

STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE

**1 Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano -
Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

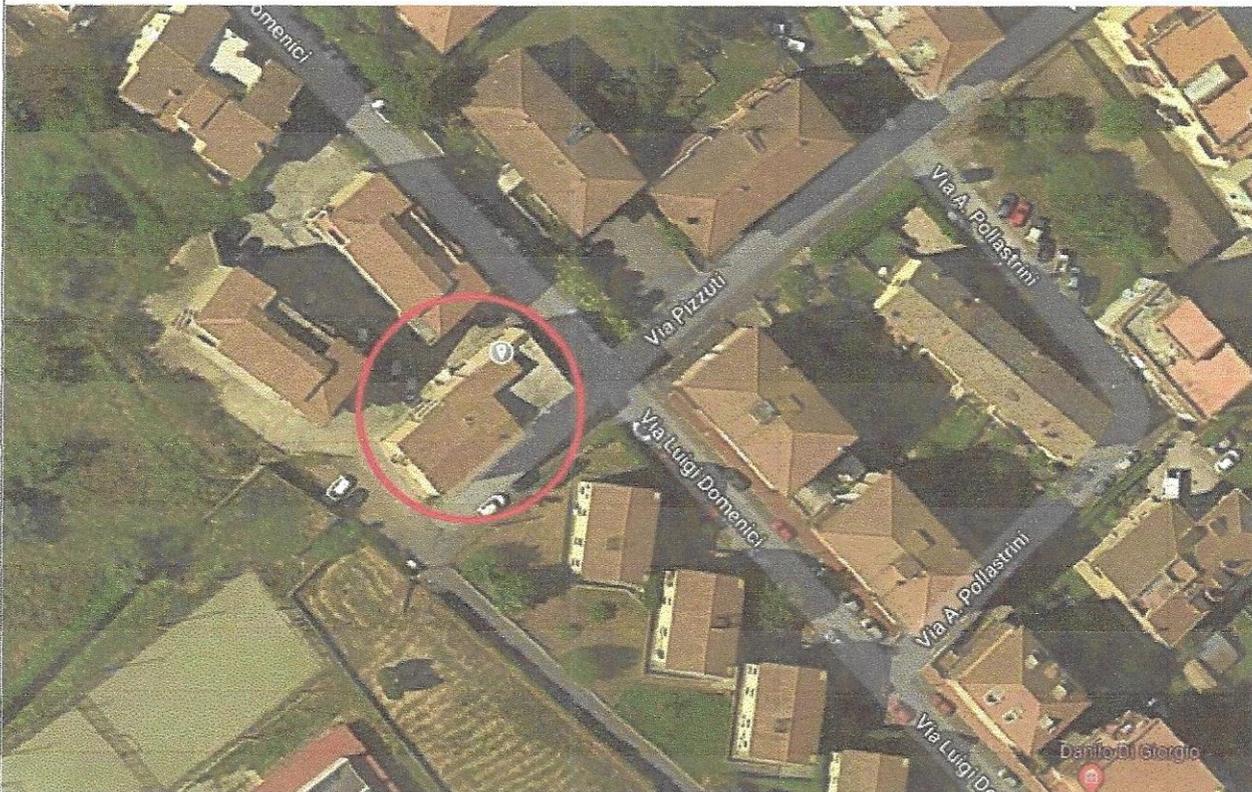
IMMOBILE **Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **20** Particella **201** Sub. **8** Cat. **A/2**

UBICAZIONE

Indirizzo: Via Luigi Domenici 23
Cap: 00062
Comune: Bracciano
Provincia: Roma
Regione: Lazio
Nazione: Italia
Piano: 1 - Interno: 2



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE **Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **20** Particella **201** Sub. **8** Cat. **A/2**

DATI CATASTALI

L'oggetto della stima è un'unica unità immobiliare

Provincia **Roma** Comune **Bracciano** Comune catastale **M1AQ** Codice Comune **B114**

1

Fabbricati Sezione Foglio **20** Particella **201** Sub. **8**

DATI DI CLASSAMENTO

| Zona censuaria | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
|----------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| 1 | | A/2 | 2 | 5 | 110 | € 490,63 |

Indirizzo

Via Luigi Domenici 23 Piano 1 Interno 2

2

Fabbricati Sezione Foglio **20** Particella **201** Sub. **4**

DATI DI CLASSAMENTO

| Zona censuaria | Micro zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita catastale |
|----------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|
| 1 | | C/2 | 4 | 20 | | € 43,38 |

Indirizzo

Via Luigi Domenici 23 Piano T

Totale valore catastale dei fabbricati

| Superficie catastale | Rendita catastale |
|----------------------|-------------------|
| 110 | € 534,01 |



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE **Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **20** Particella **201** Sub. **8** Cat. **A/2**

CONSTATAZIONI

Data del sopralluogo **13 settembre 2021** Anno di costruzione o ristrutturazione **1960** Anni di vetustà **61**



STIMA DELL'IMMOBILE

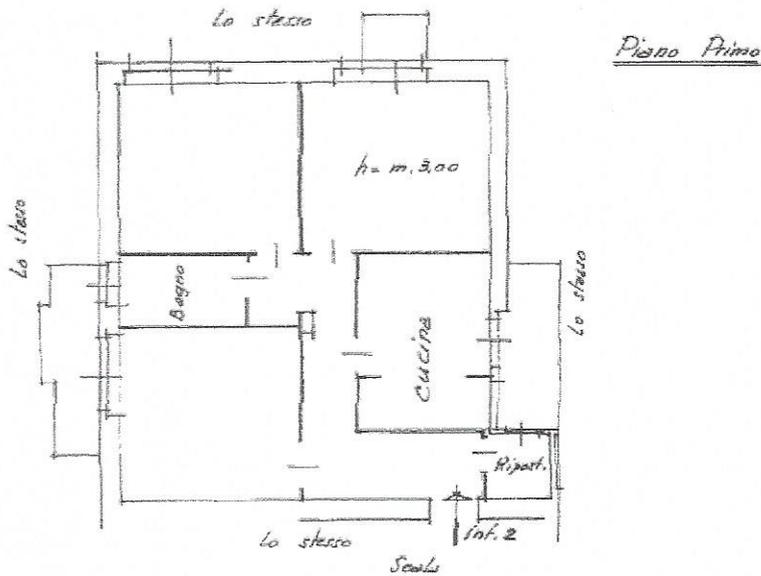
Rif.Immobile 1

IMMOBILE **Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **20** Particella **201** Sub. **8** Cat. **A/2**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



L'unità immobiliare è dotata di un locale con destinazione cantina al piano terra

CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

Modalità di rilevamento delle misure: **Desunte da planimetrie catastali**

| | Superficie mq | Descrizione | |
|---|---------------|--|---------------|
| Superficie al 100% | 100,60 | Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune. | + |
| Superficie al 30% | 11,95 | Balconi e e terrazze comunicanti <25mq. | + |
| Superficie al 25% | 30,00 | Cantine e soffitte non comunicanti. | + |
| Superficie commerciale arrotondata all'unità mq | | | 112,00 |



STIMA DELL'IMMOBILE

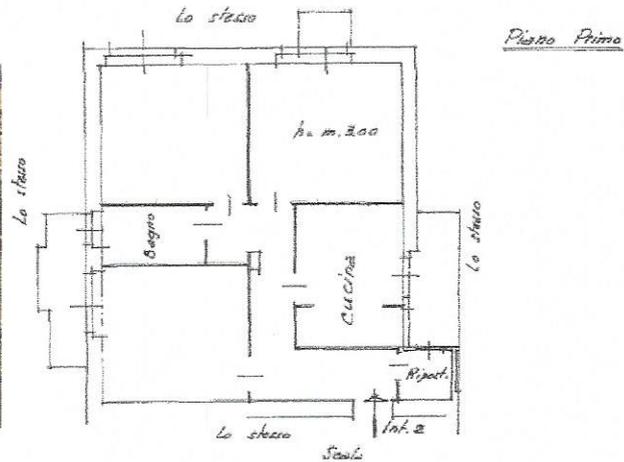
Rif. Immobile 1

IMMOBILE **Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

Proprietà

Destinazione **Residenziale** Foglio **20** Particella **201** Sub. **8** Cat. **A/2**

COEFFICIENTI CORRETTIVI



L'unità immobiliare è dotata di un locale con destinazione

| | | | | Prezzi marginali EUR |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Piano con ascensore | | PCA | x | |
| Piano senza ascensore | Primo: 0,90 | PSA | 0,900 x | -14.560 |
| Orientamento | Nord/Est Nord/Ovest: 0,90 | ORI | 0,900 x | -14.560 |
| Esposizione | Su due lati: 1,00 | ESP | 1,000 x | 0 |
| Affaccio | Su strada: 1,00 | AFF | 1,000 x | 0 |
| Taglio | > mq 100 con 1 bagno: 0,90 | TAG | 0,900 x | -14.560 |
| Balconi | Con due balconi: 1,05 | BAL | 1,050 x | 7.280 |
| Distribuzione | Normale: 1,00 | DIS | 1,000 x | 0 |
| Luminosità | Normale: 1,00 | LUM | 1,000 x | 0 |
| Vetustà | 61 anni dal 1960 | VET | 0,700 x | -43.680 |
| Finitura | Ordinaria: 1,00 | FIN | 1,000 x | 0 |
| Manutenzione: immobile | + stabile Medioce: 0,95 | MAN | 0,950 x | -7.280 |
| Riscaldamento | Autonomo: 1,05 | RIS | 1,050 x | 7.280 |
| Efficienza energetica | | EFF | x | |
| Locazione | Libero: 1,00 | LOC | 1,000 x | 0 |
| Stabile | Civile: 1,00 | STA | 1,000 x | 0 |
| Parcheggio | Normale: 1,00 | PAR | 1,000 x | 0 |
| Trasporti | Nella media della zona: 1,00 | TRAS | 1,000 x | 0 |
| Traffico | Normale: 1,00 | TRAF | 1,000 x | 0 |
| Zona | Nella media della zona: 1,00 | ZON | 1,000 x | 0 |
| Produttività | 1 | PROD | 1,000 x | 0 |
| Altro | | ALT | = | |
| | | Coefficiente correttivo | 0,534475 | -67.780 |



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|----|------------|-----|------|---|------|-----|
| IMMOBILE | Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2) | | | | | | | | |
| Proprietà | | | | | | | | | |
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 20 | Particella | 201 | Sub. | 8 | Cat. | A/2 |

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Valuta: EUR

Metodo di stima per comparazione con borsini immobiliari

Criterio di determinazione dei valori di riferimento

Si è fatto riferimento ai valori di mercato riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e riferiti al secondo semestre dell'anno 2020 per la zona B1, che indicano per le abitazioni civili con stato di conservazione *normale* un prezzo che va da un minimo di € 1.100 al mq, ad un massimo di € 1.500 al mq. Si è pertanto ritenuto partire dal valore medio di € 1.300 al mq ed applicare a questo i correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Valore zona per mq - EUR x

Coefficiente correttivo =

Valore di mercato per mq - EUR x

Superficie commerciale mq
Criterio di calcolo: DPR 138/98 =

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A SETTEMBRE 2021

Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Oscillazione - EUR ± 0



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

| | | | | | | | | | |
|--------------|--|--------|----|------------|-----|------|---|------|-----|
| IMMOBILE | Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano - Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2) | | | | | | | | |
| Proprietà | | | | | | | | | |
| Destinazione | Residenziale | Foglio | 20 | Particella | 201 | Sub. | 8 | Cat. | A/2 |

RELAZIONE DI STIMA

14 settembre 2021

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona compresa nel centro urbano di Bracciano, in Via Domenici n° 23.

E' posta al piano primo di una palazzina con prevalente destinazione residenziale ed è distinta in catasto al foglio n° 24, particella 201, sub. 8. Al piano terra, come pertinenza dell'abitazione non direttamente connessa all'appartamento, abbiamo un locale con destinazione C/2 distinto in catasto al foglio 24, particella 201, sub. 4. L'appartamento è composto da cucina, soggiorno, due camere, bagno, piccolo ripostiglio e disimpegno. Dalla cucina, dal soggiorno e da una delle due camere è possibile accedere a 3 piccoli balconi. L'abitazione è in condizioni discrete, ma le finiture sono datate e risalenti agli anni '80. Per questo sono necessari lavori di ristrutturazione soprattutto per ciò che concerne gli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento, non in linea con le attuali normative e privi quindi delle necessarie certificazioni di conformità.

La zona in cui sorge l'unità de quo è comunque dotata di servizi quali scuole, negozi, supermercati, parchi, posti nelle immediate vicinanze.

A fronte delle considerazioni suesposte lo scrivente, considerando la superficie commerciale dell'abitazione e della relativa pertinenza, il valore medio di mercato - a cui sono stati applicati i correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche - attribuisce all'immobile il valore di € 77.820,00



STIMA DELL'IMMOBILE

Rif.Immobile 1

IMMOBILE

**1 Residenza in Via Luigi Domenici 23 - 00062 Bracciano -
Roma - Lazio - Italia (piano 1 int.2)**

La presente stima dell'immobile è stata redatta da Dottore geometra Gianpiero Nardelli - Via Ettore Latini 3 - 00062 Bracciano RM e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 ai fini della redazione della stima.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti non inerenti allo scopo della stima, a soggetti terzi.

La stima è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione, se non espressamente autorizzato, è vietato.

