

IMMOBILE

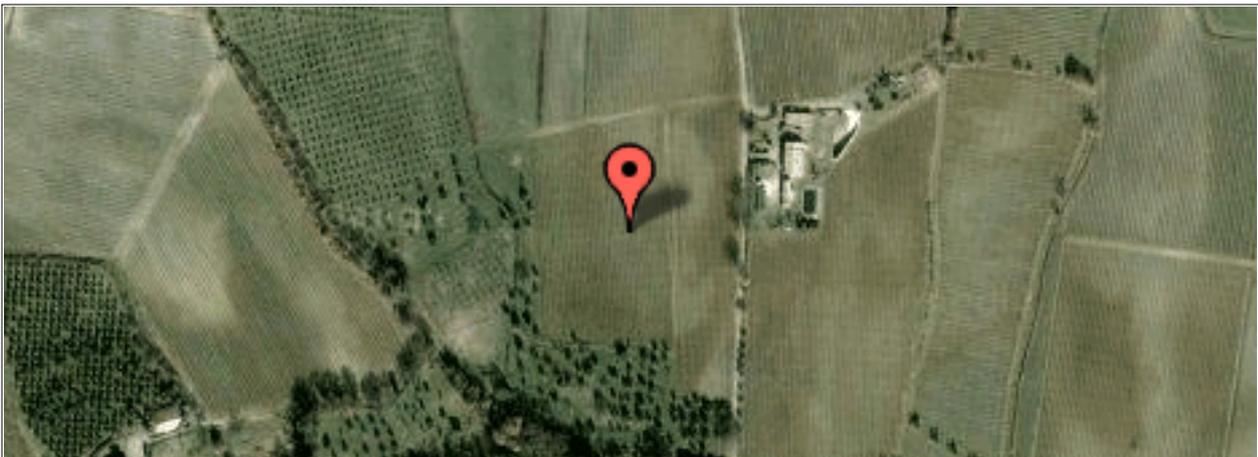
**Strada Vicinale della fonte verde - 53024 Montalcino
Siena - Italia**



**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

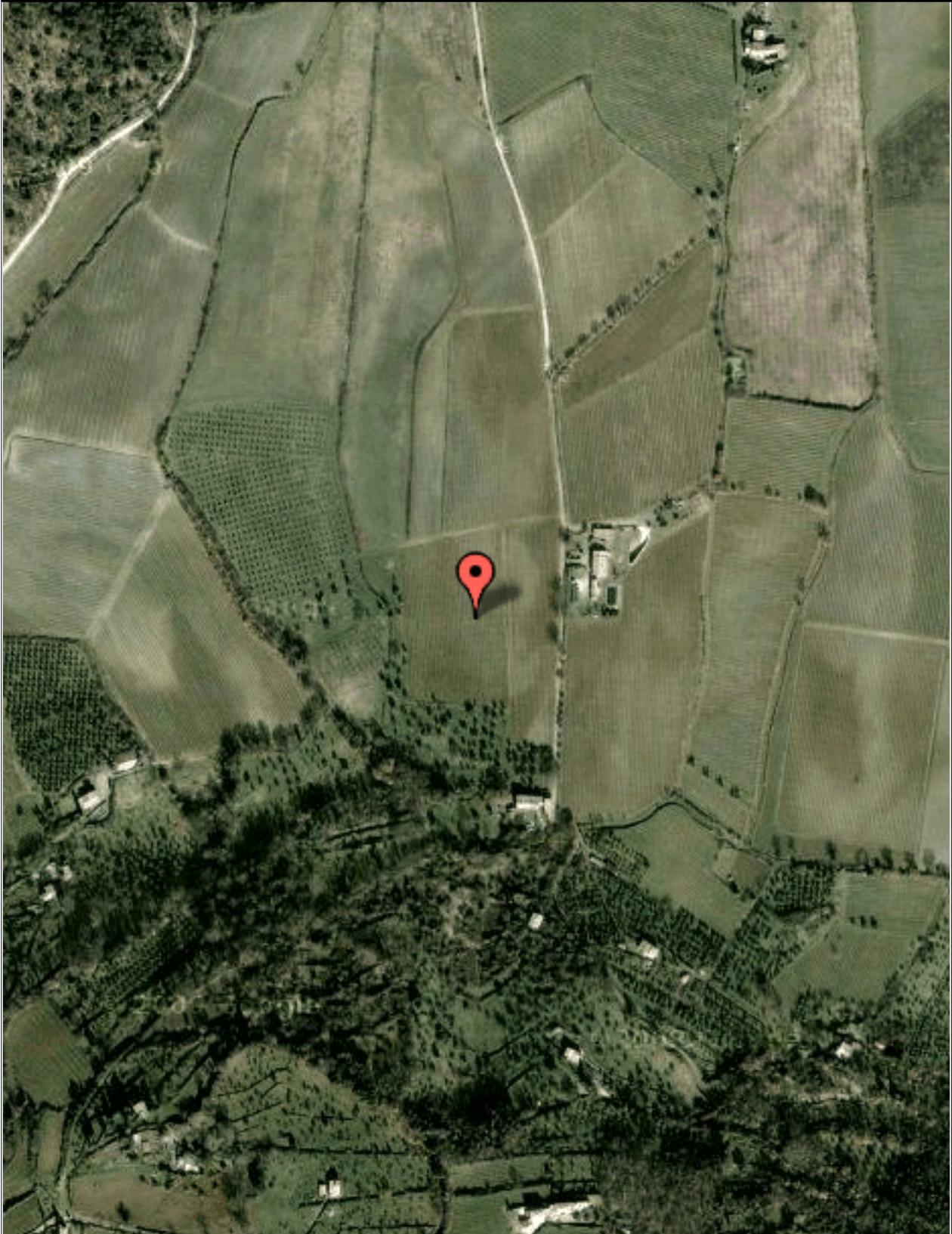
STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

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	Terreno	Foglio	254	Particella	23	Subalterno		Categoria	

PLANIMETRIA



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 **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%				+
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	=
				Superficie ponderata
				23.423,00
				=
				Superficie commerciale
				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			1,617	

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATOPerizia 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 MERCATOPerizia 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 MERCATOPerizia 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 & IMPRESEGeometra Mario Rossi
Via Arancio 145
Città Ridente
12456 BF

IMMOBILE

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



La presente perizia di stima dell'immobile è stata redatta da APPALTI & IMPRESE via Arancio 145 Città ridente (BF) 12456 e può essere utilizzata esclusivamente per fini consentiti dalla legge.

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.

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