

Data Richiesta

05/04/2019



## Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001209988.01015



Codice Istituto

GEP000131707

## Anagrafica perizie

## Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
STEFANO	PILIA	3471968196	-	stefanpilia@tiscali.it

## Istituto

Denominazione	Filiale
01015 - BDS	00137

## 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: Appartamento PT 2 liv 3V cantina cortile loggiato Ubicazione: VIA PRAGA, 93, , - QUARTU SANT'ELENA - CA - 09045 , Int. : , Scala: , Piano: 0, Consistenza: Appartamento al P.T. di edificio condominiale con accesso indipendente pedonale e carrabile da pubblica via , articolato su due liv. e composto al P.T. da ingr.-sog-pranzo con angolo cottura, dispensa, disimpegno, bagno, ripostiglio , 2 camere , cortile con loggiato e cantina al piano seminterrato . Confini: Distacco su via Praga ; sub 1 ; sub 15N.C.E.U.: f. 53, p. 147, s. 16

## Esito valutazione

Valore stimato al sopralluogo (o VA)	€	184.000
--------------------------------------	---	---------

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	111.000
--	---	---------

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Al sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un abuso edilizio i cui costi di ripristino sono quantificabili in 2.000,00 e. La stima è stata redatta sulla base di superfici e destinazioni d'uso urbanisticamente assentite e non considerando gli abusi commessi. A fronte dei costi di ripristino il valore attuale del bene è pari a € 184.000,00

Convenzione edilizia	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
Atto di provenienza conforme a dati catastali	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Conformità urbanistica <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" 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 PT 2 liv 3V cantina cortile log giato	100,50	residenziale	€ 184.000(VA)	Appartament o PT 2 liv 3V cantina cortile log giato	A/2	53	147	16	184.000 €		

\* ( 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
53	147	16	A/2	5	5	477,72

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 01/09/1967  NO  SI

**INTERVENTI**

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
nuova costruzione	concessione edilizia	N. 27	14/02/1994
nuova costruzione	concessione edilizia	VAR. n. 206 pr.20571	12/12/1994

Edificio realizzato in conformità  NO  SI

**ABUSO**

Descrizione dell'abuso

cambio di destinazione d'uso-  
Realizzazione di un locale bagno e una  
zona cottura nel piano -1 per uso  
residenziale del locale cantina

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 didemolizione e  
ripristinoin legittimità

Importo da detrarre al valore di mercato (€)

2.000

**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 PT 2 liv 3V cantina cortile loggiato

<b>COMPOSIZIONE</b>	Descrizione unità di stima	Appartamento PT 2 liv 3V cantina cortile loggiato
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento PT 2 liv 3V cantina cortile loggiato

#### 2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	QUARTU SANT'ELENA	Provincia	CA	CAP	09045
	Zona	semicentrale	Quartiere	-	Foglio di mappa	53
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	compravendita		<b>DIMENSIONE</b>	piccola		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	medio		<b>FORMA DI MERCATO</b>	concorrenza monopolistica		
<b>DESTINAZIONE</b>	residenziale		<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>	1° livello		
Destinazione attuale	residenziale			2° livello		
Destinazione alternativa	residenziale		Tipo costruzione	ristrutturato / restaurato		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	appartamento		<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>	Compratori		
Tipologia edilizia	cemento armato			Venditori		
Tipologia costruttiva	cemento armato			Motivo dell'acquisto		
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>	1.800			Intermediario		
Prezzo medio (€ / mq)	1.800			nessuno		
Filtering	assente					
Fase del ciclo immobiliare	contrazione					
			<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>	Presenza di strutture sanitarie		
				<input checked="" type="checkbox"/> <b>SI</b>		
				Presenza di strutture amministrative		
				<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>		
<b>INDICI DI MERCATO</b>	Rapporto complementare area/immobile	0				
	Prezzo medio terreno (€)	70				
	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

<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)	81		
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>		<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>
	1.	cantina	35	0,50
	2.	portico	8	0,25
<b>SUPERFICI ESTERNE</b>	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Sup. Rap.</b>
		99	0,039	
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	104,46			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	100,50			

### 2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

#### CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1994
Livello di piano	0
N. totale piani	1
N. vani utili	3
N. servizi	1
Data di stima	04/2019

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	2
Impianto aria condizionata	Vetustà (anni)	2
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	2
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	2

#### STATO DI MANUTENZIONE

Edificio	discreto
Immobile	buono

#### CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

#### STATO LOCATIVO

occupato dal proprietario	Canone di locazione medio annuo di mercato (€)	10.000
---------------------------	--	--------

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)	163.000	180.000	167.000	
Indirizzo	VIA LUIGI SETTEMBRINI 20-30 QUARTU SANT'ELENA CA 09045	VIA ALFREDO PANZINI 50-60 QUARTU SANT'ELENA CA 09045	VIA ENRICO TAZZOLI 10-20 QUARTU SANT'ELENA CA 09045	
Data (Mesi)	4	4	3	0
Superficie Principale (mq)	84	110	71	81
Sup. Sec. Balcone (mq)	27	0	14	0
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	127	0	96	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	8
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	0	21	0	35
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	25	10	10	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	99
Servizi (N)	2	2	1	1
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	3	3	4	5
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	3	4	4	4
Livello Di Piano (N)	2	5	2	0
Riscaldamento Centralizzato	0	1	0	0
Riscaldamento Autonomo	0	0	0	1
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 (€)	163.000	180.000	167.000
Data (€)	135,83	150	139,17
Superficie Principale (€)	1.419,86	1.419,86	1.419,86
Sup. Sec. Balcone (€)	425,96	0	425,96
Sup. Sec. Terrazzo (€)	141,99	0	354,96
Sup. Sec. Portico (€)	354,96	354,96	354,96
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	709,93	709,93	709,93
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	567,94	567,94	567,94
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	70	70	70
Servizi (€)	6.500	6.500	6.500
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	40.000	40.000	20.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	2.000	0	0
Livello Di Piano (€)	1.613,86	1.782,18	1.653,47
Riscaldamento Centralizzato (€)	4.500	450	4.500
Riscaldamento Autonomo (€)	3.150	3.150	3.150
Ascensore (€)	3.000	300	3.000

**TABELLA DI  
VALUTAZIONE**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	163.000	180.000	167.000
Data (€)	-543,32	-600	-417,51
Superficie Principale (€)	-4.259,58	-41.175,94	14.198,6
Sup. Sec. Balcone (€)	-11.500,92	0	-5.963,44
Sup. Sec. Terrazzo (€)	-18.032,73	0	-34.076,16
Sup. Sec. Portico (€)	2.839,68	2.839,68	2.839,68
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	24.847,55	9.939,02	24.847,55
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	-14.198,5	-5.679,4	-5.679,4
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	6.930	6.930	6.930
Servizi (€)	-6.500	-6.500	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	40.000	40.000	20.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	2.000	0	0
Livello Di Piano (€)	-3.227,72	-8.910,9	-3.306,94
Riscaldamento Centralizzato (€)	0	-450	0
Riscaldamento Autonomo (€)	3.150	3.150	3.150
Ascensore (€)	0	-300	0
<b>prezzo corretto (€)</b>	<b>184.504,46</b>	<b>179.242,46</b>	<b>189.522,38</b>

<b>Pesi per il calcolo della media ponderata</b>	45%	10%	45%
--	-----	-----	-----

**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 2  
liv 3V cantina cortile loggiato**

**Totale (€)**

**Valore di stima del lotto (€)**

Valore di mercato (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
186.000	0,00
186.000	0,00

186.000
---------

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

**3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento PT 2 liv 3V cantina cortile loggiato**

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) | 88

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Misura (SEL mq)
	Portico	8
	Cantina	40

**SUPERFICIE TOTALE (MQ)** | 111,2

**COSTO TOTALE (MQ)** | 111.200

**COSTO STIMATO (€)** | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 111.000

**COSTO FINALE (€)** | 111.000

**ALLEGATI**

<b>DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'</b>	atto di provenienza dell'immobile
<b>DOC. CATASTALE</b>	planimetria catastale visura catastale
<b>VERIFICA DATI</b>	altro foto