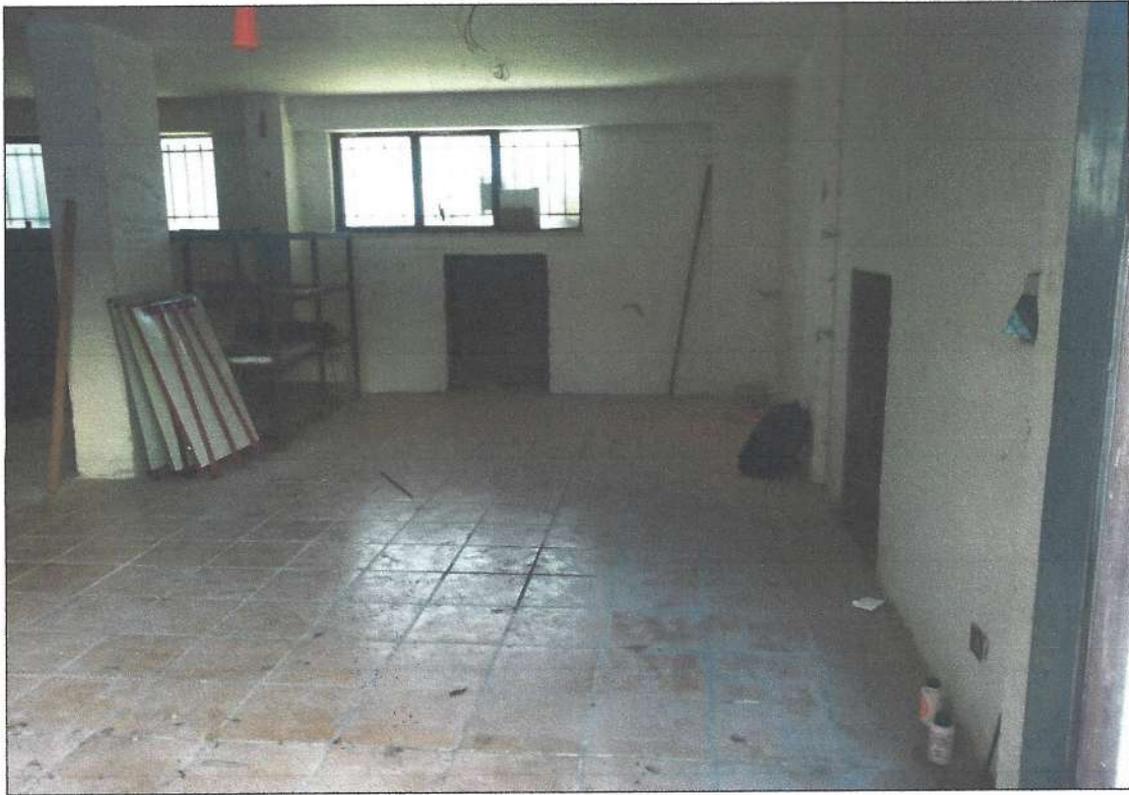


Foto 1 - Interno

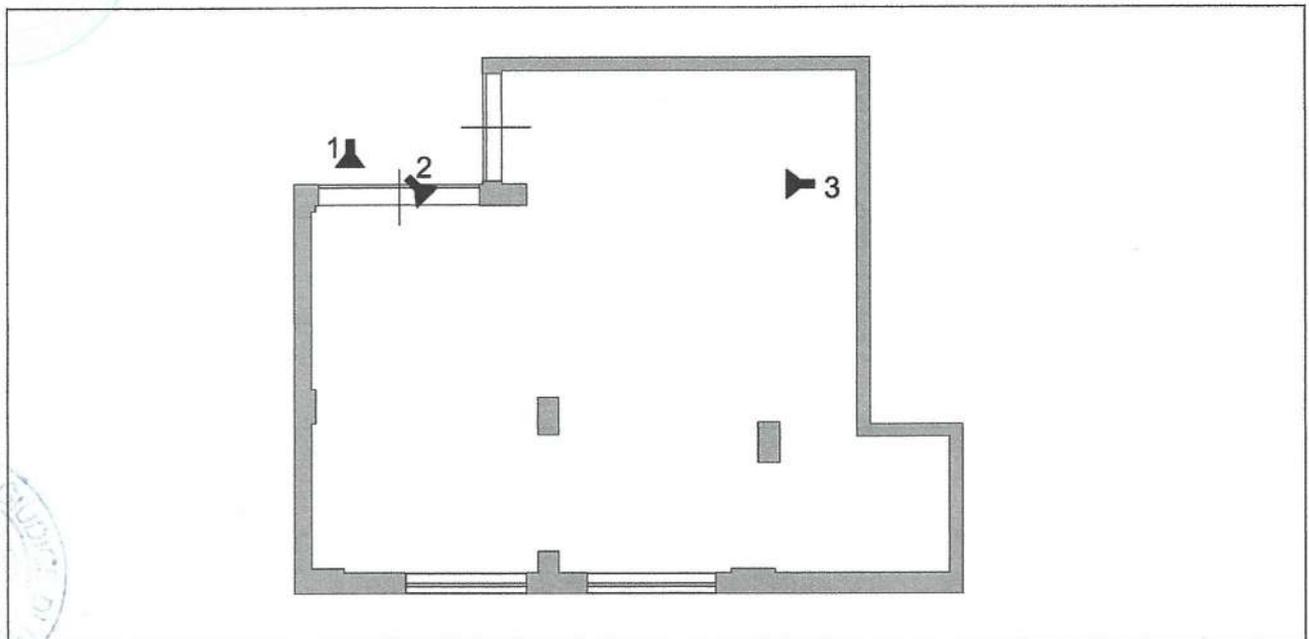


Foto 2 - Interno





Foto 3 - Interno



Ubicazione dei punti di ripresa fotografici

Geom. Alessandro Brizi



## DICHIARAZIONE IMPOSTA DI BOLLO E DIRITTI

Il sottoscritto Geometra Alessandro Brizi, dichiara che gli allegati che seguono sono esenti da imposta di bollo e diritti, in quanto semplici fotocopie.

Viterbo lì 27/07/2020

Alessandro Brizi





## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 23/07/2020

Data: 23/07/2020 - Ora: 16.12.13

Fine

Visura n.: T242407 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: COOPERATIVA SERVIZI RIETI PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di RIETI ( Codice: H282) Provincia di RIETI</b> <b>COOPERATIVA SERVIZI RIETI PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in RIETI C.F.: 00876810573</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di RIETI(Codice H282) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	RI	79	444	27	1		C/2	4	50 m <sup>2</sup>	Totale: 54 m <sup>2</sup>	Euro 170,43	VIA DON BENEDETTO RIPOSATI SNC piano: S1 lotto: 50; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni
2	RI	79	444	28	1		C/6	10	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 58,88	VIA DON BENEDETTO RIPOSATI SNC piano: S1 lotto: 50; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni

Totale: m<sup>2</sup> 65 Rendita: Euro 229,31

### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA SERVIZI RIETI PICCOLA SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. con sede in RIETI	00876810573*	(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari n. 2

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



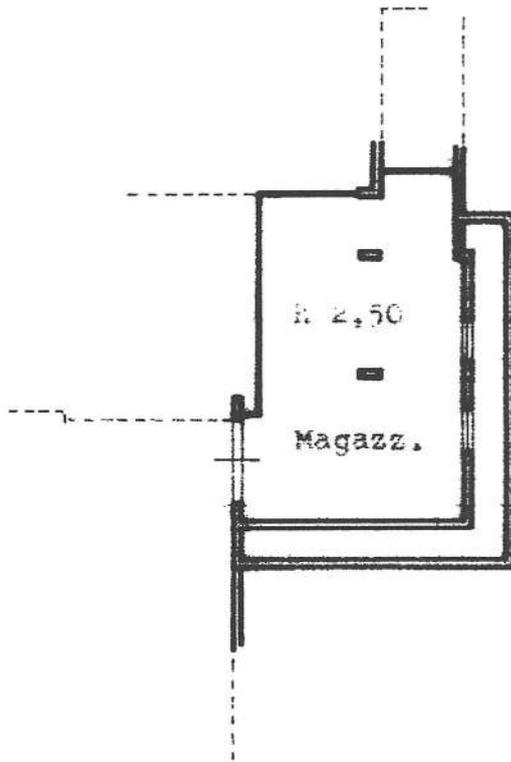
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIETI** Loc. **Campoloniano** civ. ....

**PIANO SEMINTERRATO 1**



07659659

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Pianificata

Compilata dal **Geom. ERCOLANI**

(Titolo, cognome e nome)

**Marcello**

RISERVATO ALL'UFFICIO

presentazione: 10/12/1991 - Data: 27/07/2020 - n. T151177 - Richiedente: BRZLSN75L18G571S

Identificativi catastali scritto all'atto del **Geom. ERCOLANI**

444 sub. 27 della provincia di **Rieti** n. 532

data **26.11.91** Firma *Enrico Scuderi*

10-12-91  
Part. n. 840

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2020 - Comune di RIETI (H282) - < Sez. Urb.: RI - Foglio: 79 - Particella: 444 - Subalterno: 27 >  
VIA DON BENEDETTO RIPOSATI SNC piano: S1 lotto: 50;

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

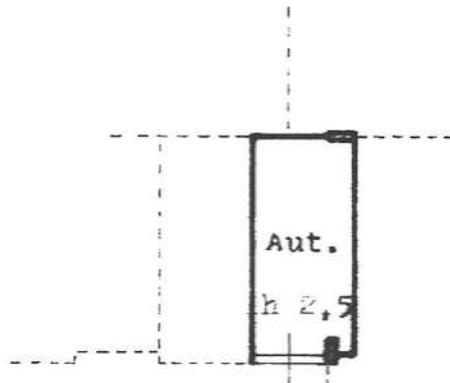
MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **RIETI** Loc. **Camploniano** civ. ....



**PIANO SEMINTERRATO 1**



**ORIENTAMENTO**



**SCALA DL:**

Catasto di Fabbricati - Quazione al 27/07/2020 - Comune di RIETI (H282) - < Sez. Urb.: RI - Foglio: 79 - Particella: 444 - Subalterno: 28 >  
VIA DON BENEDETTO RIPOSATI SNC piano: S1 lotto: 50;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di invariazione

Compilata dal **Geom. ERCOLANI**  
(Titolo, cognome e nome) **Marcello**

RISERVATO ALL'UFFICIO

10-12-91

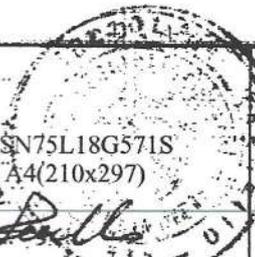
presentazione: 10/12/1991 - Data: 27/07/2020, n. T151178 - Richiedente: BRZLSN75L18G571S

schede **109** Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)  
della provincia di **Rieti** n. **532**

Prot. n. 840

n. **444** sub. **28**

data **26.11.91** Firma *Ercolani*





Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di Rieti

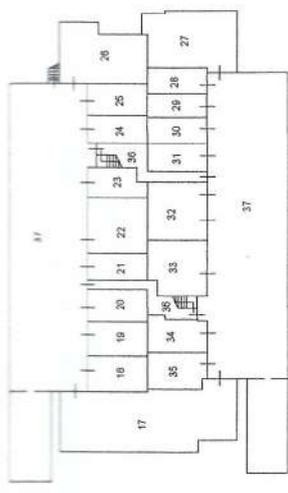
ELABORATO PLANIMETRICO  
Comune di Rieti  
Dimostrazione grafica dei subalterni

Compilato da: Rosi Fausto  
Sezione: RI  
Foglio: 79

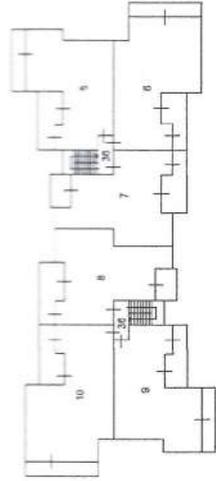
Iscritto all'albo: Geometri  
Particella: 444

Prov. Rieti  
Pr. 0808059 n. 03/04/2017 del  
Tipo Mappale n. del  
Scala 1 : 500

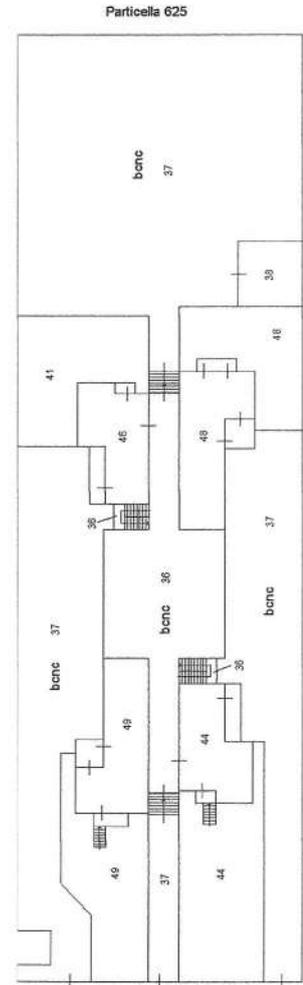
PIANO 1 SOTTOSTRADA (SEMINTERRATO)



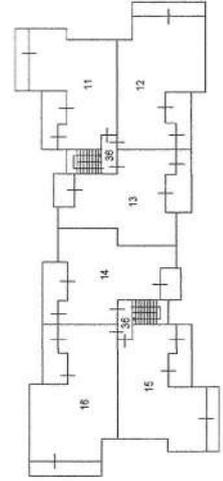
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SECONDO



in atti

23/07/2020 n. T251818 - Richiedente: Telematico

Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile