

Data Richiesta

04/04/2019

**Rapporto Estimativo**

Codice CRIF

001209127.01015



Codice Istituto

GEP000131443

**Anagraficaperizie****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	Data Stima	Data Evazione Perizia
09/04/2019	04/2019	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 balconeConfini: Distacco su strada, vano scale, propr. PintusN.C.E.U.: f. 4, p. 332, s. 8

**Esitovalutazione**

<b>Valore di mercato del lotto</b>	€	<b>139.000</b>
------------------------------------	---	----------------

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			
Appartament o P 1 3 van i balcone e veranda	70,40	residenziale	€ 139.000(VM)	Appartament o P 1 3 van i 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

<b>COMPOSIZIONE</b>	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

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	ELMAS	Provincia	CA	CAP	09067
	Zona	centrale	Quartiere	-	Foglio di mappa	4
<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		<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>	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		
<b>INDICI DI MERCATO</b>	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

<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)	66		
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Sup. Rap.</b>
	1. balcone	10	0,20	2
	2. portico	3	0,80	2,4
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)</b>	70,40			
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)</b>	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
<b>prezzo corretto (€)</b>	<b>139.909,83</b>	<b>142.356,52</b>	<b>137.108,49</b>

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

<b>VALORE STIMATO (€)</b>	Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 €	139.000
<b>VALORE FINALE (€)</b>		139.000

**STIMA LOTTO IMMOBILIARE**

<b>LOTTO IMMOBILIARE</b>	Unità di stima	<b>Valore di mercato (€)</b>	<b>Elementi che modificano il valore di mercato (€)</b>
	<b>UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P 1 3 vani balcone e veranda</b>	139.000	0,00
	<b>Totale (€)</b>	139.000	0,00
	<b>Valore di stima del lotto (€)</b>	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
<b>Superficie Principale</b>	Total Superficie Principale (SEL in mq)	74	
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (SEL mq)</b>	
	Balcone	10	
	Portico	3	
<b>SUPERFICIE TOTALE (MQ)</b>		78,2	
<b>COSTO TOTALE (MQ)</b>		78.200	
<b>COSTO STIMATO (€)</b>	Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€)	78.000	
<b>COSTO FINALE (€)</b>		78.000	

**ALLEGATI**

<b>DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'</b>	atto di provenienza dell'immobile
<b>DOC. CATASTALE</b>	planimetria catastale visura catastale
<b>DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA</b>	licenza di abitabilità
<b>ATTI AUTORIZZATIVI</b>	concessione edilizia in sanatoria
<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.