

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale Foglio: 456 Particella: 23 Subalterno: 4 Categoria: A/2

Anno di costruzione o ristrutturazione: 2008



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 Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie al 60%	Superficie al 20%	Superficie al	
Superficie al 50%	Superficie al 15%	Sup. terreno al	
Superficie al 35%	Superficie al 10%	Superficie coperta mq	100,00 +
Superficie al 30%	Superficie al 5%	Superficie ponderata mq	=
Superficie al 25%	Superficie al 2%	Superficie commerciale mq	100,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA

Piano con ascensore	Attico: 1,20	PCA	1,200	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su piazza storica: 1,20	AFF	1,200	x
Taglio	mq 60 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x
Vetustà	2 anni dal 2008	VET	0,980	x
Finitura		FIN		x
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 Stabile: Normale: 1,00	MAN	0,700	x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x
Efficienza energetica	Sopra la media: 1,025	EFF	1,025	x
Locazione	Non affittato: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo totale			1,22795303	

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valore zona per mq	×	Coefficiente correttivo totale	=	Valore per mq	×	Superficie commerciale mq	=	Valore immobile Euro
4.000,00	×	1,22795303	=	4.911,81	×	100,00	=	491.181,21