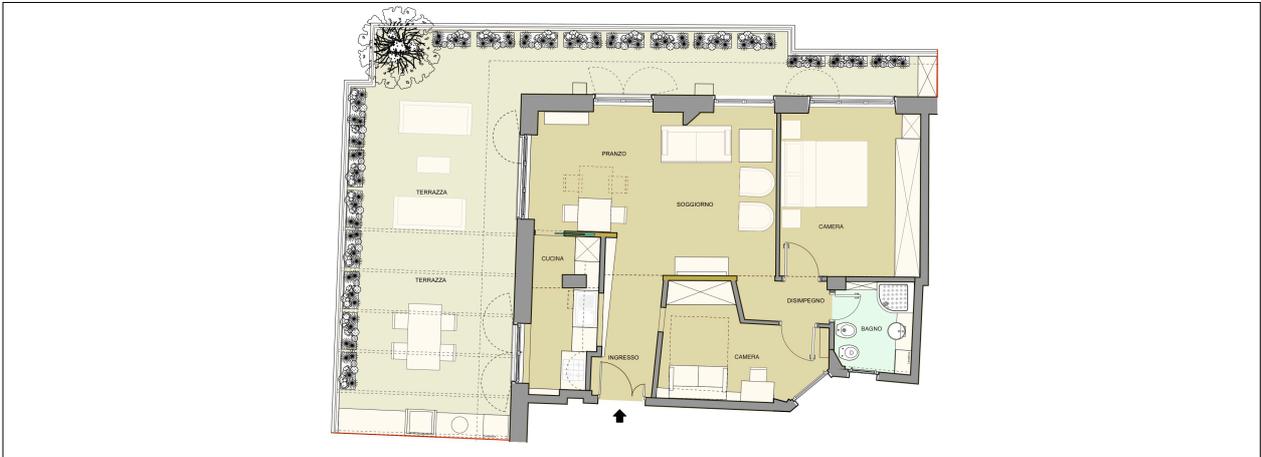


IMMOBILE

**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

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

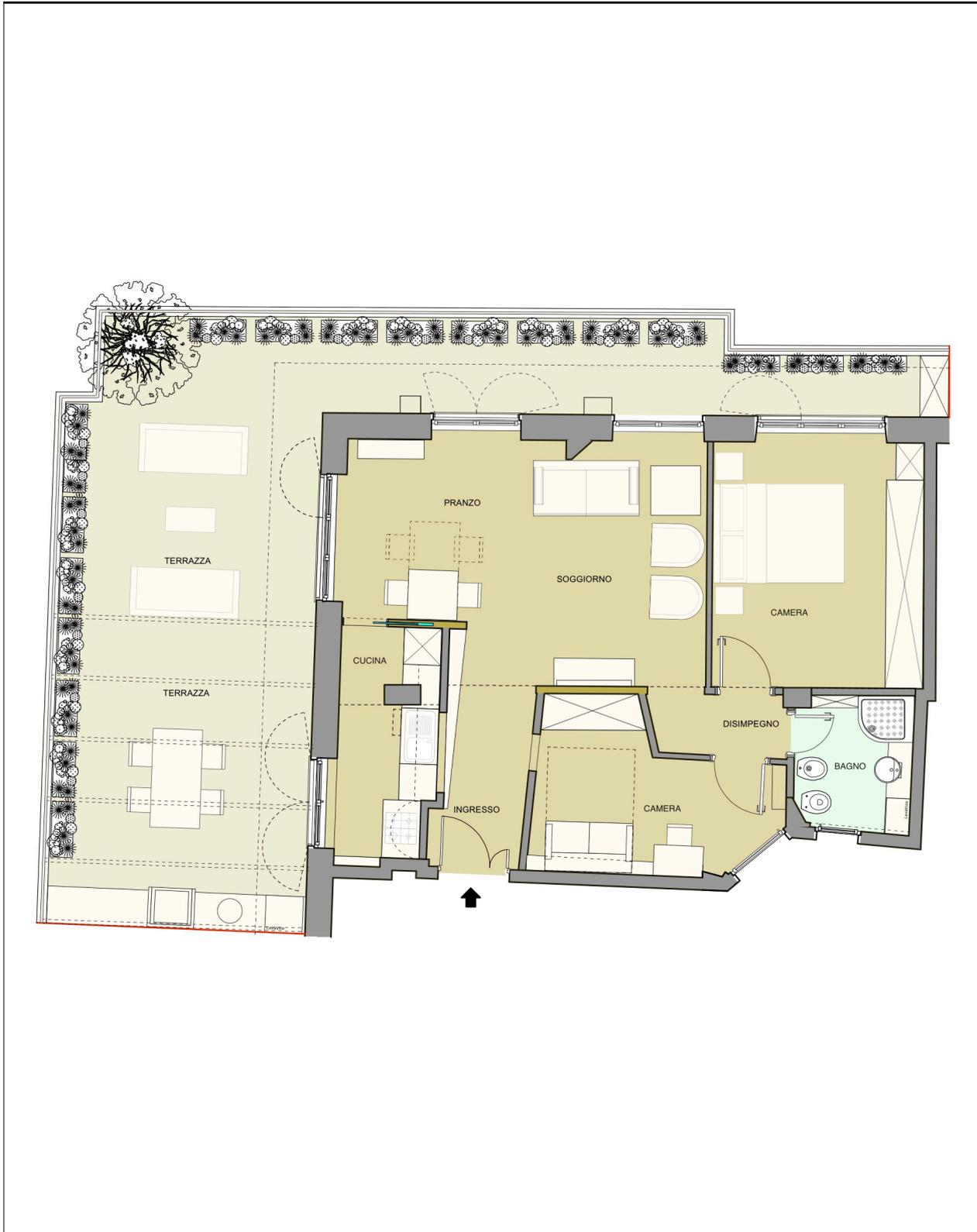
23 novembre 2010

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 MERCATOPerizia 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

DESCRIZIONE

Anno di costruzione o ristrutturazione 2008 Anni di vetustà 2

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

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



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 MERCATOPerizia ID 1
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010Indirizzo 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 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 dalle 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 50/100 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 MERCATOPerizia ID 1
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010Indirizzo 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 MERCATOPerizia ID 1
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010Indirizzo 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.

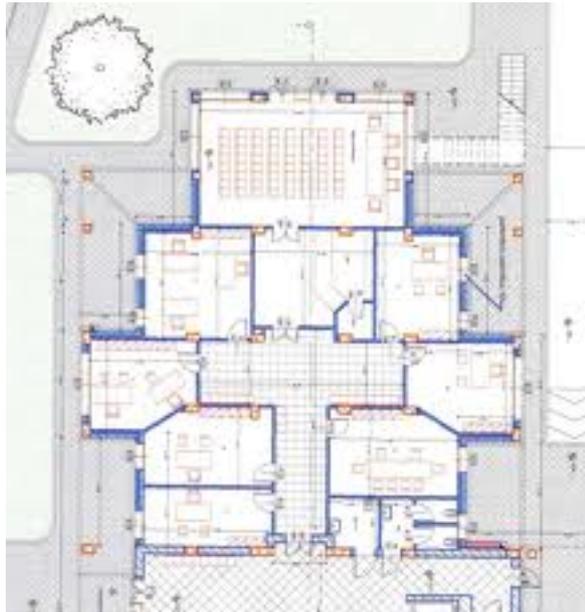
Qui può essere inserita una relazione composta fino a 7 pagine consentendo sia la formattazione del testo che l'inserimento di tabulatori.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATOPerizia ID 1
Immobile ID 2

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010Indirizzo 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 MERCATOPerizia 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
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	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 _t	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]	



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_{2e}

40.86 [kg/m²a]

www.cened.it

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

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Divisione ereditaria Famiglia Verdi

23 novembre 2010

IMMOBILE

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

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