

8



PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Architetto Crucianelli Pietro nato in Anguillara Sabazia il 12 Giugno 1953, ivi residente in Via del Cascinone 3, iscritto regolarmente all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al n. 8882, codice fiscale CRCPTR53H12A297N, ha avuto incarico dal signor
in qualità di proprietario, di determinare il valore di mercato, alla data odierna, degli immobili sua proprietà, siti nel comune di Capranica (VT), in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 7/A, meglio distinti in catasto al foglio n. 26, con la particella n. 1020 sub 4 (l'abitazione categoria A/2 classe 2 di 4 vani, avente una rendita di euro 371,85, Foglio n. 26 particella n. 1020 sub 25 il locale cantina posto al piano S1, categoria C/2 classe 2 di 6 mq, avente una rendita di Euro 8,99, foglio n. 26 particella n. 1020 sub 35, il posto auto scoperto, posto al piano Terra di mq 12,00, categoria C/6 avente una rendita di euro 13,01;

PREMESSO

Che l'abitazione oggetto della presente stima è sita nel comune di Capranica (VT), in Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 7/A è composta, al Piano primo, da Ingresso-soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno e due balconi a livello, meglio distinta in catasto al foglio n. 26, particella n. 1020, sub 4, categoria A/2 classe 2 di vani 4, avente una rendita di euro 371,85, al Piano S1 da locale cantina di mq 6, meglio distinta in Catasto al Foglio n. 26 con la particella n. 1020 sub 25; ed al Piano terra da posto auto scoperto di mq 12, meglio distinto in Catasto al foglio n. 26 con la particella n. 1020 sub 35;
Che l'edificio in cui si trova l'appartamento in oggetto, è del tipo isolato a palazzina ed è ubicato in una zona semicentrale che presenta una sufficiente/discreta commerciabilità.
Che l'immobile è stato edificato in conformità al permesso per costruire rilasciato dal comune di Capranica in data 23 Dicembre 2005, n. 2675 e successiva DIA n. 7474/06 e che in data 21/06/2007 è stata presentata la fine lavori con prot. N. 6306.
Che all'appartamento si accede tramite una scala condominiale dotata di ascensore che serve un totale di n. 13 appartamenti e che permette anche l'accesso al piano S1, dove sono ubicati i locali cantina.
L'ascensore del palazzo è del tipo che ha il funzionamento con accumulatori.
Che l'appartamento ha le seguenti caratteristiche interne:
Porta d'ingresso blindata, le finestre e i telai sono in legno, le porte sono in legno con le guarnizioni, il riscaldamento è autonomo con caldaia in esterno Riello Family AR25 comandata internamente da un cronotermostato e gli elementi di riscaldamento sono di alluminio, gli impianti idraulico ed elettrico sono sotto traccia, gli avvolgibili delle finestre sono elettrici in aperture e chiusura, l'appartamento è predisposto per la climatizzazione, l'impianto TV è satellitare condominiale, il bagno è dotato di vasca idromassaggio e il termosifone dello stesso è del tipo termoarredo, il balcone del soggiorno è dotato di tende Tempotest avvolgibili e i due balconi sono dotati ognuno di rubinetto per l'acqua e di prese per la corrente.

Considerato

Che l'appartamento allo stato attuale è conforme alle planimetrie catastali depositate in catasto ed è abitato dalla famiglia del signor Brunori Paolo;
Che l'immobile è in sufficienti/discrete condizioni di manutenzione.
Tutto ciò premesso e considerato a seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto dopo aver espletato accesso sui luoghi, verificati i dati catastali, sulla base della documentazione fornitami dalla committenza, effettuate indagini sul mercato immobiliare, procede alla determinazione del valore di mercato degli immobili da valutare adottando come criterio di stima quello sintetico, per valori unitari al mq commerciale, ragguagliando tutte le superfici con dei coefficienti scelti in base alle singole destinazioni d'uso.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Abitazione piano primo	mq	72,00	x 100 = Mq	72,00
Balconi piano 1°	mq	10,80	x 0,33 = Mq	3,56
Cantina piano S1	mq	6,00	x 0,40 = Mq	2,40
Posto auto scoperto P.T.	mq	12,00	x 0,40 = Mq	4,80

Totale Superficie Commerciale Mq 82,76

CALCOLO DEL VALORE

Valutati i prezzi unitari degli immobili aventi analoghe caratteristiche a quello in oggetto, posti attualmente in vendita, e confrontati con quelli espressi dall'Agenzia del Territorio (vedasi scheda allegata) si ritiene congruo stimare, alla data odierna un valore al mq commerciale pari ad euro 1.050,00 al mq che moltiplicato per una superficie totale commerciale di mq 82,76, dà un totale complessivo di euro 86.898,00 (diconsi euro ottantaseimilaottocentonovantotto /00). Il tutto a compimento dell'incarico affidatomi.

Civitavecchia 07/12/2017

Il tecnico Arch. Pietro Crucianelli



PERIZIA GIURATA

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

VERBALE DI GIURAMENTO

Corr. 153



Addi 07 Dicembre 2017 nella Cancelleria del su intestato tribunale avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Dott. Arch. Pietro Crucianelli, nato ad Anguillara Sabazia (Rm) il 12.06.1953, ivi residente in Via del Cascinone 3, identificato con patente auto n. RM 6561134L rilasciata in data 12/06/2015, il quale chiede di asseverare con giuramento l'unita perizia. Io cancelliere, previe le ammonizioni di Legge, invito il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Civitavecchia 07 Dicembre 2017

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Handwritten signature of Pietro Crucianelli and a circular professional stamp of the Tribunal of Civitavecchia, Section of Periti, with the number 2588. To the right, a stamp of the Ufficio Giudiziario of the Tribunal of Civitavecchia.