

Data Richiesta

04/04/2019



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001209127.01015



Codice Istituto

GEP000131443

Anagrafica perizie

Richiedenti

| Nome | Cognome | Telefono | Cellulare | Email |
|------|---------|------------|-----------|-------|
| SARA | PINTUS | 3333156902 | - | - |

Istituto

| Denominazione | Filiale |
|---------------|---------|
| 01015 - BDS | 00144 |

Perito

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

| | | | | | |
|------------------|------------|------------|---------|-----------------------|------------|
| Data Sopralluogo | 09/04/2019 | Data Stima | 04/2019 | Data Evazione Perizia | 11/04/2019 |
|------------------|------------|------------|---------|-----------------------|------------|

Oggettostima

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

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

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda Ubicazione: VIA SULCITANA, 155, - ELMAS - CA - 09067 , Int.: , Scala: , Piano: 1, Consistenza: Appartamento al piano primo di edificio condominiale con accesso particolare secondo in destra per chi arriva dalle scale composto da ingresso-soggiorno-pranzo, disimpegno, due camere, w.c., bagno, balcone chiuso e altro balcone Confini: Distacco su strada, vano scale, propr. Pintus N.C.E.U.: f. 4, p. 332, s. 8

Esito valutazione

| | | |
|------------------------------------|---|----------------|
| Valore di mercato del lotto | € | 139.000 |
|------------------------------------|---|----------------|

| | | |
|--|---|--------|
| Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo | € | 78.000 |
|--|---|--------|

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 checked="" type="checkbox"/> SI <input 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 | | | |
| Appartamento P 13 vani balcone e veranda | 70,40 | residenziale | € 139.000(VM) | Appartamento P 13 vani balcone e veranda | A/2 | 4 | 332 | 8 | 139.000 € (70,40 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 |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|--------|
| 4 | 332 | 8 | A/2 | 2 | 5 | 322,79 |

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. 2923 | 21/03/1977 |
| ampliamento | concessione edilizia in sanatoria | N. 84 | 27/05/2009 |
| ampliamento | concessione edilizia in sanatoria | SAN.SUAP.pr.11285 | 14/09/2018 |

Edificio realizzato in conformità NO SI

Note

Dichiarazione autocertificativa di agibilità SUAP 2116 prot. 11901 in data 28/09/2018

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 P 1 3 vani balcone e veranda

| | | |
|---------------------|-------------------------------|--|
| COMPOSIZIONE | Descrizione unità di stima | Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda |
| | Unità immobiliari selezionate | unità immobiliare: Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda |

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--|----------|---|--------------------------------------|-----------------|-------|
| LOCALIZZAZIONE | Comune | ELMAS | Provincia | CA | CAP | 09067 |
| | Zona | centrale | Quartiere | - | Foglio di mappa | 4 |
| TIPO DI CONTRATTO | compravendita | | DIMENSIONE | piccola | | |
| LIVELLO DEGLI SCAMBI | medio | | FORMA DI MERCATO | concorrenza monopolistica | | |
| DESTINAZIONE | residenziale | | TIPOLOGIA IMMOBILIARE | 1° livello | | |
| Destinazione attuale | residenziale | | | 2° livello | | |
| Destinazione alternativa | residenziale | | Tipo costruzione | ristrutturato / restaurato | | |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | appartamento | | CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA | Compratori | | |
| Tipologia edilizia | cemento armato | | | Venditori | | |
| Tipologia costruttiva | cemento armato | | | Motivo dell'acquisto | | |
| LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO | 1.800 | | | Intermediario | | |
| Prezzo medio (€ / mq) | 1.800 | | | nessuno | | |
| Filtering | assente | | PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI | Presenza di strutture amministrative | | |
| Fase del ciclo immobiliare | contrazione | | | Presenza di strutture scolastiche | | |
| | | | | Servita dai mezzi pubblici | | |
| | | | | Presenza di attività commerciali | | |
| | | | | Presenza di strutture sportive | | |
| INDICI DI MERCATO | Rapporto complementare area/immobile | 0 | | | | |
| | Prezzo medio terreno (€) | 0 | | | | |
| | Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano | 0,01 | | | | |
| | Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili | -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) | 66 | | |
| SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE | | Descrizione | Misura (mq) | Rapporto mercantile |
| | 1. | balcone | 10 | 0,20 |
| | 2. | portico | 3 | 0,80 |
| SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ) | 70,40 | | | |
| | SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ) | 70,40 | | |

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

| | |
|---------------------|---------|
| Anno di costruzione | 1980 |
| Livello di piano | 1 |
| N. totale piani | 1 |
| N. vani utili | 3 |
| N. servizi | 2 |
| Data di stima | 04/2019 |

IMPIANTI TECNOLOGICI

| | | |
|----------------------------|----------------|----|
| Impianto aria condizionata | Vetustà (anni) | 10 |
| Impianto elettrico | Vetustà (anni) | 10 |
| Impianto idraulico | Vetustà (anni) | 10 |

STATO DI MANUTENZIONE

| | |
|----------|----------|
| Edificio | discreto |
| Immobile | buono |

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

| | |
|-------------------------------|----------|
| Inquinamento atmosferico | assente |
| Inquinamento acustico | assente |
| Inquinamento elettromagnetico | assente |
| Prospicenza dell'edificio | buona |
| Prospicenza dell'immobile | buona |
| Esposizione | normale |
| Panoramicità | normale |
| Luminosità | buona |
| Funzionalità | presente |
| Qualità finiture | buona |

STATO LOCATIVO

| | | |
|---------------------------|--|-------|
| occupato dal proprietario | Canone di locazione medio annuo di mercato (€) | 8.000 |
|---------------------------|--|-------|

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) | 142.000 | 125.000 | 125.000 | |
| Indirizzo | VIA GIOVANNI MIRAGLIA 0-10 ELMAS CA 09030 | VIA RENDA 10-20 ELMAS CA 09030 | VIA POLVERIERA 10-20 ELMAS CA 09030 | |
| Data (Mesi) | 4 | 2 | 2 | 0 |
| Superficie Principale (mq) | 77 | 60 | 78 | 66 |
| Sup. Sec. Balcone (mq) | 16 | 11 | 16 | 10 |
| Sup. Sec. Terrazzo (mq) | 99 | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Portico (mq) | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Sup. Sec. Sottotetto (mq) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Soffitta (mq) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Cantina (mq) | 8 | 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) | 10 | 14 | 11 | 0 |
| Sup. Sec. Giardino (mq) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Superficie Esterna (mq) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servizi (N) | 1 | 1 | 2 | 2 |
| Stato Di Manutenzione Imm. (N) | 3 | 4 | 3 | 5 |
| Stato Di Manutenzione Ed. (N) | 3 | 4 | 3 | 4 |
| Livello Di Piano (N) | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Riscaldamento Centralizzato | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Riscaldamento Autonomo | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Aria Condizionata | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Ascensore | 1 | 0 | 1 | 0 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| prezzo e caratteristica | immobile di confronto A | immobile di confronto B | immobile di confronto C |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo Di Mercato (€) | 142.000 | 125.000 | 125.000 |
| Data (€) | 118,33 | 104,17 | 104,17 |
| Superficie Principale (€) | 1.456,03 | 1.456,03 | 1.456,03 |
| Sup. Sec. Balcone (€) | 291,21 | 436,81 | 364,01 |
| Sup. Sec. Terrazzo (€) | 145,6 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Portico (€) | 1.164,82 | 1.164,82 | 1.164,82 |
| Sup. Sec. Sottotetto (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Soffitta (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Cantina (€) | 582,41 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Garage (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Box Auto (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Posto Auto (€) | 436,81 | 655,21 | 509,61 |
| Sup. Sec. Giardino (€) | 0 | 0 | 0 |
| Superficie Esterna (€) | 0 | 0 | 0 |
| Servizi (€) | 2.500 | 2.500 | 2.500 |
| Stato Di Manutenzione Imm. (€) | 33.000 | 16.000 | 33.000 |
| Stato Di Manutenzione Ed. (€) | 2.000 | 0 | 2.000 |
| Livello Di Piano (€) | 1.405,94 | 1.250 | 1.250 |
| Riscaldamento Centralizzato (€) | 0 | 4.500 | 112,5 |
| Riscaldamento Autonomo (€) | 3.500 | 2.100 | 3.500 |
| Aria Condizionata (€) | 0 | 1.155 | 165 |
| Ascensore (€) | 0 | 3.000 | 75 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| prezzo e caratteristica | immobile di confronto A | immobile di confronto B | immobile di confronto C |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Prezzo Di Mercato (€) | 142.000 | 125.000 | 125.000 |
| Data (€) | -473,32 | -208,34 | -208,34 |
| Superficie Principale (€) | -16.016,33 | 8.736,18 | -17.472,36 |
| Sup. Sec. Balcone (€) | -1.747,26 | -1.892,84 | -2.912,06 |
| Sup. Sec. Terrazzo (€) | -14.414,4 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Portico (€) | 3.494,46 | 3.494,46 | 3.494,46 |
| Sup. Sec. Sottotetto (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Soffitta (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Cantina (€) | -4.659,28 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Garage (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Box Auto (€) | 0 | 0 | 0 |
| Sup. Sec. Posto Auto (€) | -4.368,1 | -9.172,94 | -5.605,71 |
| Sup. Sec. Giardino (€) | 0 | 0 | 0 |
| Superficie Esterna (€) | 0 | 0 | 0 |
| Servizi (€) | 2.500 | 2.500 | 0 |
| Stato Di Manutenzione Imm. (€) | 33.000 | 16.000 | 33.000 |
| Stato Di Manutenzione Ed. (€) | 2.000 | 0 | 2.000 |
| Livello Di Piano (€) | -1.405,94 | 0 | 0 |
| Riscaldamento Centralizzato (€) | 0 | 0 | -112,5 |
| Riscaldamento Autonomo (€) | 0 | -2.100 | 0 |
| Aria Condizionata (€) | 0 | 0 | 0 |
| Ascensore (€) | 0 | 0 | -75 |
| prezzo corretto (€) | 139.909,83 | 142.356,52 | 137.108,49 |

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

| | | |
|---------------------------|---|---------|
| VALORE STIMATO (€) | Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 € | 139.000 |
| VALORE FINALE (€) | | 139.000 |

STIMA LOTTO IMMOBILIARE

| | | | |
|--------------------------|---|------------------------------|---|
| LOTTO IMMOBILIARE | Unità di stima | Valore di mercato (€) | Elementi che modificano il valore di mercato (€) |
| | UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda | 139.000 | 0,00 |
| | Totale (€) | 139.000 | 0,00 |
| | Valore di stima del lotto (€) | 139.000 | |

3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda

| | | | |
|-----------------------|--------------|-----------------------|---------|
| 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) | 74

| SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE | Descrizione | Misura (SEL mq) |
|--|-------------|-----------------|
| | Balcone | 10 |
| | Portico | 3 |

SUPERFICIE TOTALE (MQ) | 78,2

COSTO TOTALE (MQ) | 78.200

COSTO STIMATO (€) | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 78.000

COSTO FINALE (€) | 78.000

ALLEGATI

| | |
|--|---|
| DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA' | atto di provenienza dell'immobile |
| DOC. CATASTALE | planimetria catastale visura catastale |
| DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA | licenza di abitabilità |
| ATTI AUTORIZZATIVI | concessione edilizia in sanatoria |
| VERIFICA DATI | altro foto |

Il presente Rapporto Estimativo è stato redatto ai fini dell'erogazione dei finanziamenti ipotecari da parte dell'Istituto nell'ambito dell'Accordo Quadro/ Convenzione in essere con CRIF Services. Le analisi, le conseguenti conclusioni ed i giudizi in esso formulati relativamente alla conformità catastale ed urbanistico - edilizia del bene, attinenti all'individuazione e perimetrazione del bene oggetto di garanzia, ed al valore di mercato stimato, sono utilizzabili unicamente per lo scopo di cui sopra e non possono essere utilizzati per altri fini.