[redacted]

[redacted]

TEL. [redacted]

# RELAZIONE DI STIMA
# PER VALUTAZIONE IMMOBILE

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La zona di Magliana nasce negli anni **Settanta.** È delimitata dal fiume Tevere e confina con i quartieri Eur, Portuense e Marconi, particolarmente vitali e sede di molte attività economiche.
Ha subito un importante processo di **riqualificazione** che ha portato un notevole innalzamento della qualità della vita.
Le **continue migliorie** apportate alla zona rendono più vivibile il quartiere, **ben servito da servizi di prima necessità**, quali negozi, supermercati, scuole, banche, poste.
Sono presenti anche **parchi e aree verdi**, in particolare il Parco del Tevere, attraversato tra l'altro da una pista ciclabile. O**ttimi** anche i **collegamenti** con i servizi pubblici, attraverso la fermata **"Villa Bonelli"** della linea ferroviaria regionale del Lazio **FL1**, che mette in collegamento il centro della capitale grazie alle fermate di **Roma Tiburtina e Ostiense**, ma anche verso **l'aeroporto internazionale** "Leonardo da Vinci" di Fiumicino con Fara Sabina e Orte.
Oltre ad essa sono presenti anche **autobus**, ad esempio il 781 che conduce a Piazza Venezia, il 780 alla stazione ferroviaria Trastevere ed il 128 alla metro B di San Paolo, il tutto in brevissimo tempo.

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO



**L'immobile oggetto** della presente valutazione è ubicato nello stabile situato in **Via Ernesto Nathan, 31.** L'accesso all' unità immobiliare può avvenire tramite **scala** o **ascensore**. La struttura dello stabile risulta essere in **cortina e tinta** e mantenuta in **buono stato**, sia internamente che esternamente.

## DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

**L'abitazione in oggetto** è situata al **al piano quinto** della scala **A int. 17** ed è composta da:
ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, una cameretta, bagno e balcone.
Si presenta in ottimo stato**.**
La superficie commerciale dell'unità è di **68 mq circa.**
L'esposizione dell'appartamento è totalmente a **Sud**.
**Pertinenze: non ci sono pertinenze**

## CRITERI DI VALUTAZIONE.

Nella definizione del prezzo degli immobili da noi valutati utilizziamo criteri di stima basati unicamente sulla **comparazione**, cioè prendendo in considerazione **sia fattori intrinseci all'immobile**, quali possono essere esposizione, vista, luminosità, livello acustico interno ed

esterno, qualità delle rifiniture, stato di conservazione, altezza del piano, consistenza e funzionalità dei locali, **che fattori legati allo stabile**, ovvero aspetto architettonico, dimensione del condominio, disponibilità di aree e locali condominiali. Consideriamo inoltre altri elementi: quali l'andamento generale del mercato e l'evoluzione dell'immobile nel periodo intercorrente tra l'acquisizione dell'incarico e la vendita dello stesso. In conseguenza di ciò, le nostre **esclusive valutazioni a corpo e non a misura** degli immobili comprenderanno un **valore monetario minimo ed uno massimo** e saranno basate anche su criteri di confronto con altre vendite effettuate nella zona di [redacted] nell'ultimo periodo, sia da privati sia tramite la nostra mediazione, nonché sull'esperienza diretta che abbiamo acquisito in zona.

## PREVISIONE DI STIMA

Tenendo conto delle informazioni riportate, possiamo concludere che il valore attuale dell'immobile, considerando l'evoluzione dello stesso nel periodo intercorrente tra l'acquisizione e la vendita, che svilupperà risultati in una tempistica compresa tra i tre ed i sei mesi, è di:

| 170.000,00 € | 190.000,00 € | 210.000,00 € |
|---|---|---|
| **Valore minimo** | **Valore medio (più probabile)** | **Valore massimo** |

La presente valutazione viene redatta dallo studio [redacted] ”
quale informativa generica sul mercato immobiliare locale.

[redacted]
“ [redacted] ”
[redacted]
TEL. [redacted] - [redacted]