

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Rif. Perizia: F45
Rif. Immobile: A

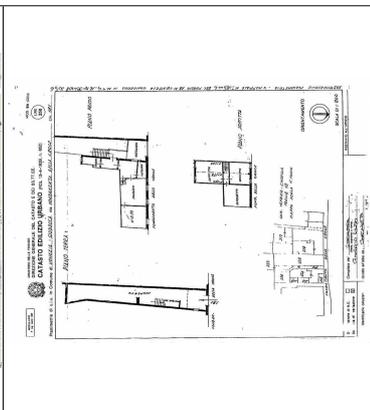
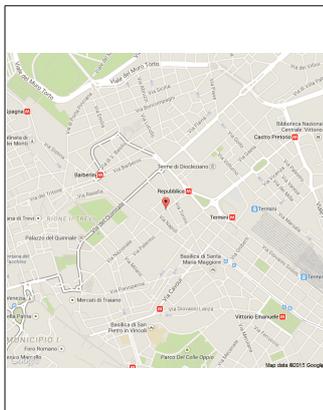
Usufrutto Casa Rossi

9 aprile 2015

Indirizzo IMMOBILE **Via Nazionale 12 - 00345 Roma - Lazio - Italia (interno 23)**

Proprietà **Rossi Francesco**

Destinazione **Residenziale** Foglio **348A** Particella **34** Sub. **7** Cat. **A/2**



Anno di costruzione/ristrutturazione **2000**

Descrizione
L'immobile è posto al piano attico di una palazzina signorile ed è composto da:
- ingresso
- soggiorno
- cucina
- 1 camera da letto doppia
- 1 camera da letto singola
- bagno
- terrazza

La palazzina è di tipo signorile con finiture di qualità e portierato.

L'edificio è posto un una delle principali vie della città con presenza di attività commerciali ed ottimi collegamenti con il resto della città.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Sup. al 100%	100,00	al 33,3%		al 15%		Superficie commerciale mq 106,00
Sup. al 60%		al 30%	20,00	al 10%		
al 50%		al 25%		al 5%		
al 35%		al 20%		al 2%		

COEFFICIENTI CORRETTIVI

Piano con ascensore	Ultimo piano con terrazzo di copertura: 1,15	PCA	1,150	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	x
Affaccio		AFF		x
Taglio	< mq 60: 1,10	TAG	1,100	x
Balconi	Con terrazzo: 1,10	BAL	1,100	x
Distribuzione	Mediocre: 0,975	DIS	0,975	x
Luminosità		LUM		x
Vetustà	14 anni dal 2000	VET	0,860	x
Finitura		FIN		x
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		x
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x
Efficienza energetica	Classe D: 0,975	EFF	0,975	x
Locazione	A equo canone: 0,70	LOC	0,700	x
Stabile		STA		x
Parcheggio		PAR		x
Trasporti		TRAS		x
Traffico		TRAF		x
Zona		ZON		x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Metodo di stima comparativo			0,752525	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A NOVEMBRE 2014

Valore zona per mq	Coefficiente correttivo	Valore per mq	Superficie commerciale mq	Valore immobile EUR
4.200,00	x 0,752525	= 3.160,61	x 106,00	= 335.024

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARERif. Perizia: F45
Rif. Immobile: A

Usufrutto Casa Rossi

9 aprile 2015

Indirizzo IMMOBILE **Via Nazionale 12 - 00345 Roma - Lazio - Italia (interno 23)**

Proprietà Rossi Francesco

Destinazione **Residenziale** Foglio **348A** Particella **34** Sub. **7** Cat. **A/2****CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELL'USUFRUTTO**

Valuta: EUR

Valore immobile - EUR

335.024 -**SERVITÙ**Volontarietà **Volontaria** Durata **Permanente** Tipo servitù **Passaggio**

Descrizione della servitù

Accesso al terrazzo condominiale per servizi

Valore piena proprietà immobile EUR		Coefficiente servitù proposto		Deprezzamento servitù EUR	
335.024	x	5%	=	16.751	=

Valore immobile con servitù - EUR **318.273****USUFRUTTO**

Tipo usufrutto	Costituzione	Età usufruttuario	Sesso	Vita media maschi ISTAT	Durata usufrutto
Vitalizio	Per testamento	63	M	78	15

Criterio di determinazione del valore dell'usufrutto

Il valore dell'usufrutto è stato determinato come accumulazione del reddito annuo netto, costante e posticipato dell'usufruttuario: $Vu = Ru \times (qn-1) / (r \times qn)$.
 Il valore della nuda proprietà è stato determinato sottraendo il valore dell'usufrutto dal valore della piena proprietà.

Valore locazione annuale EUR	Spese annuali proprietà EUR	Reddito annuo netto EUR	Saggio di capitalizzazione	Valore usufrutto EUR
18.000,00	3.600,00	14.400,00	2%	185.029

Valore nuda proprietà - EUR **133.244****VALORE DI MERCATO DI 666,66 QUOTE SU 1000 DELL'USUFRUTTO A NOVEMBRE 2014**

Valore di mercato dell'usufrutto - EUR	Quote dell'usufrutto		Il più probabile valore di mercato di 666,66 quote su 1000 dell'usufrutto - EUR
185.029	x 666,66 / 1000	=	123.351

Il valore delle quote dell'usufrutto è proporzionale all'intero valore dell'usufrutto solo se il diritto reale è commerciabile nella sua interezza.