

Data Richiesta

24/04/2019



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001215710.01015



Codice Istituto

GEP000133516

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
MARIA	SERRAU	3289119904	-	mariaserrau@tiscali.it

Istituto

Denominazione	Filiale
01015 - BDS	00090

Perito

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

Data Sopralluogo	Data Stima	Data Evazione Perizia
25/04/2019	04/2019	26/04/2019

Oggettostima

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

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

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento P 4 3V cantina p auto veranda chiusa Ubicazione: VIA PIETRO METASTASIO, 2, 17, - SELARGIUS - CA - 09047 , Int.: 17, Scala: , Piano: 4, Consistenza: Appartamento al P 4 di edif. condom. con accesso particolare 2° in destra per chi arriva dalle scale , composto da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone chiuso, cantina e 2 posti auto scopertiConfini: Appartamento : vano scale , propr. Pibiri, propr. CogoniSub 78 : corridoio comune altre cantineSub 102 : spazio di manovra , altri posti autoSub 104: spazio di manovra , altri posti autoN.C.E.U.: f. 42, p. 1549, s. 17N.C.E.U.: f. 42, p. 1549, s. 102N.C.E.U.: f. 42, p. 1549, s. 104N.C.E.U.: f. 42, p. 1549, s. 78

Esitovalutazione

Valore di mercato del lotto

€

172.000

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo

€

82.000

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

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 4 3V ca ntina p aut o veranda c hiosa	76,50	residenziale	€ 172.000(VM)	Appartament o P 4 3V ca ntina p aut o veranda c hiosa	C/6	42	1549	102	10.000 €		
				Appartament o P 4 3V ca ntina p aut o veranda c hiosa	C/6	42	1549	104	10.000 €		
				Appartament o P 4 3V ca ntina p aut o veranda c hiosa	A/2	42	1549	17	143.000 €		
				Appartament o P 4 3V ca ntina p aut o veranda c hiosa	C/2	42	1549	78	9.000 €		

* (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 Appartamento al P 4 di edif. condom. con accesso particolare 2° in destra per chi arriva dalle scale , composto da ingresso-soggiorno-pranzo, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, balcone chiuso, cantina e 2 posti auto scoperti

DESCRIZIONE CONFINI Appartamento : vano scale , propr. Pibiri, propr. Cogoni Sub 78 : corridoio comune altre cantine Sub 102 : spazio di manovra , altri posti auto Sub 104: spazio di manovra , altri posti auto

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
42	1549	17	A/2	4	4	289,22

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
42	1549	78	C/2	1	9	4,65

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
42	1549	102	C/6	1	10	16,01

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
42	1549	104	C/6	1	10	16,01

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. 1322	12/05/1995
ampliamento	concessione edilizia in sanatoria	pratica 4085/95	04/12/1998

Edificio realizzato in conformità

NO SI

Note

certificato di abitabilità pratica 20098/2 prot. 20098/93 in data 12/05/1995

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 4 3V cantina p auto veranda chiusa

COMPOSIZIONE	Descrizione unità di stima	Appartamento P 4 3V cantina p auto veranda chiusa
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento P 4 3V cantina p auto veranda chiusa

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	SELARGIUS	Provincia	CA	CAP	09047
	Zona	suburbana	Quartiere	-	Foglio di mappa	42
TIPO DI CONTRATTO	compravendita		DIMENSIONE	piccola		
LIVELLO DEGLI SCAMBI	medio		FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica		
DESTINAZIONE	residenziale		TIPOLOGIA IMMOBILIARE	1° livello		
Destinazione attuale	residenziale			fabbricato		
Destinazione alternativa	residenziale			2° livello		
TIPOLOGIA EDILIZIA	appartamento			condominio		
Tipologia edilizia	mista			Tipo costruzione		
Tipologia costruttiva				usato		
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO	2.200		CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	Compratori		
Prezzo medio (€ / mq)	assente			privati		
Filtering	contrazione			Venditori		
Fase del ciclo immobiliare				privati		
				Motivo dell'acquisto		
				prima abitazione		
				Intermediario		
				agenzia immobiliare locale		
			PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI	Presenza di strutture sanitarie		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Presenza di strutture amministrative		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Presenza di strutture scolastiche		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Servita dai mezzi pubblici		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Presenza di attività commerciali		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Presenza di strutture sportive		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
				Prossimità a strade di grande comunicazione		
				<input checked="" type="checkbox"/> SI		
INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile	0				
	Prezzo medio terreno (€)	0				
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,02				
	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)	58		
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile
	1.	cantina	9	0,50
	2.	portico	5	0,80
	3.	posto auto	20	0,50
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	76,50			
	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	76,50		

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		IMPIANTI TECNOLOGICI	
Anno di costruzione	1995	Riscaldamento centralizzato	Vetustà (anni) 24
Livello di piano	4	Impianto elettrico	Vetustà (anni) 24
N. totale piani	1	Impianto idraulico	Vetustà (anni) 24
N. vani utili	3	Ascensore	Vetustà (anni) 24
N. servizi	1		
Data di stima	04/2019		
STATO DI MANUTENZIONE	Edificio	discreto	
	Immobile	discreto	
CARATTERISTICHE QUALITATIVE	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		
STATO LOCATIVO	occupato dal proprietario	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	Rilevazione diretta	
Prezzo Di Mercato (Euro)	165.000	229.000	213.000	
Indirizzo	VIA PIETRO METASTASIO 10-20 SELARGIUS CA 09047	VIA PIETRO METASTASIO 20-30 SELARGIUS CA 09047	VIA LORENZO DE MEDICI 10-20 SELARGIUS CA 09047	
Data (Mesi)	4	13	3	0
Superficie Principale (mq)	66	95	79	58
Sup. Sec. Balcone (mq)	9	17	6	0
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Portico (mq)	0	0	0	5
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	7	12	34	9
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	10	9	10	20
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	0
Servizi (N)	1	2	2	1
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4	3	3	4
Livello Di Piano (N)	3	2	3	4
Riscaldamento Centralizzato	1	0	1	1
Aria Condizionata	1	1	1	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	165.000	229.000	213.000
Data (€)	137,5	190,83	177,5
Superficie Principale (€)	2.110,6	2.110,6	2.110,6
Sup. Sec. Balcone (€)	527,65	633,18	1.266,36
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	1.688,48	1.688,48	1.688,48
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	844,24	844,24	738,71
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	844,24	844,24	633,18
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	0	2.000	2.000
Livello Di Piano (€)	3.300	4.580	4.260
Riscaldamento Centralizzato (€)	1.050	1.400	175
Aria Condizionata (€)	0	0	0

TABELLA DI VALUTAZIONE

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	165.000	229.000	213.000
Data (€)	-550	-2.480,79	-532,5
Superficie Principale (€)	-16.884,8	-78.092,2	-44.322,6
Sup. Sec. Balcone (€)	-4.748,85	-10.764,06	-7.598,16
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	8.442,4	8.442,4	8.442,4
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	3.588,02	-633,18	-15.618,44
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	12.663,6	13.507,84	14.774,2
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	0	0	0
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	0	2.000	2.000
Livello Di Piano (€)	3.300	9.160	4.260
Riscaldamento Centralizzato (€)	0	1.400	0
Aria Condizionata (€)	0	0	0
prezzo corretto (€)	170.947,87	173.257,48	172.629,9

Pesi per il calcolo della media ponderata	50%	20%	30%
--	-----	-----	-----

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 (€)
	UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P 4 3V cantina p auto veranda chiusa		172.000
	Totale (€)	172.000	0,00
	Valore di stima del lotto (€)	<input type="text" value="172.000"/>	

3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

3.1 UNITA' DI STIMA : Appartamento P 4 3V cantina p auto veranda chiusa

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) | 73,42

DESCRIZIONE	MISURA (SEL mq)
Portico	5
Cantina	10
Posto Auto	20

SUPERFICIE TOTALE (MQ) | 82,42

COSTO TOTALE (MQ) | 82.420

COSTO STIMATO (€) | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 82.000

COSTO FINALE (€) | 82.000

ALLEGATI

DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'	atto di provenienza dell'immobile
DOC. CATASTALE	planimetria catastale visura catastale
ATTI AUTORIZZATIVI	autorizzazione rilasciata ai sensi della L. 219/81
VERIFICA DATI	altro foto