

Data Richiesta

14/03/2019



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001201369.01015



Codice Istituto

GEP000127974

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
GIOVANNI	PUGGIONI	3475580223	-	giovannipuggioni@hotmail.com

Istituto

Denominazione	Filiale
01015 - BDS	00237

Perito

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

Data Sopralluogo	Data Stima	Data Evazione Perizia
21/03/2019	04/2019	02/04/2019

Oggettostima

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

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

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento PT 2V accessori terreno Ubicazione: LOCALITA' MORE CORRAXE, SNC, , - SESTU - CA - 09028 , Int.: , Scala: , Piano: 0, Consistenza: Appartamento al piano terra di maggior fabbricato con accesso particolare da strada di penetrazione agraria composto da tratto di terreno pertinenziale , veranda antistante, ingresso-cucina-pranzo, disimpegno, camera, due w.c. e altro locale accessorio Confini: propr. Perra Giorgio e Pisu Luciana per tre lati N.C.E.U.: f. 27, p. 1862, s. 3

Unità immobiliare 2: Terreno mq 554 Ubicazione: LOCALITA' MORE CORRAXE, SNC, , - SESTU - CA - 09028 , Int.: , Scala: , Piano: 0, Consistenza: terreno mq. 554,00 Confini: propr. Perra Giorgio e Pisu Luciana per tre lati N.C.T.: f. 27, p. 1863, s. 0

Esito valutazione

Valore di mercato del lotto	€	104.000
------------------------------------	---	----------------

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	62.000
--	---	--------

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

La conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale è stata verificata sulla base della planimetria fornita dalla parte senza verifica del suo aggiornamento in catasto.

Convenzione edilizia	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Conformità urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Atto di provenienza conforme a dati catastali	<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	basso		

1. Dettaglio dato immobiliare

Unità di stima				Dato catastale					Ripartizione Valore*	VPR	VVC
Unità stima	Sup. Com	Destinazione	Valore Attuale/Merc	Unità Imm	categoria	foglio	particella	sub			
Appartamento PT 2V accessori terreno	55,30	residenziale	€ 104.000(VM)	Appartamento PT 2V accessori terreno	A/4	27	1862	3	96.000 € (60,29 mq)		
				Terreno mq 554		27	1863	0	8.000 € (60,29 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'

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

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
27	1862	3	A/4	4	3,5	180,76

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

INTERVENTI

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
nuova costruzione	concessione edilizia	N. 95	27/02/1997
cambio di destinazione d'uso	concessione edilizia in sanatoria	N. 112	20/07/2017
ristrutturazione	autorizzazione edilizia	SUAP 5520 pr.31682	27/11/2018

Edificio realizzato in conformità

NO SI

1.1.5 SERVITU'

SERVITU' | Vincoli di servitù apparenti NO SI
 | Vincoli di servitù da titolo NO SI

1.2 UNITA' IMMOBILIARE 2

UBICAZIONE | Comune Provincia CAP
 | Indirizzo N. civico
 | Interno Scala Piano
DESCRIZIONE CONSISTENZA |
DESCRIZIONE CONFINI |

1.2.1 IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

TITOLO PROPRIETA' | Provenienza Data dell'atto Notaio
 | Repertorio Fascicolo
 | Dati notarili conformi ai dati catastali NO SI
 | Se non conformi inserire la descrizione
 | Quota di proprietà (%)
 | Usufrutto NO SI
 | Nuda proprietà NO SI

1.2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI (N.C.T.) |

Foglio	Particella	Sub	Superficie	RA	RD
27	1863	0	554	2	1,72

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

1.2.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967 NO SI

Edificio realizzato in conformità NO SI

1.2.5 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 PT 2V accessori terreno

COMPOSIZIONE	Descrizione unità di stima	Appartamento PT 2V accessori terreno
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento PT 2V accessori terreno unità immobiliare: Terreno mq 554

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	SESTU	Provincia	CA	CAP	09028
	Zona	agricola	Quartiere	-	Foglio di mappa	27
TIPO DI CONTRATTO	compravendita		DIMENSIONE	piccola		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	scarso		FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE	Destinazione attuale		TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° livello		
	Destinazione alternativa			2° livello		
TIPOLOGIA EDILIZIA	Tipologia edilizia		Tipo costruzione			
	Tipologia costruttiva		ristrutturato / restaurato			
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	Prezzo medio (€ / mq)		CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
	Filtering		Compratori			
	Fase del ciclo immobiliare		Venditori			
			Motivo dell'acquisto			
INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile		Intermediario			
	Prezzo medio terreno (€)		Presenza di attività commerciali			
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multiplano		<input checked="" type="checkbox"/> SI			
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili		0			
		15				
		0,01				
		-0,01				

2.1.2 DATO IMMOBILIARE

2.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

TIPO DI MISURA	da planimetria			
	Elaborato grafico utilizzato <input type="text" value="planimetria catastale"/> Fornito da <input type="text" value="cliente"/>			
CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	<input type="text" value="Superficie Interna Lorda"/>			
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	<input type="text" value="52"/>		
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1. portico	11	0,30	3,3
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
		554	0,009	
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	<input type="text" value="60,84"/>			
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	<input type="text" value="55,30"/>			

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		IMPIANTI TECNOLOGICI	
Anno di costruzione	<input type="text" value="2002"/>	Impianto elettrico	<i>Vetustà (anni)</i> <input type="text" value="2"/>
Livello di piano	<input type="text" value="0"/>	Impianto idraulico	<i>Vetustà (anni)</i> <input type="text" value="2"/>
N. totale piani	<input type="text" value="1"/>		
N. vani utili	<input type="text" value="2"/>		
N. servizi	<input type="text" value="2"/>		
Data di stima	<input type="text" value="04/2019"/>		
STATO DI MANUTENZIONE	Edificio	<input type="text" value="buono"/>	
	Immobile	<input type="text" value="buono"/>	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	Inquinamento atmosferico	<input type="text" value="assente"/>	
	Inquinamento acustico	<input type="text" value="assente"/>	
	Inquinamento elettromagnetico	<input type="text" value="assente"/>	
	Prospicienza dell'edificio	<input type="text" value="buona"/>	
	Prospicienza dell'immobile	<input type="text" value="buona"/>	
	Esposizione	<input type="text" value="normale"/>	
	Panoramicità	<input type="text" value="panoramico"/>	
	Luminosità	<input type="text" value="buona"/>	
	Funzionalità	<input type="text" value="presente"/>	
Qualità finiture	<input type="text" value="normale"/>		
STATO LOCATIVO	<input type="text" value="occupato dal proprietario"/>	Canone di locazione medio annuo di mercato (€) <input type="text" value="7.000"/>	

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)	108.000	93.000	115.000	
Indirizzo	VIA FERNANDO SANTI 70-80 SESTU CA 09028	VIA VIII MARZO 1908 0-10 SESTU CA 09028	VIA FERNANDO SANTI 70-80 SESTU CA 09028	
Data (Mesi)	2	12	3	0
Superficie Principale (mq)	43	48	43	52
Sup. Sec. Balcone (mq)	24	17	24	0
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	24	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	11
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	25	0	25	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	8	14	8	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	554
Servizi (N)	1	1	1	2
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	5	4	5	5
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4	4	4	5
Livello Di Piano (N)	2	5	2	0
Riscaldamento Autonomo	0	1	0	0
Aria Condizionata	1	1	1	0
Ascensore	0	1	0	0

**TABELLA DEI
PREZZI
MARGINALI**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	108.000	93.000	115.000
Data (€)	90	77,5	95,83
Superficie Principale (€)	1.584,33	1.584,33	1.584,33
Sup. Sec. Balcone (€)	237,65	475,3	237,65
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	316,87
Sup. Sec. Portico (€)	475,3	475,3	475,3
Sup. Sec. Sottotetto (€)	950,6	0	950,6
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	0	0	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	792,16	633,73	792,16
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	15	15	15
Servizi (€)	1.733,33	1.733,33	1.733,33
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	0	13.000	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	2.000	2.000	2.000
Livello Di Piano (€)	1.069,31	920,79	1.138,61
Riscaldamento Autonomo (€)	2.500	875	2.500
Aria Condizionata (€)	390	0	390
Ascensore (€)	3.000	2.025	3.000

**TABELLA DI
VALUTAZIONE**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	108.000	93.000	115.000
Data (€)	-180	-930	-287,49
Superficie Principale (€)	14.258,97	6.337,32	14.258,97
Sup. Sec. Balcone (€)	-5.703,6	-8.080,1	-5.703,6
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	-7.604,88
Sup. Sec. Portico (€)	5.228,3	5.228,3	5.228,3
Sup. Sec. Sottotetto (€)	-23.765	0	-23.765
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	0	0	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	-6.337,28	-8.872,22	-6.337,28
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	8.310	8.310	8.310
Servizi (€)	1.733,33	1.733,33	1.733,33
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	0	13.000	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	2.000	2.000	2.000
Livello Di Piano (€)	-2.138,62	-4.603,95	-2.277,22
Riscaldamento Autonomo (€)	0	-875	0
Aria Condizionata (€)	-390	0	-390
Ascensore (€)	0	-2.025	0
prezzo corretto (€)	101.016,1	104.222,68	100.165,13

Pesi per il calcolo della media ponderata	8%	85%	7%
--	----	-----	----

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 PT
2V accessori terreno**

Totale (€)

Valore di stima del lotto (€)

Valore di mercato (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
104.000	0,00
104.000	0,00
Valore di stima del lotto (€)	
104.000	

3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento PT 2V accessori terreno

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)	58	
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Misura (SEL mq)	
	Portico	11	
SUPERFICIE TOTALE (MQ)		62,4	
COSTO TOTALE (MQ)		62.400	
COSTO STIMATO (€)	Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€)	62.000	
COSTO FINALE (€)		62.000	

ALLEGATI

DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'	atto di provenienza dell'immobile
DOC. CATASTALE	planimetria catastale
	variazione catastale per planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi
	estratto di mappa visura catastale
DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA	grafici allegati al permesso di costruire
	documentazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile grafici allegati alla concessione edilizia
ATTI AUTORIZZATIVI	permesso di costruire in sanatoria
VERIFICA DATI	altro
	foto