



Località	ROMA	Valore del bene	€ 330.000,00
Tipo Immobile	APPARTAMENTO	Prezzo nuda proprietà	€ 230.000,00
Superficie Mq	88	Età venditore	M 75 anni
Numero vani	4		
I.p.e. 173,96 kWhEP/m ² /an - Classe: G			

VEDI DETTAGLI IMMOBILE

PROFESSIONISTI DELLA NUDA PROPRIETÀ



La Nuda Proprietà

è uno tra gli investimenti più oculati e lungimiranti a disposizione di un buon padre previdente che pensa al futuro della sua famiglia.

Nuova Stazione Tiburtina, appartamento panoramico di 88 mq sito all'ottavo ed ultimo piano di palazzina in perfette condizioni interne ed esterne.

Attualmente l'immobile è stato suddiviso in due unità indipendenti ma può agevolmente essere ripristinata la composizione originale: ingresso, soggiorno con spazioso balcone abitabile, cucina, corridoio, camera da letto e bagno.

L'edificio, costruito nell'anno '67 in un complesso omogeneo di edifici della stessa tipologia architettonica, si affaccia sulla storica Via Vacuna. È composto di otto piani e di un unico corpo scala suddiviso in A e B, con locale lavatoi e terrazza, due ascensori, guardiola e alloggio portiere. La rifinitura del fabbricato è tipica degli anni 70, è caratteristica degli edifici residenziali dell'epoca.

L'appartamento gode di ampia vista verso Ovest su Piazza Bologna, nuova Stazione Tiburtina, nuova sede BNL BNP-PARIBAS, Via Nomentana, fino a Nord con il Monte Soratte.

DATI CATASTALI:

Categoria: A/3 - Classe:4 - Consistenza: 4,5 vani - Rendita catastale: € 1037,11

Superficie commerciale:

Appartamento: 88 mq circa, Cantina 12 mq x 25% = tot mq 99

COEFFICIENTE FISCALE: 67,75%

SPESE CONDOMINIALI: € 1000,00 annuali (circa)

RISCALDAMENTO: L'alloggio è staccato dall'impianto centralizzato e viene riscaldato e/o refrigerato da due pompe di calore, quindi le spese condominiali per il riscaldamento sono al 30%.

CALCOLO FISCALE

Rendita catastale	€ 1.037,11
Rivalutazione del 5%	€ 51,86
Rendita rivalutata	€ 1.088,97
Val. imp. piena proprietà (= rv x 120)	€ 130.675,86
Val. imp. piena proprietà se 1° casa (= rc x 110)	€ 119.786,21
% imponibile da tabelle ministeriali usufrutto	67,75 %
Valore imponibile	€ 88.532,90
Valore imponibile se 1° casa	€ 81.155,15

COSTI DI ACQUISIZIONE

Tassa di registro 9%	€ 7.967,96
Imposta ipotecaria fissa	€ 50,00
Imposta catastale fissa	€ 50,00
Totale	€ 8.067,96
COSTI ACQUIS. - AGEVOLAZIONE 1° CASA	
Tassa di registro 2%	€ 1.623,10
Imposta ipotecaria fissa	€ 50,00
Imposta catastale fissa	€ 50,00
Totale	€ 1.723,10

* i calcoli non comprendono l'onorario del Notaio e le eventuali competenze d'agenzia

N.B.:

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5 per cento) per i seguenti coefficienti:

- 110, per la prima casa;
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A e C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 140, per i fabbricati appartenenti al gruppo catastale B;
- 60, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 40,8, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Avvertenza:

I dati forniti sono puramente indicativi e pertanto non potranno essere considerati nè utilizzati come preventivi e non determinano alcun impegno ne responsabilità da parte di Viager.