

PERIZIA STRAGIUDIZIALE



Oggetto: Stima sul valore venale di n.1 appartamento sito in *Nettuno* – Via *Lago Trasimeno n. 6*, Piano T°, int. 7 Scala B

=====

L'anno 2021 – giorno 28 del mese di **Ottobre**, il sottoscritto Geom. **Magnante Domenico**, C.F. (MGNDNC88H04L719Q) - residente in *Nettuno* – Via *Gorizia n. 62* – iscritto all'Albo Provinciale dei Geometri di Roma al n. **10503**, a seguito di incarico ricevuto dai Sig.ri Geracitano Giuseppe e Falco Miriam in qualità di proprietari dell'immobile sito in *Nettuno* – Via *Lago Trasimeno n. 6* – si recava sui luoghi da periziare per assumere le opportune informazioni onde redigere la presente relazione

P R E M E S S A

- Trattasi di un appartamento posto al piano terra distinto con l'interno 7, Scala **B**, facente parte di un fabbricato sito in *Nettuno* – Via *Lago Trasimeno n. 6*.
- Detti immobili sono identificati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di *Nettuno* con i seguenti dati :

Appartamento – Foglio 1 part.lla 1734 sub. 21 cat. **A/3** classe 1° vani 4 - R.C. €, 371,85 – Valore Catastale €. 42.948,68

DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- Da sopralluoghi effettuati in loco il sottoscritto ha accertato che il fabbricato del quale fanno parte appartamento è costituito da struttura in cemento armato e

- tamponature in mattoni laterizi forati a doppia parete con interposta camera d'aria.
- Il fabbricato oggetto della presente perizia, risulta di recente edificazione, (tra il 2007 e il 2011)
 - Per quanto riguarda l'appartamento per civile abitazione posto al piano terra, interno 7, risulta composto da soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un pluriuso, oltre al giardino di proprietà posto in parte nella zona antistante l'unità, e una seconda porzione nella zona posteriore dell'unità, accessibile tramite la camera da letto.
 - L'unità in trattazione sviluppa una superficie lorda di mq. 61.00 circa e mq. 166.00 di giardini.
 - Per ciò che concerne le caratteristiche di finitura dell'immobile, tali risultano buone e nella sua totalità senza particolari rifiniture di pregio, è presente un impianto di riscaldamento autonomo.
 - Anche le rifiniture esterne del fabbricato che nel quale si trova l'appartamento oggetto di stima, risultano in uno stato di conservazione discreto.
 - Nell'unità immobiliare in oggetto non sono stati eseguiti abusi edilizi che ne compromettono la commerciabilità.

CRITERI ADOTTATI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA:

- Per l'attribuzione del valore venale degli immobili in oggetto, il sottoscritto ha adottato i criteri che ritiene più consoni alla valutazione, quali l'ubicazione, la vetustà del fabbricato, l'accessibilità, quindi le condizioni intrinseche ed estrinseche, nonché le rifiniture di particolare pregio o di carattere storico.





- Il parametro di riferimento più semplice per stabilire il valore reale, e quindi di mercato di immobili che possono essere oggetto di compravendita, resta il metroquadrato di superficie, anche se in alcuni casi, detto riferimento può risultare non adatto alla valutazione complessiva.
- Nella fattispecie, il sottoscritto ha ritenuto congruo assegnare detto parametro per stabilire, con un leggero margine di errore, il valore che avrebbero detti immobili in una condizione di mercato.

STIMA PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE VENALE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO:

Superfici di Calcolo:

Superficie convenzionale vendibile (Circa): mq. 68.00

Valore Mercato Medio : si sono presi in considerazione immobili ubicati nelle vicinanze all'unità in oggetto e della stessa tipologia:

| Immobile | Superficie | Prezzo | Valore al mq. |
|--------------------------------------|------------|-----------------|---------------|
| Immobile 1 | Mq.75 | Euro 105.000,00 | Euro 1.400,00 |
| Immobile 2 | Mq.65 | Euro 69.000,00 | Euro 1.061,53 |
| Immobile 3 | Mq.70 | Euro 125.000,00 | Euro 1.785,71 |
| Immobile 4 | Mq.70 | Euro 115.000,00 | Euro 1.642,85 |
| Valore Medio €/mq. = 1.472,52 | | | |

Valore Mercato Medio €/mq 1472,52 x 68.00 mq = €. 100.131,36

Alla luce delle considerazioni e valutazioni che precedono, il valore dell'immobile oggetto di perizia, può ragionevolmente stimarsi in **Euro 100.000,00**

- Tanto si doveva per l'assolvimento dell'incarico ricevuto.



In Fede
IL PERITO
Geom. **Domenico Magnante**

Repertorio n.

1130

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art. 1, n.4, r.d.l. n. 1666 del 1937)

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

Il giorno trentuno gennaio duemilaventidue.

In Nettuno, Via Sangallo n.74, nel mio studio

Davanti a me Avv. Salvatore Saltarelli, notaio iscritto al

Collegio notarile del Distretto di Roma, Velletri e Civita-

vecchia, con residenza in Nettuno,

è comparso

- Magnante Domenico, nato a Velletri (RM) il 4 giugno 1988,

residente a Nettuno, Via Gorizia n.62, geometra con studio

in Nettuno, Via Gorizia n.62, iscritto all'albo dei geometri

di Roma al n.10503.

Detta parte comparente, della cui identità personale io nota-

io sono certo, mi ha presentato la relazione peritale che

precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla fattami richiesta io notaio ammonisco ai sensi

di legge la parte comparente la quale presta quindi il giura-

mento di rito ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a

me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di

far conoscere la verità".

Io notaio dell'atto ho dato lettura alla parte comparente

che lo approva e conferma.



Scritto da me notaio su due pagine di un foglio.

~~Scritto da me notaio su due pagine di un foglio.~~

Stefano Stoccolli

