

RELAZIONE TECNICA DI STIMA**IMMOBILE IN ROMA VIA ELEONORA D'ARBOREA N. 31****PIANO SEMINTERRATO CATASTALE INT. 2 SCALA A**

Il sottoscritto **Andrea Miccio** in qualità di responsabile dello studio "Bologna Srl" affiliato TECNORETE con sede in Roma Via Lorenzo il Magnifico 76 su incarico dello **Studio Brusca** in nome e per conto del **Comune di Montalto delle Marche** esegue relazione tecnica estimativa afferente i seguenti immobili siti nel Comune di Roma alla Via Eleonora d'Arborea n. 31 (abitazione uso residenziale) e Via Eleonora d'Arborea 27/29 (locale commerciale).

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Trattasi di

- un appartamento al piano seminterrato catastale sito all'interno del complesso immobiliare in Roma alla Via Eleonora d'Arborea n. 31 costituito da un edificio in muratura di cinque piani, con doppia scala, per un totale di 30 alloggi oltre ai locali condominiali.
- Un locale commerciale con due accessi su strada sito in Roma Via Eleonora d'Arborea 27/29

Il complesso, edificato circa 75 anni fa, è di tipo civile, posto in zona centrale rispetto ai servizi del Territorio e a tutti i principali servizi di pubblica utilità.

DESCRIZIONE DELLA PORZIONE IMMOBILIARE**Tipologia:**

- la porzione immobiliare in oggetto è costituita da un appartamento ad uso civile abitazione.

Consistenza:

- l'appartamento ha una superficie calpestabile di circa 110,64 metri quadrati calpestabili interni e circa 180mq. di giardino, l'altezza dei soffitti è di mt. 3,27; la composizione è la seguente: ampio ingresso, salone doppio, due camere da letto (una delle quali è dotata di cabina armadio e servizio), una cucina abitabile, un ulteriore servizio, un ripostiglio ed un giardino di circa mq. 180. L'immobile gode di una triplice esposizione con il salone doppio e una camera che affacciano sul giardino di proprietà verso sud/est, la camera con il servizio interno affaccia sempre sul giardino di proprietà esclusiva ed è esposta verso sud/ovest, mentre l'ingresso, la cucina e i doppi servizi affacciano sul giardino condominiale.

Accessori:

- L'appartamento non ha pertinenze

Condizioni:

- L'appartamento si presenta completamente ristrutturato, l'impianto elettrico e quello idrico sono adeguati alle normative CEE; l'impianto di riscaldamento dell'immobile è autonomo, gli infissi interni ed esterni sono in legno, tutte le finestre e la porta finestra sono muniti di grate di sicurezza e zanzariere, la pavimentazione è la veneziana

BOLOGNA S.r.l.
Via Lorenzo il Magnifico, 76
00162 ROMA
Tel./Fax 06/44251806 - 06.44117749
Partita IVA 11194921000

VALUTAZIONE

Tenuto conto:

- di quanto osservato in precedenza
- della consistenza del bene,
- dello stato di fatto dell'immobile,
- della sua tipologia,
- della zona,
- del piano,
- della sua disposizione ed esposizione,
- della attuale situazione di mercato,
- e soprattutto delle operazioni di compravendita concluse nella zona, nell'ultimo anno, per immobili della medesima tipologia,

ritiene il sottoscritto di esporre la seguente valutazione:

Il valore di mercato da libero è compreso tra:

Euro 450.000,00 e Euro 480.000,00

Elemento importante e di cui tener conto nella valutazione è l'attuale STATO OCCUPATO dell'immobile che ad oggi risulta essere interessato da un contratto di locazione con scadenza nel Giugno 2019 il che comporta una svalutazione sull'immobile di circa il 25% del suo valore da libero, pertanto

Il valore di mercato dell'immobile occupato è compreso tra:

Euro 330.000,00 e Euro 360.000,00

Roma li 02/09/2013

BOLOGNA S.r.l.
Via Lorenzo il Magnifico, 76
00162 ROMA
Tel./Fax 06.44251806 - 06.44117749
Partita IVA n. 194921000