

SCHEDA VALUTAZIONE del



ABACO IMMOBILIARE Rieti

.... *nulla accade prima di essere stato un sogno*....

Abaco Generale Immobiliare sas - 02100 RIETI – Piazza Marconi 5
tel. 0746/27.01.80 - 334/2852231 - fax. 0746/48.12.71

Agente

Tempo previsto per la vendita gg

IMMOBILE - Ubicazione Via n.

Località piano proprietà

RESIDENZIALE O Appartamento O App. indipendente O Fabbr. cielo-terra O Attico O Immobile storico
O Porzione fabb. O Fabbricato rurale O Villino/ Villa O Villino schiera O Porzione bifamiliare O

LOCALI DIVERSI O Magazzino O Garage O Posto auto O

COMMERCIALI O Negozi O Uffici O

PRODUTTIVI O Capannone Industriale O Capannone artigianale O Deposito O

TERRENI O Agricoli O Edificabili O

Cubatura realizzabile Indice progetto

Condoni edilizi: Vincoli

Descrizione e distribuzione

n° balconi n° terrazzi O giardino (escl./condom.)

garage posto auto: escl/condom. cantine/soffitte

n° bagni camino si/no..... Termoautonomo si/no caldaia

altre dotazioni o impianti

Condizioni interne : O nuovo o ristrutturato O abitabile O da ristrutturare (impianti e finiture) O da ristrutturare (solai)

Condizioni impianti: certificati/non certif.:

ZONA O Centro storico O Centrale O Semicentrale O Periferica O Ind.le O

CARATTERISTICHE IMMOBILE - Anno costruzione **struttura:** muratura/c.a. :

Tetto: piano/ falde/ padiglione : **Facciate:** cortina/intonaco/pietra

Condizioni: condizioni:

N° piani entro terra: n° piani fuori terra n° condomini

Previsione lavori generali o condominiali stima €

Spesa mensile condominio € Deliberati : si/no..... Ascensore: si/no.....

Recinzioni: assente/muretto/pali rete Piazzale/corte: asfalto/breccia:

VALUTAZIONE Superficie utile dichiarata: mq..... Superfici garage e cantine

Superfici balconi e terrazzi : mq Calcolo superficie commerciale

Superficie commerciale mq..... x €/mq = €

Altro mq..... x €/mq = €

Altro mq..... x €/mq = €

Aggiunte = €

Detrazioni = €

Totale Valutazione..... = €

Note:

..... li

Abaco Immobiliare

Depositato C.C.I.A.A. di Rieti ex lege 03/02/1989 n° 39 in data prot. md. n° 1

email: abacoimmobiliare@gmail.com Siti internet: www.abacoimmobiliare.com - www.grandimmobili.it - www.rieticasa.it – www.immobiliarerieti.it
C.F.: 00791960578 - P.IVA: 05365991008 - N° REA 41900 - CCIAA di Rieti



estratto CODICE Valutazioni - Tecnoborsa

Superficie Esterna Lorda (SEL). Per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento; la SEL include: - lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; **e non include:** - le rampe d'accesso esterne non coperte; - i balconi, terrazzi e simili; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; - gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; - le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

Superficie Interna Lorda (SIL). Per superficie interna lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano di pavimento; la SIL include: - lo spessore dei muri interni e dei tramezzi; - i pilastri/colonne interne; - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e -verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni; - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; e non include: - lo spessore muri perimetrali; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; - i balconi, terrazzi e simili; - lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno); - i vani ad uso comune.

4.4 Superficie Interna Netta (SIN). Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento; la SIN include:

- gli spessori delle zoccolature; - le superfici delle sottofinestre (sgusci); - le superfici occupate in pianta dalle pareti mobili; - le superfici di passaggio ottenute nei muri interni per porte e/o varchi; - le superfici occupate da armadi a muro o elementi incassati o quanto di simile occupi lo spazio interno dei vani diversamente utilizzabile; - lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.); - la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio (interne); - i condotti verticali dell'aria o di altro tipo interni; **e non include:** - lo spessore dei muri sia perimetrali che interni; - il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo; - lo spessore dei tramezzi; - lo spazio occupato dalle colonne ed i pilastri.

4.5 Il calcolo della volumetria (...) è il prodotto della *superficie esterna lorda* per l'altezza.

(...)

4.7 Nel Rapporto di valutazione, nella misura delle superfici immobiliari si deve specificare se il calcolo della consistenza di un immobile è stato compiuto da un rilievo metrico oppure desunto dalla misura grafica della planimetria. (...)

Sistema Italiano di Misurazione

Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e ½ di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile ad una medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano a-scensore, eventuali cavedi.

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- **terrazze** a livello dell'alloggio, 35%;

- **balconi** (con vista) 30%;

- lastrico solare di copertura, di proprietà ed uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio, 15%; accessibile dalla scala condominiale, 5%.

- **porticati**, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%.

- **verande** dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%.

- **mansarda rifinita**, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), **con altezza minima superiore a 1,80**, 80%.

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità), con altezza minima superiore a 1,50, 70%.

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina), 60%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (ballatoi, ecc.), 15%;

- **autorimessa/garage**, 50%; - posto auto coperto, 30%

Inoltre, nel caso di aree scoperte pertinenti sono previsti i seguenti criteri:

- **giardini** di appartamento e edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Usi locali - Rieti

Sistema di vendita: il sistema utilizzato è corpo, non quello a misura. Si da comunque atto della superficie di riferimento.

Calcolo delle superfici: ci si riferisce alla Superficie utile – calcolata sulla base delle distanze da una parete intonacata all'altra – si intendono già ricompresi gli spazi occupati dai muri interni, dai balconi e dai vani di porte e finestre. Nelle stime si procede normalmente a ragguaglio a norma di legge delle superfici di garage, terrazzi e cantine. *Nota: nel centro storico è utilizzata la superficie calpestabile (si aggiungono alla superficie utile gli spazi dei vani di porte e finestre adibiti al passaggio)*