

**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

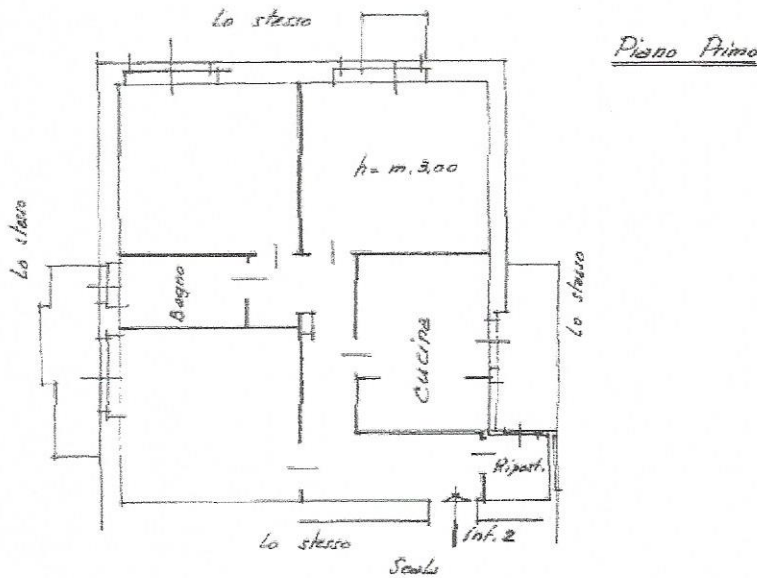
Rif.Immobile 1

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			
			<b>112,00</b>





# STIMA DELL'IMMOBILE

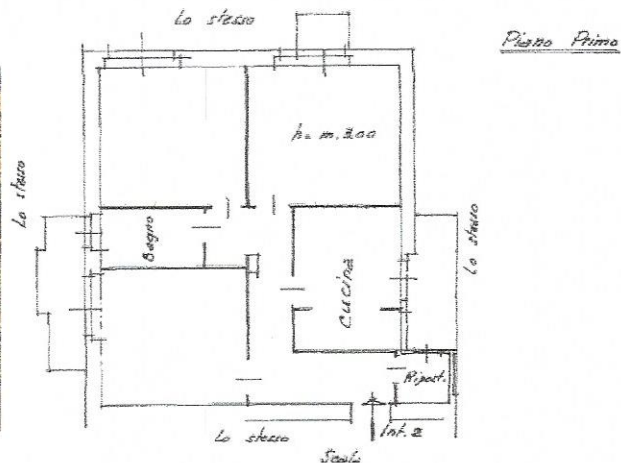
Rif. Immobile 1

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	=	
		<b>Coefficiente correttivo</b>	<b>0,534475</b>	<b>-67.780</b>



# 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.

