

**PERIZIA**

## Divisione ereditaria Famiglia Verdi

Committente

Sig. Enrico Verdi - Via del Bosco 45 Napoli



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Perizia ID 1

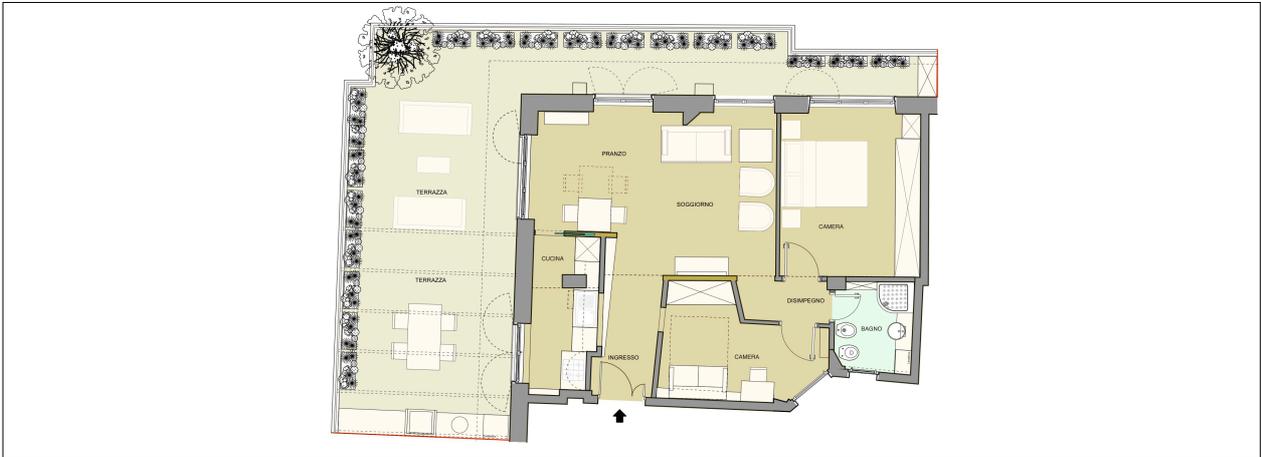
Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010****IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA**

ID	Indirizzo	Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.
<b>2</b>	Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13	Residenziale	456	23	4	A/2
<b>3</b>	Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23	Residenziale	53	23	4	A/2
<b>4</b>	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2	Residenziale	34	287	2	A/10
<b>16</b>	Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena -	Terreno	254	23		
<b>17</b>	Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia	Rurale	45	753		A/6

**IMMOBILE**

**Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2  
Int.13**



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  
Residenziale**DATI CATASTALI****DATI IDENTIFICATIVI**

Provincia

Roma

Comune

Roma

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

456

23

4

**DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE**

Zona censuaria

Micro Zona

Categoria

Classe

Consistenza

Superficie catastale

Rendita catastale

2

A/2

2

7,5 vani

12345

**DATI DI CLASSAMENTO TERRENO**

Qualità

Classe

ha

Superficie a ca

Reddito Dominicale

Reddito Agrario

**Intestatari**

Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G - 1/2

Rossi Maria - Cod.fisc. RSSMRA67R46F456D - 1/2

**Annotazioni**

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale      Foglio: 456      Particella: 23      Subalterno: 4      Categoria: A/2

## MAPPA



# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

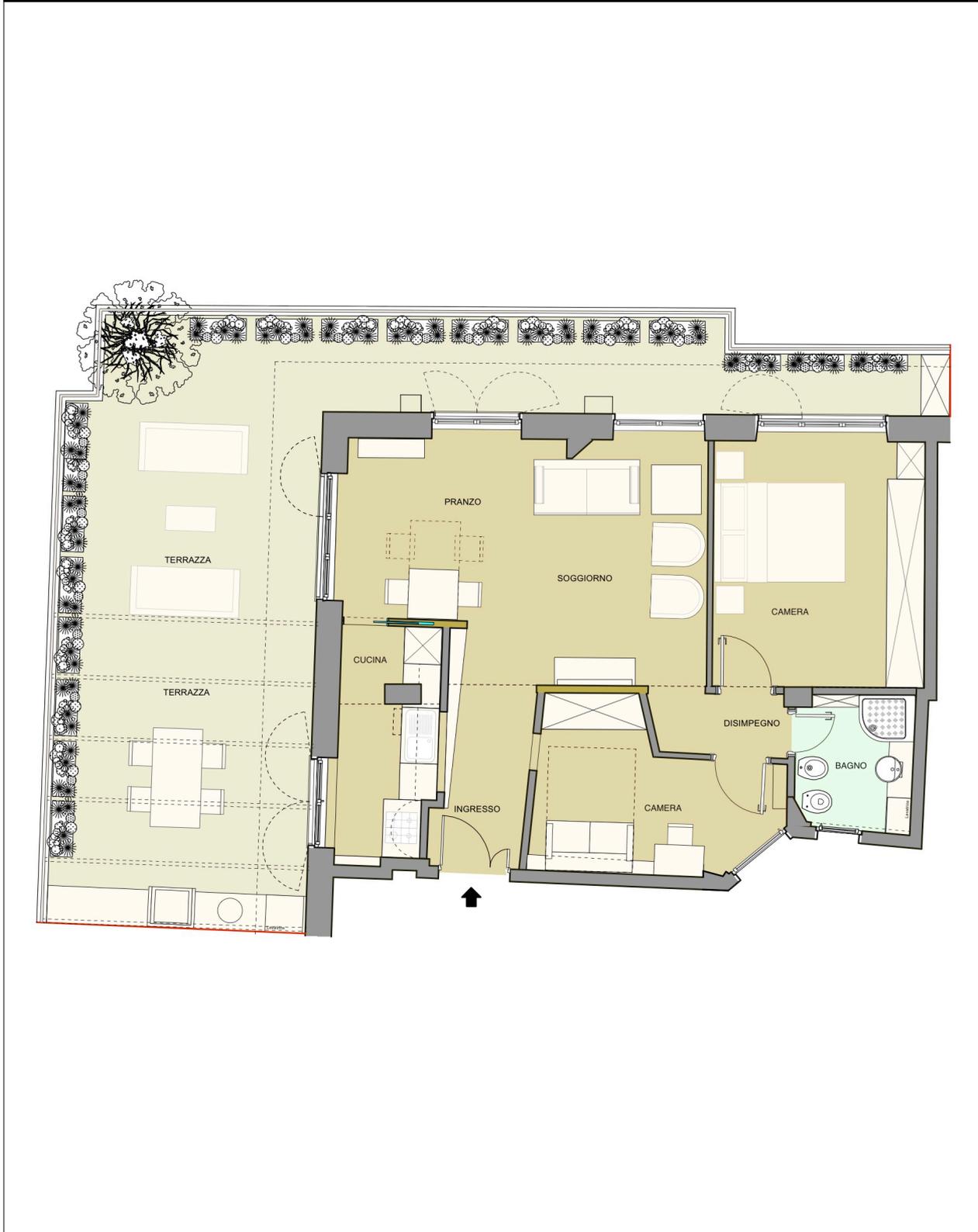
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale      Foglio: 456      Particella: 23      Subalterno: 4      Categoria: A/2

## PLANIMETRIA



Planimetria dell'immobile dopo la ristrutturazione del 2008

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **DESCRIZIONE**Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà 

L'immobile è posto al piano attico di una palazzina signorile ed è composto da:

- ingresso
- soggiorno
- cucina
- 1 camera da letto doppia
- 1 camera da letto singola
- bagno
- terrazza

La palazzina è di tipo signorile con finiture di qualità e portierato.

L'edificio è posto un una delle principali vie della città con presenza di attività commerciali ed ottimi collegamenti con il resto della città.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## FOTOGRAFIE



La palazzina



Il soggiorno



Camera da letto



Camera da letto

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## FOTOGRAFIE



Il bagno



La cucina

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Planimetria dell'immobile dopo la ristrutturazione del 2008

### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

		Superficie mq	Descrizione	Superficie coperta mq	
				<input type="text" value="100,00"/>	+
Superficie al 60%			Verande.		+
Superficie al 50%					+
Superficie al 35%			Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		+
Superficie al 30%					+
Superficie al 25%		<input type="text" value="43,00"/>	Balconi e terrazze scoperti.		+
Superficie al 20%					+
Superficie al 15%			Giardini di appartamenti.		+
Superficie al 10%			Giardini di ville e villini.		+
Superficie al 5%					+
Superficie al 2%					+
Sup. al	<input type="text" value="25,00%"/>	<input type="text" value="12,00"/>	Soffitta		+
Sup. terreno al				<input type="text" value="13,75"/>	=
Superficie commerciale				<input type="text" value="113,75"/>	

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	456	Particella	23	Subalterno	4	Categoria	A/2

## COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA



Planimetria dell'immobile dopo la ristrutturazione del 2008

Zona di riferimento

Quartiere Milanello basso

Piano con ascensore	Attico: 1,20	PCA	1,200	x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	x
Affaccio	Su piazza storica: 1,20	AFF	1,200	x
Taglio	mq 60 ÷ mq 100: 1,00	TAG	1,000	x
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	x
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	x
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	x
Vetustà	2 anni dal 2008	VET	0,980	x
Finitura		FIN		x
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70    Stabile: Normale: 1,00	MAN	0,700	x
Riscaldamento	Centralizzato: 1,00	RIS	1,000	x
Efficienza energetica	Sopra la media: 1,025	EFF	1,025	x
Locazione	Non affittato: 1,00	LOC	1,000	x
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	x
Parcheggio	Facile: 1,10	PAR	1,100	x
Trasporti	Nella media: 1,00	TRAS	1,000	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=

Coefficiente correttivo totale **1,22795303**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Residenziale Foglio 456 Particella 23 Subalterno 4 Categoria A/2

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Quartiere Milanello basso

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 1.9.2010 al 30.10.2010 le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del quartiere.

**VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di mercato della zona per mq **4.000,00** x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale **1,22795303** =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq **4.911,81** x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq **113,75** =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **558.718,63****VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 50/100 Euro **279.359,31**

Il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 1.9.2010 al 30.10.2010 le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del quartiere.

**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di locazione della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile Euro **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile Euro **RENDIMENTO ANNUO LORDO**Rendimento annuo lordo 

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **RELAZIONE DI STIMA****13 novembre 2010**

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

**Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.**

**Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.**

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

**ESEMPIO DI TABULATORI**

a)	Immobile 12	234,67
b)	Immobile 34	234564,4
c)	Immobile 345	4,73
d)	Immobile 2	1234,675
e)	Immobile 58	234,32

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

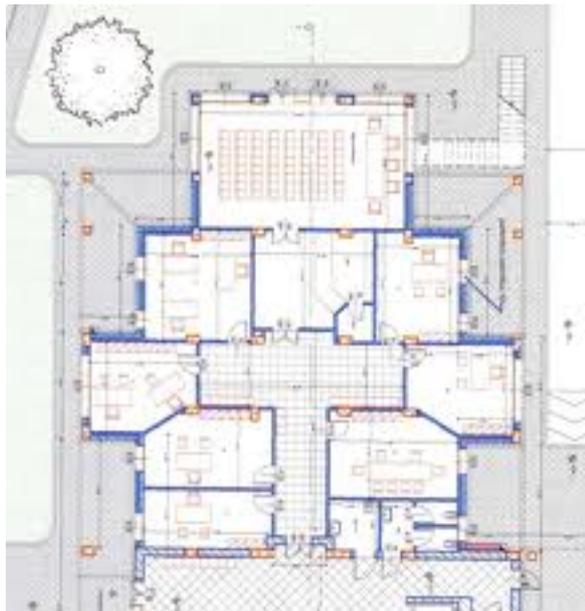
Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **ALLEGATO ALLA STIMA**

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Planimetria"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Pianta generale del fabbricato**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Residenziale Foglio 456 Particella 23 Subalterno 4 Categoria A/2

**ALLEGATO ALLA STIMA**

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Atto di compravendita	8	7 luglio 2010

**Atto Notaio Rossi Rep.2134234 dir. 2345134**

Vedi documento allegato di seguito composto da n.8 pagine.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Perizia ID 1  
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2 Int.13

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale    Foglio: 456    Particella: 23    Subalterno: 4    Categoria: A/2

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
3	Attestato di certificazione energetica		9 dicembre 2010



### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

#### Dati proprietario

Nome e cognome  
Ragione sociale -  
Indirizzo  
N. civico  
Comune  
Provincia  
C.A.P.  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono

#### Catasto energetico

Numero di protocollo  
Registrato il:  
Valido fino al

#### Dati catastali

Sezione	Foglio	Particella	Categoria catastale
Subalterni da	a	da	a

#### Dati edificio

Provincia **Milano**  
Comune **COLOGNO MONZESE**  
Indirizzo **Via per Vimodrone 6**  
Periodo di attivazione dell'impianto: **16 ottobre - 16 aprile**  
Gradi giorno: **2404 [GG]**  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione: **1961-1978**  
Superficie utile: **60.23 [m²]**  
Superficie disperdente (S): **90.72 [m²]**  
Volume lordo riscaldato (V): **180.14 [m³]**  
Rapporto S/V: **0.48 [m]**  
Progettista architettonico: **N.D.**  
Progettista impianto termico: **N.D.**  
Costruttore: **N.D.**

#### Mappa



Classe energetica - EP <sub>t</sub>	Zona climatica	E
A+	E	< 14 [kWh/m²a]
A		< 29 [kWh/m²a]
B		< 68 [kWh/m²a]
C		< 87 [kWh/m²a]
D		< 118 [kWh/m²a]
E		< 145 [kWh/m²a]
F		< 175 [kWh/m²a]
G	> 175 [kWh/m²a]	

#### Classe energetica - ET<sub>c</sub>



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva: **38.47 kWh/m²a**

#### Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto stabilito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

#### Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2e</sub>



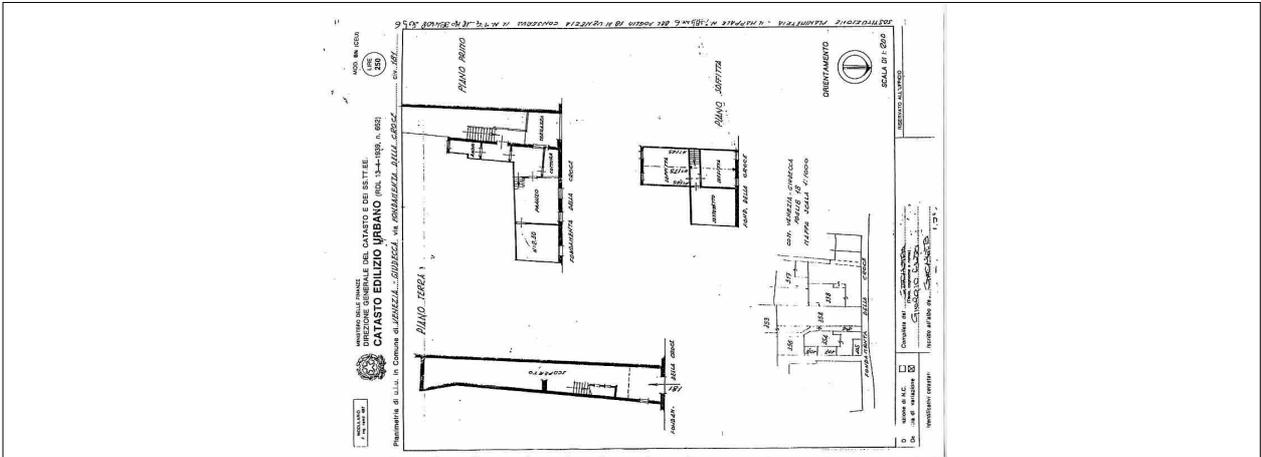
Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **81.73 [kWh/m²a]**

www.cened.it

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA valido fino al 20/12/2019

**IMMOBILE**

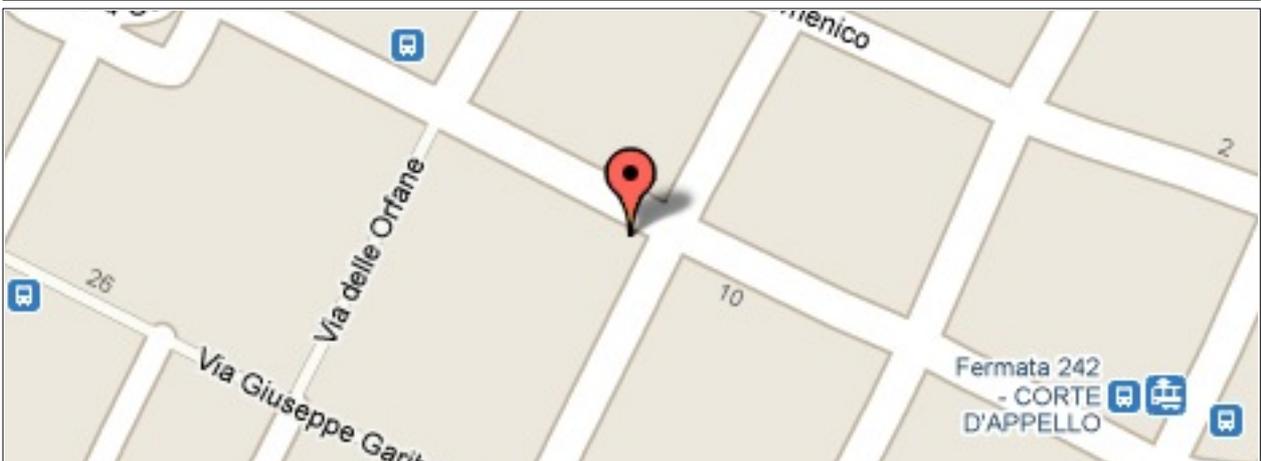
**Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23**



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

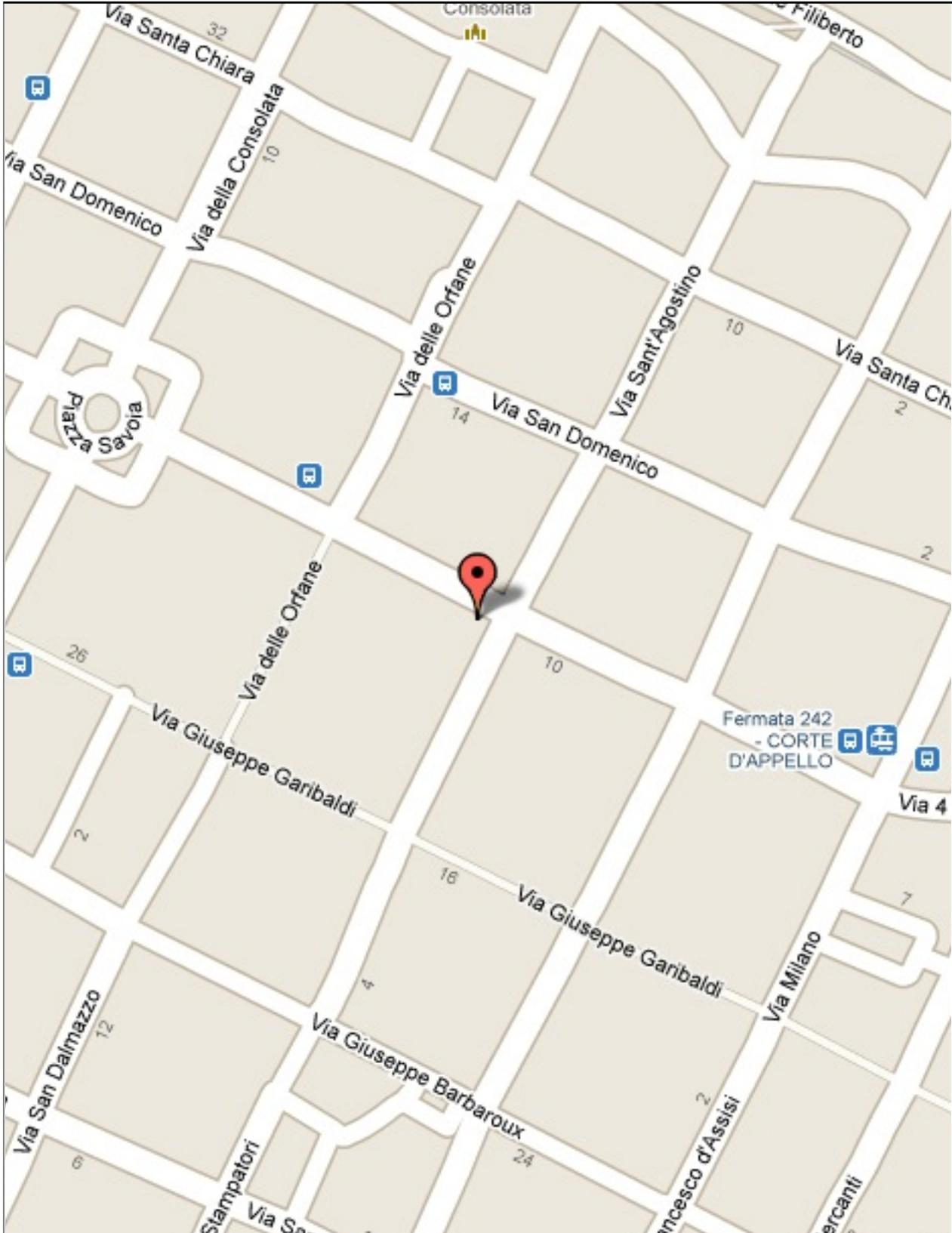
Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE: Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale    Foglio: 53    Particella: 23    Subalterno: 4    Categoria: A/2

**MAPPA**

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

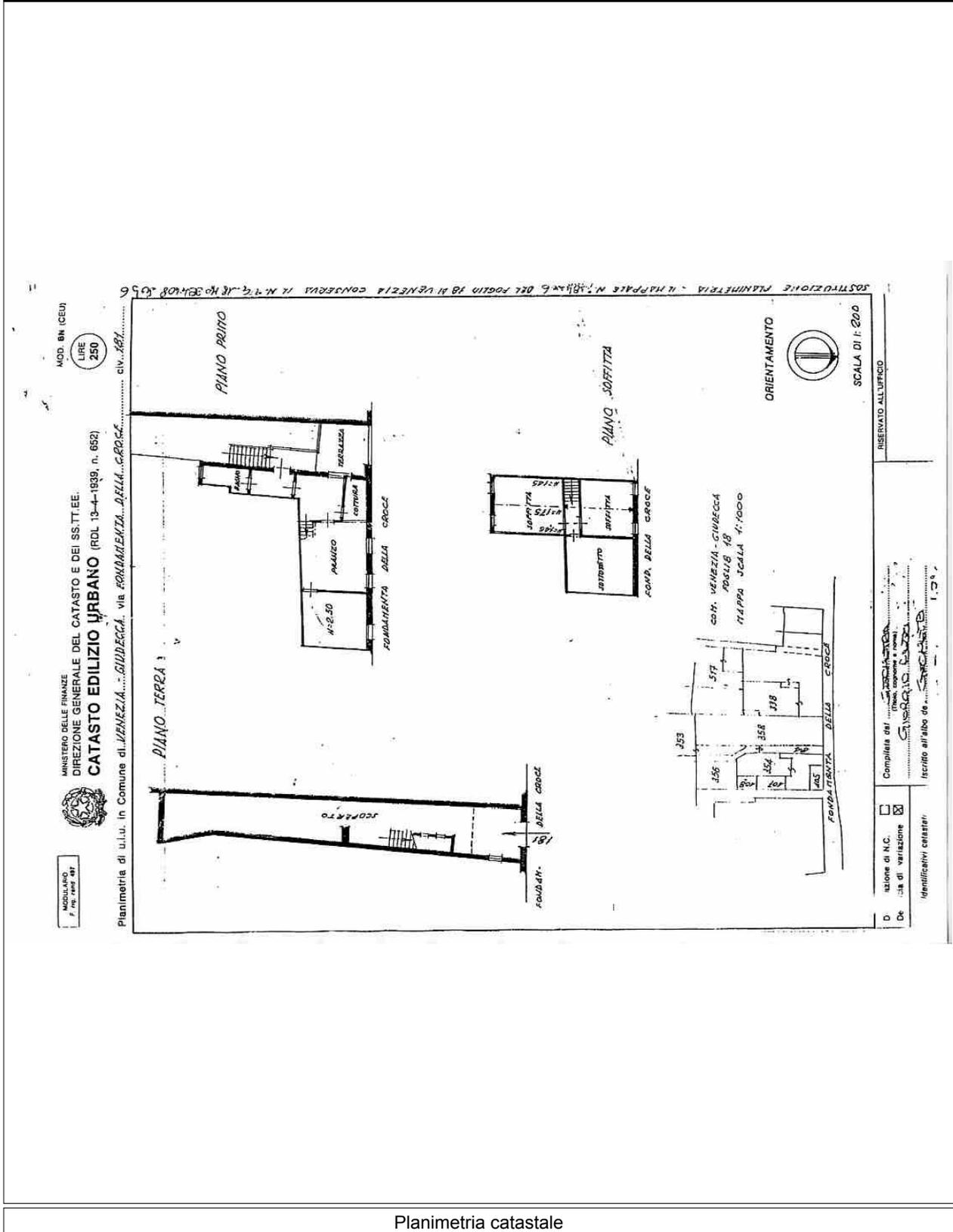
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione: Residenziale Foglio: 53 Particella: 23 Subalterno: 4 Categoria: A/2

## PLANIMETRIA



Planimetria catastale

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **DESCRIZIONE**Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà 

L'immobile è situato in una palazzina liberty della fine dell'800 nel quartiere liberty della città.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e giardino.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## FOTOGRAFIE



Il fabbricato in cui è inserito l'immobile



La cucina



Il bagno



Il bagno di servizio

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Residenziale Foglio 53 Particella 23 Subalterno 4 Categoria A/2

**FOTOGRAFIE**

La camera da letto matrimoniale



La camera da letto di servizio

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

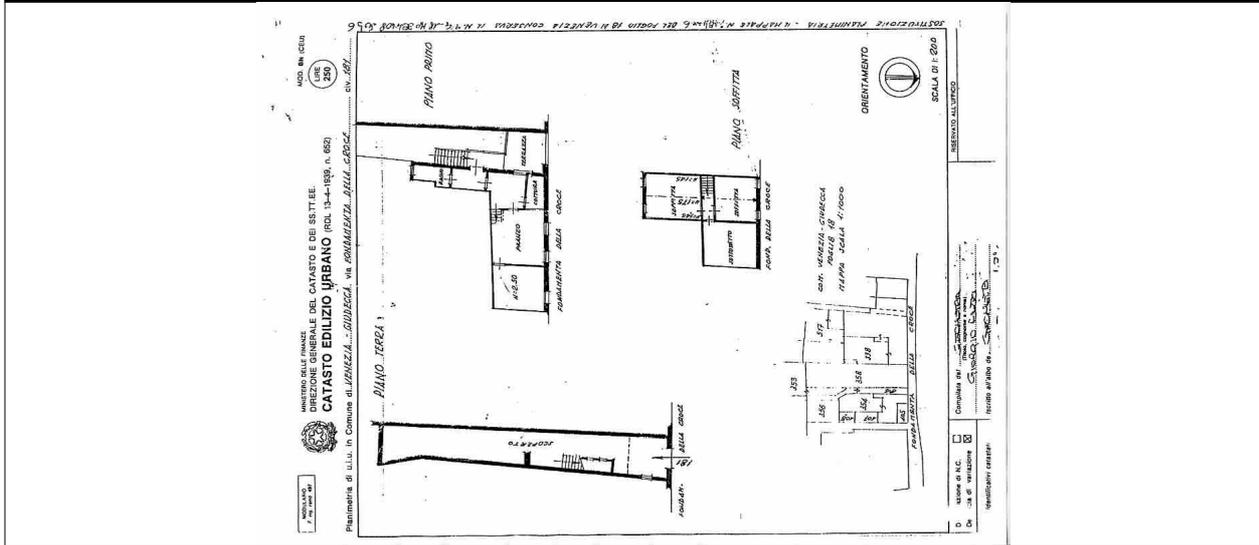
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Planimetria catastale

### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

		Superficie mq	Descrizione		
				<input type="text" value="150,00"/>	+
Superficie al 60%	<input type="text" value="23,00"/>		Verande.		+
Superficie al 50%					+
Superficie al 35%	<input type="text" value="23,00"/>		Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.		+
Superficie al 30%					+
Superficie al 25%			Balconi e terrazze scoperti.		+
Superficie al 20%					+
Superficie al 15%			Giardini di appartamenti.		+
Superficie al 10%			Giardini di ville e villini.		+
Superficie al 5%					+
Superficie al 2%					+
Sup. al					+
Sup. terreno al				<input type="text" value="21,85"/>	=
Superficie commerciale				<input type="text" value="171,85"/>	



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Residenziale Foglio 53 Particella 23 Subalterno 4 Categoria A/2

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Rione Borgo Manero

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dalla comparazione dei dati ricavati dai seguenti borsini immobiliari: OMI

**VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di mercato della zona per mq **3.826,00** x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale **0,79537839** =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq **3.043,12** x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq **171,85** =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **522.959,78****VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 1000/1000 Euro **522.959,78**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di locazione della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile Euro **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile Euro **RENDIMENTO ANNUO LORDO**Rendimento annuo lordo 

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Residenziale Foglio 53 Particella 23 Subalterno 4 Categoria A/2

**RELAZIONE DI STIMA**

**Lorem ipsum dolor** sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**Lorem ipsum dolor** sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.**

**Lorem ipsum dolor** sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**Lorem ipsum dolor** sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, **mauris diam fermentum** nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="Pianta"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Pianta del piano sottostante



# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Perizia ID 1  
Immobile ID 3

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	53	Particella	23	Subalterno	4	Categoria	A/2

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
2	Comunicazione		14 dicembre 2010

### Comunicazione per le detrazioni del 36%

L449/97 01



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

Riservato all'ufficio

### COMUNICAZIONE PER LA DETRAZIONE DEL 36 PER CENTO AI FINI IRPEF

Regolamento emanato ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni

**DATI DEL DICHIARANTE**

CODICE FISCALE	PROPRIETÀ PRIVATA (barrare la relativa casella) <input type="checkbox"/> POSSESSORE <input type="checkbox"/> DETENTORE	PROPRIETÀ COMUNE (barrare la relativa casella) <input type="checkbox"/> AMMINISTRATORE <input type="checkbox"/> CONDOMINO
COGNOME	SESSO	
NOME	DATA DI NASCITA	
COMUNE DI NASCITA	PROV.	
CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO (da compilare nel caso di proprietà comune)		CODICE FISCALE SOGGETTI ART. 5 DEL TUIR

**DATI DELL'IMMOBILE**

SITO IN (Comune)	PROV.	C.A.P.
INDIRIZZO	N. CIVICO	
DATI DEL CATASTO <input type="checkbox"/> URBANO <input type="checkbox"/> TERRENI	PARTITA	FOGLIO
OPPURE: <input type="checkbox"/> PRESENTATA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO	NUMERO/PARTICELLA	SUB
ESTREMI DI REGISTRAZIONE DI ATTO (per il detentore):		
DATA	NUMERO	UFFICIO

**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA** (Barrare le relative caselle)

<input type="checkbox"/> COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA RICEVUTE I.C.I. DAL 1997 (se dovuta)
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA DELIBERA ASSEMBLEARE E TABELLA MILLESIMALE
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	<input type="checkbox"/> DICHIARAZIONE DI CONSENSO DEL POSSESSORE
<input type="checkbox"/> COPIA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO	

Comunicazione ASL:  Si  No

Data di inizio lavori: / /

Firma: \_\_\_\_\_ Data: / /

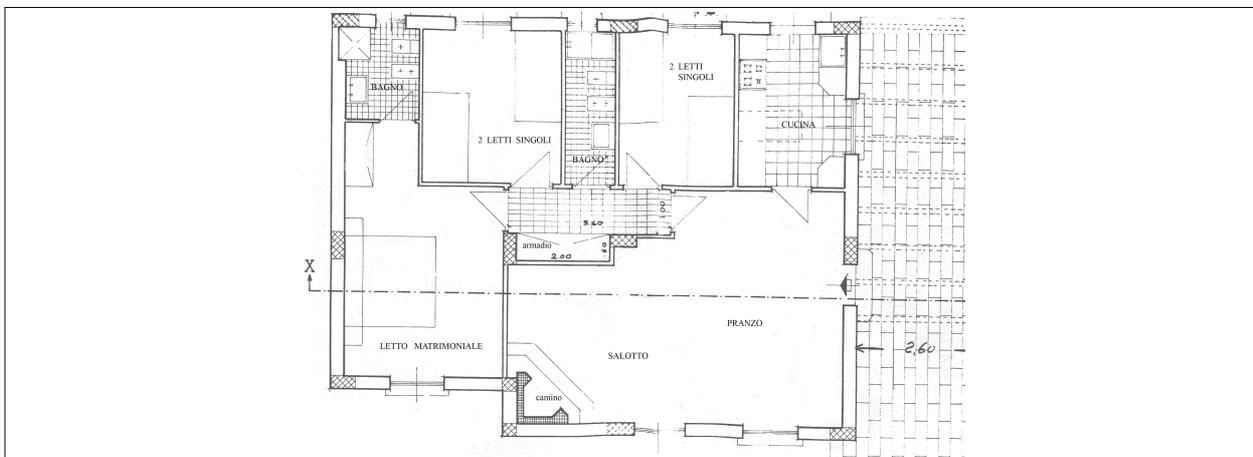
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

IMMOBILE

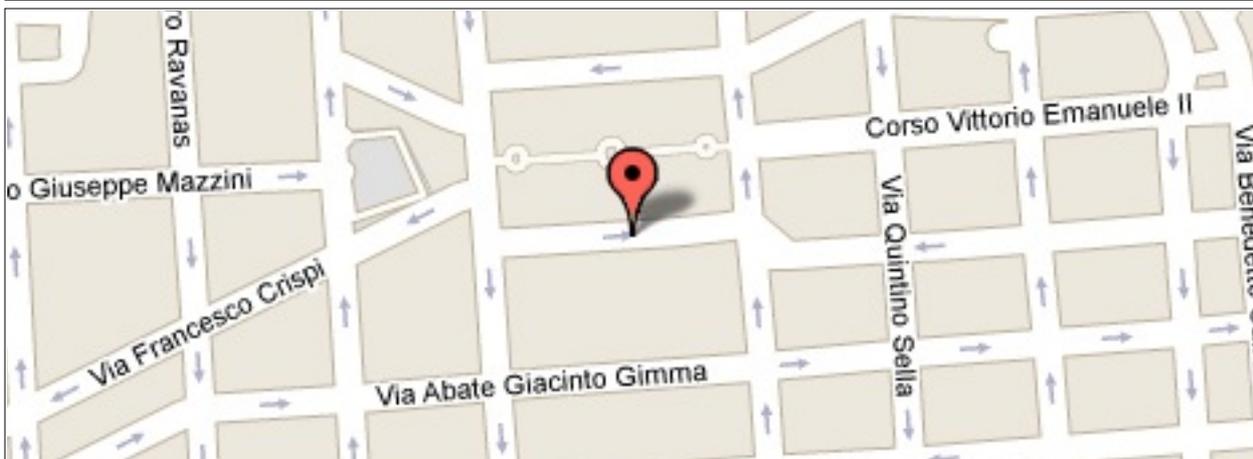
## Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF



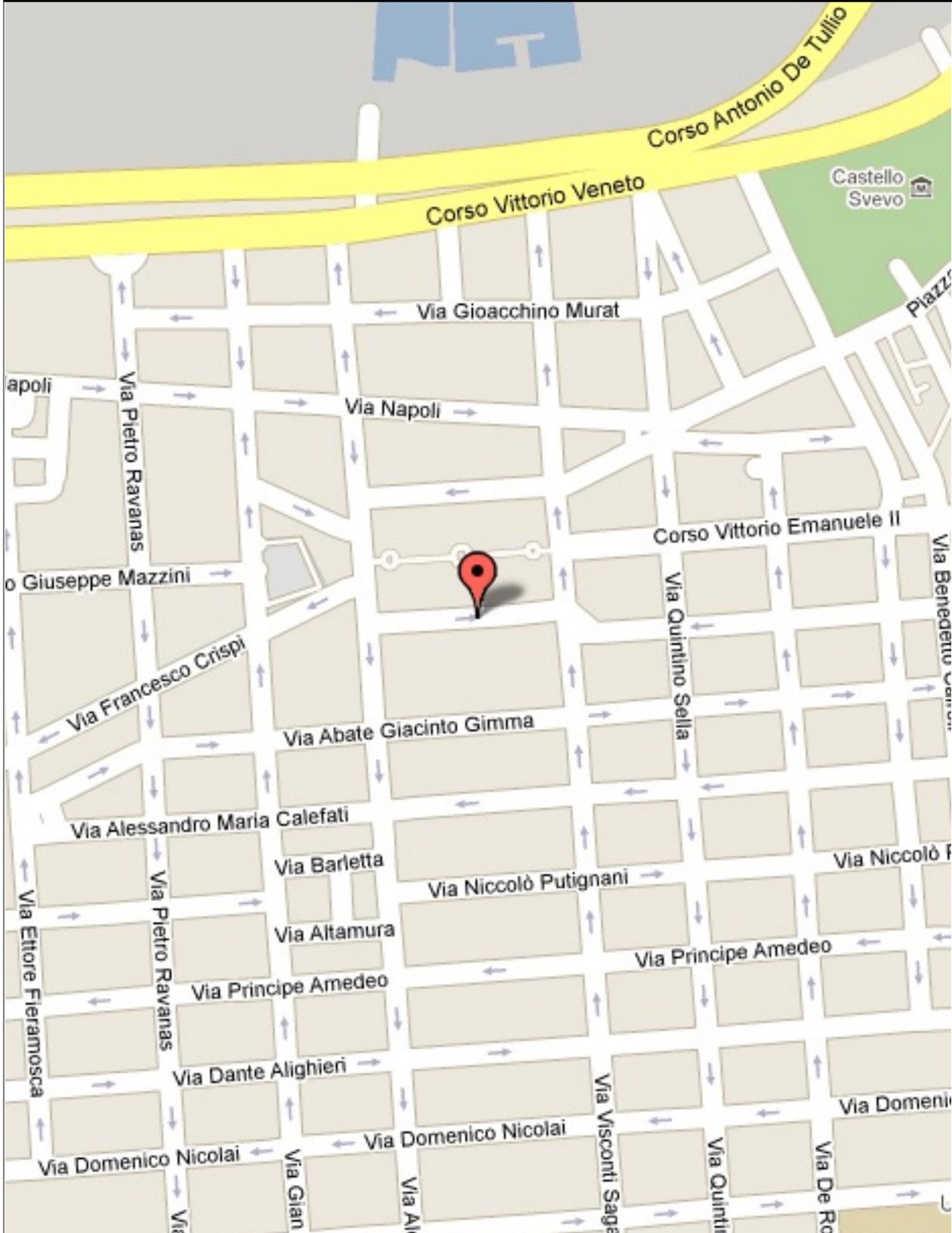
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

## MAPPA



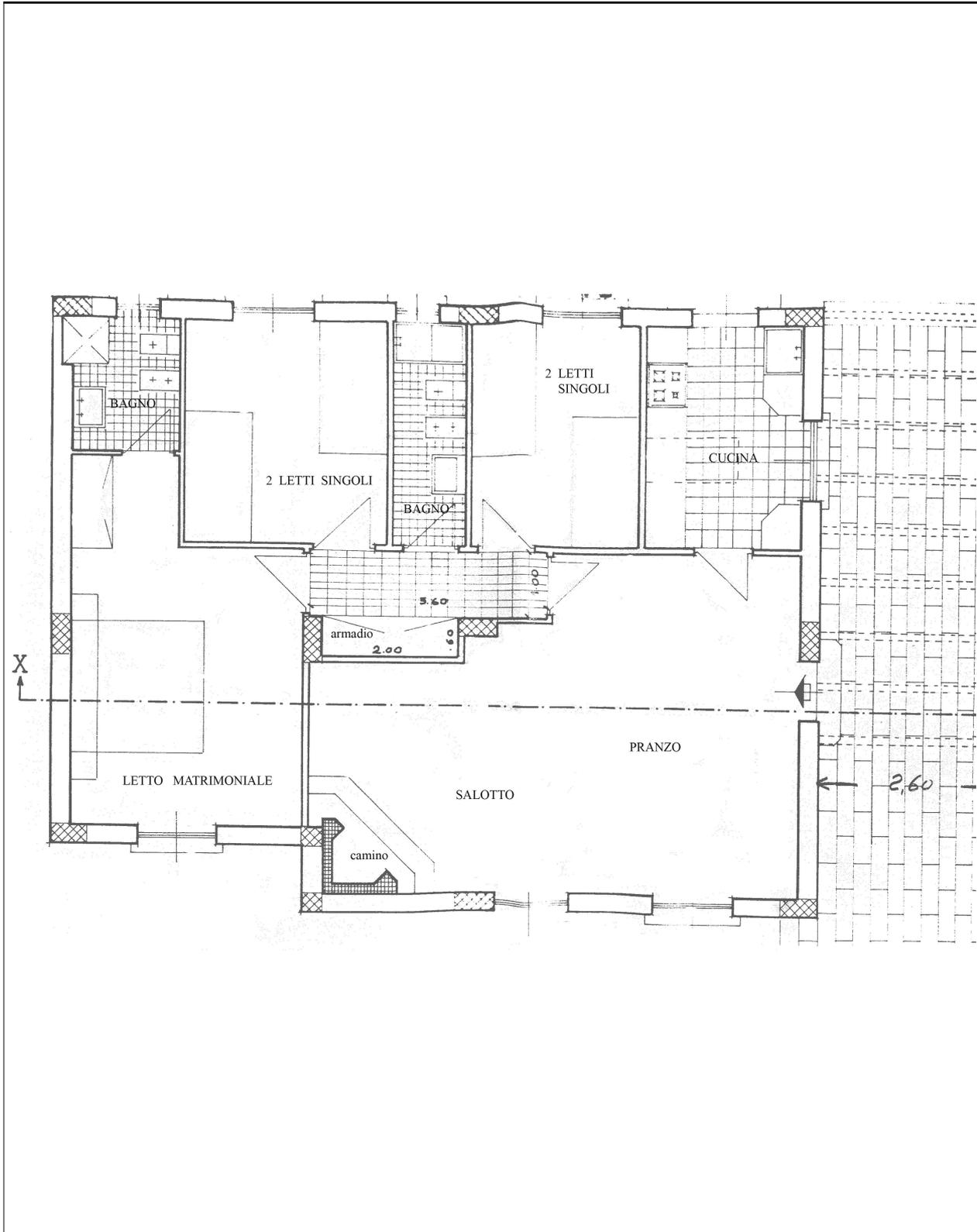
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

## PLANIMETRIA



Planimetria allegata all'atto di compravendita

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 4

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

**DESCRIZIONE**Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà 

L'appartamento è situato al piano terra di un fabbricato di 9 piani posto nel quartiere Fenizetti ad alta densità abitativa.

L'appartamento è composto da:

- soggiorno
- 4 camere
- disimpegno
- 2 bagni
- 2 ripostigli
- giardino

L'appartamento è adibito ad uso ufficio.

I pavimenti sono in marmettoni 40x40.

I rivestimenti sono in intonaco civile tinteggiato.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice.

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in stato mediocre.

L'impiantistica è in buone condizioni.

Il giardino è in buono stato di manutenzione

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

## FOTOGRAFIE

	<p>La palazzina in cui è inserito l'immobile</p>
	<p>Il soggiorno</p>
	<p>La cucina</p>
	<p>La camera da letto principale</p>

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

## FOTOGRAFIE

	La seconda camera da letto
	Il bagno in marmo
	Il bagno nel sottotetto

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

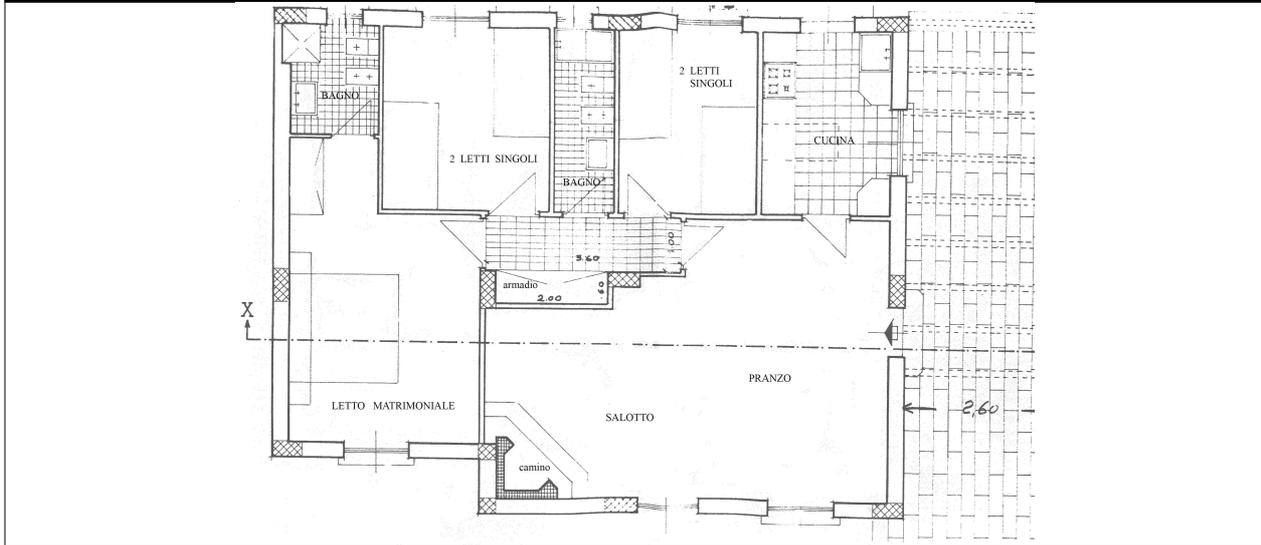
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Planimetria allegata all'atto di compravendita

### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

Superficie coperta mq

+

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 60%		Verande.	+
Superficie al 50%			+
Superficie al 35%	12,00	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+
Superficie al 30%			+
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+
Superficie al 20%			+
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.	+
Superficie al 10%		Giardini di ville e villini.	+
Superficie al 5%			+
Superficie al 2%			+
Sup. al			+
Sup. terreno al			=

Superficie ponderata

=

Superficie commerciale

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

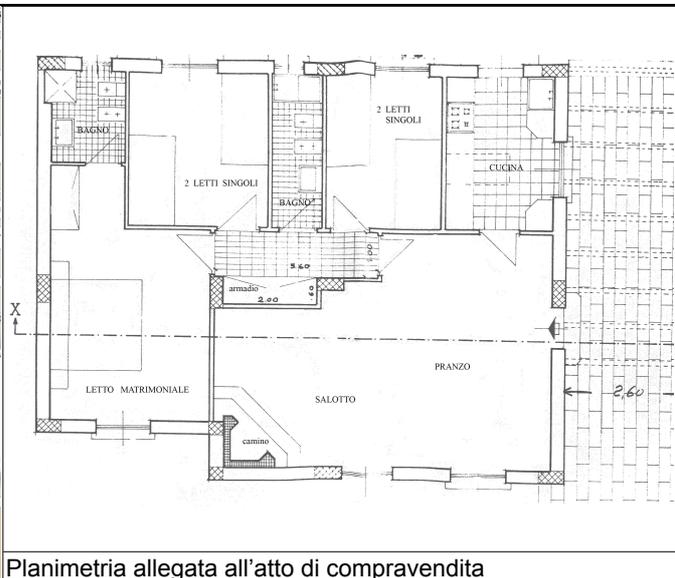
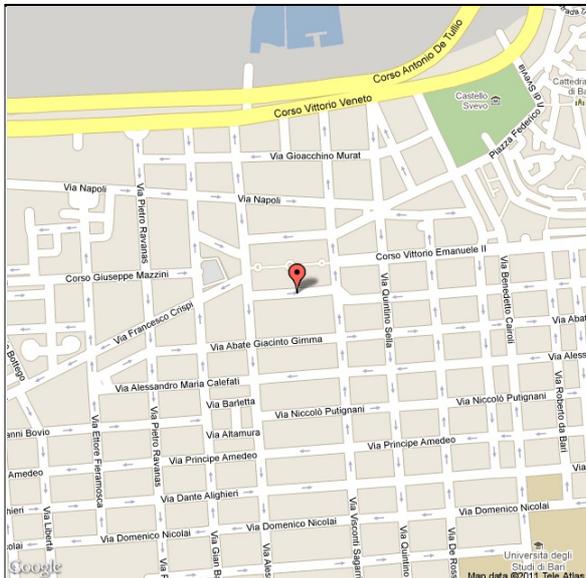
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA



Planimetria allegata all'atto di compravendita

Zona di riferimento

Zona Prato smeraldo

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore	Terra con giardino: 0,85	PSA	0,850	X
Orientamento	Nord/Est Nord/Ovest; 0,90	ORI	0,900	X
Esposizione	Su due lati: 1,00	ESP	1,000	X
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	X
Taglio	> mq 100 con 2 bagni: 1,05	TAG	1,050	X
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000	X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità		LUM		X
Vetustà	15 anni dal 1995	VET	0,850	X
Finitura		FIN		X
Manutenzione: immobile	Stabile	MAN		X
Riscaldamento	Autonomo e climatizzazione canalizzata: 1,08	RIS	1,080	X
Efficienza energetica	Classe D: 1,00	EFF	1,000	X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio	Difficile: 0,90	PAR	0,900	X
Trasporti	Vicini: 1,05	TRAS	1,050	X
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000	X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=

Coefficiente correttivo totale **0,69682741**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 4

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 1.9.2010 al 30.10.2010 le cui informazioni sono state ottenute da agenzie immobiliari del quartiere.

**VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di mercato della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 500/1000 Euro 

Il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 4

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 1.9.2010 al 30.10.2010 le cui informazioni sono state ottenute da agenzie immobiliari del quartiere.

**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di locazione della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: UNI 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile Euro **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile Euro **RENDIMENTO ANNUO LORDO**Rendimento annuo lordo 

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 4

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

**RELAZIONE DI STIMA**

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 4

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT Int.2								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	2	Categoria	A/10

**ALLEGATO ALLA STIMA**

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Atto di donazione	6	10 agosto 2010

**Atto di donazione Notaio Verdi Rep.76556**

Vedi documento allegato di seguito composto da n.6 pagine.

IMMOBILE

**Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino  
Siena - Italia**



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF



# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

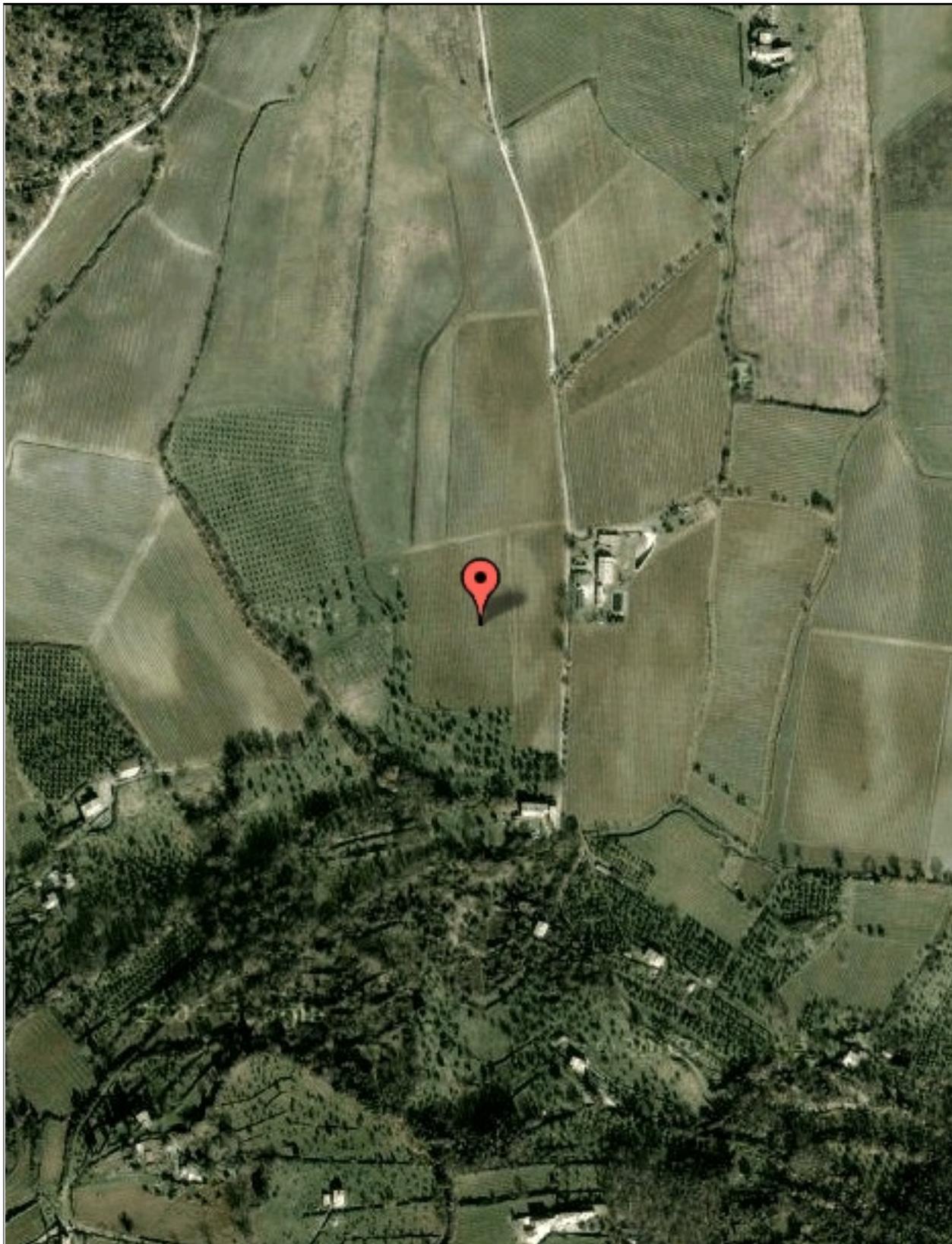
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Terreno Foglio 254 Particella 23 Subalterno Categoria

## MAPPA



# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## PLANIMETRIA



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 16

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **DESCRIZIONE**Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà 

Il terreno è in ottima posizione, posto su un dolce declivo esposto a Sud. Su tre lati del terreno corre una strada vicinale. Circondato da un muretto a secco con cancello veicolare in ferro a doppia anta. Nel terreno è presente un pozzo con autoclave che alimenta una rete di innaffiamento estesa su tutto il terreno. Il terreno ha una servitù di passaggio per due lotti interclusi adiacenti.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## FOTOGRAFIE



Foto aerea del terreno



Il vigneto

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia				
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G				
Destinazione	Terreno	Foglio	254	Particella	23
		Subalterno		Categoria	

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: TERRENI

	Superficie mq	Descrizione	Superficie coperta mq
Superficie al 60%			+ <input type="text"/>
Superficie al 50%			+
Superficie al 35%			+
Superficie al 30%			+
Superficie al 25%			+
Superficie al 20%			+
Superficie al 15%			+
Superficie al 10%			+
Superficie al 5%			+
Superficie al 2%			+
Sup. al			+
Sup. terreno al	100,00%	23.423,00 Vigneto arborato	= <input type="text" value="23.423,00"/> =
		Superficie commerciale	<input type="text" value="23.423,00"/>

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia				
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G				
Destinazione	Terreno	Foglio	254	Particella	23
		Subalterno		Categoria	

## COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA



Zona di riferimento

Prato smeraldo

Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Sud/Est Est Sud: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione		ESP		x
Affaccio		AFF		x
Taglio		TAG		x
Balconi		BAL		x
Distribuzione		DIS		x
Luminosità		LUM		x
Vetustà		VET		x
Finitura		FIN		x
Manutenzione: immobile		MAN		x
Stabile				
Riscaldamento		RIS		x
Efficienza energetica		EFF		x
Locazione		LOC		x
Stabile		STA		x
Parcheggio		PAR		x
Trasporti		TRAS		x
Traffico		TRAF		x
Zona	Migliore della media della zona; 1,05	ZON	1,050	x
Produttività	1,40	PROD	1,400	x
Altro	Recinzione con muro a secco	ALT	1,100	=
Coefficiente correttivo totale			<b>1,617</b>	

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 16

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Terreno Foglio 254 Particella 23 Subalterno Categoria

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Prato smeraldo

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di terreni simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 2009 ad oggi le cui informazioni sono state ottenute attraverso i sensali della zona e dei comuni confinanti.

**VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di mercato della zona per mq **120,00** x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale **1,617** =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq **194,04** x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: Terreni

Superficie commerciale mq **23.423,00** =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **4.544.998,92****VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 2/15 Euro **605.999,86**

Il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 16

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Terreno Foglio 254 Particella 23 Subalterno Categoria

**CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Prato smeraldo

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di terreni simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 2009 ad oggi le cui informazioni sono state ottenute attraverso i sensali della zona e dei comuni confinanti.

**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di locazione della zona per mq **0,24** x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale **1,617** =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq **0,39** x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: Terreni

Superficie commerciale mq **23.423,00** =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile Euro **9.090,00****VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile Euro **109.079,97****RENDIMENTO ANNUO LORDO**Rendimento annuo lordo **2,4000 %**

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 16

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**

Indirizzo IMMOBILE Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione Terreno Foglio 254 Particella 23 Subalterno Categoria

**RELAZIONE DI STIMA****9 giugno 2011**

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**APPALTI & IMPRESE**Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

**IMMOBILE**

## Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia



**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 3.4

I dati inseriti nella perizia sono del tutto inventati a solo scopo dimostrativo.  
Qualsiasi riferimento e a cose o persone è puramente casuale.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 17

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del Condotto - 06756 Poli Roma - ItaliaProprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  
Rurale**DATI CATASTALI****DATI IDENTIFICATIVI**

Provincia

Roma

Comune

Poli

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

45

753

**DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE**

Zona censuaria

Micro Zona

Categoria

Classe

Consistenza

Superficie catastale

Rendita catastale

3

A/6

2

12 vani

265

3456

**DATI DI CLASSAMENTO TERRENO**

Qualità

Classe

ha

Superficie a ca

Reddito Dominicale

Reddito Agrario

**Intestatari**

Verdi Luigi - proprietario per 1/2

Verdi Francesca - proprietario per 1/2

**Annotazioni**

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

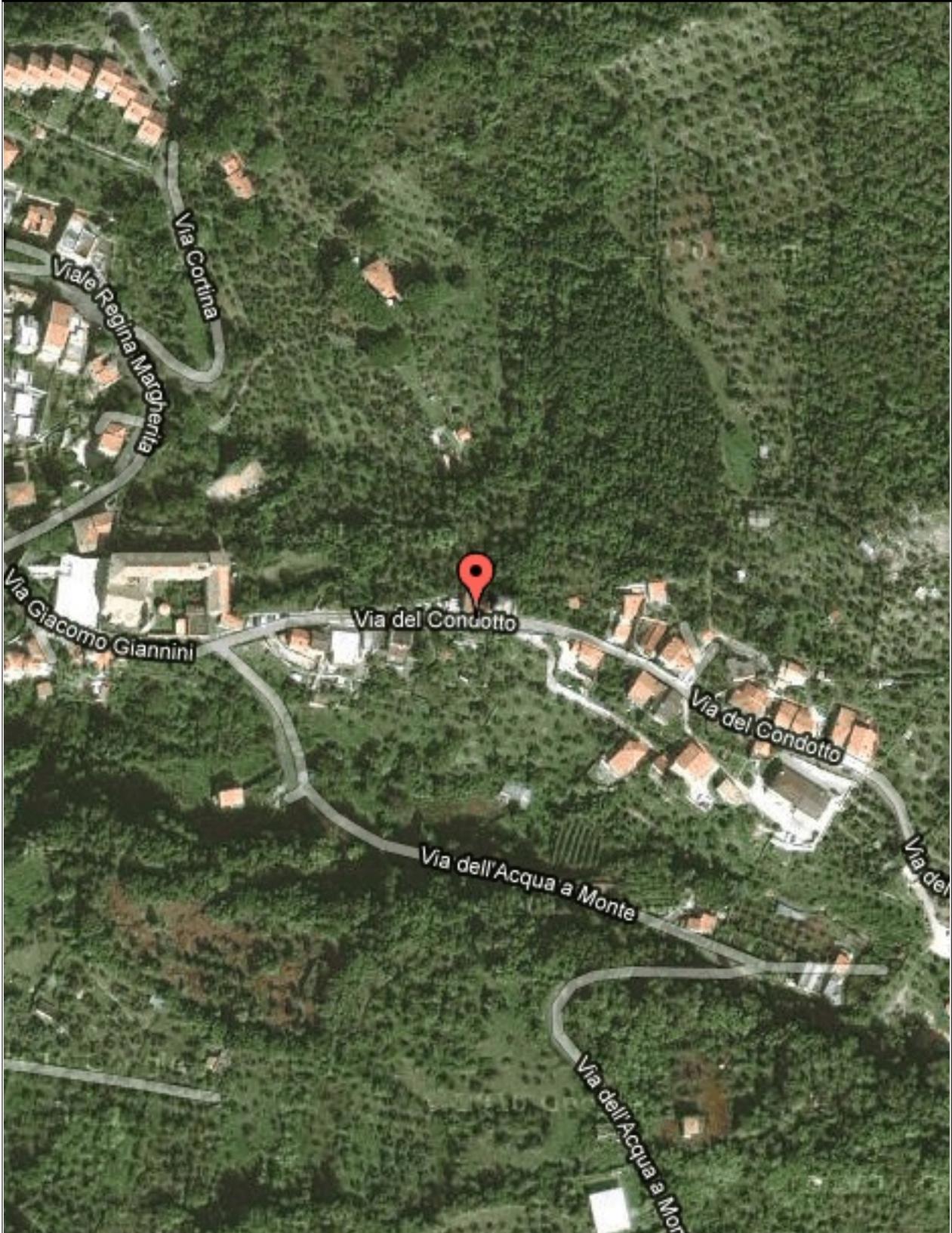
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## MAPPA



# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

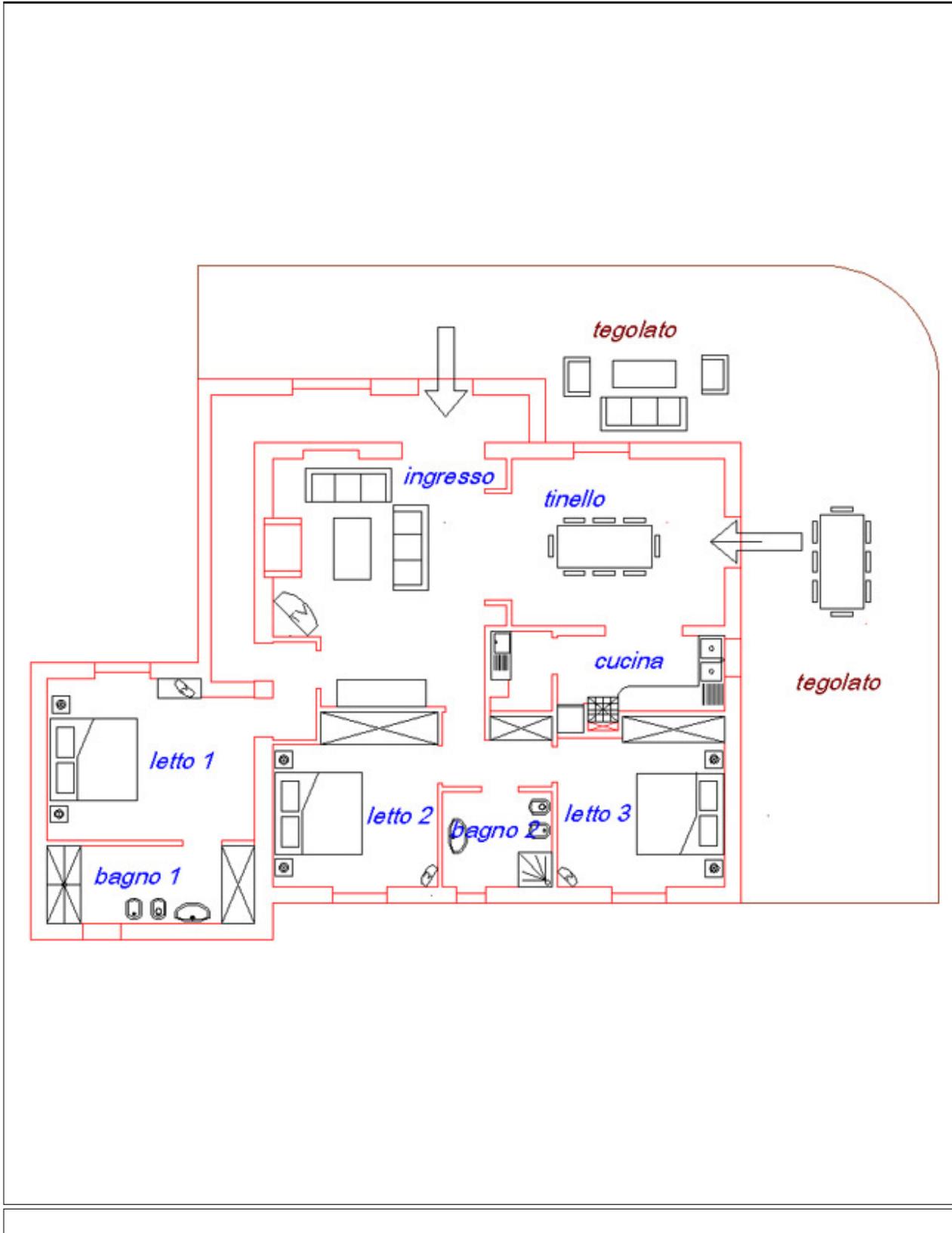
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## PLANIMETRIA



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 17

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del Condotto - 06756 Poli Roma - ItaliaProprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **DESCRIZIONE**Anno di costruzione o ristrutturazione  Anni di vetustà 

Casa rurale su tre livelli. Al piano terra locali di servizio, autorimessa per n.1 autoveicolo , rimessa per il trattore, deposito sementi e deposito attrezzature. Al piano prima raggiungibile con scala esterna ingresso, 1 grande soggiorno con camino, cucina con camino, bagno, ripostiglio, studio, camera ospiti, loggia coperta. Al piano secondo, raggiungibile con scala interna, tre camere da letto, tre bagni, ripostiglio. Murature esterne in pietra con ricorsi di mattoni a faccia vista sul lato esterno, isolamento termico cnell'intercapedine e con tavolato in foratini dalla parte interna. Intonaci interni con intonaco civile e tinteggiatura lavabile. Pavimento in battuto di cemento al piano terra e in cotto ai piani superiori. Tetto ventilato con capriate in legno di quercia, tavolato in legno, e tegole in coppi ed embrici.

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## FOTOGRAFIE



Il casale visto dalla parte interna del lotto



La taverna



Una delle camere da letto



La zona pranzo con la cucina

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

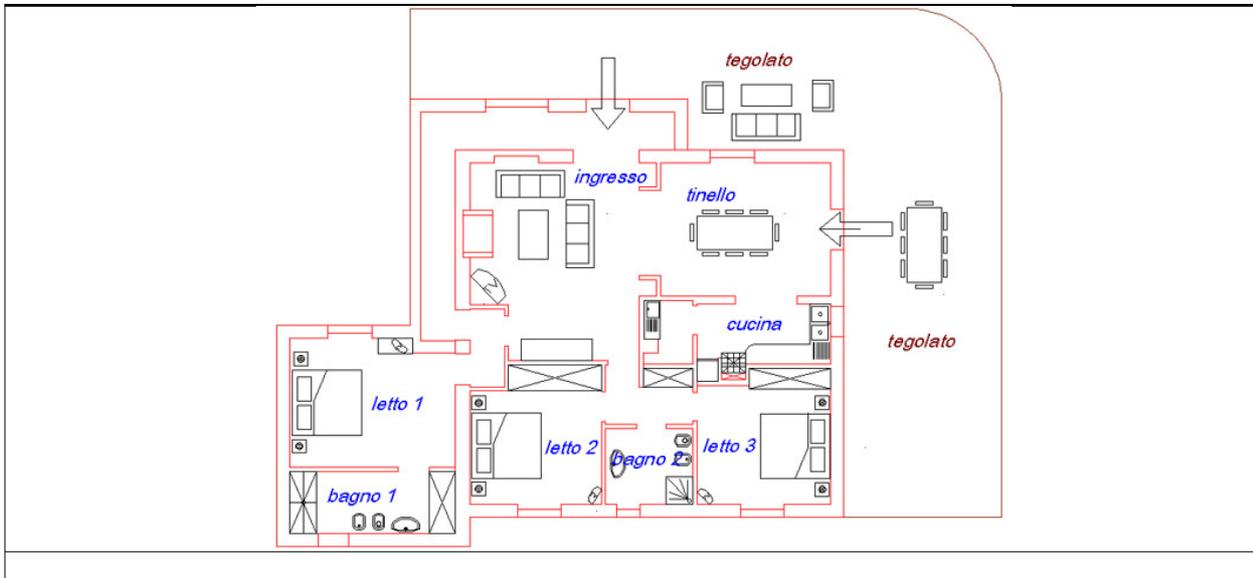
23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: UNI 10750:2005

	Superficie mq	Descrizione		Superficie coperta mq	
				245,60	+
Superficie al 60%	27,00	Verande.	+		
Superficie al 50%			+		
Superficie al 35%	34,00	Balconi e e terrazze coperti, patii e porticati.	+		
Superficie al 30%			+		
Superficie al 25%		Balconi e terrazze scoperti.	+		
Superficie al 20%			+		
Superficie al 15%		Giardini di appartamenti.	+		
Superficie al 10%	1.207,00	Giardini di ville e villini.	+		
Superficie al 5%			+		
Superficie al 2%			+		
Sup. al			+		
Sup. terreno al			=	148,80	=
		Superficie commerciale		<b>394,40</b>	

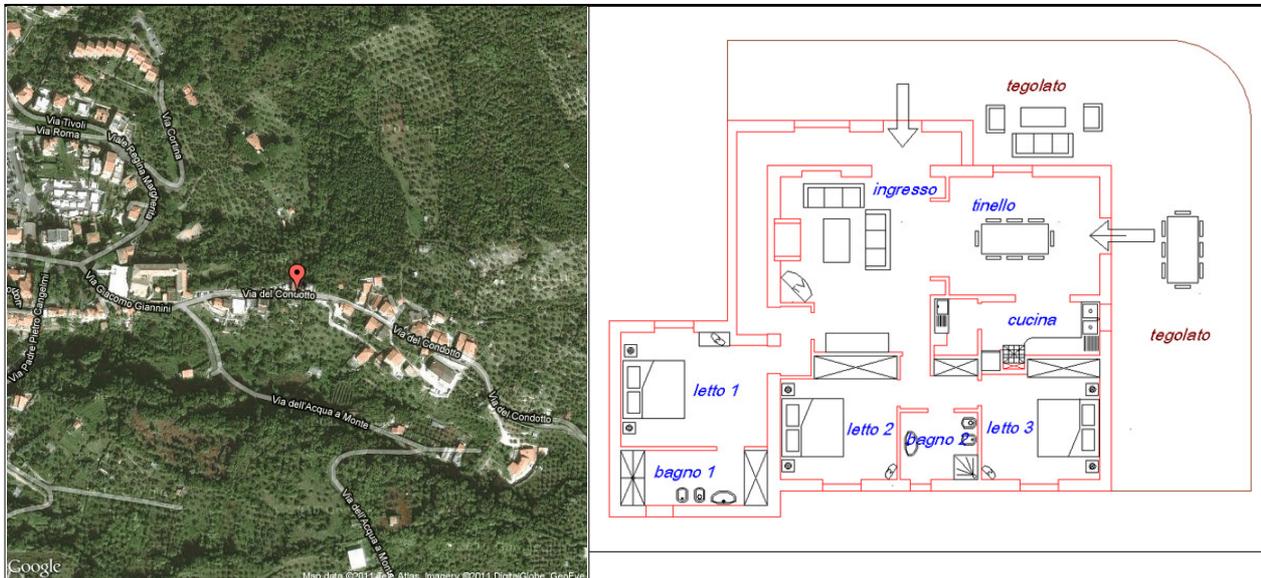
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia							
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G							
Destinazione	Rurale	Foglio	45	Particella	753	Subalterno	Categoria	A/6

## COEFFICIENTI CORRETTIVI DEL VALORE DI ZONA



Zona di riferimento

Verde smeraldo

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PSA		X
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	X
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050	X
Affaccio		AFF		X
Taglio	> mq 200: 0,95	TAG	0,950	X
Balconi		BAL		X
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000	X
Luminosità	Molto luminoso: 1,05	LUM	1,050	X
Vetustà	7 anni dal 2004	VET	0,930	X
Finitura	Superiore: 1,10	FIN	1,100	X
Manutenzione: immobile	Normale: 1,00    Stabile:	MAN	1,000	X
Riscaldamento	Autonomo e climatizzazione canalizzata: 1,08	RIS	1,080	X
Efficienza energetica	Classe B: 1,05	EFF	1,050	X
Locazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile		STA		X
Parcheggio		PAR		X
Trasporti	Nella media della zona: 1,00	TRAS	1,000	X
Traffico		TRAF		X
Zona		ZON		X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=

Coefficiente correttivo totale **1,21504088**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 17

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del Condotto - 06756 Poli Roma - ItaliaProprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita e locazione di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal ... al..... le cui informazioni sono state ottenute ....

**VALORE DI MERCATO DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di mercato della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile Euro **VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 1/2 Euro 

Il valore della proprietà è proporzionale al valore dell'immobile secondo la relativa quota di proprietà solo se l'immobile è commerciabile nella sua interezza.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 17

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE  
Via del Condotto - 06756 Poli Roma - ItaliaProprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore della zona

**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE DELLA ZONA PER MQ.**Il più probabile valore di locazione della zona per mq  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE DI ZONA**Coefficiente correttivo totale  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: Uni 10750:2005

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile Euro **VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile Euro **RENDIMENTO ANNUO LORDO**Rendimento annuo lordo 

Il valore di locazione è congruente solo se l'immobile è agibile, libero e conforme ai regolamenti igienici, edilizi ed urbanistici.

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Perizia ID 1  
Immobile ID 17

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010**Indirizzo  
IMMOBILE Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **RELAZIONE DI STIMA****16 giugno 2011**

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit. Aenean fermentum ipsum eu sapien. Mauris pretium, elit sed scelerisque blandit, mauris diam fermentum nisl, quis vulputate odio quam id lacus. Vestibulum tellus. Suspendisse dictum elementum nisi. Quisque placerat varius nisl. Maecenas laoreet nibh sed nisi. In quis eros. Donec erat.

**APPALTI & IMPRESE**Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE: Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia

Proprietà: Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

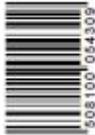
Destinazione:  Foglio:  Particella:  Subalterno:  Categoria:

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1			



### ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA



1508100054309

#### Dati proprietario

Nome e cognome  
Ragione sociale -  
Indirizzo  
N. civico  
Comune  
Provincia  
C.A.P.  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono

#### Catasto energetico

Numero di protocollo  
Registrato il:  
Valido fino al

#### Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

#### Dati catastali

Sezione	Foglio	Particella	Categoria catastale
Subalterni da	a	da	a

#### Dati edificio

Provincia **Milano**  
Comune **COLOGNO MONZESE**  
Indirizzo **Via per Vimodrone 6**  
Periodo di attivazione dell'impianto **16 ottobre - 16 aprile**  
Gradi giorno **2404 [GG]**  
Categoria dell'edificio E.1(1)  
Anno di costruzione **1961-1978**  
Superficie utile **60.23 [m²]**  
Superficie disperdente (S) **90.72 [m²]**  
Volume lordo riscaldato (V) **190.14 [m³]**  
Rapporto S/V: **0.48 [m²]**  
Progettista architettonico **N.D.**  
Progettista impianto termico **N.D.**  
Costruttore **N.D.**

#### Mappa



Classe energetica - EP <sub>t</sub>	Zona climatica	E
A+		14 [kWh/m²a]
A		29 [kWh/m²a]
B		58 [kWh/m²a]
C		87 [kWh/m²a]
D		118 [kWh/m²a]
E		145 [kWh/m²a]
F		175 [kWh/m²a]
G		175 [kWh/m²a]

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **81.73 [kWh/m²a]**

#### Classe energetica - ET<sub>c</sub>



Fabbisogno termico per la climatizzazione estiva

#### Richiesta rilascio targa energetica

Secondo quanto stabilito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

#### Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2,e</sub>



**40.86 [kg/m²a]**

www.cened.it

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

Perizia ID 1

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

**23 novembre 2010****STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PERIZIA**

ID	Indirizzo					Sup. comm.	Valore immobile	Quota di proprietà	Valore proprietà
	Destinazione	Foglio	Part.	Sub	Categ.	Valore mq			
2	Via del corso 32 - 00175 Roma Roma - Italia - Sc.B P.2					113,75	558.718,63	50/100	279.359,31
	Residenziale	456	23	4	A/2	4.911,81			
3	Via Roma 34 - 23456 Torino TO - Italia - Sc.H P.4 Int.23					171,85	522.959,78	1000/1000	522.959,78
	Residenziale	53	23	4	A/2	3.043,12			
4	Via Garibaldi 56 - 3455 Bari Bari - Italia - Sc.unica P.PT					184,70	398.982,47	500/1000	199.491,24
	Residenziale	34	287	2	A/10	2.160,16			
16	Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino Siena					23.423,00	4.544.998,92	2/15	605.999,86
	Terreno	254	23			194,04			
17	Via del Condotto - 06756 Poli Roma - Italia					394,40	599.015,15	1/2	299.507,58
	Rurale	45	753		A/6	1.518,80			

Totale della perizia Divisione ereditaria Famiglia Verdi € **6.624.674,95** **1.907.317,76**

**RELAZIONE PERIZIA****8 giugno 2011**

La presente perizia è stata redatta dal geom. Mario Rossi iscritto al Colleggio dei Geometri della provincia di Cittadia Ridente al n. 4567.

Scopo della perizia è quello di determinare il più probabile valore di mercato nel momento attuale degli immobili di proprietà del sig. Verdi Luigi al fine di determinare la divisione ereditaria dei beni.

La perizia è stata redatta utilizzando il **metodo comparativo** applicando al valore medio della zona dei coefficienti correttivi in funzione delle caratteristiche specifiche dell'immobile da stimare, questo valore corretto è stato quindi moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile determinandone così il più probabile valore di mercato.

Il valore della zona è stato determinato dopo aver effettuato indagini di mercato sulla compravendita di immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo dal 1.9.2010 al 30.10.2010 le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari del quartiere.

Gli immobili oggetto di perizia sono stati visitati in data dal 10.11.2010 al 15.11.2010.

Le misure sono state effettuate con misuratore laser e restituite in formato cad.

Il valore complessivo degli immobili stimati è quello riportato nella lista riassuntiva pari a **€ 6.624.674,95 (Euro seimilioneiseicentoventiquattromilaseicentisettantaquattro/95)**.

Il valore complessivo degli immobili stimati limitatamente alla proprietà del sig. Enrico Verdi è quello riportato nella lista riassuntiva pari a **€ 1.907.317,76 (Euro unmilionenovecentosettemilatrecentodiciassette/76)**.

Dovendo quindi creare n.3 quote uguali necessarie per la divisione ereditaria bisognerà raggruppare alcuni immobili e corrispondere delle quota di compensazione in denaro per rendere le quote di pari valore.

Le tre quote saranno quindi composte da:

- appartamento via del Corso da compensare con un esborso di € 123.456
- appartamento via Garibaldi + Casale di Poli da compensare con un rimborso di € 123.456
- appartamento via Roma + terreno a Montalcino da compensare con un esborso di € 123.456

Perizia redatta in data 13.11.2010

In fede

**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF

## ALLEGATO ALLA PERIZIA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
1	Estratto borsino immobiliare		

## Estratto dal borsino immobiliare del primo semestre 2010

Agenzia del Territorio - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

28/12/10 16.14

[Vai direttamente al menu di servizio](#)
[Home](#) [Glossario](#) [Mappa](#) [Utilità](#) [Pec](#) [Contatti](#)
[Home - Servizi](#) - [Statistiche del mercato immobiliare](#) - [Quotazioni Immobiliari OMI](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



Positivo



Sufficiente



Negativo


**mettiamoci  
la faccia**

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

## Risultato interrogazione: Anno 2010 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CASSANO D'ADDA

Fascia/zona: Centrale/CASCINA VOLTA, V. VENETO, MILANO -

Codice di zona: B

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	1100	1300	L	3,9	4,4	L
Abitazioni civili	Normale	1400	1650	L	4,8	5,8	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1750	2100	L	6,2	7,4	L
Abitazioni di tipo economico	Scadente	930	1100	L	3,3	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1450	1750	L	5,3	6,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1400	1550	L	4,9	5,6	L
Box	NORMALE	830	1200	L	3,9	5,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

<http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2157>

Pagina 1 di 2

**PERIZIA**

## **Divisione ereditaria Famiglia Verdi**



La presente perizia di stima è stata redatta da APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456 su incarico assegnato da Sig. Enrico Verdi - Via del Bosco 45 Napoli e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

I valori delle proprietà sono proporzionali al valore degli immobili secondo le relative quote di proprietà solo se gli immobili sono commerciabili nella loro interezza.

I dati personali riportati sono stati e saranno trattati nel rispetto della normativa sulla privacy D.Lgs.196/2003 ai fini della redazione della perizia.

I dati non saranno trasmessi, per trattamenti diversi dalle finalità suindicate, a soggetti terzi.

La perizia è strettamente riservata ai suoi destinatari, se le/vi è pervenuta per errore la/vi invitiamo a segnalarcelo e a distruggerla in quanto il suo uso, trattamento e diffusione è vietato.



**APPALTI & IMPRESE**

Geometra Mario Rossi  
Via Arancio 145  
Città Ridente  
12456 BF