

Data Richiesta

11/04/2019



# Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001212004.01015



Codice Istituto

GEP000132378

## Anagrafica perizie

### Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
FRANCESCA	MURA	3409528999	-	francesca89mura@gmail.com

### Istituto

Denominazione	Filiale
01015 - BDS	00100

### Perito

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

Data Sopralluogo	23/04/2019	Data Stima	04/2019	Data Evazione Perizia	29/04/2019
------------------	------------	------------	---------	-----------------------	------------

## Oggettostima

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

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

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto Ubicazione: VIA ASTI, SNC, , - CAGLIARI - CA - 09126 , Int. : , Scala : , Piano: 3, Consistenza: Appartamento al P. 3 di edif. condom. con accesso particolare 3° in destra per chi dalle scale arriva al pianerottolo di riposo composto da ingr-sogg-pranzo con ang. cottura, disimpegno, 1 camera, bagno, 2 balconi; cantina e posto auto al P. -1Confini: Appartamento . vano scala e vano ascensore ; distacco sul cortile condominiale e altro appartamento sub 150 e sub 152.Cantina : altra cantina sub 127 e spazio comune sub 122 per eù latì;Posto auto : spazio di manovra, sub 115 e sub 117N.C.E.U.: f. A/21, p. 2061, s. 116N.C.E.U.: f. A/21, p. 2061, s. 128N.C.E.U.: f. A/21, p. 2061, s. 153

## Esito valutazione

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

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	64.000
--	---	--------

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 checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
Atto di provenienza conforme a dati catastali	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Conformità urbanistica <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			
Appartament o P 3 2 V b alcone cant ina posto a uto	61,50	residenziale	€ 210.000(VM)	Appartament o P 3 2 V b alcone cant ina posto a uto	C/6	A/21	2061	116	20.000 € (61,50 mq)		
				Appartament o P 3 2 V b alcone cant ina posto a uto	C/2	A/21	2061	128	9.000 € (61,50 mq)		
				Appartament o P 3 2 V b alcone cant ina posto a uto	A/3	A/21	2061	153	181.000 € (61,50 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  
  
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/21	2061	153	A/3	4	3	348,61

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

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	RC
A/21	2061	128	C/2	3	5	42,09

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

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

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	RC
A/21	2061	116	C/6	3	14	57,84

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

**1.1.3 CONVENZIONI COMUNALI**

**ALTRI TIPI DI CONVENZIONE**

Referimento  Data   
 Note sulla convenzione

**1.1.4 CONFORMITA' URBANISTICA**

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

**INTERVENTI**

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
nuova costruzione	concessione edilizia	DUA Var. pr. 0126811	14/05/2018
nuova costruzione	concessione edilizia	Determina N. 8007	12/09/2012
ampliamento	concessione edilizia	Detrmina N. 4717	18/05/2016

Edificio realizzato in conformità  **NO**  **SI**

Note

**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 3 2 V balcone cantina posto auto

<b>COMPOSIZIONE</b>	Descrizione unità di stima	Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto

#### 2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	CAGLIARI	Provincia	CA	CAP	09126
	Zona	semicentrale	Quartiere	MILANO _ BONARIA	Foglio di mappa	A/21
<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>			<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>			
Destinazione attuale		residenziale	1° livello		fabbricato	
Destinazione alternativa		residenziale	2° livello		condominio	
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>			Tipo costruzione		nuovo	
Tipologia edilizia		appartamento	<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>			
Tipologia costruttiva		cemento armato	Compratori		privati	
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>			Venditori		privati	
Prezzo medio (€ / mq)		3.400	Motivo dell'acquisto		prima abitazione	
Filtering		assente	Intermediario		agenzia immobiliare locale	
Fase del ciclo immobiliare		recupero	<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>			
<b>INDICI DI MERCATO</b>	Rapporto complementare area/immobile		Presenza di strutture scolastiche	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
	Prezzo medio terreno (€)		Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano		Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili		Presenza di strutture sportive	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Presenza di strutture ricreative	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>SI</b>	
					0	
					0	
					0,01	
					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)	46		
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>		<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>
	1.	balcone	20	0,30
	2.	cantina	5	0,50
	3.	posto auto	14	0,50
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	61,50			
	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	61,50		

### 2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		IMPIANTI TECNOLOGICI		
Anno di costruzione	2019	Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	1
Livello di piano	3	Impianto aria condizionata	Vetustà (anni)	1
N. totale piani	1	Impianto elettrico	Vetustà (anni)	1
N. vani utili	2	Impianto idraulico	Vetustà (anni)	1
N. servizi	1	Ascensore	Vetustà (anni)	1
Data di stima	04/2019			
<b>STATO DI MANUTENZIONE</b>	Edificio	buono		
	Immobile	buono		
<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		
<b>CLASSE ENERGETICA</b>		A		
<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)	265.000	200.000	0	
Indirizzo	VIA ASTI 0-10 CAGLIARI CA 09126	VIA ASTI 0-10 CAGLIARI CA 09126		
Data (Mesi)	2	3	0	0
Superficie Principale (mq)	65	46	0	46
Sup. Sec. Balcone (mq)	23	20	0	20
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	6	5	0	5
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	12	13	0	14
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	0
Servizi (N)	2	1	0	1
Livello Di Piano (N)	2	2	0	3
Riscaldamento Autonomo	0	1	0	1

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	265.000	200.000	0
Data (€)	-220,83	-166,67	0
Superficie Principale (€)	3.185,1	3.185,1	0
Sup. Sec. Balcone (€)	1.274,04	796,28	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	1.592,55	1.592,55	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	1.592,55	1.114,78	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	5.600	5.600	0
Livello Di Piano (€)	2.650	2.000	0
Riscaldamento Autonomo (€)	2.375	2.375	0

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	265.000	200.000	0
Data (€)	441,66	500,01	0
Superficie Principale (€)	-60.516,9	0	0
Sup. Sec. Balcone (€)	-10.192,32	3.185,1	0
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	-1.592,55	0	0
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	3.185,1	7.803,5	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	-5.600	0	0
Livello Di Piano (€)	2.650	2.000	0
Riscaldamento Autonomo (€)	2.375	0	0
<b>prezzo corretto (€)</b>	<b>195.749,99</b>	<b>213.488,61</b>	<b>0</b>

**Pesi per il calcolo della media ponderata**

20%	80%
-----	-----

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

**VALORE FINALE (€)** |

**STIMA LOTTO IMMOBILIARE**

LOTTO IMMOBILIARE	Unità di stima	Valore di mercato (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
	<b>UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto</b>		210.000
	<b>Totale (€)</b>	210.000	0,00
	<b>Valore di stima del lotto (€)</b>	<input type="text" value="210.000"/>	



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

**3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto**

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) | 54

<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>	Descrizione	Misura (SEL mq)
	Balcone	20
	Cantina	6
	Posto Auto	14

**SUPERFICIE TOTALE (MQ)** | 64,4

**COSTO TOTALE (MQ)** | 64.400

**COSTO STIMATO (€)** | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 64.000

**COSTO FINALE (€)** | 64.000

**ALLEGATI**

<b>DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'</b>	atto di provenienza del terreno
<b>DOC. CATASTALE</b>	planimetria catastale visura catastale
<b>DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA</b>	grafici allegati alla concessione edilizia
<b>ATTI AUTORIZZATIVI</b>	concessione edilizia
<b>VERIFICA DATI</b>	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.