

# COMUNE DI CASPERIA

PROVINCIA DI RIETI

Ufficio Tecnico

## **Oggetto: Relazione di stima fabbricato uso ristorante (ex – Scuola elementare) sito in località Santa Maria.**

Il sottoscritto Geom. Marcocci Giovanni in qualità di tecnico comunale per incarico del sig. Sindaco del Comune di Casperia, dopo aver effettuato le dovute rilevazioni, misurazioni, ed indagini di mercato ha redatto la seguente relazione di stima.

### OGGETTO DELLA STIMA:

trattasi di un fabbricato ad uso ristorante su unico piano, rialzato da terra 50 cm, di superficie utile calpestabile mq. 122, composto da ingresso, angolo pizzeria, angolo bar, sala -1-, corridoio, cucina, dispensa, sala -2-, disimpegno e servizi igienici, nonché portico di mq. Mq. 50 e corte di mq. 350 ad uso giardino pianeggiante, debitamente recintata con paletti di ferro e rete plastificata oltre a siepe in lauro ceraso per tutti i lati e con ringhiera e cancello in ferro e doghe di legno sul fronte strada comunale, oltre ad alcune piante di olivo e manto di campagna a prato verde;

### UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato (ex – scuola elementare) è sito in Via Santa Maria, snc. e distinto al catasto urbano di Casperia al Foglio 10 particella 676, cat. C/1, cl. 4, cons. 110, rendita E. 1.420,26, con superficie catastale Ente Urbano Mq. 690, inoltre l'area ricade nel vigente PRG. in zona "B" di Completamento dove sia per la conformazione che per la volumetria esistente non sono possibile aumenti di cubatura;

### LEGITTIMITA' IMMOBILE:

Immobile realizzato nel 1960 per uso scuola elementare e successivamente mantenuto negli anni, poi ristrutturato, ampliato e trasformato per uso ristorante con permesso di costruire n. 14 del 22.09.2006 e n. 12 del 13.07.2007 (variante), reso agibile ai sensi dell'art. 24 e 25 DPR. n. 380/01 e smi. giusto prot.n. 3275/2007;

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

L'immobile, è rialzato da terra su idoneo drenaggio ed è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietrame e copertura a capanna in legno con tegole marsigliesi, mentre l'ampliamento in struttura intelaiata di cemento armato e tamponatura di laterizio con copertura il latero-cemento e manto di tegole portoghesi; acque meteoriche raccolte con canale e discendenti in rame; portico in struttura di legno e tavolato con sovrastante guaina mineralizzata e pavimento in marmette di monocottura; infissi interni in legno, infissi esterni di finestra in alluminio anodizzato tipo legno ad ante apribile e/o scorrevole ed a vasistas con vetri termici, infissi esterni di porta in legno; pavimentazione interne in tavoloni di legno per zona sale mentre cucina e servizi igienici pavimento e rivestimento in ceramica smaltata; pareti e soffitti tinteggiati in parte a colore ed in parte in bianco; impianto elettrico conforme alla legge n.46/90; sanitari in gres porcellanato e rubinetteria in acciaio; dotazione scaldabagno per acqua calda servizi-cucina; dotazione impianto idraulico, sanitario e fognante, nonché di ogni accessorio funzionale il ristorante stesso; area recintata e custodita; ad oggi l'immobile si presenta in buono stato di conservazione e necessità di sole opere manutenzione ordinaria. Inoltre l'immobile è servito da energia elettrica, gas metano, acquedotto comunale, fognatura comunale, strada comunale pavimentata ed illuminata;

#### VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

Dall'indagine di mercato risulta che immobili con caratteristiche simili al ristorante in oggetto sono stati compravenduti al prezzo di €uro 1.600,00 il metroquadrato, le relative superfici accessorie al prezzo e la relativa corte al prezzo di €uro 35,00 al metroquadrato, per quanto sopra si può valutare:

Superficie utile calpestabile Mq. 122,00 x €uro 1600,00 =	€uro 195.200,00
Superficie accessoria coperta Mq. 50,00 x €uro 900,00 =	€uro 45.000,00
Superficie di corte esclusiva Mq. 350,00 x €uro 35,00 =	€uro 12.250,00
SOMMANO	€uro 252.450,00
Arrotondato	€uro 250.000,00

**CHE L'IMMOBILE OGGETTO STIMA, HA UN PROBABILE PREZZO DI MERCATO PARI AD €. 250.000,00 (Diconsi duecentocinquantanila Euro)**

CASPERIA, 31/10/2011

Si allegano:

Planimetri catastale immobile e fotografie

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Geom. Marcocci Giovanni)