

PERIZIA ESTIMATIVA

A seguito di incarico conferitomi dalla
Sig.ra [REDACTED] per suo conto e per gli
altri cointestatori, nata a [REDACTED] il
[REDACTED] incarico finalizzato alla stima del
valore di mercato di una unità immobiliare ad uso
abitativo A/4(abitazione di tipo popolare) sitanel
Comune di Roma,il sottoscritto Geom. Tulli
Mauro. iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Roma con il n.9483 ,
Cod. Fisc. TLLMRA54D03H501W, con studio in
Roma via Macedonia n. 53, si è recato in data
28.07.2021 in [REDACTED]

[REDACTED] per gli accertamenti e le misurazioni
del caso prendendo nota in separato foglio.
Essendo ora in possesso di tutti gli elementi di
giudizio, elabora la seguente stima che così si
riassume:

TITOLI DI PROPRIETA':

L'unità immobiliare sita in [REDACTED]

[REDACTED] è stata trasferita agli attuali
proprietari con atti di successione dei primari
Proprietari ed attualmente sono:

[REDACTED]

**DATI CATASTALI**

La proprietà oggetto di stima è così distinta al
Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

 abitazione riportata al
foglio  particella  subalterno  zona
censuaria **003**, categoria **A/4**, classe
3, consistenza **4,5** vani, superficie catastale mq. **75**,
rendita € **708,84**;

PREESISTENZA URBANISTICA

Il fabbricato sito in  è stato
edificato tra il 1914 ed il 1915 ed è in possesso di
Abitabilità n.  rilasciata in data 15 aprile 1917
(Ultima cifra non leggibile);

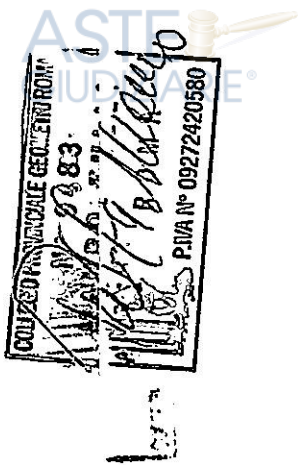
DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di stima, è sito nel Comune di
Roma, nel quartiere Pigneto adiacente a Piazza
Lodied è stato edificato negli anni 1914/1915. La
struttura del fabbricato è in muratura portante
con muri di spina all'interno dell'abitazione, il
solaio in travetti e pignatte in laterizio e si
trova in mediocre stato di manutenzione. Gli
impianti come gli infissi esterni sono obsoleti ed
hanno bisogno di una ristrutturazione con una

sostituzione radicale con adeguamento alle norme vigenti. La composizione dell'unità immobiliare è così composta :Ingresso, cucina, bagno e n. 3 camere. Le scale di accesso ai piani comprese le ringhiere necessitano di una ripulitura e ristrutturazione generale così anche l'impianto di illuminazione delle stesse.

La scala ove sussiste l'appartamento oggetto di stima è priva dell'ascensore.

Le facciate esterne sono intonacate con alla base fascia in mattoncini in marmo e si presentano in discreto stato conservativo.



SUPERFICI COMMERCIALI

Nelle superfici commerciali è compresa la superficie delle tramezzature e pilastri interni ed una percentuale di superficie delle murature perimetrali. La superficie reale calpestabile risulta essere mq. 65.

CRITERIO DI STIMA

La stima sarà tratta da valori disponibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate ma sarà considerato un decremento per le condizioni in cui è adesso l'abitazione oggetto di stima:

Provincia di ROMA – Comune di ROMA-

Fascia/Zona: semicentrale/APPIO VILLA

FIORELLI [REDACTED] - **Codice di Zona:** C 7-

Microzona Catastale n.:26 -Destinazione:

Residenziale

CONSIDERAZIONI TECNICHE E VALUTAZIONE

A seguito di quanto sopra esposto, tenuto conto delle tipologie costruttive e del generale stato di conservazione per:

- il cattivo stato conservativo dell'ingresso dello stabile e del vano delle scale (all. 1, 2, 3)
- Revisione totale dell'intonaco interno all'abitazione (all. 4, 5);
- Rifacimento totale dell'impianto elettrico e del quadro generale e dell'impianto idraulico con adeguamento alle norme vigenti. (all. 6)
- Rifacimento degli infissi esterni esistenti per l'adeguamento alle norme vigenti come riqualificazione energetica. (all. 7, 8)

Per quanto sopra riportato ed accertato si ritiene che il più probabile valore di mercato attuale dell'unità immobiliare sia il seguente:

Abitazione, sita in Roma, [REDACTED]

[REDACTED]
foglio [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED] categoria A/4, classe A03, consistenza mq 4,5 rendita catastale € 708,84;

Valore di mercato attuale € 251.250,00(mq75 x
€/mq 3.350,00);

Tanto si riferisce in adempimento dell'incarico
conferitomi.

Allegati: n°8 foto.

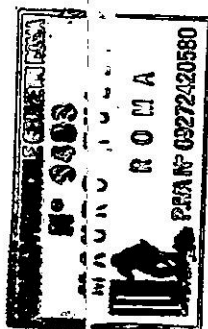
Roma, 11/10/2021.....



Geom. Mauro Tulli

Mauro Tulli

righe 110



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO

N. 

Addì 11 OTT 2021 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor MURO TULLI

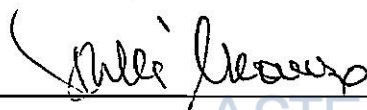
documento carta d'identità N. 2528065AA

rilasciato da COMUNE DI ROMA il 14/06/2012

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, 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 Funzionario Giudiziario

