

Data Richiesta

22/03/2019



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001204457.03032



Codice Istituto

100025025

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
PIRAS MILVIO	PIRAS MILVIO	3923948525	-	MILVIO.PIRAS.PERSONALE@GMAIL.COM

Istituto

Denominazione	Filiale
03032 - CREDEM	00646

Perito

Nome	Cognome	Titolo	Certificato CCS-B01
SANDRO	BALISTRERI	Albo degli Ingegneri	0148

Data Sopralluogo	26/03/2019	Data Stima	04/2019	Data Evazione Perizia	09/04/2019
------------------	------------	------------	---------	-----------------------	------------

Oggettostima

Tipo di valutazione	Rapporto estimativo
---------------------	---------------------

Tipologia immobile	residenziale
--------------------	--------------

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento P1 5V balcone veranda chiusa Ubicazione: VIA ENRICO PESSINA, 87, , - CAGLIARI - CA - 09125 , Int.: , Scala: , Piano: 1, Consistenza: Appartamento al P 1° di edificio condominiale conaccesso particolare primo da sinistra per chi dalle scale arriva al pianerottolo di riposo, composto da ingresso-disimpegno, quattro camere, salone, cucina, balcone, veranda e altra veranda chiusa.Confini: Vano scala ; distacco su cortile condominiale , strada privata, e distacco su via Enrico PessinaN.C.E.U.: f. A/19, p. 3520, s. 30

Esitovalutazione

Valore stimato al sopralluogo (o VA)	€	270.000
--------------------------------------	---	---------

Valore di mercato del lotto	€	271.000
------------------------------------	---	----------------

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	136.000
--	---	---------

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Al sopralluogo si rileva che l'immobile è usato come ufficio e non è stato possibile appurare l'esistenza di impianti nel locale adibito a cucina. Tale situazione è configurabile come abuso . la stima è stata redatta sulla base di superfici e destinazioni d'uso urbanisticamente assentite e non considerando gli abusi commessi. Al valore di mercato è stata applicata una riduzione di 1000,00 € per opere edili e impiantistiche necessarie al ripristino delle destinazioni d'uso assentite. A fronte dei costi di ripristino il valore attuale del bene è pari a €. 270.000,00

Convenzione edilizia	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Atto di provenienza conforme a dati catastali	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Conformità urbanistica <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
"Giudizio" su commerciabilità	medio - basso	

1. Dettaglio dato immobiliare

Unità di stima				Dato catastale					Ripartizione Valore*	VPR	VC
Unità stima	Sup. Com	Destinazione	Valore Attuale/Merc	Unità Imm	categoria	foglio	particella	sub			
Appartament o P1 5V bal cone verand a chiusa	125,05	residenziale	€ 270.000(VA)	Appartament o P1 5V bal cone verand a chiusa	A/2	A/19	3520	30	270.000 € (135,05 mq)		

* (Superficie Scorporata)

IDENTIFICAZIONE LOTTO IMMOBILIARE

UBICAZIONE Comune Provincia CAP
Indirizzo N. civico

1 IDENTIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI

1.1 UNITA' IMMOBILIARE 1

UBICAZIONE Comune Provincia CAP
Indirizzo N. civico
Interno Scala Piano

DESCRIZIONE CONSISTENZA

DESCRIZIONE CONFINI

1.1.1 IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

Provenienza Data dell'atto Notaio
Repertorio Fascicolo
Dati notarili conformi ai dati catastali NO SI
Se non conformi inserire la descrizione

TITOLO PROPRIETA' Quota di proprietà (%)
Usufrutto NO SI
Nuda proprietà NO SI

1.1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI (N.C.E.U.)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	RC
A/19	3520	30	A/2	1	7,5	1007,09

Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile NO SI
Se non conformi inserire la descrizione

1.1.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile ultimato in data antecedente al NO SI

IMMOBILE ANTE 1967 Sezione da compilare solo se l'immobile è stato ultimato prima del 1967
Documento di verifica Numero del

INTERVENTI

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
cambio di destinazione d'uso	concessione edilizia	SUAPE 29115	13/12/2018
nuova costruzione	permesso di costruire	N. 123	23/12/1953

Edificio realizzato in conformità NO SI

Note

Certificato di agibilità 31/01/1959 N. prot. 305

ABUSO

Descrizione dell'abuso

cambio di destinazione d'uso-Locale cucina adibito uso studio

Verificato in base a (specificare documento)

Abuso oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria **NO** **SI**

L'abuso limita la commerciabilità dell'immobile **NO** **SI**

L'abuso limita il valore di mercato dell'immobile **NO** **SI**

Descrizione dei calcoli per costi standard di ripristino

Importo da detrarre al valore di mercato (€) 1.000

1.1.5 SERVITU'

SERVITU'

Vincoli di servitù apparenti

NO **SI**

Vincoli di servitù da titolo

NO **SI**

2 IDENTIFICAZIONE UNITA' DI STIMA

2.1 UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P1 5V balcone veranda chiusa

COMPOSIZIONE	Descrizione unità di stima	Appartamento P1 5V balcone veranda chiusa
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento P1 5V balcone veranda chiusa

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	CAGLIARI	Provincia	CA	CAP	09125
	Zona	semicentrale	Quartiere	PINETA	Foglio di mappa	A/19
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	DIMENSIONE		grande	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica	
DESTINAZIONE			TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
Destinazione attuale		residenziale	1° livello		fabbricato	
Destinazione alternativa		residenziale	2° livello		condominio	
TIPOLOGIA EDILIZIA			Tipo costruzione		usato	
Tipologia edilizia		appartamento	CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Tipologia costruttiva		cemento armato	Compratori		privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO			Venditori		privati	
Prezzo medio (€ / mq)		2.200	Motivo dell'acquisto		prima abitazione	
Filtering		assente	Intermediario		nessuno	
Fase del ciclo immobiliare		contrazione	PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI			
INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile		Presenza di strutture sanitarie	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Prezzo medio terreno (€)		Presenza di strutture amministrative	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano		Presenza di strutture scolastiche	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili		Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
			Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
			Presenza di strutture sportive	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
					0	
					0	
					0,01	
					-0,01	

2.1.2 DATO IMMOBILIARE

2.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

TIPO DI MISURA	da planimetria			
	Elaborato grafico utilizzato	planimetria catastale	Fornito da	cliente
CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	Superficie Interna Lorda			
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	119		
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile
	1.	balcone	9	0,20
	2.	portico	4	0,50
	3.	terrazzo	9	0,25
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	125,05			
	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	125,05		

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		IMPIANTI TECNOLOGICI	
Anno di costruzione	1959	Impianto aria condizionata	Vetustà (anni) 19
Livello di piano	1	Impianto elettrico	Vetustà (anni) 19
N. totale piani	1	Impianto idraulico	Vetustà (anni) 19
N. vani utili	5	Ascensore	Vetustà (anni) 60
N. servizi	1		
Data di stima	04/2019		
STATO DI MANUTENZIONE	Edificio	sufficiente	
	Immobile	discreto	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	Inquinamento atmosferico	assente	
	Inquinamento acustico	assente	
	Inquinamento elettromagnetico	assente	
	Prospicienza dell'edificio	buona	
	Prospicienza dell'immobile	buona	
	Esposizione	normale	
	Panoramicità	normale	
	Luminosità	normale	
	Funzionalità	presente	
Qualità finiture	normale		
STATO LOCATIVO	occupato dal proprietario	Canone di locazione medio annuo di mercato (€)	12.000

2.1.3 STIMA

VALORE DA STIMARE

Valore di mercato

"valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Market Comparison Approach (MCA)

TABELLA DEI DATI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C	immobile da stimare
Fonte	Rilevazione diretta	Rilevazione diretta	Rilevazione diretta	
Prezzo Di Mercato (Euro)	253.000	251.000	247.000	
Indirizzo	VIA DELLA PINETA 40-50 CAGLIARI CA 09125	VIA DELLA PINETA 40-50 CAGLIARI CA 09125	VIA STANISLAO CABONI 0-10 CAGLIARI CA 09125	
Data (Mesi)	2	11	5	0
Superficie Principale (mq)	118	118	121	119
Sup. Sec. Balcone (mq)	16	17	8	9
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	0	9
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	4	4
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	12	8	14	0
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	0
Servizi (N)	1	1	2	1
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	3	3	2	4
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4	3	3	3
Livello Di Piano (N)	3	2	2	1
Riscaldamento Centralizzato	0	0	1	0
Aria Condizionata	0	0	0	1
Ascensore	0	0	1	1

**TABELLA DEI
PREZZI
MARGINALI**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	253.000	251.000	247.000
Data (€)	210,83	209,17	205,83
Superficie Principale (€)	1.846,04	1.846,04	1.846,04
Sup. Sec. Balcone (€)	646,11	609,19	276,91
Sup. Sec. Terrazzo (€)	461,51	461,51	461,51
Sup. Sec. Portico (€)	923,02	923,02	1.476,83
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	923,02	923,02	1.107,62
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	30.000	30.000	60.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-3.000	0	0
Livello Di Piano (€)	2.504,95	2.485,15	2.445,54
Riscaldamento Centralizzato (€)	4.500	4.500	0
Aria Condizionata (€)	0	0	0
Ascensore (€)	0	0	0

**TABELLA DI
VALUTAZIONE**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	253.000	251.000	247.000
Data (€)	-421,66	-2.300,87	-1.029,15
Superficie Principale (€)	1.846,04	1.846,04	-3.692,08
Sup. Sec. Balcone (€)	-7.014,95	-7.033,41	1.107,62
Sup. Sec. Terrazzo (€)	4.153,59	4.153,59	4.153,59
Sup. Sec. Portico (€)	3.692,08	3.692,08	-2.215,25
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	-11.076,24	-7.384,16	-15.506,68
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	30.000	30.000	60.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-3.000	0	0
Livello Di Piano (€)	-5.009,9	-2.485,15	-2.445,54
Riscaldamento Centralizzato (€)	0	0	0
Aria Condizionata (€)	0	0	0
Ascensore (€)	0	0	0
prezzo corretto (€)	266.168,96	271.488,12	287.372,51

Pesi per il calcolo della media ponderata	45%	45%	10%
--	-----	-----	-----

VALORE STIMATO (€) Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 €

VALORE FINALE (€)

STIMA LOTTO IMMOBILIARE

**LOTTO
IMMOBILIARE**

Unità di stima

**UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P1 5V
balcone veranda chiusa**

Totale (€)

Valore di stima del lotto (€)

Valore di mercato (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
271.000	0,00
271.000	0,00

271.000

3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento P1 5V balcone veranda chiusa

Area Geografica	Sud	Accesso cantiere	Normale
Tipologia immobiliare	condominio	Qualità finiture	Normale
Tipologia edilizia	appartamento	Impianto cantiere	Normale
Tipologia residenze	Ordinaria	Costo unitario (€/mq)	1.000

Superficie Principale | Total Superficie Principale (SEL in mq) | 129

DESCRIZIONE	MISURA (SEL mq)
Balcone	9
Terrazzo	9
Portico	4

SUPERFICIE TOTALE (MQ) | 136

COSTO TOTALE (MQ) | 136.000

COSTO STIMATO (€) | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 136.000

COSTO FINALE (€) | 136.000

ALLEGATI

DOC. CATASTALE | planimetria catastale
visura catastale

VERIFICA COSTRUZIONE ANTE '67 | altro

VERIFICA DATI | altro
foto