

Data Richiesta

08/04/2019



# Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001210524.03069



Codice Istituto

000000001127689

## Anagrafica perizie

### Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
HAHLBOHM FRANK DIETER NDG='0007388058247000'		00000	-	-

### Istituto

Denominazione	Filiale
03069 - Intesa SanPaolo S.p.A.	09590

### Perito

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

Data Sopralluogo	16/04/2019	Data Stima	04/2019	Data Evazione Perizia	23/04/2019
------------------	------------	------------	---------	-----------------------	------------

## Oggettostima

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

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

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile Ubicazione: VIA DELLE PRATOLINE, 11, , - QUARTU SANT'ELENA - CA - 09045 , Int.: , Scala: , Piano: 0, Consistenza: Villino articolato su 2 livelli con accesso pedonale e carrabile da pubblica via, composto al P.T. da veranda antistante, ingresso-soggiorno-pranzo, dispensa-cucina, disimpegno, bagno, tre camere; al P. -1 da locale cantina; cortile pertinenziale Confini: Via delle pratoline; mappali 2286, 2275, 1743N.C.E.U.: f. 60, p. 1794, s. 0

## Esito valutazione

<b>Valore di mercato del lotto</b>	€	<b>210.000</b>
------------------------------------	---	----------------

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	225.000
--	---	---------

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Convenzione edilizia

 SI  NO

Atto di provenienza conforme a dati catastali

 SI  NO

Conformità urbanistica

 SI  NO

Stato dei luoghi conforme allo stato catastale

 SI  NO

"Giudizio" su commerciabilità

**1. Dettaglio dato immobiliare**

Unità di stima				Dato catastale					Ripartizione	V	P	R	V	C
Unità stima	Sup. Com	Destinazione	Valore Attuale/Merc	Unità Imm	categoria	foglio	particella	sub	Valore*					
Villino 2 I iv 4V veranda cantina cortile	128,75	residenziale	€ 210.000(VM)	Villino 2 I iv 4V veranda cantina cortile	A/7	60	1794	0	210.000 € (161,85 mq)	0 €				

\* ( 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
60	1794	0	A/7	2	6,5	822,46

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. 124	31/03/1983
riqualificazione	autorizzazione edilizia	N. 03	09/01/2008

Edificio realizzato in conformità  NO  SI

Note

**1.1.5 SERVITU'**

**SERVITU'**

Vincoli di servitù apparenti

Vincoli di servitù da titolo

NO  SI

NO  SI

**2 IDENTIFICAZIONE UNITA' DI STIMA**

**2.1 UNITA' DI STIMA 1: Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile**

<b>COMPOSIZIONE</b>	Descrizione unità di stima	Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile

**2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	QUARTU SANT'ELENA	Provincia	CA	CAP	09045
	Zona	suburbana	Quartiere	-	Foglio di mappa	60
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	compravendita		<b>DIMENSIONE</b>	media		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	medio		<b>FORMA DI MERCATO</b>	concorrenza monopolistica		
<b>DESTINAZIONE</b>	Destinazione attuale	residenziale	<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>	1° livello	fabbricato	
	Destinazione alternativa	residenziale		2° livello	abitazione indipendente	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Tipologia edilizia	villino	Tipo costruzione	usato		
	Tipologia costruttiva	mista	<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>	Compratori	privati	
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>	Prezzo medio (€ / mq)	1.500		Venditori	privati	
	Filtering	assente		Motivo dell'acquisto	prima abitazione	
	Fase del ciclo immobiliare	contrazione		Intermediario	agenzia immobiliare in franchising	
<b>INDICI DI MERCATO</b>	Rapporto complementare area/immobile			0		
	Prezzo medio terreno (€)			60		
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano			0		
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili			-0,01		
			<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>			
			Presenza di strutture sanitarie	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di strutture scolastiche	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di strutture sportive	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	

## 2.1.2 DATO IMMOBILIARE

### 2.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI

<b>TIPO DI MISURA</b>	da planimetria			
	Elaborato grafico utilizzato	planimetria catastale	Fornito da	cliente
<b>CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI</b>	Superficie Interna Lorda			
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	Totale superficie principale (mq)	101		
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>		<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>
	1.	cantina	60	0,40
	2.	portico	25	0,15
<b>SUPERFICI ESTERNE</b>	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Sup. Rap.</b>
		735	0,04	
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	158,15			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	128,75			

### 2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		IMPIANTI TECNOLOGICI	
Anno di costruzione	1994	Impianto elettrico	Vetustà (anni) 11
Livello di piano	0	Impianto idraulico	Vetustà (anni) 11
N. totale piani	2		
N. vani utili	4		
N. servizi	1		
Data di stima	04/2019		
<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	Edificio	discreto	
	Immobile	discreto	
<b>CARATTERISTICHE QUALITATIVE</b>	Inquinamento atmosferico	assente	
	Inquinamento acustico	assente	
	Inquinamento elettromagnetico	assente	
	Prospicienza dell'edificio	buona	
	Prospicienza dell'immobile	buona	
	Esposizione	normale	
	Panoramicità	normale	
	Luminosità	buona	
	Funzionalità	presente	
Qualità finiture	normale		
<b>CLASSE ENERGETICA</b>	F		
<b>STATO LOCATIVO</b>	libero		
	Canone di locazione medio annuo di mercato (€) 9.000		

### 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		
Prezzo Di Mercato (Euro)	201.000	241.000	0	
Indirizzo	VIA DEI RODODENDRI 10-20 QUARTU SANT'ELENA CA 09045	VIA VIAREGGIO 10-20 QUARTU SANT'ELENA CA 09045		
Data (Mesi)	1	4	0	0
Superficie Principale (mq)	101	127	0	101
Sup. Sec. Balcone (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	25	117	0	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	25
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	3	0	60
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)	1.000	500	0	735
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	4	5	0	4
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	3	3	0	4
Livello Di Piano (N)	0	-1	0	0
Aria Condizionata	1	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 (€)	201.000	241.000	0
Data (€)	167,5	200,83	0
Superficie Principale (€)	1.299,54	1.299,54	0
Sup. Sec. Balcone (€)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	389,86	259,91	0
Sup. Sec. Portico (€)	194,93	194,93	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	519,82	649,77	0
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 (€)	60	60	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	0	-25.000	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	3.000	3.000	0
Livello Di Piano (€)	0	0	0
Aria Condizionata (€)	0	1.767,5	0

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	201.000	241.000	0
Data (€)	-167,5	-803,32	0
Superficie Principale (€)	0	-33.788,04	0
Sup. Sec. Balcone (€)	0	0	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	-9.746,5	-30.409,47	0
Sup. Sec. Portico (€)	4.873,25	4.873,25	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	31.189,2	29.239,65	0
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 (€)	-15.900	14.100	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	0	-25.000	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	3.000	3.000	0
Livello Di Piano (€)	0	0	0
Aria Condizionata (€)	0	-1.767,5	0
<b>prezzo corretto (€)</b>	<b>213.745,95</b>	<b>201.047,06</b>	<b>0</b>

**Pesi per il calcolo della media ponderata**

70%	30%
-----	-----

**VALORE STIMATO (€)**

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 €

210.000

**VALORE FINALE (€)**

210.000

**STIMA LOTTO IMMOBILIARE**

**LOTTO IMMOBILIARE**

Unità di stima

**UNITA' DI STIMA 1: Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile**

**Totale (€)**

Valore di mercato (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
210.000	0,00
210.000	0,00

**Valore di stima del lotto (€)**

210.000



**3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO**

**3.1 UNITA' DI STIMA : Villino 2 liv 4V veranda cantina cortile**

Area Geografica	Sud	Accesso cantiere	Normale
Tipologia immobiliare	abitazione indipendente	Qualità finiture	Normale
Tipologia edilizia	villino	Impianto cantiere	Normale
Tipologia residenze	Ordinaria	Costo unitario (€/mq)	1.400

**Superficie Principale** | Total Superficie Principale (SEL in mq) | 115

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Misura (SEL mq)
	Portico	25
Cantina	71	

**SUPERFICIE TOTALE (MQ)** | 160,5

**COSTO TOTALE (MQ)** | 224.700

**COSTO STIMATO (€)** | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 225.000

**COSTO FINALE (€)** | 225.000

**ALLEGATI**

**DOC. CATASTALE** | planimetria catastale  
visura catastale

**VERIFICA DATI** | altro  
foto