

ALL 6.1
6.2



VALORI MEDI IMMOBILI SITI A RIETI IN VIA LUDOVICO CANALI

Il sottoscritto Geom. Roberto Iacoboni, iscritto al n. 721 del Collegio dei geometri della Provincia di Rieti, in qualità di Consulente Tecnico dell'Immobiliare Malfatti e Consulenze Immobiliari srl ed in riferimento alla richiesta dall'Ing. Massimiliano Silva, sono ad indicare i seguenti valori medi per immobili siti in viale Ludovico Canali e come già anticipato verbalmente nel mese di luglio u.s.

per abitazioni (appartamento medio) 900,00 Euro/mq

per abitazioni (appartamento ristrutturato) 900,00/1.000,00 Euro/mq

per locale commerciale (negoziario medio al piano terra) 1.000,00 Euro/mq

per locale commerciale (negoziario ristrutturato al piano terra) 1.000,00/1.100,00 Euro/mq

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento alla vostra richiesta.

Rieti, 24/10/2019

Geom Roberto Iacoboni



Gentilissimo Ing. Silva Massimiliano

Rieti, lì 28/10/2019

Oggetto: STIMA IMMOBILE

IMMOBILE: Sito in Rieti via Ludovico Canali n°16

STATO DELL'IMMOBILE: normale

PIANI DELLO STABILE: T/1

ESPOSIZIONE DELL'IMMOBILE: SUD

TIPOLOGIA IMMOBILE: APPARTAMENTO / LOCALE COMMERCIALE

Composizione:

Piano terra : LOCALE COMMERCIALE DI MQ 479

Piano primo : APPARTAMENTO DI MQ 183

RELAZIONE

La nostra stima si riferisce al valore di mercato attuale dell'immobile, stima questa che nasce, in primo luogo, dal confronto del Vostro immobile con altri compravenduti nella stessa zona di tipologia simile, attraverso l'elaborazione delle richieste particolari d'acquisto depositate nella nostra Banca Dati.

In secondo luogo attraverso un'attenta analisi delle esigenze del mercato attuale per ogni singola tipologia. Nella seconda fase si concretizza l'effettivo valore

dell'immobile, proprio perché in zone come le nostre i fattori che possono soddisfare un'esigenza sono veramente molteplici.

In questo caso (avendo l'immobile caratteristiche tali da permetterlo) la nostra stima tiene in considerazione anche eventuali richieste non esistenti al momento nella nostra banca dati, ma con possibilità di reperirle, attraverso delle buone operazioni di marketing pubblicitario specifiche per l'immobile in oggetto. Tutto ciò proprio perché altrimenti il valore risulterebbe ben più basso

Pertanto utilizzando un criterio di Stima per Comparazione, dopo aver effettuato il sopralluogo, considerando l'uso urbanistico dell'immobile, le particolari richieste contenute nella nostra Banca dati in riferimento alla zona specifica nella quale si trova l'immobile ed il compravenduto in base all'andamento di mercato attuale, il Valore Commerciale di Mercato (Valore Reale) da attribuire a tale immobile è individuato intorno

VALORE LOCALE: €/MQ 950,00

VALORE APPARTAMENTO: €/MQ 900,00

Tutto ciò premesso, è da mettere in evidenza il fatto che un immobile con le caratteristiche sopracitate potrebbe essere messo in vendita con l'intenzione di poter andare ad attingere ad un bacino di utenza amatoriale, e quindi fare un tentativo ad una cifra leggermente superiore, che però potrebbe allungare i tempi di vendita. Inoltre la vendita è collegata alla verifica urbanistica e catastale dell'immobile.

Con la presente intendo ringraziarLa per la cortesia con la quale ci ha ricevuto permettendoci di visionare il suo immobile e per averci accordato la Sua fiducia, preferendo i "Servizi della nostra agenzia".

Si ipotizza che per gli immobili descritti dal CTU Ing. Silva Massimiliano facendo una stima approssimativa del valore degli immobili ristrutturati a seguito di progetto si ipotizza un valore di € 950,00 / 1.100,00 per il locale commerciale e 900,00 / 1.000,00 per l'appartamento.