

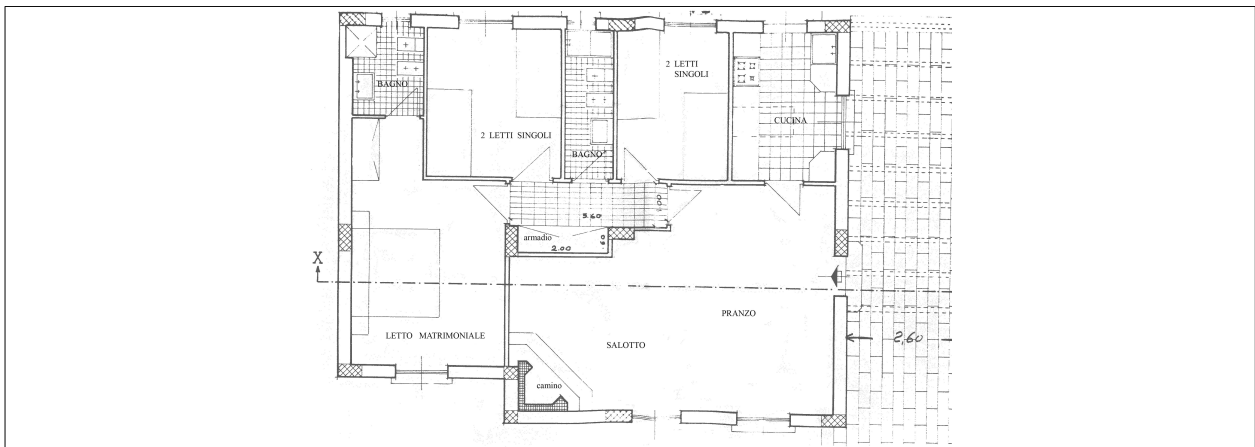
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Casa Rossi

11 novembre 2010

IMMOBILE

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

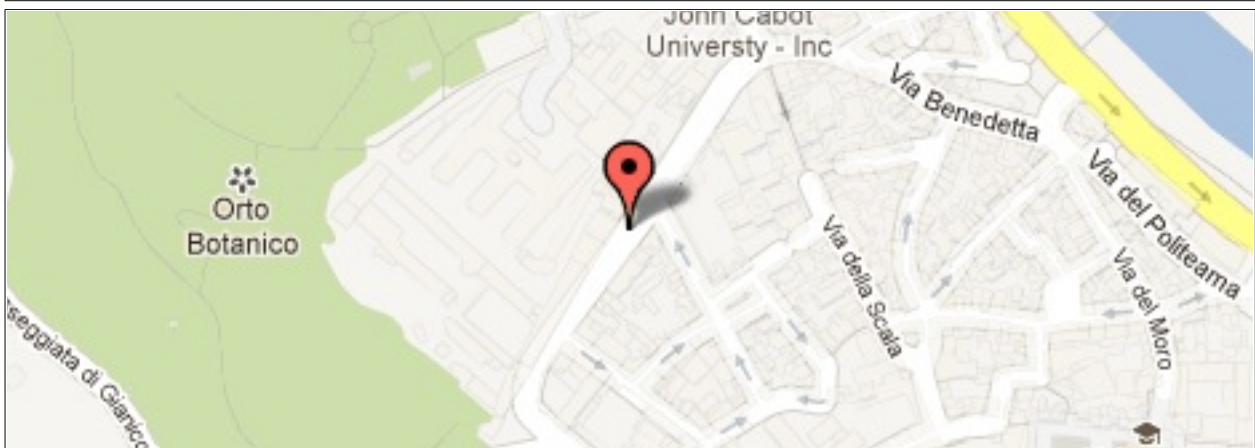


**Questo esempio di perizia di stima è stata realizzato con
ACTASTIME Pro**

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 MERCATORif. 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

DATI CATASTALI**DATI IDENTIFICATIVI**Tipo unità **Fabbricati**

Provincia

RM

Comune

Roma

Sezione

Foglio

Particella

Subalterno

34

287

12

DATI DI CLASSAMENTO IMMOBILE

Zona censuaria

Micro Zona

Categoria

Classe

Consistenza

Superficie catastale

Rendita catastale

4

A/10

4

5,5

DATI DI CLASSAMENTO TERRENO

Qualità

Classe

ha

Superficie a ca

Reddito Dominicale

Reddito Agrario

DATI TAVOLARI

Partita Tavolare

Corpo Tavolare

Porzione Materiale

Comune Catastale

Codice Comune

Foglio

Particella

Denominatore

Tipo particella

34

287

IntestatariMario Rossi Cod.Fisc. MNTFGR56T56F567E Proprietario per 500/500
Rosa Verdi Cod.Fisc. FGRESC56H64H645D Proprietario per 500/500**Annotazioni**

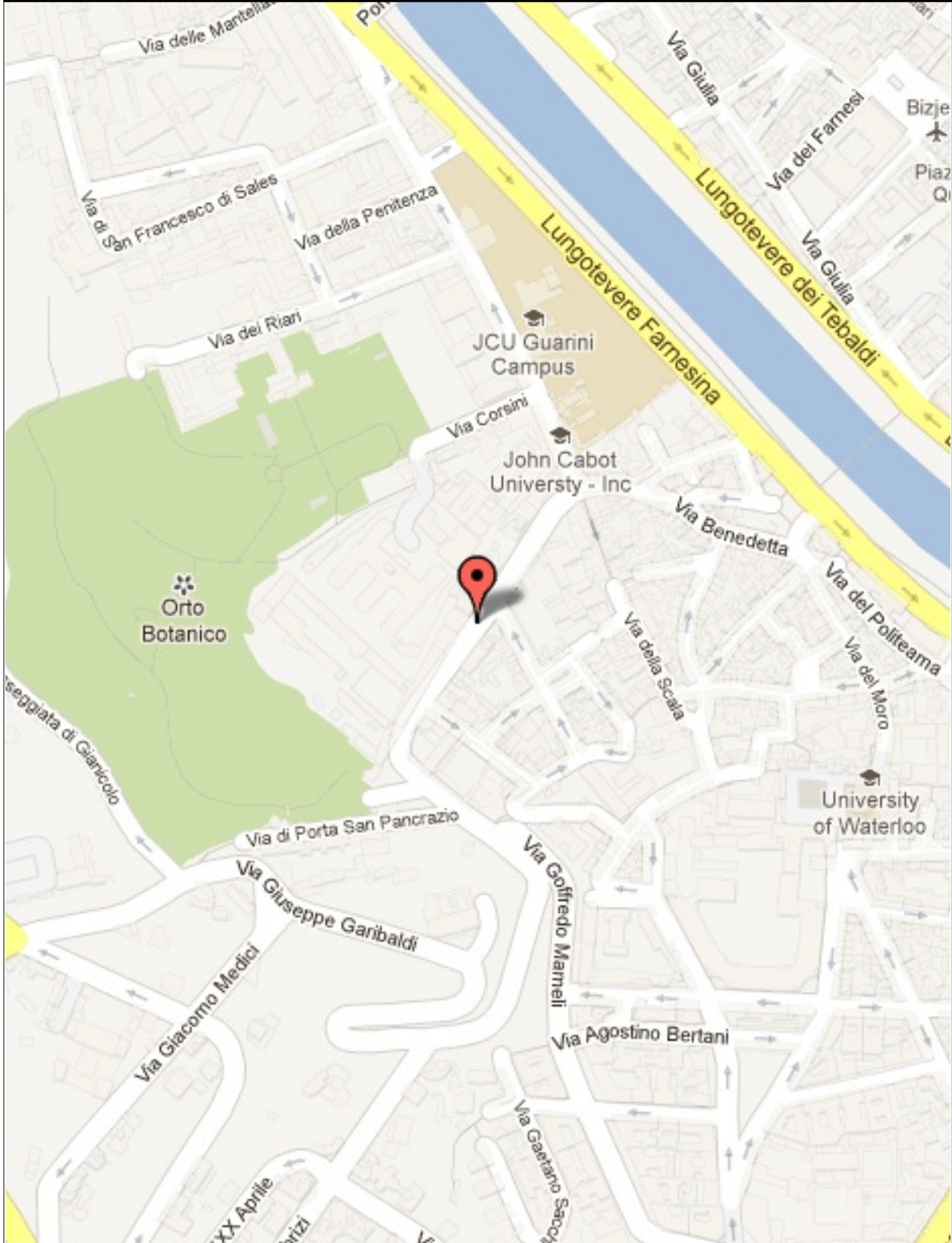
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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

MAPPA



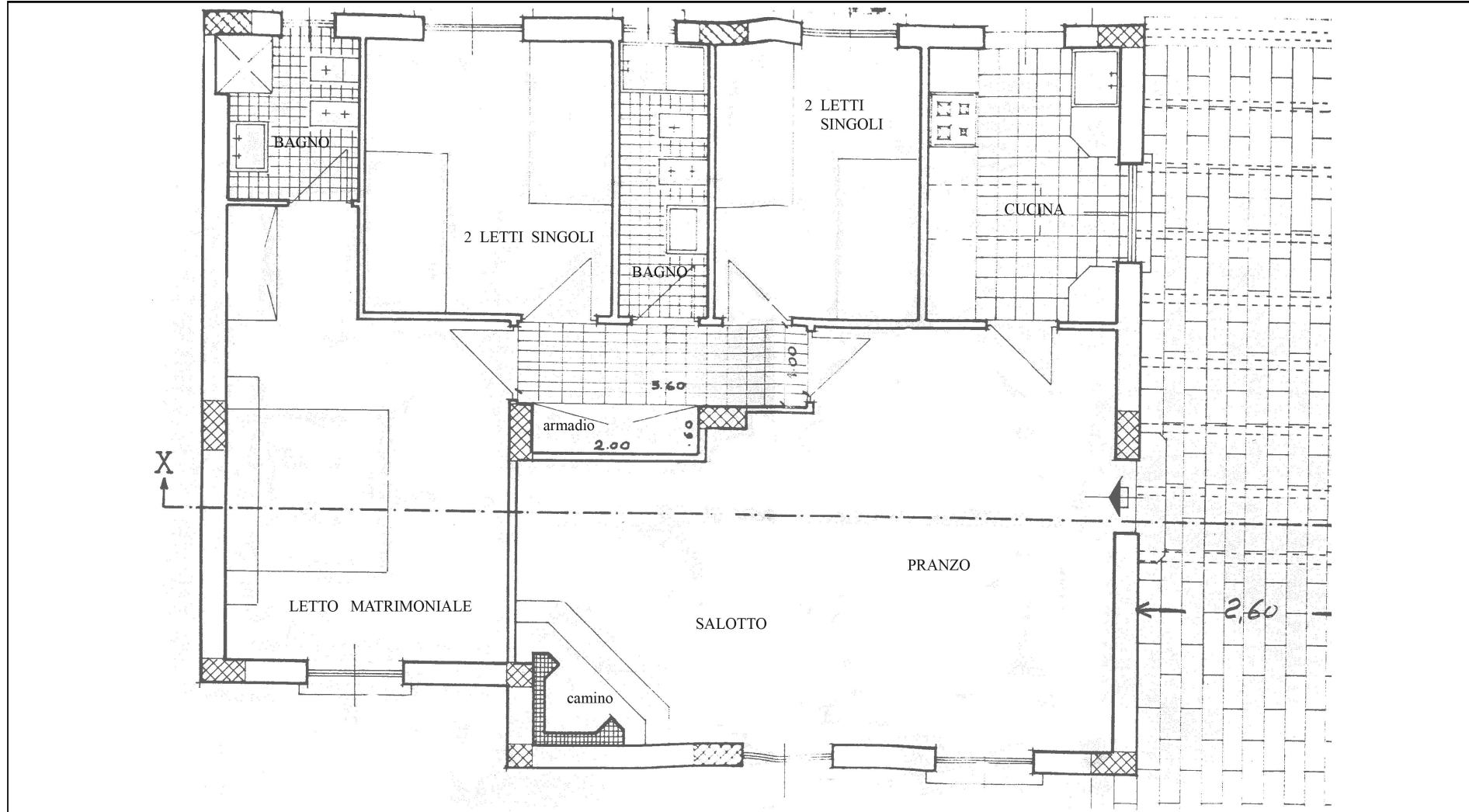
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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 MERCATORif. 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

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

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 Foglio Particella Subalterno Categoria

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

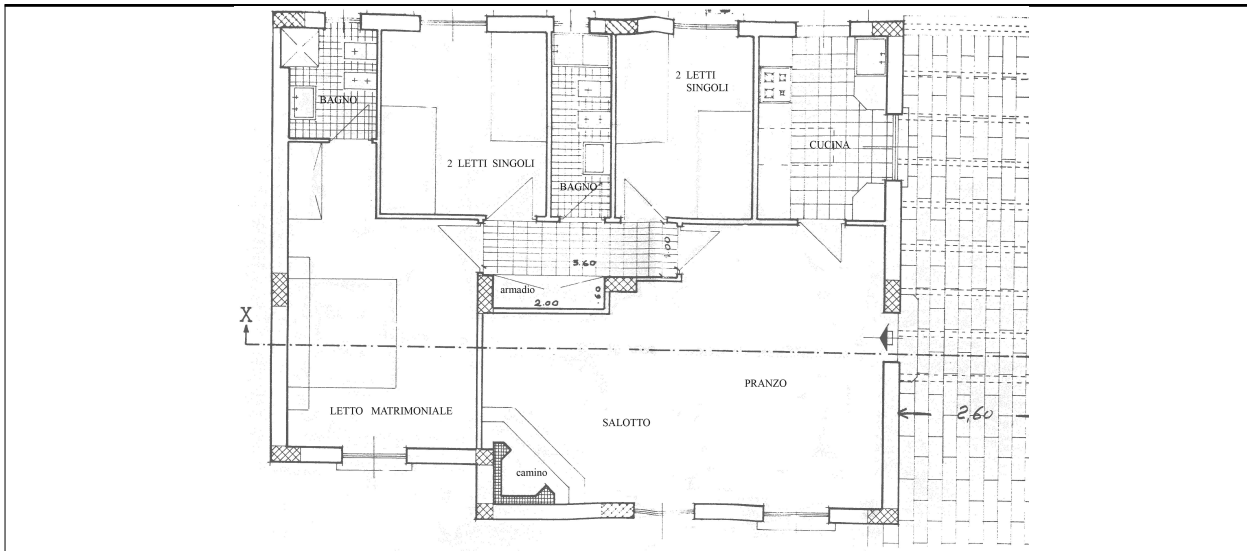
11 novembre 2010

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	=
				197,30	

Superficie commerciale **197,30**

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

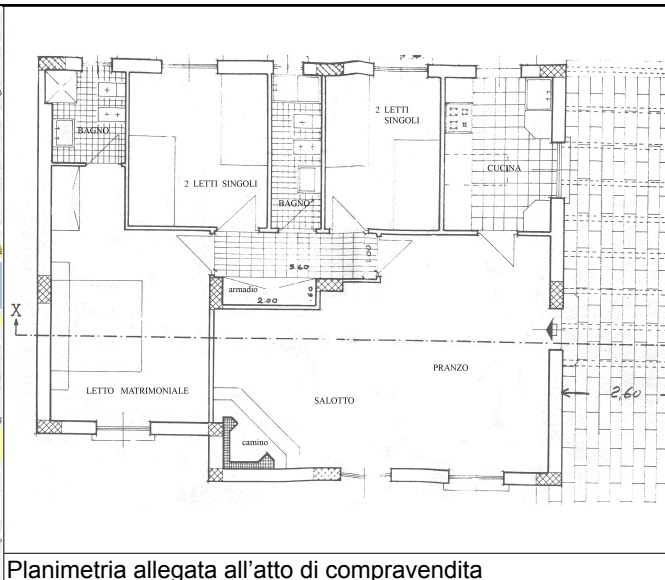
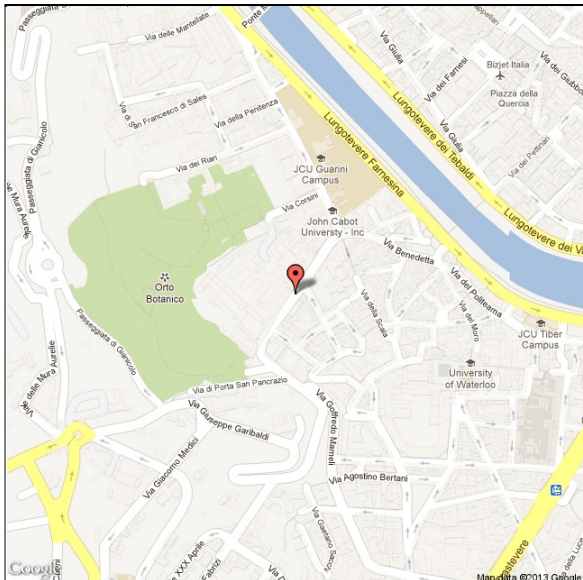
11 novembre 2010

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			0,81774746	

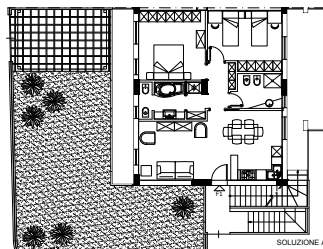
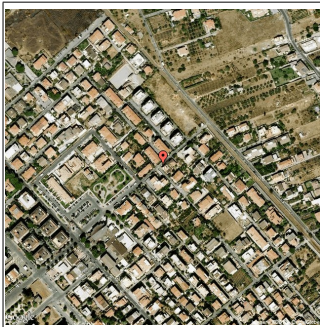
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATORif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

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 3

Indirizzo **Via Milano 12 - 00100 Roma (scala B int.7)**Provenienza
dell'informazioneDestinazione **Residenziale** Categoria **A/2** Descrizione Anno di costruzione/ristrutturazione**CALCOLO DEL VALORE DI COMPRAVENDITA CORRETTO PER MQ. DELL'IMMOBILE**

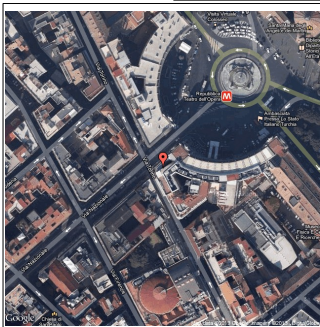
Importo compravendita in data 13-02-2013 - EUR	Superficie commerciale mq	Coefficiente correttivo	Valore compravendita corretto EUR/mq
1.431.456,00	410,40	0,85	4.103,47

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
4.656,00	410,40	0,85	13,35

IMMOBILE COMPARATO

ID 2

Indirizzo **Via Torino 45 - 56567 Roma - RM (scala G)**Provenienza
dell'informazione **agenzia rossi**Destinazione **Residenziale** Categoria **A/4** 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
632.333,00	97,00	1,386	4.703,39

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
2.323,00	97,00	1,386	17,28

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

Casa Rossi

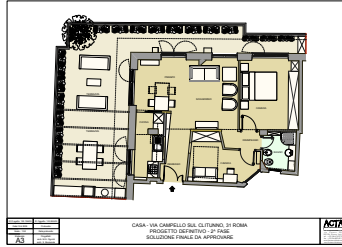
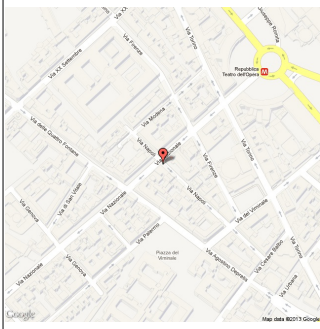
11 novembre 2010

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 MERCATORif. 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	
Valori Medi - EUR/mq					4.481,41	14,89	
Deviazione standard - EUR/mq					332,95	1,84	

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATORif. 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 **CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO 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 IMMOBILI COMPARATI PER MQValore medio immobili comparati per mq - EUR x**COEFFICIENTE CORRETTIVO**Coefficiente correttivo =**VALORE DI MERCATO PER MQ.**Valore di mercato per mq - EUR x**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Criterio di calcolo adottato: DPR 138/98

Superficie commerciale mq =**VALORE DI MERCATO**Il più probabile valore di mercato dell'immobile - EUR

Deviazione standard - EUR ± 53.718,01

VALORE DELLA PROPRIETÀIl più probabile valore della proprietà per 500/500 - EUR

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATORif. 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 **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 MQValore 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 ANNUALEIl 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 MERCATORif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010Indirizzo
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 MERCATORif. Perizia: 2
Rif. Immobile: 2

Casa Rossi

11 novembre 2010Indirizzo 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
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.

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
2	Attestato di certificazione energetica		17 aprile 2013



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 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 [m]**
Progettista architettonico **N.D.**
Progettista impianto termico **N.D.**
Costruttore **N.D.**

Mappa




Classe energetica - EP_t

Classe	Zona climatica	Valore limite
A+	E	< 14 [kWh/m²a]
A	E	< 29 [kWh/m²a]
B	E	< 68 [kWh/m²a]
C	E	< 87 [kWh/m²a]
D	E	< 118 [kWh/m²a]
E	E	< 145 [kWh/m²a]
F	E	< 175 [kWh/m²a]
G	E	> 175 [kWh/m²a]

Valore limite del fabbisogno per la climatizzazione invernale: **244.47 kWh/m²a**

Classe energetica - ET_c




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_{2e}



40.86 [kg/m²a]

Pagina 1/2

www.cened.it

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

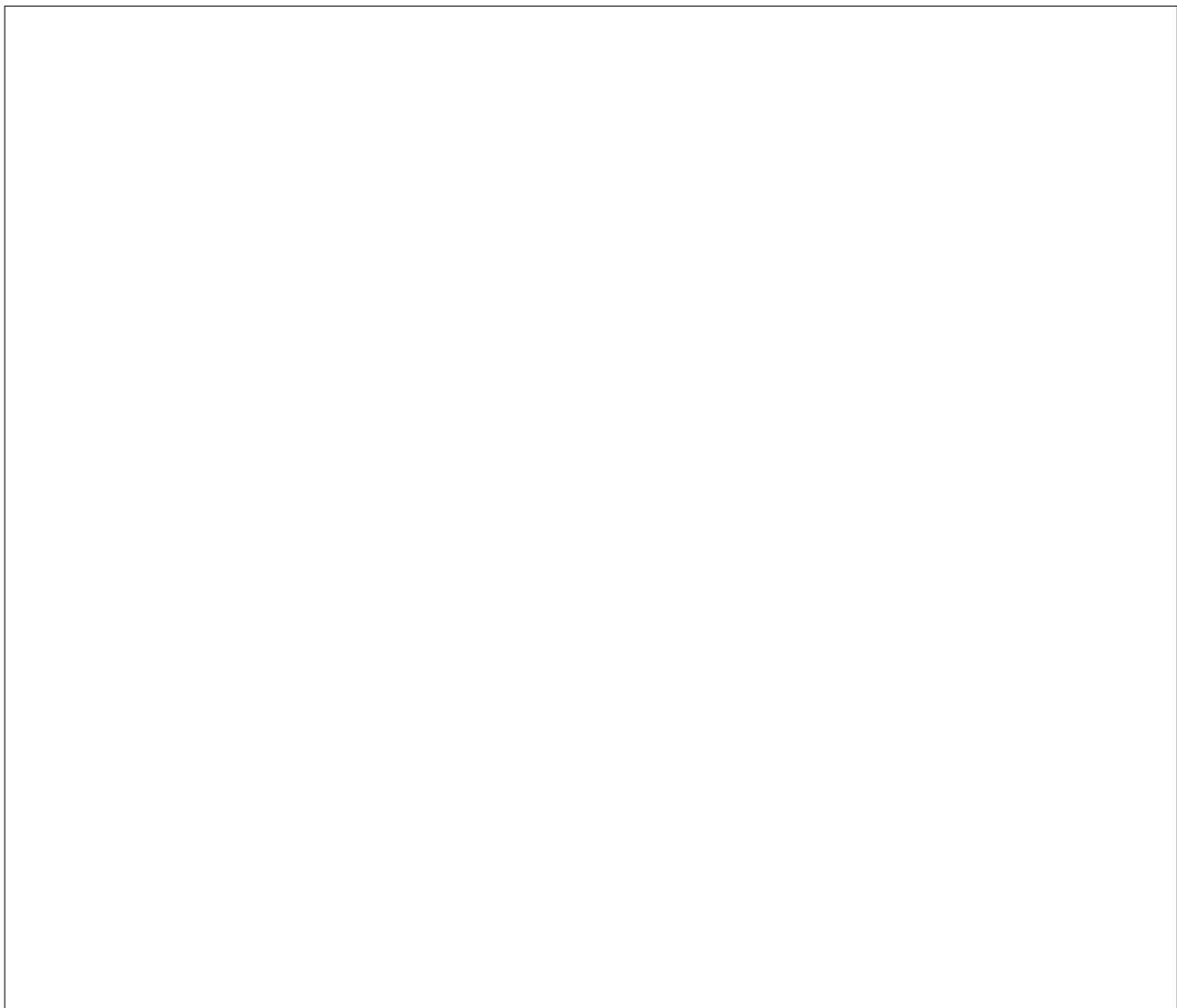
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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