

Geom. Leonardo Bedini

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Immobili siti nel comune di Segni,
via Tomassi
distinti in catasto al Foglio M.U. p.lla 558 sub 1 e sub 3

Immobile sito nel comune di Montelanico,
via Corte Vecchia
distinto in catasto al Foglio M.U. p.lla 104 sub 3

Il Tecnico:
Geom. Leonardo Bedini



Geom. Leonardo Bedini

Il sottoscritto Geom. Leonardo Bedini, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Roma al n. 8553 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Velletri al n. 1137 su incarico ricevuto dallo Studio Legale Avv. Antonio Angrisani & Associati a seguito di indagini preliminari presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - e presso gli uffici tecnici di competenza per l'individuazione dell'ubicazione dei beni oggetto di perizia ha preso visione degli immobili (nel comune di Segni, Via Tomassi e nel comune di Montelanico, via Corte Vecchia) durante l'accesso con gli Avvocati incaricati.

- Lotto A -

Descrizione degli immobili - Immobili siti nel centro storico del comune di Segni composti da un'abitazione posta ai piani terra, primo e secondo con accesso dal civico 30 di via Tomassi con annesse n. 2 cantine al piano seminterrato con accesso dai civici 52 e 48 (in catasto al Foglio MU particella 558 sub 1) e di un locale cantina al piano terra posto in aderenza all'accesso del civico 30 (in catasto al Foglio MU particella 558 sub 3)

La superficie utile dell'abitazione è di mq. 43,50 con annesse cantine al piano seminterrato di superficie utile pari a circa mq. 25,00.

La superficie utile della cantina posta in aderenza ha una superficie pari a mq. 12,00.

Trattasi di un'abitazione cielo-terra che ad oggi risulta collegata con la cantina posta in aderenza (sub 3) la quale è stata di fatto inglobata subendo un cambio di destinazione d'uso.

L'unità abitativa risulta in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione importanti e di lavori strutturali per quanto concerne la scala di collegamento tra i piani ed il rifacimento dell'ultimo solaio; gli impianti esistenti risultano obsoleti e fatiscenti e necessitano di un rifacimento totale così come le pavimentazioni, gli intonaci e gli infissi.

Per quanto concerne le cantine poste al piano seminterrato, che risultano catastalmente pertinenza dell'abitazione, al momento del sopralluogo non è stato possibile accedervi in quanto in possesso di altri soggetti dei quali non si è riusciti a risalire alle generalità

Geom. Leonardo Bedini

Dati catastali - Dagli accertamenti effettuati gli immobili sono censiti nel N.C.E.U. di Segni al Foglio MU particella 558:

- sub 1 (abitazione e n. 2 cantine) categoria A/5, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 97,61, ubicazione: via Tomassi nn. 48-52-54 piani terra, primo e secondo, intestazione: con sode in P.IVA ;
- sub 3 (cantina) categoria C/2, classe 6, consistenza mq. 11, rendita € 15,91, ubicazione: via Tomassi n. 56, piano terra, intestazione: con sode in P.IVA ;.

I dati catastali e le planimetrie allegate non sono conformi allo stato dei luoghi necessitano pertanto di aggiornamento.

Legittimità urbanistica - Gli immobili risultano di vecchia costruzione realizzati antecedentemente al 1967; non risultano comunicazioni o licenze che autorizzino il cambio di destinazione d'uso della cantina (sub 3) e la fusione immobiliare con l'abitazione (sub 1).

Valutazione dell'immobile - Per la valutazione delle descritte proprietà si è adottata la stima "a mq" prendendo a base sia i prezzi medi rilevati sul mercato locale dalla vendita di beni aventi analoghe caratteristiche sia le quotazioni del banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Nell'eseguire la valutazione si è tenuto conto altresì: dell'ubicazione dell'immobile, dell'esposizione e panoramicità, delle caratteristiche costruttive, della effettiva consistenza, degli impianti tecnologici, della funzionalità e utilizzazione e dello stato di conservazione.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PERCENTUALE OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
ABITAZIONE	mq. 55,50*	1,00	mq. 55,00
CANTINE	mq. 25,00	0,30	mq. 7,50
TOTALE			mq. 62,50

* mq. 55,50 = mq. 43,50 + 12,00
sup. abitazione sup. cantina
sub 1 (parte) sub 3

Valore dell'immobile allo stato normale € 850,00/mq.

Geom. Leonardo Bedini

In considerazione del pessimo stato di conservazione dell'immobile e dei lavori necessari al fine di rendere fruibile l'abitazione si è effettuato un deprezzamento del valore di € 400,00/ mq. Inoltre si può stimare per la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stesso una spesa pari ad € 5.000,00

VALORE UNITARIO = € 450,00/mq

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

mq. 62,50 x € 450,00 = € 28.000,00
€ 5.000,00
€ 23.000,00

(euro ventitremila/00)

Lotto B -

Descrizione degli immobili - Immobile sito nel centro storico del comune di Montelanico posto ai piani primo, secondo e terzo con solo accesso al piano primo da via Corte Vecchia al civico 104.

Internamente l'immobile composto da due grandi vani uno al piano secondo ed uno al piano terzo. La superficie utile dell'abitazione è pari a mq. 44.60.

L'unità abitativa risulta in stato di abbandono e necessita di lavori di ristrutturazione importanti in particolare la realizzazione della scala di accesso dal piano primo al piano secondo ed il rifacimento del solaio tra il secondo ed il terzo piano che risulta non praticabile in quanto visibilmente pericolante. L'immobile è sprovvisto di tutti gli impianti e degli infissi interni ed esterni.

Dati catastali - Dagli accertamenti effettuati l'immobile è censito nel N.C.E.U. di Montelanico al Foglio MU particella 104 sub 3, categoria A/6, classe 2, consistenza 3 vani, rendita € 60,43, ubicazione: via Corte Vecchia n. 126 piani primo, secondo e terzo, intestazione: _____ nata a _____ il _____ - C.F. _____.

I dati catastali e la planimetria allegata sono conformi allo stato dei luoghi ad eccezione di un tramezzo posto al piano secondo che non risulta sulla planimetria catastale: necessita pertanto di aggiornamento.

Legittimità urbanistica - L'immobile risulta di vecchia costruzione realizzati antecedentemente al 1967 e successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere il rilascio di autorizzazioni edilizie.

Geom. Leonardo Bedini

Valutazione dell'immobile - Per la valutazione delle descritte proprietà si è adottata la stima "a mq" prendendo a base sia i prezzi medi rilevati sul mercato locale dalla vendita di beni aventi analoghe caratteristiche sia le quotazioni del banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI). Nell'eseguire la valutazione si è tenuto conto altresì: dell'ubicazione dell'immobile, dell'esposizione e panoramicità, delle caratteristiche costruttive, della effettiva consistenza, degli impianti tecnologici, della funzionalità e utilizzazione e dello stato di conservazione.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PERCENTUALE OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
ABITAZIONE	mq. 44,60	1,00	mq. 44,60
		TOTALE	mq. 44,60

Valore dell'immobile allo stato normale € 775,00/mq.

In considerazione del pessimo stato di conservazione dell'immobile e dei lavori necessari al fine di rendere fruibile l'abitazione si è effettuato un deprezzamento del valore di € 400,00/ mq. Inoltre si può stimare per la regolarizzazione urbanistica e catastale dello stesso una spesa pari ad € 3.000,00

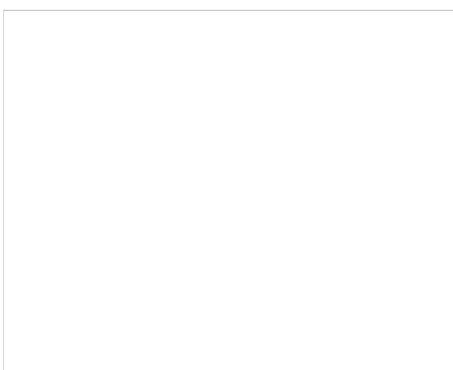
VALORE UNITARIO = € 375,00/mq

SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

$$\begin{array}{r} \text{mq. } 44,60 \quad \times \quad \text{€ } 375,00 \quad = \quad \text{€ } 16.725,00 \\ \text{€ } 3.000,00 \\ \text{€ } 13.725,00 \end{array}$$

(euro tredicimilasettecentoventicinque/00

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico ricevuto.



Segni lì 20-09-2019

IL TECNICO
Geom. Leonardo Bedini

