

PERIZIA GIURATA ESTIMATIVA

sul valore commerciale e stato generale di conservazione

Porzione di villetta quadrifamiliare sita in :

Via Dora Baltea n 69

00040 – Marina di Ardea (Rm)



Attestazione Perizia

Perizia di stima redatta dall' Arch. Salvatore Orazio Giuffrida iscritto all'ordine Architetti di Roma e provincia al n° 15087-A, con studio in Roma in Via Napoleone III 89 int 11, contatti 349 5765412 pec. arch.s.giuffrida@pec.archrm.it . email archgiuffrida@tiscali.it

In data 02/07 /2024 si effettua sopralluogo nell'immobile sito nel Comune di Marina di Ardea (Rm) in Via Dora Baltea 69 , identificato al Catasto Fabbricati al foglio 54, part. 3683, sub 6 e 7, Cat A7, classe 4, vani 4,5, rendita 708,84, al foglio 54 part. 3683, con il sub 8 abbiamo il garage di pertinenza cat. C/6 con accesso dalla via laterale ad uso servitù, per costatare lo stato conservativo e determinarne il valore di stima.

Descrizione del bene

L'immobile di proprietà dell'Ing . . . nato a . . . (PZ) il . . . c.f. - . . . è stato realizzato tra il 2005 e 2008 con Permesso di costruire n 321 E 05 pratica edilizia n 235/05 del 24/10/2005, si trova in buon stato manutentivo, l'appartamento si sviluppa al piano S1 accatastato come cantina h 2.70, su una superficie commerciale di 50 mq coperti (37 calpestabili), più 17 mq scoperti, il piano terra cat A7 si sviluppa su una superficie commerciale di 50 mq coperti (37 calpestabili), più 18 mq di portico e 65 mq di giardino, al piano primo troviamo un ripostiglio di 4 mq, mentre il garage ha una superficie di 15 mq commerciali.


Caratteristiche dell'unità abitativa

- struttura dell'edificio in c.a e tamponature in forati.
- copertura edificio a falde
- finitura della facciata ad intonaco
- serramenti esterni nuovi in vetro camera



- impianto di riscaldamento a gas, ed elettrico con installazione split per la refrigerazione
- impianto produzione acqua calda con caldaia a gas
- impianto elettrico a norma
- pavimento in gres porcellanato per tutto l'immobile
- Classe energetica G

Giudizio di stima



Il criterio adottato per determinare il valore con il metodo comparativo, si basa sul confronto tra il bene ed altri simili che di recente sono stati oggetto di compravendita che si trovano nella stessa zona del bene valutato, in comparazione anche con i riferimenti estratti dall'OMI dell'Agenzia delle entrate, si attesta che :

In considerazione del prezzo di mercato ad oggi per un A7 nella medesima zona, viene calcolato nella media tra i 1.300 e 2.400 euro a mq in ottime condizioni e con classe energetica ad alta prestazione. Basandosi su queste valutazioni, allo stato attuale il valore di stima dell'immobile con le quotazioni di mercato in riferimento anche al borsino immobiliare in questo ultimo semestre di analisi, si determina:

In considerazioni delle buone condizioni dell'immobile con la sua classe energetica G, si può attribuire il prezzo di vendita sui 2.000 euro a mq per una categoria A/7, calcolando le aree di pertinenza scoperte al 30%, il valore del 50% per l'ambiente cantina e garage e il 10% per il giardino.

Piano S1 mq 50 x 1000 euro = 50.000,00 euro

Piano terra/primo mq 54 x 2.000 euro = 108.000,00 euro

Aree scoperte portici mq 18 x 600,00 euro = 10.800,00 euro

Giardino mq 65 x 200 euro = 13.000,00 euro

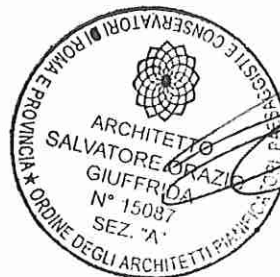
Garage mq 15 x 1000 euro = 15.000,00 euro

In riferimenti ai predetti valori di calcolo, si può determinare il valore commerciale di mercato dell'immobile ad oggi tra i 200/230.000,00 euro

Roma 11/07/2024

Il perito

Arch. Salvatore Orazio Giuffrida





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 6857



Addi 11/07/2024 avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è presente il Signor SALVATORE ORAZIO GIUFFRIDA documento PAT. AUTO N. _____ rilasciato da MIT-UCO il _____

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. ROBERTO CAPANNOLO

11 LUG. 2024

N.B. L’Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale della perizia asseverata e giurata.

