

Studio Tecnico Geom. Basilio RENZI
Corso Foronovo n. 50 – 02049 Torri in Sabina (RI)
C.F. – RNZ BSL 69R21 H282X - P. IVA 00821930575
Tel. e fax 0765/62377– cell. 330/931843
e-mail: studiotecnicorenzi@libero.it
pec: basilio.renzi@geopec.it

Comune di **TORRI in SABINA** Provincia di **RIETI**

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

Relativa all'Intero Patrimonio **Immobiliare e Mobiliare** **dell'Opera Pia San Giovanni Battista** **di TORRI in SABINA**

*Su Incarico del Signor **Settimio BERNOCCHI**
nella qualità di Commissario Amministrativo pro-tempore*

Torri in Sabina li, 05 giugno 2020

Il Perito
Geom. Basilio RENZI

PERIZIA di STIMA SINTETICA ASSEVERATA
Relativa all'Intero PATRIMONIO IMMOBILIARE e MOBILIARE
Dell'OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA
SITO a TORRI in SABINA (RI)

*Il sottoscritto geom. **Basilio RENZI** nato a Rieti il 21/10/1969, residente a Torri in Sabina in via Santa Lucia n° 3, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri di Rieti al n° 601 con studio a Torri in Sabina (RI) in Corso Foronovo n° 50, su incarico del sig. **Settimio BERNOCCHI** residente a Torri in Sabina (RI), nella qualità di Commissario Amministrativo pro-tempore dell'OPERA PIA Ospedale San Giovanni Battista di Torri in Sabina (RI), dopo aver effettuato, i sopralluoghi, aver misurato e aver preso visione degli immobili e dei mobili ha redatto la presente stima sintetica, utilizzando le quotazioni OMI e il metodo comparativo con il valore medio di mercato per immobili simili nel territorio di Torri in Sabina, per quanto riguarda i mobili poiché trattasi di beni in carico da anni e quindi già ammortizzati si ritiene che hanno un valore commerciale irrilevante.*

L'intero Patrimonio Immobiliare di Proprietà è stato rilevato dalle visure catastali.

Si è ritenuto di suddividere il patrimonio in tre comparti principali, uno Fabbricati con corti, uno i Terreni e un terzo i Mobili, distinti in vari lotti come di seguito riportato:

FABBRICATI

Lotto "A"

Casa di Riposo per Anziani e Asilo con annessa corte/terreno in via Porta Ternana

Sita in via Porta Ternana, limitrofo al centro storico di Torri in Sabina, in ottima posizione, censito in catasto al foglio n. 16 particelle n. 24 categoria B/1 classe unica mq 2.312 rendita € 1.194,06 fabbricato con corte e particella n. 385 ad uso corte/orto di mq 1.925 il piccolo terreno adiacente. Il fabbricato, unico corpo, di fatto è diviso in un vecchio blocco ad uso casa di riposo, accessori e asilo il quale si sviluppa su tre piani, in buone condizioni ed in un nuovo blocco, ad uso casa di riposo, ampliamento di recente realizzazione ancora non in uso, il quale si sviluppa in due piani.

- Porzione fabbricato vecchia costruzione, superficie lorda equivalente pari a circa mq 880 x € 700 = € 616.000
 - Porzione fabbricato nuovo ampliamento, superficie lorda circa mq 410 si considera il costo di realizzazione, come da aggiudicazione asta, che ammonta ad € 475.964
 - Corte mq 3.900 circa utili x € 10 € 39.000
 - Terreno in parte corte mq 1.925 lordi x € 5 € 9.625
- TOTALE LOTTO "A" € 1.140.589 arrotondato a € 1.140.000**

Lotto "B"

Appartamento in via A. Carafa

Sito in via Andrea Carafa n. 32 al piano primo, nel centro storico del paese, in discrete condizioni, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 128 sub 1 categoria A/5 classe 2 vani 2,5 rendita € 30,99, composto da ingresso/vano, un vano di passaggio, un vano utile, un bagno e un balconcino.

- Appartamento, superficie lorda mq 60 x € 450= € 27.000
- Balcone, superficie reale mq 3,50 x € 110 = € 385

TOTALE LOTTO "B" € 27.385 arrotondato a € 27.000

Lotto "C"

Appartamento in via A. Carafa

Sito in via Andrea Carafa n. 18 al piano primo, nel centro storico del paese, privo di tutte le opere interne di finitura e impianti, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 137 sub 2 categoria A/6 classe 2 vani 1 rendita € 8,78, composto da un unico vano grande.

- Appartamento, superficie lorda mq 100 x € 300= € 30.000

TOTALE LOTTO "C" € 30.000

Lotto "D"

Magazzino in via A. Carafa

Sito in via Andrea Carafa n. 16 al piano terra, nel centro storico del paese, privo di tutte le opere interne di finitura, censito in Catasto foglio n. 16 part. n. 137 sub 1 categoria C/2 classe 3 mq 74 rendita € 91,72

- Magazzino superficie lorda mq 100 ca x € 150 = € 15.000

TOTALE LOTTO "D" € 15.000

Lotto "E"

Magazzino (Cantina) in corso Foronovo

Sito in corso Foronovo n. 85 (in catasto civico 91) al piano terra, nel centro storico del paese, in discrete condizioni e in buona posizione, censita in Catasto foglio n. 16 part. n. 159 sub 1 categoria C/2 classe 2 mq 18 rendita € 18,59

- Cantina superficie lorda mq 22 ca x € 300 = € 6.600
(superficie lorda in catasto mq 32,00)

TOTALE LOTTO "E" € 6.600 arrotondato a € 6.500

Lotto “F”

Abitazione con corte in voc. Carpinete

Sita in voc. Carpinete snc, fabbricato singolo su un piano terra, nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in buona posizione panoramica e pianeggiante, priva di tutte le opere di finitura e impianti (da ristrutturare), censita in Catasto foglio n. 18 part. n. 22 categoria A/4 classe 2 vani 2,5 rendita € 60,68, composta da due vani, un ripostiglio e una piccola corte.

- Abitazione, superficie lorda mq 59 x € 550= € 32.450

TOTALE LOTTO “F” € 32.450 arrotondato a € 32.500

Lotto “G”

Casale con corte, in ottima posizione panoramica e pianeggiante in voc. Palombara

Sito in voc. Palombara snc, Rudere di casale su due piani, nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in ottima posizione panoramica e pianeggiante, censito in Catasto foglio n. 18 part. n. 65 (fabbricato con corte) unità collabente.

- Fabbricato collabente –piano terra (mq 130 circa) e piano 1° (mq 100 circa) avente superficie lorda totale pari a mq 230 circa con piccola corte circostante;
si assegna un valore pari a € 70.000

TOTALE LOTTO “G” € 70.000,00

Lotto “H”

Stalla, Rimessa e Tettoie in voc. Palombara

Siti in voc. Palombara snc, trattasi di quattro corpi di fabbricati singoli in unico piano terra nella campagna di Torri in Sabina (zona agricola), in posizione limitrofa fra loro ed al servizio del terreno circostante, censiti in Catasto come segue:

- Stalla censita al foglio n. 18 part. n. 367 categoria C/6 classe 9 mq 50 rendita € 51,65, superficie lorda mq 58 ca x € 150 = € 8.700
- Rimessa censita al foglio n. 18 part. n. 369 categoria C/6 classe 11 mq 25 rendita € 36,15, superficie lorda mq 30 ca x € 300 = € 9.000
- Tettoia Aperta censita al foglio n. 18 part. n. 370 categoria C/7 classe U mq 37 rendita € 16,05, superficie lorda mq 38 ca x € 80 = € 3.040
- Tettoia Aperta censita al foglio n. 18 part. n. 371 categoria C/7 classe U mq 7 rendita € 3,04, superficie lorda mq 8 ca x € 80 = € 640

TOTALE LOTTO “H” € 21.380 arrotondato a € 21.000

Valore Totale dei Fabbricati € 1.342.000

TERRENI

Lotto "A"

Terreno sito in voc. Coppari o Ponte Cese (limitrofo al cimitero – con accesso dalla S.P. Torri-Vacone)

- Terreno pianeggiante, in buona posizione, destinato a Uliveto, censito in catasto al foglio n° 12 part. n° 123 uliveto mq 4.640
Mq 4.640 x € 2,2 = € 10.208

TOTALE LOTTO "A" € 10.208 arrotondato a € 10.000

Lotto "B"

Terreno sito in voc. Mancinelli (con accesso da via Romana Vecchia)

- Terreno pianeggiante-leggermente in pendenza verso ovest, in buona posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 12 part.le n° 126-127-413-416 e 418, della superficie complessiva pari a mq 15.170 (Ha 1,5170)
Mq 15.170 x € 1,7 = € 25.789

TOTALE LOTTO "B" € 25.789 arrotondato a € 26.000

Lotto "C"

Terreno sito in voc. Carpinete (intercluso)

- Terreno scosceso in posizione scomoda e non accessibile destinato a Bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 15 part. n° 67 mq 3.090
Mq 3.090 x € 0,50 = € 1.545

TOTALE LOTTO "C" € 1.545 arrotondato a € 1.500

Lotto "D"

Terreno sito adiacenza al centro storico lato est (via circonvallazione)

- Terreno scosceso in posizione scomoda destinato a corte/incolto, censito in catasto al foglio n° 16 part. n° 195 mq 300
Mq 300 x € 1,5 = € 450

TOTALE LOTTO "D" € 450 arrotondato a € 500

Lotto “E”

Terreno sito in voc. Leverano (con accesso dalla S.R. 313)

- Terreno leggermente in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazione seminativo arborato con ulivi e incolto, censito in catasto al foglio n° 17 part.le n° 95 e 98, della superficie complessiva pari a mq 19.620 (Ha 1,9620)
Mq 19.620 x € 1,0 = € 19.620

TOTALE LOTTO “E” € 19.620 arrotondato a € 20.000

Lotto “F”

Terreno sito in voc. Palombara (con accessi vari da via Romana Vecchia e strada vicinale)

- Terreno pianeggiante-leggermente in pendenza verso sud, sud-est e sud-ovest, in buona posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 18 part.le n° 21-23-24-368-212 e 365, della superficie complessiva pari a mq 275.531 (Ha 27,5531)
Mq 275.531 x € 1,3 = € 358.190

TOTALE LOTTO “F” € 358.190 arrotondato a € 358.000

Lotto “G”

Terreno sito in voc. San Vittore/Bugiano (con accessi da via San Vittore e voc. Bugiano)

- Terreno semipianeggiante e acclive in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazioni varie, Uliveto e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 18 part.le n° 127-221-218 e 219, della superficie complessiva pari a mq 13.670 (Ha 1,3670)
Mq 13.670 x € 1,0 = € 13.670

TOTALE LOTTO “G” € 13.670 arrotondato a € 14.000

Lotto “H”

Terreno sito in voc. Acquara (con accesso da via Romana Vecchia)

In comproprietà – quota di possesso 9/40

- Terreno pianeggiante leggermente in pendenza verso est, in buona posizione, destinato a Uliveto, censito in catasto al foglio n° 18 part. n° 90 mq 3.060
Mq 3.060 x € 1,80 = € 5.508 x 9/40 = € 1.239

TOTALE LOTTO “H” Quota € 1.239 arrotondato a € 1.000

Lotto "I"

Terreno sito in voc. Leverano (con accesso dalla strada vicinale)

- Terreno leggermente in pendenza verso est, in discreta posizione, con destinazione uliveto e seminativo, censito in catasto al foglio n° 20 part.le n° 66 e 67 e foglio n. 17 part. n. 103, della superficie complessiva pari a mq 13.180 (Ha 1,3180)
Mq 13.180 x € 1,1 = € 14.498

TOTALE LOTTO "I" € 14.498 arrotondato a € 14.500

Lotto "L"

Terreno sito in voc. San Vittore (con accesso da via San Vittore)

- Terreno scosceso in pendenza verso nord, in discreta posizione, con destinazioni varie, Uliveto, seminativo e bosco/incolto, censito in catasto al foglio n° 22 part.le n° 19-136 e 5, della superficie complessiva pari a mq 10.530 (Ha 1,0530)
Mq 10.530 x € 1,0 = € 10.530

TOTALE LOTTO "L" € 10.530 arrotondato a € 10.500

Lotto "M"

Terreno sito in voc. Pizzuti (con accesso da via Pizzuti)

- Terreno leggermente in pendenza verso nord-ovest, in discreta posizione, con destinazione uliveto e incolto/arborato, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 53 e 55, della superficie complessiva pari a mq 9.520 (Ha 0,9520)
Mq 9.520 x € 1,0 = € 9.520

TOTALE LOTTO "M" € 9.520 arrotondato a € 9.500

Lotto "N"

Terreno sito in voc. Pizzuti-voc. Moletta

- Piccolo Terreno posto all'incrocio fra la strada comunale Molette e la strada comunale Pizzuti, trattasi di scarpata con destinazione bosco, censito in catasto al foglio n° 23 part. n° 75, della superficie complessiva pari a mq 530 (Ha 0,0530)
Mq 530 x € 0.5 = € 265

TOTALE LOTTO "N" € 265 arrotondato a € 500

Lotto “O”

Terreno sito in voc. Moletta (con accesso da via Moletta)

- Terreno semipianeggiante con leggera pendenza verso sud, con destinazione seminativo ed i piccola parte incolto/boscato, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 100 e 101, della superficie complessiva pari a mq 35.310 (Ha 3,5310)
Mq 35.310 x € 0,9 = € 31.779

TOTALE LOTTO “O” € 31.779 arrotondato a € 32.000

Lotto “P”

Terreno sito in voc. Cavallomorto (con accesso da via Cavallomorto attraverso altre Proprietà)

- Terreno semipianeggiante con leggera pendenza verso sud-ovest, con destinazione seminativo, censito in catasto al foglio n° 24 part. n° 107, della superficie complessiva pari a mq 12.490 (Ha 1,2490)
Mq 12.490 x € 1,0 = € 12.490

TOTALE LOTTO “P” € 12.490 arrotondato a € 12.500

Terreni intestati alla CONGREGAZIONE DI CARITA’

Lotto “Q”

Terreno sito in voc. Matrice (fondo intercluso)

- Terreno in parte pianeggiante su due livelli con destinazione seminativo ed in parte scosceso con pendenza verso nord con destinazione bosco, censito in catasto al foglio n° 23 part.le n° 52-30-31-32 – della superficie complessiva pari a mq 15.560 (Ha 1,5560)
Mq 15.560 x € 0,8 = € 12.448

TOTALE LOTTO “Q” € 12.448 arrotondato a € 12.500

Lotto "R"

Terreno sito in loc. Vescovio (con accesso dalla S.P. Sabina tramite strada vicinale del'aia)

- Terreno pianeggiante con destinazione seminativo, censito in catasto al foglio n° 26 part.le n° 20-48 e 49 – della superficie complessiva pari a mq 29.050 (Ha 2,9050) Mq 29.050 x € 1,0 = € 29.050

TOTALE LOTTO "R" € 29.050 arrotondato a € 29.000

Valore Totale dei Terreni € 552.000

MOBILI

DESCRIZIONE	QUANTITA'	LUOGO DI UBICAZIONE	VALORE IN EURO
			STIMA FORMALE
Arredi Camere Anziani Casa di Riposo		Casa di Riposo per anziani - Via di Porta Ternana 7 - 02049 Torri in Sabina (RI)	Cespiti in carico da anni, già ammortizzati. Valore commerciale IRRILEVANTE
Letto Camera Casa di Riposo	25		
Comodino Camera Casa di Riposo	25		
Armadio Camera Casa di Riposo	25		
Tavolo Camera Casa di Riposo	10		
Seggiole Camera Casa di Riposo	25		
Arredi soggiorno Casa di Riposo			
Divano in tessuto da 2 posti	2		
Divano in tessuto da 3 posti	1		
Tv a schermo piatto da 32 pollici	3		
Arredi Cucina Casa di Riposo			
Banco Cucina (con Fornelli a gas e n 2 forni a gas)	1		
Tavolo Cucina in acciaio	1		
Frigorifero viveri cucina a 1 anta	1		
Mobile pensile cucina in acciaio	1		
Mobile base cucina in acciaio	1		
Armadio cucina in acciaio	1		
Lavastoviglie industriale	1		

armadietti metallici per ripostiglio cucina	4	
Affettatrice in acciaio	1	
Tritacarne e grattugia in acciaio	1	
Dispensa cucina		
congelatore alimenti a pozzetto per alimenti	2	
frigorifero a 2 ante per verdura e frutta	1	
armadietti metallici per ripostiglio cucina	4	
Refettorio anziani Casa di Riposo		
Tavoli in legno da 6 posti	6	
Seggiole in legno	21	
Credenza in legno	1	
Soggiorno Suore		
Tavolo in legno da 10 posti	1	
Seggiole in legno	10	
TV da 32 pollici	1	
Divano in tessuto da 3 posti	1	
Poltrona in tessuto	2	
Lavanderia Casa di Riposo		
Lavatrice industriale	1	
Lavatrice consumer	1	
Tavolo in legno stireria	1	
Armadio in legno stireria	3	
Tavolo da stiro con ferro da stiro industriale	1	
Arredi Giardino Casa di Riposo		
Panchine in ferro	5	
Tavolo giardino in ferro/legno	1	
Seggiole giardino in ferro/legno	4	

Valore Totale dei Mobili € 0

RIEPILOGO

Valore Fabbricati	€ 1.342.000
Valore Terreni	€ 552.000
Valore Mobili	€ 0

VALORE TOTALE € 1.894.000

Il sottoscritto **Geom. Basilio RENZI**

ASSEVERA

sotto la propria responsabilità civile e penale, che il Valore Venale Totale dell'Intero Patrimonio Immobiliare e Mobiliare dell'OPERA PIA OSPEDALE SAN GIOVANNI BATTISTA di TORRI in SABINA (RI), alla data odierna ed in base a quanto sopra esposto, ammonta ad

€ 1.894.000

(unmilioneottocentonovantaquattromilaeuro).

Tanto doveva lo scrivente ad esaurimento dell'incarico ricevuto.

Si allegano:

- Visure Catastali;
- Mappe Catastali.

Torri in Sabina li, 05 giugno 2020.

Il Perito
Geom. Basilio RENZI