

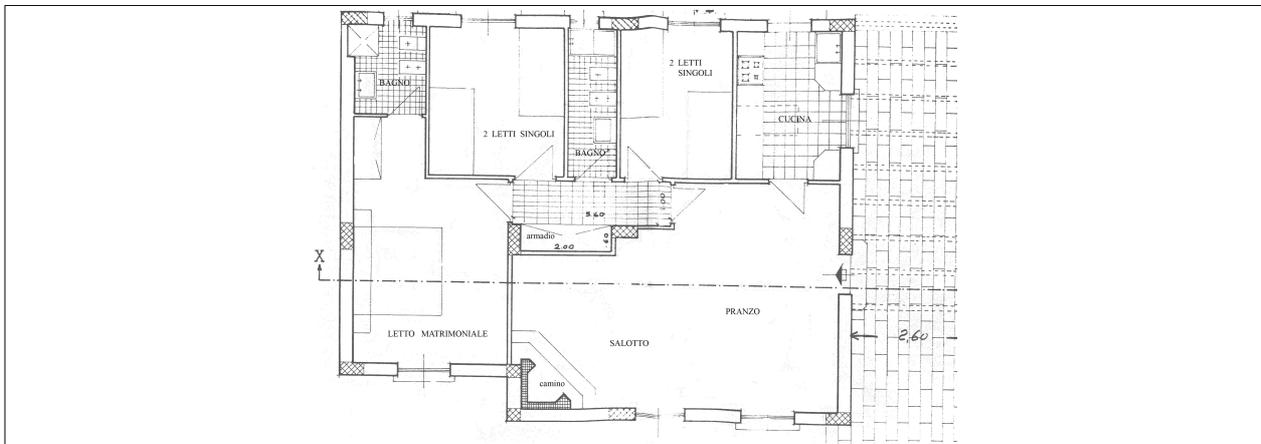
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Casa Rossi

11 novembre 2010

IMMOBILE

## Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia

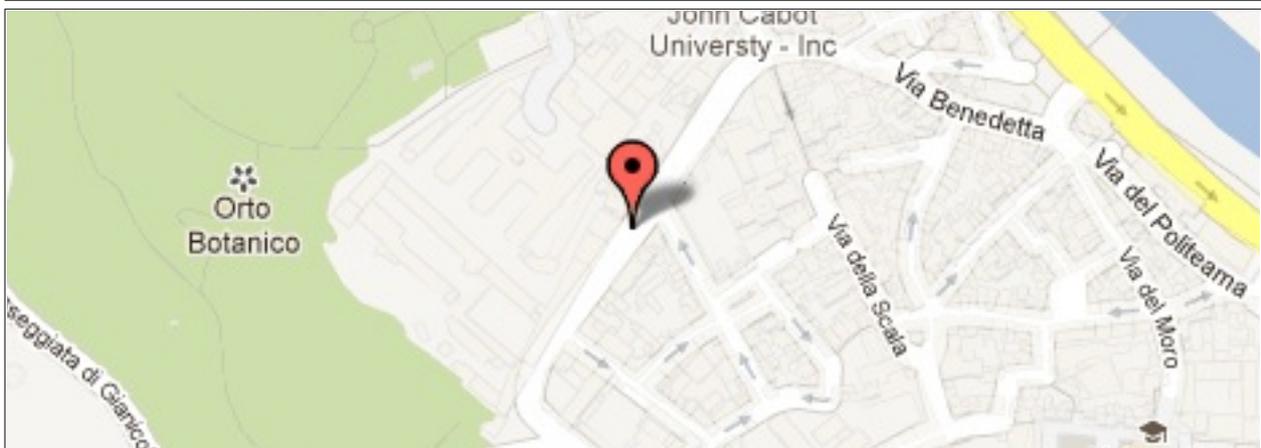


**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con  
ACTASTIME Pro**

versione 41

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

Stima effettuata con il metodo del confronto di mercato  
detto anche **Market Comparison Approach** o metodo **MCA**



geom Giuseppe Rossi  
Studio tecnico APPALTI & IMPRESE  
Via del Campo Fiorito 45  
Villaggio Ridente 02345 Città





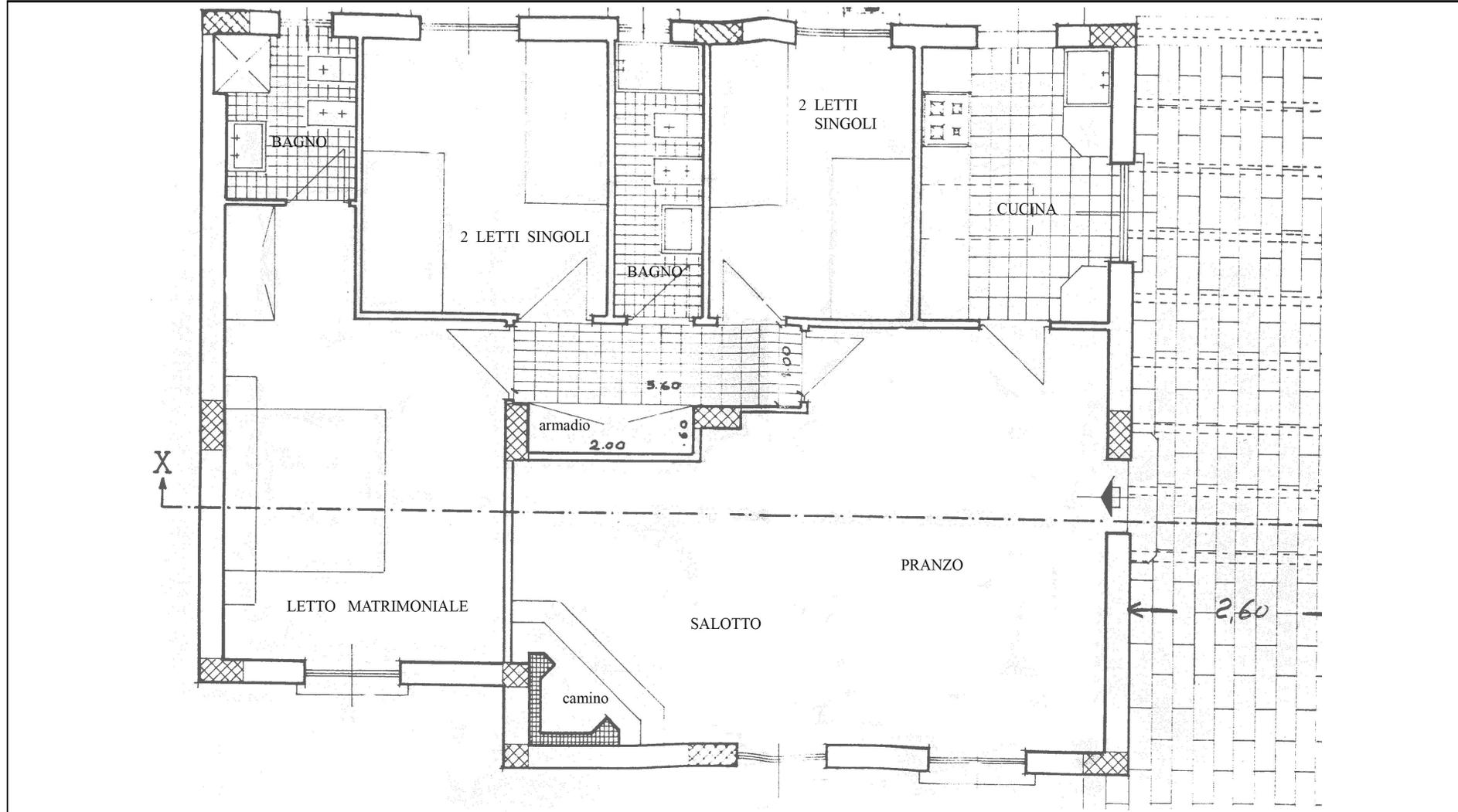
# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia									
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G									
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	12	Categoria	A/10	Planimetria allegata all'atto di compravendita

## PLANIMETRIA



**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **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

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria

## FOTOGRAFIE



La palazzina in cui è inserito l'immobile



Il soggiorno



La cucina



La camera da letto principale

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà **Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G**

Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10**

## FOTOGRAFIE



La seconda camera da letto



Il bagno in marmo



Il bagno nel sottotetto

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

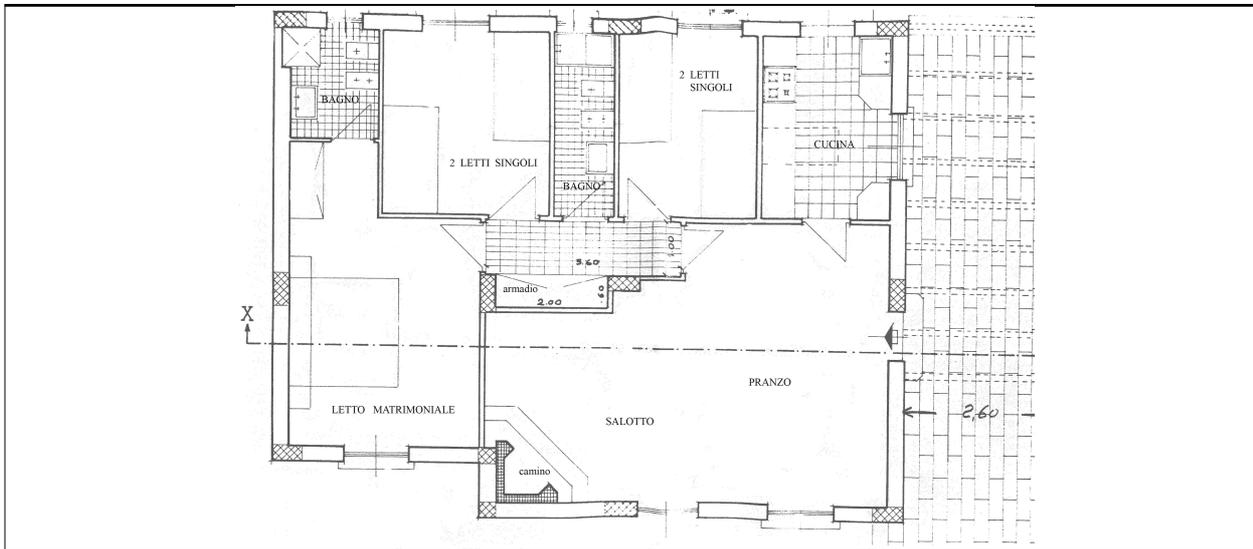
11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10**

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Planimetria allegata all'atto di compravendita

### CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione		Superficie coperta mq	
				180,50	+
Superficie al 60%			+		
Superficie al 50%	12,00	Cantine e soffitte comunicanti.	+		
Superficie al 35%			+		
Superficie al 30%	20,00	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq.	+		
Superficie al 25%		Cantine e soffitte non comunicanti.	+		
Superficie al 20%	24,00	Aree scoperte (T/1).	+		
Superficie al 15%		Balconi e terrazze non comunicanti <25mq.	+		
Superficie al 10%		Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta.	+		
Superficie al 5%		Balconi e terrazze non comunicanti >25mq.	+		
Superficie al 2%		Aree scoperte >superficie coperta.	+		
Sup. al			+		
Sup. terreno al			=	16,80	=
				<b>197,30</b>	

Superficie commerciale **197,30**

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

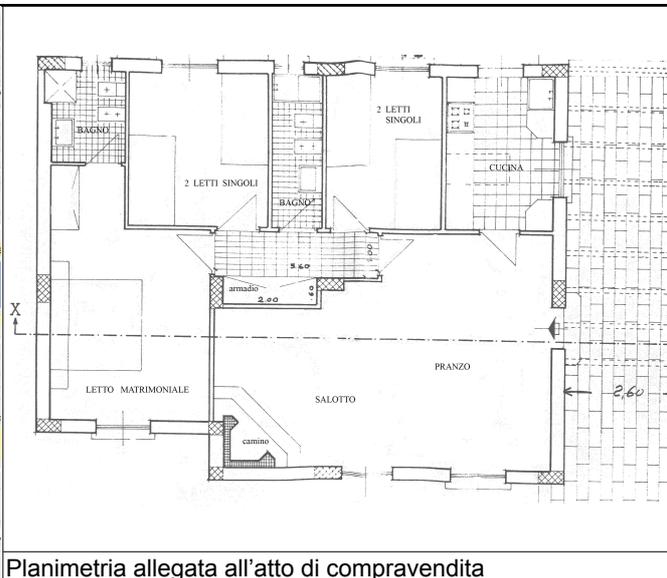
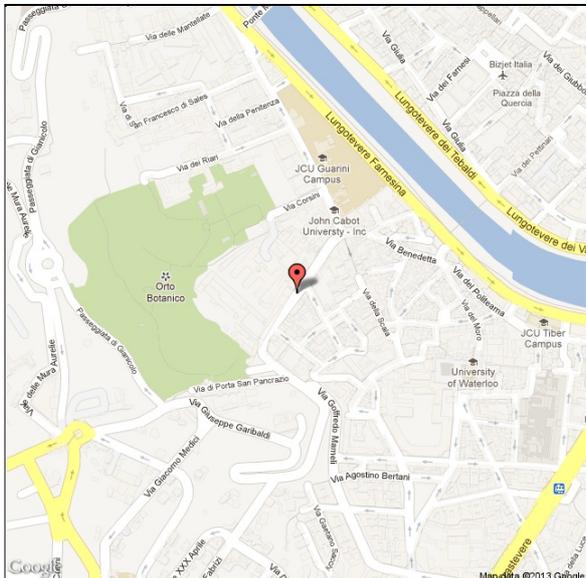
11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà **Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G**

Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Planimetria allegata all'atto di compravendita

Zona di riferimento

Zona Prato smeraldo

Piano con ascensore	Terzo e successivi: 1,00	PCA	1,000	x
Piano senza ascensore		PSA		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	Normale: 1,00    Stabile:    Mediocre: 0,95	MAN	0,950	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	Migliore della media della zona; 1,05	ZON	1,050	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo			<b>0,81774746</b>	

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

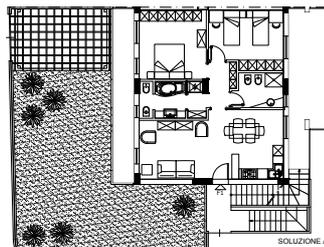
11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **IMMOBILE COMPARATO**

ID 3

Indirizzo **Via Milano 12 - 00100 Roma (scala B int.7)**Provenienza  
dell'informazioneDestinazione  Categoria  Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione **CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

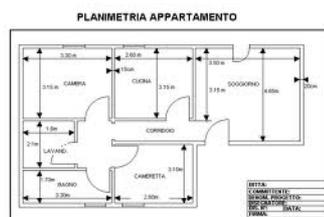
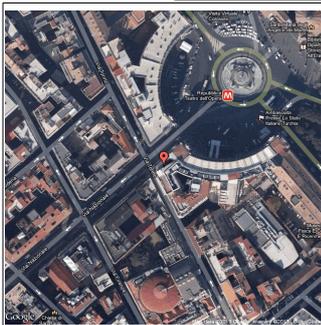
Importo compravendita in data 13-02-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
<b>1.431.456,00</b>	<b>410,40</b>	<b>0,85</b>	<b>4.103,47</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

Importo locazione mensile in data 13-02-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
<b>4.656,00</b>	<b>410,40</b>	<b>0,85</b>	<b>13,35</b>

**IMMOBILE COMPARATO**

ID 2

Indirizzo **Via Torino 45 - 56567 Roma - RM (scala G)**Provenienza  
dell'informazione **agenzia rossi**Destinazione  Categoria  Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione **CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

Importo compravendita in data 6-02-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
<b>632.333,00</b>	<b>97,00</b>	<b>1,386</b>	<b>4.703,39</b>

**CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

Importo locazione mensile in data 13-02-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
<b>2.323,00</b>	<b>97,00</b>	<b>1,386</b>	<b>17,28</b>

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

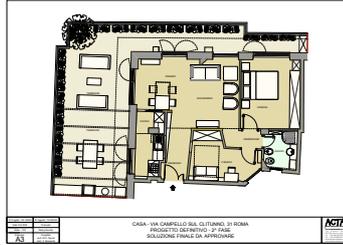
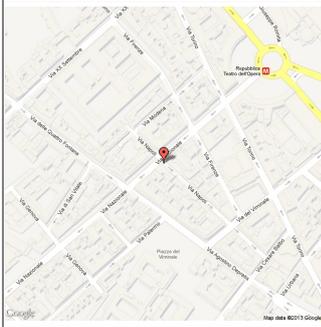
11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	12	Categoria	A/10

**IMMOBILE COMPARATO**

ID 1

Indirizzo	Via Napoli 34 - 02346 Roma - Roma - Italia					
Provenienza dell'informazione	Agenzia immobiliare Rossi					
Destinazione	Residenziale	Categoria	A/4	Descrizione	Anno di costruzione/ristrutturazione	2001

**CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

Importo compravendita in data 14-03-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
345.000,00	100,00	0,7	4.928,57

**CALCOLO DEL VALORE DI LOCAZIONE CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

Importo locazione mensile in data 15-11-2012 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore locazione mensile corretto EUR/mq
1.050,00	100,00	0,7	15,00

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE	Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia								
Proprietà	Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G								
Destinazione	Residenziale	Foglio	34	Particella	287	Subalterno	12	Categoria	A/10

**CALCOLO DEI VALORI MEDI RICAVATI DAGLI IMMOBILI COMPARATI**

ID	Indirizzo					Destinazione	Categoria
Sup. comm.	Valuta	Importo comprav.	Importo locazione	Coeff. adeguamen.	Valore comprav.	Valore locazione	
3	Via Milano 12 - 00100 Roma (scala B int.7)					Residenziale	A/2
410,40	EUR	1.431.456,00	4.656,00	1,00	4.103,47	13,35	
2	Via Torino 45 - 56567 Roma - RM (scala G)					Residenziale	A/4
97,00	EUR	632.333,00	2.323,00	0,98	4.609,32	16,93	
1	Via Napoli 34 - 02346 Roma - Roma - Italia					Residenziale	A/4
100,00	EUR	345.000,00	1.050,00	0,96	4.731,43	14,40	
<b>Valori Medi - EUR/mq</b>					<b>4.481,41</b>	<b>14,89</b>	
Deviazione standard - EUR/mq					332,95	1,84	

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - Lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10****CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Zona Prato smeraldo

Criterio di determinazione del valore di riferimento

Il valore medio per mq di compravendita e/o di locazione è stato determinato per comparazione con immobili simili per caratteristiche di cui si ha una precisa conoscenza dei dati e che sono stati corretti con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e con coefficienti di adeguamento dell'andamento economico.

**VALORE MEDIO IMMOBILI COMPARATI PER MQ**Valore medio immobili comparati per mq - EUR **4.481,41** x**COEFFICIENTE CORRETTIVO**Coefficiente correttivo **0,81774746** =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq - EUR **3.664,66** x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq **197,30** =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR **723.037,42**Deviazione standard - EUR **± 53.718,01****VALORE DELLA PROPRIETÀ**Il più probabile valore della proprietà per 500/500 - EUR **723.037,42**

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE  
**Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**Proprietà  
Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501GDestinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE**

Valuta: EUR

Metodo di stima comparativo

Zona di riferimento

Criterio di determinazione del valore di riferimento

Il valore medio per mq di compravendita e/o di locazione è stato determinato per comparazione con immobili simili per caratteristiche di cui si ha una precisa conoscenza dei dati e che sono stati corretti con coefficienti che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e con coefficienti di adeguamento dell'andamento economico.

**VALORE MEDIO LOCAZIONE MENSILE IMMOBILI COMPARATI PER MQ**Valore medio locazione mensile immobili comparati per mq - EUR  x**COEFFICIENTE CORRETTIVO**Coefficiente correttivo  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE PER MQ.**Valore di locazione mensile per mq - EUR  x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq  =**VALORE DI LOCAZIONE MENSILE**Il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile - EUR 

Deviazione standard - EUR ± 297,40

**VALORE DI LOCAZIONE ANNUALE**Il più probabile valore di locazione annuale dell'immobile - EUR **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**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

**11 novembre 2010**Indirizzo  
IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**Proprietà **Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G**Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10****RELAZIONE DI STIMA**

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**Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

**11 novembre 2010**Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - Lazio - Italia**

Proprietà Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G

Destinazione  Foglio  Particella  Subalterno  Categoria **ALLEGATO ALLA STIMA**

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
<b>1</b>	<b>Atto di donazione</b>	<b>6</b>	<b>10 agosto 2010</b>

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

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

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 2  
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010

Indirizzo IMMOBILE **Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**

Proprietà **Verdi Luigi - Cod.fisc. VRDLGI56D06H501G**

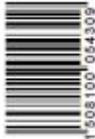
Destinazione **Residenziale** Foglio **34** Particella **287** Subalterno **12** Categoria **A/10**

## ALLEGATO ALLA STIMA

ID allegato	Tipo	Pagine	Data allegato
<b>2</b>	<b>Attestato di certificazione energetica</b>		<b>17 aprile 2013</b>



### 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 catastali

Sezione	Foglio	Particella	Categoria catastale
Subalterni da	a	da	a

#### Dati Soggetto certificatore

Nome e cognome  
Numero di accreditamento

#### 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+	E	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]	

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



Fabbriaggio 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]

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




Pagina 1/2

www.cened.it

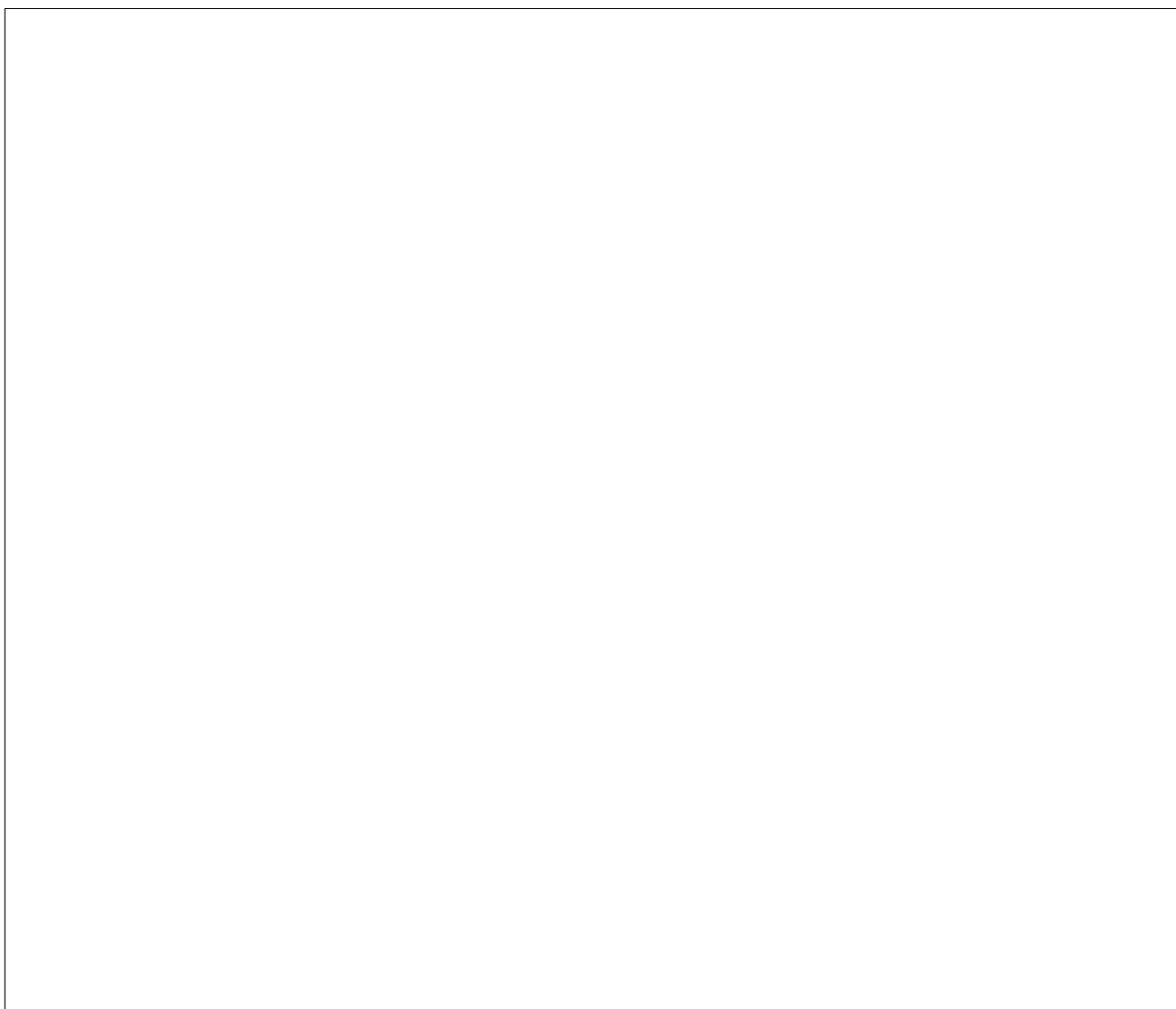
## STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Casa Rossi

11 novembre 2010

IMMOBILE

**Via Garibaldi 56 - 3455 Roma - RM - lazio - Italia**



La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456 012345678901234567890 e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge. Il sottoscritto dichiara di non essere in conflitto d'interessi con nessuno dei soggetti coinvolti a vario titolo nella stima come i committenti ed i proprietari degli immobili né con altri soggetti, di cui è o è stato portato a conoscenza prima della redazione della stima, che possano trarne godimento o nocumento in modo diretto o indiretto. La presente stima è stata redatta in fede e senza alcun pregiudizio. 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.



geom Giuseppe Rossi  
Studio tecnico APPALTI & IMPRESE  
Via del Campo Fiorito 45  
Villaggio Ridente 02345 Città