

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: ROMA (RM)
 Indirizzo: Piazza Santa Maria Liberatrice n. 1
 Dati catastali: Fg. 12, num. 12, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			Superficie lorda	Coeff.	Superficie commerciale
Unità principale			100,00	100%	100,00
Balconi coperti			10,00	30%	3,00
Verande			15,00	50%	7,50
Sottotetti praticabili			40,00	15%	6,00
Superficie commerciale totale					mq 116,50

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	€ 490.000	€ 510.000	€ 530.000	
DATA DEL CONTRATTO				
Data del contratto	01/02/2014	01/05/2014	01/07/2014	20/08/2014
Differenziale (in mesi)	7	4	2	
Prezzo marginale	€ 82	€ 85	€ 88	
Prezzo della caratteristica	€ 574	€ 340	€ 176	
SUPERFICIE				
Superficie commerciale mq	108,00	110,00	115,00	116,50
Prezzo unitario a mq	€ 4.537	€ 4.636	€ 4.609	
Differenziale	8,50	6,50	1,50	
Prezzo marginale	€ 4.537	€ 4.537	€ 4.537	
Prezzo della caratteristica	€ 38.565	€ 29.491	€ 6.806	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Terzo	Primo	Secondo	Terzo
Valore numerico		1,0	1,0	
Differenziale		-1,0	-1,0	
Rapporto mercantile	0,05928	0,05928	0,05928	
Prezzo marginale	€ 29.049	€ 30.235	€ 31.421	
Prezzo della caratteristica		€ -30.235	€ -31.421	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Normale	Normale	Buono	Buono
Valore numerico	2	2	3	3
Differenziale	1	1	0	
Prezzo marginale unitario a mq	€ 50	€ 50	€ 50	
Prezzo marginale	€ 5.400	€ 5.500	€ 5.750	
Prezzo della caratteristica	€ 5.400	€ 5.500		
ORIENTAMENTO PREVALENTE				
Orientamento prevalente	Sud-Ovest	Sud-Ovest	Sud	Sud
Valore numerico	5	5	7	7
Differenziale	2	2	0	
AFFACCIO				
Affaccio	5	5	6	8
Differenziale	3	3	2	

RISULTATI				
Prezzo corretto	€ 534.539	€ 515.096	€ 505.561	
Prezzo corretto unitario al mq	€ 4.949	€ 4.683	€ 4.396	
Prezzo corretto medio	€ 518.399	€ 518.399	€ 518.399	
Scarto %	3,11%	-0,64%	-2,48%	
Scarto assoluto	€ 16.140	€ -3.303	€ -12.838	

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 4.449,77
--------------------------------	------------

Valore catastale: € 189.000,00

Valore OMI: € 526.350,00

Valore stimato: € 518.398,21 = € 4.449,77 x mq 116,50

Valore stimato arrotondato: € 518.000,00

VALORE STIMATO € 518.000,00 <i>(euro cinquecentodiciottomila/00)</i>
