

## PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE



Il sottoscritto Geom. Gianluca Giovannetti iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 9512 dal 07/03/2005, con studio professionale in San Cesareo (Rm), Via Filippo Corridoni n. 153, è stato incaricato dal Sig.

di redigere una perizia estimativa degli immobili di proprietà del corrispettivi, siti nel Comune di san Cesareo (Roma).

### PREMESSA

Lo scrivente preso atto dell'incarico, si recava sul luoghi in oggetto in data 20 Settembre 2023 per acquisire le informazioni e la documentazione necessaria a redigere la perizia come richiesto.

### UBICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della perizia sono ubicati nel Comune di San Cesareo (Roma) in Via delle Palme n. 33, Piano Terra, Identificati in Catasto Fabbricati e Terreni, come segue:

### FABBRICATI (Proprietà \_\_\_\_\_) di seguito LOTTO 1

- 1) Foglio n. 33 - Particella n. 766 - Sub 3 - Cat. A/2 - classe 3 - rendita € 511,29. Abitazione residenziale posta al piano terra composta da n. 5,5 vani (Sup. complessiva Mq 98,00) così suddivisi: n. 02 camere da letto, soggiorno con annesso angolo cottura, n. 02 bagni, disimpegno e piccolo ripostiglio;
- 2) Foglio n. 33 - Particella n. 931 - Cat. F/1 - Area urbana posta al piano terra (Sup. complessiva Mq 275,00);

### FABBRICATI E TERRENI (Proprietà \_\_\_\_\_) di seguito LOTTO 2

- 3) Foglio n. 33 - Particella n. 936 - Cat. C/6 - classe 5 - rendita € 48,34. Locale autorimessa posta al piano terra (Sup. complessiva Mq 18,00) unico vano;

- 4) Foglio n. 33 - Particella n. 937 - Classamento VIGNETO. Terreno incolto avente una superficie complessiva pari a Mq 91,00;
- 5) Foglio n. 33 - Particella n. 940 - Classamento VIGNETO. Terreno incolto avente una superficie complessiva pari a Mq 753,00;
- 6) Foglio n. 33 - Particella n. 942 - Classamento VIGNETO. Terreno adibito a strada comune (Proprietà 1/3 avente una superficie totale complessiva pari a Mq 283,00;

**DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il compendio immobiliare si trova in prossimità del nuovo centro commerciale di San Cesareo, precisamente in Via delle Palme n. 33, le unità immobiliari in trattazione sono state costruite in assenza di titolo abilitativo edilizio e per le stesse è stata presentata presso il Comune di Zagarolo (ora San Cesareo) domanda di condono edilizio in sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, Prot. n. 3013 del 14 Febbraio 1986, Prog. U.T. n. 1017. Per gli stessi ad oggi non è stato rilasciato nessun permesso di costruire in sanatoria e la zona in esame è sottoposta a vincoli di natura archeologica e paesaggistica ricadenti nella tavola n. 25, Foglio 375 del P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 05/2021, pertanto le unità in trattazione non si possono commercializzare con atto notarile di compravendita se non prima di ritirare le giuste autorizzazioni edilizie. Le caratteristiche costruttive sono quelle comuni dell'epoca di costruzione (anno 1980) per questa tipologia di fabbricato. Le strutture portanti sono in muratura di blocchi di tufo intonacati civilmente e tinteggiati con finiture di tipo economico, in buono stato di conservazione per la tipologia sopra descritta.

I piccoli appezzamenti di terreno in questione, si trovano al ridosso delle unità immobiliari e sono pianeggianti ed incolti, recintati su tutti i lati con muri in tufo e ringhiera metallica. Da

P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della G.R. n. 2857 dell'11 Maggio 1982, tale area ricade in zona omogenea "E" sottozona agricola normale "E2" quindi priva di edificabilità.

#### STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE - CRITERI DI STIMA

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del valore di mercato alla data attuale. Il procedimento di stima consiste nel confrontare gli Immobili con appartamenti, autorimesse e terreni simili di cui si conoscono i prezzi di mercato pagati di recente sulla base del parametro della superficie commerciale.

Il mercato degli alloggi e locali accessori è molto attivo nella zona. Per individuare le quotazioni di mercato per appartamenti di tipo residenziale e garage della stessa tipologia sono stati equiparati immobili ubicati nella stessa zona del Comune di San Cesareo ed edificati negli anni '80; Rilevati e consultati i listini delle più importanti agenzie di Intermediazione Immobiliare e la banca dati delle quotazioni Immobiliari al solo fine informativo (per gli immobili oggetto della presente stima) si riportano i valori di mercato relativi all'anno 2022, semestre 2, contenuti nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito a cura dell'Agenzia delle Entrate riguardanti unità Immobiliari ubicati nella zona.

L'appartamento residenziale e la relativa autorimessa, rispetto alla media dei fabbricati simili condonati, richiedono un deprezzamento dalla media di mercato, pari al 30%.

Il valore unitario reale di tipo residenziale economico varia da: € 900,00 a € 1'300,00, valutando una media matematica arriviamo ad un prezzo pari ad € 1'100,00 da deprezzare del 30% vista la condizione urbanistica alla data attuale.

VALORE COMMERCIALE PROPRIETA'

- LOTTO 1

1) APPARTAMENTO P.T - Mq 98,00 x €/mq 1.100,00 = € 107.800,00 (deprezzamento 30% per opere non condonate € 107.800 x 0.30 = € 32.340,00) € 107.800 - € 32.340,00 = € 75.460,00

2) AREA URBANA P.T - Mq 275,00 x €/mq 30,00 = € 8.250,00

**VALORE COMMERCIALE PROPRIETA'                      - LOTTO 2**

3) AUTORIMESSA P.T. - Mq 18,00 x €/mq 600,00 = € 10.800,00 (deprezzamento 30% per opere non condonate € 10.800 x 0.30 = € 3.240,00) € 10.800,00 - € 3.240,00 = € 7.560,00

4) TERRENO - Mq 91,00 x €/mq 6,00 = € 546,00

5) TERRENO - Mq 753,00 x €/mq 6,00 = € 4.518,00

6) TERRENO - Mq 283,00 x €/mq 6,00 x 1/3 proprietà = € 566,00

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data 05 Ottobre 2023





**TRIBUNALE DI FROSINONE**  
**UFFICIO PUBBLICAZIONE SENTENZE, PERIZIE E ATTI NOTORI.**

**VERBALE DI GIURAMENTO**  
**DI PERIZIA /TRADUZIONE STRAGIUDIZIALE**



R.G. N° 3009/23  
Cron. N° 4482/23

Addì 05/10/2023 avanti al sottoscritto Cancelliere del suintestato Tribunale è comparso il/la Sig./Sig.ra GIANLUCA GIOVANNETTI

Identificata a mezzo di CARTA D'IDENTITA' N. CA10161NV  
rilasciato da COMUNE DI S. CESAREO in data 12/01/2013

Il/la quale, nella sua qualità di Perito/Traduttore, chiede di asseverare, con giuramento, l'allegata relazione di perizia/traduzione.

Il sottoscritto Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il/la comparente al giuramento che egli/ella presta pronunciando la formula: "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALL'INCARICO AFFIDATOMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI SPETTA LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto

Il perito/traduttore



LETTORE AMMINISTRATIVO  
Dr.ssa Daniela Orsini

