

Geometra Domenico Angelini
Via L. Da Vinci n. 19
63082 Castel di Lama (AP)
c.f. NGL DMC 68P20 A462A
p.i. 01444880445

☎ 0736.814554 ☎ 329.6038621

✉ angelini.domenico@alice.it

PERIZIA DI STIMA GIURATA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN APPARTAMENTO

Il sottoscritto geom. Domenico Angelini nato in Ascoli P. il 20/09/1968 ed iscritto all'Albo dei Geometri di Ascoli P. con il n. 888, in esecuzione dell'incarico conferitogli dal sig. **Fabrizio F...**, nato a **...** il **...**, avente c.f. **...** e residente a Folignano (AP) in Piazza Luigi Dari n. 51, di relazionare in merito alla stima del valore degli immobili di proprietà che per semplificazione verranno denominati "lotto A", illustra quanto segue.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il "lotto A" risulta composto dalle seguenti unità immobiliari:

- 1a. Appartamento al piano S.2 e 2°, distinto nel NCEU al **Fg. 8 Part.IIa 347 Sub 33**;
- 2a. Autorimessa al piano S.2, distinta nel NCEU al **Fg. 8 Part.IIa 347 Sub 11**;
- 3a. Soffitta al piano 3° sottotetto, distinta nel NCEU al **Fg. 8 Part.IIa 347 Sub 35**;

intestati alla seguente ditta:

... nato a **...** il **...** (Prop.tà per 1/1);

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA e DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI

Gli immobili in oggetto fanno parte di un condominio a destinazione esclusivamente residenziale, che è situato nel Comune di Folignano (AP), Piazza Luigi Dari al civico 51, zona questa ubicata nel pieno centro del paese.

La zona è ben servita da tutti i servizi principali, infatti nelle immediate vicinanze sono ubicati: municipio; farmacia; ufficio postale; scuola materna, scuole primaria e secondaria; supermercato, edicola, palestra etc.

L'edificio in questione è stato ultimato nell'anno 1997, e si sviluppa su sei piani così composto:

- piano 2° interrato con autorimesse e fondaci;
- piano 1° interrato con n. 2 appartamenti, autorimesse e fondaci;
- piano terra con n. 4 appartamenti per piano;
- piano primo con n. 4 appartamenti per piano;
- piano secondo con n. 4 appartamenti;
- piano terzo sottotetto costituito da n. 4 soffitte/mansarde.

Tutti i livelli dal piano terra al sottotetto sono collegati e serviti da una scala interna condominiale priva di ascensore, il piano secondo interrato è collegato da una seconda scala interna dalla quale si accede da altro ingresso.

Il fabbricato è con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio con intercapedine isolante, il tetto a padiglione complesso con copertura in tegola in laterizio, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e tapparelle in pvc.

Le rifiniture esterne sono di media qualità e lo stato di manutenzione è buono, infatti sono in corso di ultimazione lavori di manutenzione straordinaria dei prospetti dell'intero condominio (bonus facciate).

Nello specifico anche l'appartamento in questione (sub 33), ubicato al piano secondo con esposizione sud-ovest, è corredato di rifiniture di media qualità e lo stato di conservazione e

manutenzione risulta essere discreto, inoltre l'abitazione è dotata di un locale fondaco di pertinenza (sub 33) ubicato al P.2° sottostrada

Infine la proprietà si completa con una autorimessa (sub 11) ubicata anch'essa al P.2° sottostrada; e una soffitta non abitabile al piano terzo sottotetto, ma rifinita come mansarda e dotata anche di caminetto a legna, ed è costituita da stenditoio, disimpegno, lavatoio e magazzino tutti forniti di lucernari del tipo Velux

Per una maggiore descrizione della consistenza dei suddetti immobili si rimanda la visione alle planimetrie in allegato.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Si premette che la seguente stima viene eseguita in base al valore di mercato di abitazioni ricadenti nelle stesse zone, ed aventi caratteristiche simili.

Prese le dovute informazioni, dopo aver ascoltato colleghi ed agenti immobiliari attivi nella zona, nonché tenuto conto delle valutazioni operate per immobili di analoghe caratteristiche e condizioni e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto, il sottoscritto, in base a quanto sopra esposto, ritiene di poter fissare i seguenti valori al metro quadro, pari a € 950,00 (€ novecentocinquanta/00).

Si precisa inoltre che per l'attribuzione dei valori si è tenuto conto anche dei valori medi indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI).

VALORE PROPOSTO

Le superfici dei vari ambienti dell'immobile verranno ragguagliate con coefficienti di ponderazione, in base alla loro destinazione, stato di conservazione e manutenzione

COMPUTO SUP. RAGGUAGLIATE e STIMA SINTETICA										
N	Foglio	Part.lla	Sub	Piano	Destinazione / Utilizzo	Superfici MQ	Coefficiente correttivo di ponderazione	Superfici Ragguagliate	Valutazione al MQ	VALORI PARZIALI
1	8	347	11	S2	AUTORIMESSA	15,80	0,50	7,90	950,00	7 505,00
2	"	"	33	S2	FONDACO	6,30	0,50	3,15	950,00	2 992,50
3	"	"	"	2°	ABITAZIONE	77,20	1,00	77,20	950,00	73 340,00
4	"	"	"	2°	BALCONI	10,80	0,40	4,32	950,00	4 104,00
5	"	"	35	3° sottot	MANSARDA	56,20	0,60	33,72	950,00	32 034,00
TOTALI						166,30		126,29		119 975,50

Valore arrotondato proposto del "Lotto A" è pari ad € 120.000,00 (diconsi € CENTOVENTIMILA/00)


Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferito.

Si allega la seguente documentazione:

- Planimetrie sc.1:100 e 1:200;
- Visura catastale;

Castel di Lama li 28 Febbraio 2023

Il geometra



Geometra
Domenico Angelini
Inscrizione Albo
N. 888