

Valutazione immobile Via _____, piano V.

L'appartamento è sito in un palazzo di tipo residenziale, al piano V con ascensore, esposizione Sud.

La stima dell'immobile, ottenuta per confronto diretto di appartamenti della stessa categoria nella stessa zona, risulta essere pari a:

282.881 € (3.884 €/mq)

La valutazione non tiene conto del coefficiente di altezza di piano, del coefficiente di esposizione, del coefficiente di orientamento, e del coefficiente di destinazione funzionale (vedi allegati)

Una stima dell'immobile può essere fatta considerando che la stima sopra riportata sia riferita alla situazione media, per cui è possibile ricavare la variazione percentuale dei coefficienti correttivi rispetto al caso medio per stimare correttamente l'immobile.

Calcolo estimativo:

	Caso in esame	Media dei coefficienti
Coefficiente di destinazione funzionale:	1	1
Coefficiente di orientamento	1	0,95
Coefficiente di esposizione	1	0,95
Coefficiente per altezza piano	1,1	0,9
	4,1	3,8

La variazione percentuale del caso in esame rispetto al caso medio è del **7,9 %**
 $((4,1-3,8)/3,8)*100$

La stima dell'immobile è dunque fissata in $282.881 + 7,9\% * 282.881 =$

305.228 € (4.190 €/mq)

Coefficiente di destinazione funzionale:

serve per evidenziare la diversa destinazione delle u.i. appartenenti al condominio.

Destinazione	Coefficiente
Appartamento	1
Negozi	1,50-2
Retronegozio	0,8
Ufficio	1,20-1,50
Cantina	0,2-0,25
Soffitta	0,15-0,2
Box	0,6
Posto auto	0,22
Magazzino	0,6
Ecc.	

Coefficiente per altezza di piano

Piano dell' u.i.	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,6	0,7
Terreno	0,8	0,85
Primo	0,9-0,95	1
Secondo e interm.	1-1,10	0,9-0,95
Ultimo	0,9-1,05	0,7-0,8

Coefficiente di esposizione:

Esposizione su:	Coefficiente
Giardino	1,05
Strada	1
Cortile	0,8

Coefficiente di orientamento:

Orientamento	Coefficiente
Nord	0,9
Nord-est	0,93
Nord-ovest	0,95
Est; Ovest	0,97
Sud; Sud-est; Sud-ovest	1