

STUDIO TECNICO PIERMARINI

ALESSIO PIERMARINI

Geometra

Via Fara Sabina n. 2

02100 RIETI

alessio.piermarini@geopec.it

Port.le 338/8073170

C.F.PRMLSS77T06H282B

P.I. 028233340548

COMUNE DI CITTADUCALE

PROVINCIA DI RIETI

PERIZIA DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI CITTADUCALE

PROPRIETA': COMUNE DI CITTADUCALE, p. iva 00113040570

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato riportate.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione tecnico economica così articolata:

- una prima parte concernente le premesse, le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, la provenienza e i dati metrici di consistenza dello stesso;
- una seconda parte riferita alle indagini di mercato effettuate ed alla valutazione.

1.1

PREMESSE

Alla luce dell'incarico conferitomi dal Signor Sindaco di Cittaducale Dott. Leonardo Ranalli, lo scrivente Geom. Alessio Piermarini, nato a Rieti il 06/12/1977, e residente in Rieti via via Chiesa Nuova n. 29/a, iscritto regolarmente al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Rieti al

n. 827, ha proceduto in data 30/06/2025 al sopralluogo presso gli immobili misurando le u.i.u. ed eseguendo il rilievo fotografico.

In seguito ho proceduto a riscontri diretti di natura tecnica presso L'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio) per visure catastali, estratto di mappa, verifica delle planimetrie depositate e ricerche urbanistiche per controllare l'eventuale concessione di edificazione degli stabili ed eventuali condoni edilizi.

Quanto sopra per appurare non solo l'ubicazione dei beni di cui occorre determinare il valore di mercato, ma anche la loro consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da mettere comparativamente a confronto con quelle di analoghi beni.

2.1 CARATTERISTICHE GENERALI DELLA ZONA

Le unità immobiliari urbane oggetto della presente perizia tecnica (immobile formato da 4 unità catastali), sono ubicate alla via CARLO POERIO.

La macro-zona in cui sono inseriti gli immobili è caratterizzata da costruzioni e da immobili per la maggior parte edificati negli anni 1950.

3.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, sono rappresentate da n. 4 U.i.u. .

3.2 IDENTIFICATIVI CATASTALI

In Catasto Fabbricati del Comune di Cittaducale, sono riportati come segue:

- a) **FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 1**, Cat. C/2, classe 2[^], MQ 72, Piano Terra, Rendita €. 100,40;
- b) **FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 2**, Cat. C/2, classe 2[^], MQ 60, Piano Terra, Rendita €. 83,67;
- c) **FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 3**, Cat. C/2, classe 2[^], MQ 62, Piano Terra, Rendita €. 86,45;

- d) **FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 4**, Cat. C/2, classe 2[^], MQ 17, Piano Terra,
Rendita €. 23,71;

4.1

CARATTERISTICHE IMMOBILI

Le unità immobiliari fanno Parte dello stesso stabile in Mutatura composto da un piano con tetto in legno fatiscente, nessun tipo di impianto, in parte pavimentate

4.1 CONSISTENZA

In base alle misurazioni effettuate su planimetrie quotate - scala 1:100 e riscontri sul posto- (vedere tavola n. 3-4-5-6 dei disegni) , si sono ottenute le seguenti superfici:

FABBRICATI E TERRENI	SUPERFICIE
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 1	MQ. 72,00
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 2	MQ. 60,00
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 3	MQ. 62,00
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 4	MQ. 17,00

5.1

METODO DI STIMA

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

- Il comparto di mercato dei locali e/o unità immobiliari destinate ad uso magazzino, registrano un andamento piuttosto basso rispetto ad altri in considerazione dell'ubicazione degli immobili.

La domanda di tali immobili è bassa e la loro disponibilità è alta;

- Tale domanda influisce sui prezzi che in questo periodo hanno raggiunto livelli piuttosto bassi;

- un sommario esame comparativo con le quotazioni medie di mercato correnti di altri tipi d'immobili rileva che i prezzi praticati adesso sono quelli che hanno registrato ribassi più consistenti.

Premesso ciò ed individuate le caratteristiche tecnico economiche del bene oggetto della stima, non resta che procedere alla stessa che nel caso in esame ha per fine ultimo l'ipotizzare il più probabile valore base di mercato .

Nel caso specifico appare opportuno utilizzare una stima per parametri tecnici, perché maggiormente rispondente alla realtà del mercato ed alla prassi in uso attualmente in materia di trattazione dei beni immobili.

La scelta sarà del tipo comparativo, ricorrendo all'utilizzo, quale parametro, del metroquadrato ed attribuendo ad ognuno di esso il valore unitario scaturito dalla osservazione dei beni simili che presentano in linea di massima le medesime caratteristiche di mercato cui fare riferimento, sia per commerciabilità, posizione, suscettività ai miglioramenti, esposizione, unità di superficie, possibilità d'accesso, distanza dai centri urbani, rifiniture e altezze interne utili.

Mercato degli immobili industriali o artigianali

Il prezzo medio riscontrato su tutto il territorio urbano, oscilla da €. 200,00 ad €. 350,00 al metro quadrato, valore del sub.1 data la facilità di accesso e la conformazione interna € 300,00/mq sub. 2 e 3 data la difficoltà di accesso e la conformazione € 200,00/mq, per il sub. 4 data la difficoltà di accesso ma la superfici limitata € 250,00/mq .

5.2 VALORI

Tenendo conto dei prezzi unitari sopra determinati e delle riduzioni di cui al capitolo adottate si avranno i seguenti valori:

FABBRICATI E TERRENI	SUP.	VALORE
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 1	MQ. 72,00	Mq 72x 300,00 €/mq 21600,00 €
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 2	MQ. 60,00	Mq 60x 200,00 €/mq 12000,00 €
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 3	MQ. 62,00	Mq 62x 250,00 €/mq 12400,00 €
FOGLIO 24 P.LLA 215 SUB. 4	MQ. 17,00	Mq 17x 250,00 €/mq 4250,00 €
TOTALE €		49850

Il valore di mercato attribuibile al compendio immobiliare oggetto della presente relazione e perizia di stima è pari ad €. 49850,00

Stima comprensiva di tutti gli accessori, pertinenze, accessioni, diritti, servitù attive e passive, nonché con tutti i diritti ed obblighi, patti e condizioni, locali e spazi in comunione e di quanto altro stabilito nell'atto di acquisto e secondo legge.

6.1

CONCLUSIONI

Pertanto il sottoscritto perito esprime il parere che alle unità immobiliari in argomento possa essere attribuito il valore di mercato pari a **€. 49850,00** -in cifra tonda- considerando lo stato di fatto, la destinazione di uso, le problematiche in ordine alla regolarità urbanistica e a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche

Rieti, 01/07/2025

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Rieti
Il Perito
Geom. Alessio Piermarini
Geometra
Alessio Piermarini

Allegati:

- 1) Estratto di mappa
- 2) Elaborato planimetrico
- 3) Visure catastali
- 4) documentazione fotografica

E=-41000

I Particella: 215



E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0069954/2025 del 02/07/2025
 Firmatario: Alessio Piermattei

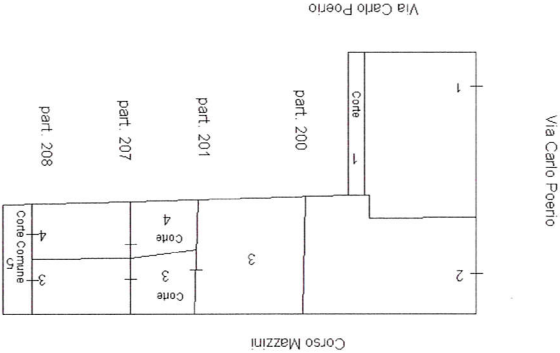
ELABORATO PLANIMETRICO	
Completato da: Pasqualelli Antonio Iscritto all'albo: Geometri Prov. Rieti N. 544	

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Rieti

Comune di Cittaducale	
Sezione: Foglio: 24	Particella: 215
Protocollo n. RI0047702 del 20/09/2022	
Tipo Mappale n. 24157 del 19/04/2022	
Scala 1 : 500	

Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025
Firmatario: Alessio Piermarini

COMUNE DI CITTADUCALE	
Comune di CITTADUCALE	
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	



PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2025 - n. T140167 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

INTESTATO			
1	COMUNE DI CITTADUCALE		
		00113040570*	(1) Proprietà' 1000/1000

N.		DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	215	1			C/2	2	72 m²	Totale: 89 m²	Euro 100,40	VARIAZIONE del 20/09/2022 Pratica n. R10047702 in atti dal 21/09/2022 CAMBIO DI DESTINAZ. CON AMP. E DIV. (n. 47702.1/2022)	
Indirizzo		VIA CARLO POERIO n. SNC Piano T											
Notifica		Partita					Mod.58						
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C746 - Foglio 24 - Particella 215

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/09/2022

COMUNE DI CITTADUCALE Comune di CITTADUCALE COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025 Firmatario: Alessio Piermarini	E
---	----------

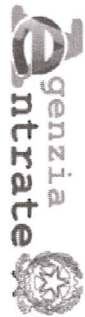
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/2021

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		24	215				D/8				Euro 790,00	VARIAZIONE NIEL CLASSAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. R10080794 in atti dal 04/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4370.1/2010)
Indirizzo				VIA CARLO POERIO n. 19-21								
Notifica	Notifica effettuata con protocollo n. R10109221 del 26/07/2010								Partita		Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

COMUNE DI CITTADUCALE	E
Comune di CITTADUCALE	
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N. 0009954/2025 del 02/07/2025	
Firmatario: Alessio Piermarini	

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

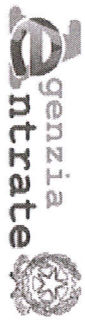
Data: 27/01/2025 Ora: 10.30.11
Visura n.: T137939 Pag: 3
Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprietà 1000/1000 fino al 20/09/2022
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmatario: Alessio Piermarini	
Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025	
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE	
E	COMUNE DI CITTADUCALE



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

Dati della richiesta	Comune di CITTADUCALE (Codice:C746) Provincia di RIETI Foglio: 24 Particella: 215 Sub.: 2
Catasto Fabbricati	

INTESTATO

1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprietà 1000/1000
---	-----------------------	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 21/09/2022

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	215	2			C/2	2	60 m²	Totale: 81 m²	Euro 83,67	VARIAZIONE del 20/09/2022 Pratica n. R10047702 in atti dal 21/09/2022 CAMBIO DI DESTINAZ. CON AMP. E DIV. (n. 47702.1/2022)	
Indirizzo				VIA CARLO POERIO n. SNC Piano T									
Notifica							Partita					Mod.58	
Annotazioni													
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C746 - Foglio 24 - Particella 215

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/09/2022

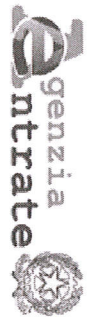
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 20/09/2022 Pratica n. R10047702 in atti dal 21/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.6713818.20/09/2022 CAMBIO DI DESTINAZ. CON AMP E DIV. (n. 47702.1/2022)		

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2010

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

Data: 27/01/2025 Ora: 10.30.38

Fine

Visura n.: T138378 Pag. 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CITTADUCALE			00113040570*		(1) Proprietà 1000/1000	fino al 20/09/2022
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

E

COMUNE DI CITTADUCALE

COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025

Firmatario: Alessio Piermarini

INTESTATO			
1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 21/09/2022

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C746 - Foglio 24 - Particella 215

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/09/2022

COMUNE DI CITTADUCALE Comune di CITTADUCALE COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025 Firmatario: Alessio Piermarini	E
---	----------

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/11/2021

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	215				D/8				Euro 790,00	VARIAZIONE del 02/11/2021 Pratica n. R10044149 in atti dal 02/11/2021 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23126.1/2021)	
Indirizzo					VIA CARLO POERIO n. 19-21 Piano T-1								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. R10109221 del 26/07/2010					Partita				Mod.58	-	
Annotazioni													
di studio: codifica piano incoerente													

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/06/2010

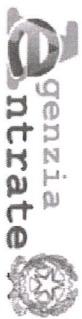
DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	215				D/8				Euro 790,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/06/2010 Pratica n. R10080794 in atti dal 04/06/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4370.1/2010)	
Indirizzo					VIA CARLO POERIO n. 19-21								
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. R10109221 del 26/07/2010					Partita			Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		24	215				D/8					Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo					VIA CARLO POERIO n. 19-21								
Notifica							Partita		164		Mod.58		-

L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Firma del funzionario incaricato	
5202/0/20 1ap 5202/4566000 N 011000000	
EVALIGIO EVALIGIO, LIV EMORNO VIOO	
E	CITTA' ADUCALE
Comune di ADUCALE	
EVALIGIO ID ENIMWOC	



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

Data: 27/01/2025 Ora: 10.31.13

Fine

Visura n.: T138965 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CITTADUCALE			00113040570*		(1) Proprietà 1000/1000	fino al 20/09/2022
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987					

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmatario: Alessio Piermarini	
Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025	
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE	
E	COMUNE DI CITTADUCALE

Dati della richiesta	Comune di CITTADUCALE (Codice:C746) Provincia di RIETI
Catasto Fabbricati	Foglio: 24 Particella: 215 Sub.: 4

INTESTATO

1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprietà 1000/1000
---	-----------------------	--------------	-------------------------

Unità immobiliare dal 21/09/2022

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita			
1		24	215	4			C/2	2	17 m²	Totale: 24 m²	Euro 23,71	VARIAZIONE del 20/09/2022 Pratica n. RI0047702 in atti dal 21/09/2022 CAMBIO DI DESTINAZ. CON AMP. E DIV. (n. 47702.1/2022)		
Indirizzo					VIA CARLO FOERIO n. SNC Piano T									
Notifica							Partita				Mod.58			
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlativi

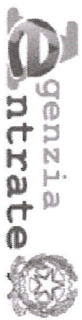
Codice Comune C746 - Foglio 24 - Particella 215

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/09/2022

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CITTADUCALE	00113040570*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 20/09/2022 Pratica n. R10047702 in atti dal 21/09/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE, AGEV-STI, REGISTRO UFFICIALE, 6713818.20/09/2022 CAMBIO DI DESTINAZ. CON AMP. E DIV. (n. 47702.1/2022)			

COMUNE DI CITTADUCALE Comune di CITTADUCALE	E
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025	
Firmatario: Alessio Piermarini	



Direzione Provinciale di Rieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2025

Data: 27/01/2025 Ora: 10.31.45
Visura n.: T139532 Pag: 3
Fine

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI CITTADUCALE		CODICE FISCALE 00113040570*		(1) Proprietà 1000/1000 fino al 20/09/2022
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmatario: Alessio Piermarini	
Protocollo N.0009954/2025 del 02/07/2025	
COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE DIGITALE	
E	COMUNE DI CITTADUCALE



