

Perizia Immobiliare

di un immobile a destinazione Residenziale sito in
Via _____, _____ nel comune di Roma

Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto _____, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma con il n° _____, in qualità di perito indipendente del sig. _____ a scopo di compravendita.

L'incarico è stato ricevuto in data _____ dallo stesso Sig. _____.

Lo scopo della presente valutazione è di attribuire il più probabile valore di mercato al bene analizzato, nel momento attuale. In questa ottica la valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

I locali costituenti l'immobile sono stati personalmente visitati in data _____.

Non sono stati richiesti dalla committenza accertamenti di carattere fiscale, legale, urbanistico che saranno effettuati se richiesti dalla proprietà.

Sono stati attentamente esaminati ed utilizzati per la stima i seguenti documenti forniti dal committente: atti di proprietà, planimetrie catastali e planimetrie dell'immobile.

1. Descrizione sintetica della zona e dell'immobile in cui è ubicata l'unità immobiliare.

La zona interessata è una porzione periferica di Roma, nel quadrante ovest della città, più precisamente il quartiere Monteverde facente parte del XVI Municipio – Gianicolense.

Esso è un quartiere moderno dotato di grandi strade di comunicazione e di ogni sorta di servizio pubblico e privato.

Da segnalare in particolare via dei Colli Portuensi, ricca di negozi e servizi, e via del Casaleto, esclusivamente residenziale, ricca di palazzine, ville, comprensori con piscine e campi da tennis.

Nelle vicinanze si trovano Villa Pamphili, il più vasto parco romano, l'Ospedale San Camillo e il Forlanini.

L'immobile, un edificio multipiano in un comprensorio di nove edifici, è situato in via _____ (in posizione baricentrica rispetto a via dei Colli Portuensi e via del Casaleto), ed è confinante esternamente con giardini con la viabilità interna del comprensorio.

E' costituito da struttura in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento con tamponature in muratura.

Le finiture delle facciate sono costituite prevalentemente da cortina.

Comprende esclusivamente abitazioni.

I prospetti esterni sono in condizioni discrete.

L'edificio è composto da cinque piani fuori terra.

Le parti comuni dell'edificio richiedono i seguenti interventi di manutenzione: rifacimento parziale dei frontalini dei balconi.

2. Consistenza dell'appartamento

Presenta caratteristiche di civile abitazione di livello qualitativo alto.

E' situato in via _____, Pal. _____, scala unica, piano quarto e quinto (attico e superattico), int. _____.

Confina con il vano scale, l'interno _____.

E' servito da ascensore condominiale, ed è composto da: 1 ingresso, 2 disimpegni, 1 salone triplo, 3 camere, 3 bagni, 1 ripostiglio, 1 terrazzo, 1 balcone, 1 cantina, 1 box.

L'immobile è censito al N.C.E.U. di Roma:

Appartamento: foglio _____, particella _____, sub. _____, Z.C. 4°, cat. A/2, classe 4°, vani 11, Rendita € _____.

3. Descrizione dell'appartamento

a) Finiture

- I pavimenti sono prevalentemente in marmo;
- i rivestimenti del bagno sono in ceramica;
- gli infissi esterni sono in legno, le porte interne e la porta di ingresso sono in legno, l'oscuramento è ottenuto con avvolgibili in legno.

b) Impianti tecnici

- elettrico: sottotraccia;
- riscaldamento: centralizzato a gas;
- idrosanitario: acqua a pressione;
- acqua calda sanitaria: autonoma elettrica.

Sulla base delle verifiche condotte, l'appartamento si può definire in condizioni manutentive medie.

Gli impianti tecnici sono funzionanti sebbene ormai obsoleti.

Il livello delle finiture è medio.

La funzionalità interna, le caratteristiche distributive e lo stato di conservazione richiedono i seguenti interventi parziali di manutenzione: rifacimento dei bagni, rifacimento delle pitture e carte da parati, rifacimento impianto elettrico.

4. Stima dell'immobile

L'appartamento è rappresentato nella planimetria catastale allegata.

La superficie commerciale dell'appartamento è di complessivi **mq.** _____.

Tale superficie è stata valutata secondo il seguente criterio:

superficie dei locali: a filo murature esterne per la parte di perimetro libero, a mezzeria delle murature per le parti in adiacenza con le parti comuni o altre proprietà.

La stima viene riferita alla superficie commerciale dell'appartamento, nonché agli accessori ed alle relative pertinenze comuni per la parte pro quota.

Il sottoscritto non ha verificato la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia.

Per redigere la presente valutazione ci si è avvalsi della banca dati della FIAIP che pubblica semestralmente un listino dei valori al metro quadro per zona e per tipologia abitativa, basato sulle

transazioni effettivamente concluse nel semestre precedente. Il listino utilizzato è quello del 1° semestre 2006.

Si è, quindi, utilizzato un criterio valutativo “di mercato” che nasce dalla comparazione del bene oggetto di esame con altri beni simili recentemente alienati.

Nella fattispecie il prezzo risulta essere € **al mq.**

L'andamento dei prezzi nei prossimi sei mesi all'interno della stessa zona sarà tendenzialmente stabile.

Il sottoscritto, in base all'incarico ricevuto, viste le caratteristiche del bene, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, analizzando le specifiche caratteristiche dell'immobile, ha concluso che la valutazione più realistica per l'immobile in oggetto sia di: € (/00)

Allegati:

- planimetria catastale.

Roma,

In fede