



PERIZIA DI STIMA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dal

di redigere una perizia di stima

del compendio immobiliare di cui è proprietaria;

il sottoscritto **Geom. Marco Marini** iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Roma al n. 8015 con studio in Fiano Romano (RM), via Genova 23/b, vista la documentazione agli atti acquisita e la conoscenza dei luoghi, individua i beni oggetto di valutazione in tre lotti di cui alla Relazione di Stima.

Di conseguenza si è recato sul posto per valutare attentamente lo stato in cui si trovano i beni oggetto di stima.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli Immobili oggetto di stima sono i seguenti:

- A) Immobile uso civile Abitazione, sito nel Comune di Fiano Romano (RM), via Terracini n.1, piano s.1, distinto in catasto fabbricati al Fg.10, part. 882, sub.45.
- B) Locale cantina, sito nel Comune di Fiano Romano (RM), via Terracini n.1, piano s.1, distinto in catasto fabbricati al Fg.10, part. 882, sub.28.
- C) Posto auto scoperto, sito nel Comune di Fiano Romano (RM), via Terracini n.1, piano s. 2., distinto in catasto fabbricati al Fg.10, part. 882, sub.214.

Immobile Al Punto "A"

L'appartamento fa parte di un complesso residenziale plurifamiliare situato in prossimità del centro storico del Comune di Fiano Romano in via Terracini n.1. Il complesso residenziale è di recente costruzione ed è stato realizzato con Permesso di Costruire rilasciato dal comune di Fiano Romano in data 6 agosto 2004 n. 58/2004. La struttura portante è stata realizzata in c.a., le tamponature con bocchi prefabbricati in laterizio e le rifiniture esterne in cortina, la copertura è a tetto inclinato a unica falda spiovente.

L'unità abitativa è situata al piano S.1 interno n. 7 palazzina A, l'accesso avviene da androne condominiale dotato di scala interna e ascensore. L'unità residenziale è formata nel seguente modo; soggiorno/letto con angolo cottura, disimpegno e bagno, attraverso il soggiorno si accede a un piccolo giardino a livello dell'appartamento.

Tutti i locali dell'abitazione sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato, il bagno è rivestito in ceramica smaltata, gli intonaci interni delle pareti e dei soffitti risultano in buono stato di manutenzione, anche gli infissi si presentano in buono stato di manutenzione e sono del tipo in legno con vetro camera e avvolgibili esterni, l'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo tradizionale con caldaia a gas naturale posizionata in vano esterno all'abitazione. L'unità abitativa risulta allacciata a tutte le urbanizzazioni primarie.

Individuazione catastale immobile "A"

Catasto fabbricati del comune di Fiano Romano (RM):

Abitazione Fog. 10 P.IIa 882 sub. 45, cat A03 - Cl 01 - Consistenza 3,0 vani - Rendita catastale € 356,36;

Immobile al Punto "B"

Trattasi di locale cantina situato nello stesso complesso edilizio dell'appartamento al punto A e più precisamente del Comune di Fiano Romano (RM) in via Terracini n.1, piano S.1, cantina n.7.

Il manufatto si presenta allo stato rustico privo di rifiniture interne dotato solo di impianto elettrico l'accesso avviene attraverso un disimpegno collegato all'androne della scala condominiale al piano S.1.

Individuazione catastale immobile "B"

Catasto fabbricati del comune di Fiano Romano (RM):

Cantina Fog. 10, P.IIa 882 sub. 28 cat. C02 - Cl 07 - Consistenza 5 mq. - Rendita catastale € 6,20;

Immobile al Punto "C"

Trattasi di posto auto scoperto situato nello stesso complesso edilizio dell'appartamento al punto A e più precisamente del Comune di Fiano Romano (RM) in via Terracini n.1, piano S.2, posto auto n. 34.

Il posto auto è situato all'interno dell'area condominiale recintata, delimitato da striscia segnaletica bianca con il numero 34 scritto all'interno.

Individuazione catastale immobile "C"

Catasto fabbricati del comune di Fiano Romano (RM):

ASTE GIUDIZIARIE
Posto auto (C) Fog. 10, P.IIa 882 sub. 214 cat. C06 - Cl 02 - Consistenza 11 mq.
- Rendita catastale €. 6,25;

valutazione degli immobili

Dopo aver acquisito, tutti gli elementi ed informazioni necessarie, ed aver valutato tutte le condizioni intrinseche (natura, consistenze, grado di vetusta, manutenzione, ecc.) ed estrinseche (condizioni di localizzazione del fabbricato, ecc.), lo scrivente ritiene opportuno adottare come criterio di valutazione quello sintetico comparativo per valori di tipici, grazie al ricorso a basi attendibili ed oggettive, esaminando dati storici di compravendita di beni simili presso la Borsa Immobiliare dell' Lazio, dati di agenzie immobiliari della zona, costruttori edili, ecc., e determina il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di esecuzione, moltiplicando le superfici rilevate per il valore al metro quadro di beni similari riferiti allo stesso momento e nella stessa condizione.

TABELLA

Immobile	Fog.	P.IIa	Sub	Plano	Destinazione	Superficie commerciale	Valore €/Mq	Valore Finale
A	10	882	45	S.1	Abitazione	41.00	€ 1.500,00	€ 61.500,00
B	10	882	28	S.1	Cantina	6.00	€ 600,00	€ 3.600,00
C	10	882	214	S.2	Poto auto	11,00	€ 400,00	€ 4.400,00
Somma totale								€ 69.500,00

VALUTAZIONE TOTALE

La valutazione del compendio immobiliare oggetto di stima è pari a:

Totale Valore Immobili € 69.500,00

Diconsi Euro (SESSANTANOVEMILACINQUECENTO/00)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Fiano Romano li 22/09/2025

Allegati :

- 1) N.4 Fotografie
- 2) Planimetrie catastali immobili
- 3) Visura catastale immobili.

Il tecnico





Foto 1 – Vista dal giardino

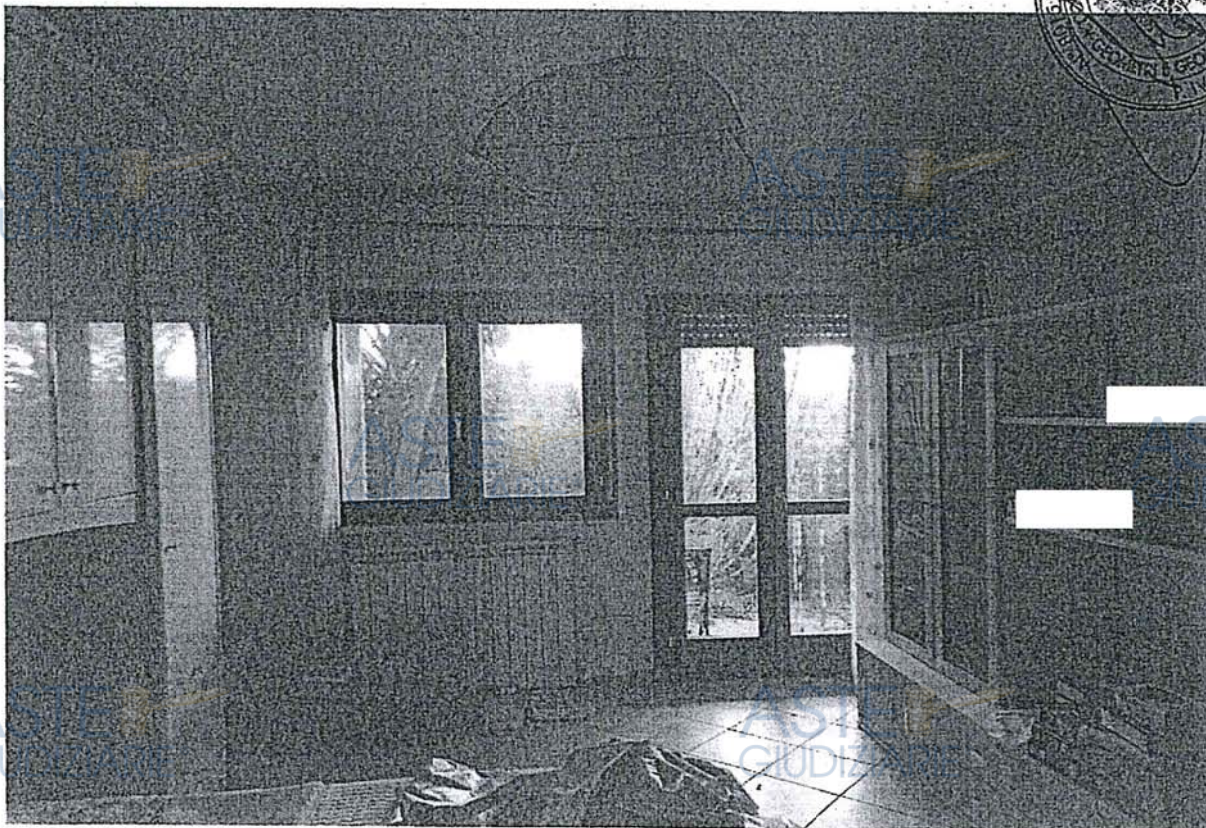


Foto 2 – Affaccio lato giardino



Foto 3 - Lato ingresso



Foto 4 - Angolo cottura