

Dr. Ing. Sandro Balistreri
Via Carboni Boi n.9
09129 Cagliari
Tel/fax 070308367
Cell. 3356219262
E.mail balisan.studioing@tiscali.it
E.mail certificata : Sandro.balistreri@ingpec.eu

RAPPORTO ESTIMATIVO

Data Richiesta

01/02/2019

RICHIEDENTE

Ing. Alberto Di Naro via Efsio Loni 58 SELARGIU (SU)

PERITO

SANDRO BALISTRERI Albo Ingegneri Cagliari n. 2138
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO CEPAS-B01 N.148

Data sopralluogo

01/02/2019

Data Stima

01/02/2019

Oggetto stima

TIPO DI VALUTAZIONE Rapporto estimativo

TIPOLOGIA IMMOBILE Residenziale

Unità immobiliare : **Appartamento P. 3 4 vani accessori balcone cantina**
Via Della Pineta N. 6 09125 CAGLIARI (SUD SARDEGNA)

CONSISTENZA Unità immobiliare per civile abitazione al piano terzo di edificio condominiale con accesso particolare primo da sinistra per chi dalle scale arriva al pianerottolo di riposo, composto da ingresso, soggiorno-pranzo, disimpegno, cucina, 3 camere, 2 bagni balcone, e locale cantina pertinenziale al piano terra.

Esito valutazione

Valore di mercato del lotto € **233.000,00**

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo € **141.000,00**



Convenzione edilizia SI
NO

Atto di provenienza conforme a dati catastali SI
NO

Stato dei luoghi conforme allo stato catastale SI
NO

“ Giudizio “ su commerciabilità

Conformità urbanistica SI
NO

1. dettaglio dato immobiliare

Unità di stima				Dato catastale				* Ripartizione valore
Unità di stima	Sup. Comm	Destinazione	Valore attuale/mercato	categoria	foglio	particella	sub	
<input type="text" value="Appartamento P. T 4 vani e accessori balcone cantina"/>	<input type="text" value="119,14"/>	<input type="text" value="residenziale"/>	233.000,00 (V..M.)	A02	A/19	2551	21	€ 233.000,00 (119,14 mq)
Valore di pronto realizzo				Valore cauzionale				
198.000.00 €				207.000,00 €				

* (superficie scorporata)

2. Identificazione lotto immobiliare

Comune CAGLIARI Provincia SU CAP 09125

Ubicazione

Indirizzo

Interno

Descrizione consistenza

Appartamento al piano terzo di edificio condominiale con accesso particolare primo da sinistra per chi dalle scale arriva al pianerottolo di riposo composto da ingresso, soggiorno-pranzo, 2 bagni, disimpegno, cucina, 3 camere, balcone e locale cantina pertinenziale al piano terra.

Descrizione confini

1.1.1. Identificazione Titolarità

Provenienza

Titolo Proprietà Data dell'atto

Notaio

Dati notarili conformi ai dati catastali SI

No

Se non conformi inserire la descrizione

Quota di proprietà vedi visura storica allegata

1/3 Di Naro Alberto	per bene personale
1/3 Di Naro Giuseppe	per bene personale
1/3 Di Naro Rossella	per bene personale

Usufrutto No Si

Nuda proprietà No Si

1.1.2. Identificazione Catastale

Catasto
Fabbricati (N.C.E.U.)

Foglio	particella	sub	CAT	Classe	Consistenza	Rendita C.
A/19	3551	21	A / 02	3	7	1.301,47

SI

Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile

No

Se non conformi inserire la descrizione

--

1.1.3. Conformità Urbanistica

SI

Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967

No

Documento di verifica :

Atto di provenienza precedente Numero 78712 rep. 13/01/1994

SI

Edificio realizzato in conformità

No

Interventi

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data

Destinazione	Destinazione attuale	Residenziale
	Destinazione alternativa	Terziaria

Tipologia Immobiliare

1° livello	Fabbricato
2° livello	Condominio
Tipo di costruzione	usato

Tipologia edilizia

Tipologia edilizia	Appartamento
Tipologia costruttiva	Cemento armato

Livello del prezzo di mercato

Prezzo medio	Prezzo medio (€/mq.)	2.000,00
Filtering	assente	
Fase del ciclo immobiliare	contrazione	

Caratteri della domanda e dell'offerta

Compratori	privati
Venditori	privati
Motivo dell'acquisto	prima abitazione

Intermediario

nessuno

Presenza di infrastrutture e servizi

Presenza di strutture sanitarie	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Presenza di strutture amministrative	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Presenza di strutture scolastiche	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Servita da mezzi pubblici	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Presenza di attività commerciali	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Presenza di strutture sportive	SI <input checked="" type="checkbox"/>	NO
Presenza di strutture ricreative	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>
Prossimità a strade di grande comunicazione	SI	NO <input checked="" type="checkbox"/>

Indici di mercato

Rapporto complementare area/immobile	0
Prezzo medio del terreno	120,00
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) 112,00

Superfici secondarie annesse e collegate		descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1.	balcone	8,00	0,33	2,64
	2.	Cantina	9,00	0,50	4,50
	3				

Superfici esterne	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura	Rapporto mercantile
		0	0

Superficie convenzionale

(mq.) 119,14

Superficie commerciale

(mq.) 119,14

2.1.2.2 Caratteristiche quantitative – qualitative

Caratteristiche quantitative

Anno di costruzione	1957
Livello di piano	3
Numero totale piani	1 (1 residenziale)
Numero vani utili	4
Numero dei servizi	2
Data di stima	02 / 2019

Stato di Manutenzione edificio

Livello manutentivo 5

Presenta condizioni di manutenzione buone in tutte le sue parti , tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Livello manutentivo 4

Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti , che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Livello manutentivo 3

Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Livello manutentivo 2

Presenta condizioni di manutenzione mediocri che richiedono che richiedono interventi di manutenzione ordinaria ma non di tipo strutturale

Livello manutentivo 1

Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale

Stato di Manutenzione immobile

Livello manutentivo 5

Presenta condizioni di manutenzione in tutte le sue parti , tali da non richiedere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Livello manutentivo 4

Presenta condizioni di manutenzione generalmente buone con esclusione di alcune parti , che richiedono interventi di manutenzione ordinaria

Livello manutentivo 3

Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria

Livello manutentivo 2

Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria manon di tipo strutturale

Livello manutentivo 1

Presenta situazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria complessivi anche di tipo strutturale

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico	assente	<input checked="" type="checkbox"/>	presente
Inquinamento acustico	assente	<input checked="" type="checkbox"/>	presente
Inquinamento elettromagnetico	assente	<input checked="" type="checkbox"/>	presente

Prospicienza dell'edificio

Buona punteggio 3

Prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati, e strade principali .

Normale punteggio 2

Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Scarso punteggio 1

Prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, cortili chiusi e vanelle

Prospicienza dell'immobile

Buona punteggio 3

Prospetta prevalentemente su spazi ampi e di gradevole percezione quali piazze, giardini, viali alberati, e strade principali .

Normale punteggio 2

Prospetta prevalentemente su spazi ordinari quali strade secondarie, cortili aperti, tetti e terrazze.

Scarso punteggio 1

Prospetta prevalentemente su spazi chiusi quali vicoli stretti, cortili chiusi e vanelle

Esposizione

Buona punteggio 5

L 'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra SUD-EST e SUD-OVEST e non vi sono a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento

Discreta punteggio 4

L 'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra SUD-EST e SUD-OVEST ma la presenza di ostacoli permanenti a breve distanza ne consente un parziale godimento

Normale punteggio 3

L 'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra EST e NORD-EST e/o OVEST e NORD-OVEST e non vi sono ostacoli permanenti a breve distanza che la condizionano

Mediocre punteggio 2

L 'immobile presenta una buona esposizione, prevalentemente compresa fra EST e NORD-EST e/o OVEST e NORD-OVEST ma la presenza di ostacoli a breve distanza ne riduce anche il parziale godimento , oppure l'immobile presenta una esposizione prevalentemente diretta presso NORD

Scarsa punteggio 1

La presenza di ostacoli permanenti a breve distanza impedisce completamente il soleggiamento dell'immobile indipendentemente dalla sua esposizione .

Panoramicità

Panoramico punteggio 3

L'immobile gode da più ambienti o dagli ambienti principali di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale, paesaggistico e/o storico-architettonico

Semipanoramico punteggio 2

L'immobile gode da un ambiente di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale, paesaggistico e/o storico-architettonico

Normale punteggio 1

L'immobile non gode di vedute amene e/o di angoli visuali suggestivi su ambienti di particolare interesse ambientale, paesaggistico e/o storico-architettonico

Luminosità

Buona punteggio 4

L'immobile presenta ampie superfici finestrate e non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento

Discreta punteggio 3

L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e / o altezza ma non ha a breve distanza ostacoli permanenti che ne impediscono il godimento

Normale punteggio 2

L'immobile presenta superfici finestrate ampie ma la presenza a breve distanza ostacoli permanenti ne impediscono il godimento

Scarsa punteggio 1

L'immobile presenta superfici finestrate ridotte per ampiezza e/o altezza ed inoltre la presenza a breve distanza di ostacoli permanenti penalizza ulteriormente la luminosità degli ambienti

Funzionalità

Assente punteggio 0

L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti squilibrata ed una localizzazione degli stessi e dei servizi non funzionale ; la sua funzionalità non è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce

Presente punteggio 1

L'immobile presenta una distribuzione degli ambienti equilibrata ed una razionale localizzazione dei servizi e degli ambienti giorno e notte ; la sua funzionalità è idonea al segmento di mercato in cui si inserisce

Qualità delle finiture

Ottima punteggio 4

La qualità delle finiture è elevata e i materiali utilizzati sono pregiati

Normale punteggio 2

La qualità delle finiture e o materiali utilizzati sono di tipo ordinario

BUONA punteggio 3

La qualità delle finiture e i materiali utilizzati sono di prima scelta

Scadente punteggio 1

La qualità delle finiture è scadente e i materiali utilizzati sono di seconda o terza scelta

Stato Locativo

Libero

Locato

Occupato dal proprietario



Occupato dal richiedente mutuo

Occupato in comodato d'uso

Occupato senza titolo

Canone medio annuo in locazione di mercato € 10.000,00

2.1.3. STIMA

Valore da stimare

Valore di mercato

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Procedimento di stima

Market Comparison Approach (MCA)

E' un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto

TABELLA DATI

Fonte : Banca dati di primaria Società operante nel settore dell'estimo immobiliare

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di Confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato €	282.000	253.000	251.000	
	Via Della Pineta Cagliari	Via Della Pineta Cagliari	Via della Pineta Cagliari	
Data (mesi)	12	0	9	0
Sup. principale	114	118	118	112
Sup. sec. balcone	11	16	17	8
Sup. sec. terrazzo	0	0	0	0
Sup. sec. portico	0	0	0	0
Sup. soc. sottotetto	0	0	0	0
Sup. sec. soffitta	0	0	0	0
Sup. sec. cantina	0	12	8	9
Sup. sec. garage	0	0	0	0
Sup. sec. box auto	0	0	0	0
Sup. sec. posto auto	0	0	0	0
Sup. sec. giardino	0	0	0	0
Sup. esterna	0	0	0	0
Servizi (numero)	2	1	1	2
Stato man. immobile	5	3	3	3
Stato man. edificio	4	4	3	3
Livello di piano	2	3	2	3
Riscaldamento Centr.	0	0	0	1
Aria condizionata	1	0	0	0
Ascensore	1	0	0	1

Tabella dei Prezzi marginali

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di Confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato €	282.000	253.000	251.000
Data (mesi)	235	210,83	209,17
Sup. principale	1.952,16	1.952,16	1.952,16
Sup. sec. balcone	585,65	683,26	644,21
Sup. sec. terrazzo	0	0	0
Sup. sec. portico	0	0	0
Sup. soc. sottotetto	0	0	0
Sup. sec. soffitta	0	0	0
Sup. sec. cantina	976,08	976,08	976,08
Sup. sec. garage	0	0	0
Sup. sec. box auto	0	0	0
Sup. sec. posto auto	0	0	0
Sup. sec. giardino	0	0	0
Sup. esterna	0	0	0
Servizi	0	0	0
Stato man. immobile	-56.000	0	0
Stato man. edificio	-3.000	-3.000	0
Aria condizionata	1.960	2.800	2.800
Riscaldamento centr.	0	0	0
Livello di piano	2.820	2.530	2.510
Ascensore	3.000	0	0

Tabella di valutazione

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di Confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato €	282.000	253.000	251.000
Data (mesi)	- 2.820	0	-1.882,53
Sup. principale	- 3.904,32	- 11.712,96	- 11.712,96
Sup. sec. balcone	- 1.288,43	- 5.778,39	- 5.797,89
Sup. sec. terrazzo	0	0	0
Sup. sec. portico	0	0	0
Sup. soc. sottotetto	0	0	0
Sup. sec. soffitta	0	0	0
Sup. sec. cantina	8.784,72	- 2.928,24	976,08
Sup. sec. garage	0	0	0
Sup. sec. box auto	0	0	0
Sup. sec. posto auto	0	0	0
Sup. sec. giardino	0	0	0
Sup. esterna	0	0	0
Servizi	0	0	0
Stato man. Immobile	- 56.000	0	0
Stato man. Edificio	- 3.000	- 3.000	0
Aria condizionata	- 1.960	0	0
Riscaldamento centr.	0	0	0
Livello di piano	-2.820	0	2.510
Ascensore	0	0	0
Prezzo corretto	224.631,97	229.580,41	235.092,70

Pesi per il calcolo della media ponderata	10 %	20 %	70 %

VALORE STIMATO (€)

valore medio dei prezzi corretti arrotondato a 1.000 : **233.000,00**

Verifica della divergenza percentuale assoluta :

$$235.092,70 - 224.631,97 / 224.631,97 = 4,65 \% < 5\%$$

3 VALORE ASSICURABILE / COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

3.1 Unità di stima : Appartamento P.1 3 vani accessori

Area geografica	sud
Tipologia immobiliare	condominio
Tipologia edilizia	appartamento
Tipologia residenze	ordinaria

Accesso al cantiere	normale
Qualità delle finiture	normale
Impianto di cantiere	normale
Costo unitario Euro/mq.	1.000,00

SUPERFICI SEL (superficie esterna lorda) :

Superficie Principale

mq. 134

Superfici secondarie annesse e collegate

DESCRIZIONE	MISURA
Balcone	8
Cantina	10

SUPERFICIE TOTALE Mq. 141,40

COSTO TOTALE € 141.400,00

COSTO STIMATO (€) :

totale di costruzione arrotondato al 1.000 (€) : 141.000,00

COSTO FINALE : € 141.000,00

I comparabili utilizzati per la stima sono stati estrapolati da banca dati di primaria Società operante nel settore dell'estimo immobiliare

Formulario di calcolo .

Le formule utilizzate per il calcolo della stima sono estrapolate dal quadro sinotico dei teoremi mercantili dal testo :

Prof. Marco Simonotti “ Metodi di stima immobiliare “

Superficie principale

Dati il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne (principali e secondarie) il prezzo marginale della superficie principale è pari a :

$$P_1 = \frac{P}{S_1 + \text{Somma } C_i \times S_i} \times \text{sigma}$$

Dove :

P_1 : prezzo marginale della superficie principale (€/mq)

P : prezzo di mercato dell'immobile (€)

S_1 : superficie principale (mq.)

C_i : rapporto mercantile della superficie secondaria (con $i = 1,2,3,4,\dots,K$)

S_i : superficie secondaria (con $i = 1,2,3,\dots,K$)

Sigma : rapporto di posizione della superficie principale (supposto < 1)

Superficie secondaria

(rapporto mercantile)

dati il prezzo di mercato dell'immobile e le superfici interne, (principali e secondarie) e noto il rapporto mercantile , il prezzo marginale p_i della superficie secondaria S_i (con $i = 1.2.3.....K$)

è pari a :

$$P_i = C_i$$

ossia il prodotto tra il prezzo marginale della superficie principale e il rapporto mercantile della superficie secondaria considerata

Impianti tecnologici

Sono misurati in scala cardinale , e il prezzo marginale è stimato con il costo di ricostruzione deprezzato , considerando l'età effettiva e la vita economica. Le unità di misura sono il numero, lo sviluppo geometrico, la potenza ecc. dell'impianto.

Essendo C = il costo a nuovo

t = età effettiva dell'impianto

n = la vita economica ,

il prezzo marginale degli impianti nel caso di deprezzamento lineare è pari a :

$$p_{\text{impianti}} = C \times (1 - t / n) \quad \text{per impianti ad uso esclusivo}$$

$$p_{\text{impianti}} = C \times (1 - t / n) \times q \quad \text{per impianti condominiali con } q \text{ quota condominiale di proprietà}$$

Stato di manutenzione

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile. Il suo compito consiste nel tenere conto della condizione e dello stato di manutenzione e di conservazione dell'immobile

La scala di misura è ordinale o cardinale discreta e l' unità di misura è il punteggio o il numero, preceduti dal nomenclatore .

I prezzi marginali dello stato manutentivo si stimano considerando i differenziali di spesa tra i livelli di manutenzione rappresentati dalle classi , in base ai costi di intervento necessari per passare da una classe all'altra superiore.

Servizi

Sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'immobile.

Sono misurati in scala cardinale , e il prezzo marginale è stimato con il costo di impianto deprezzato , (solitamente in modo lineare) considerando la durata e la vetusta'. Le unità di misura sono il numero i metri quadrati.

Essendo C = il costo a nuovo

t = età effettiva dell'impianto

n = la vita economica ,

il prezzo marginale degli impianti nel caso di deprezzamento lineare è pari a :

$$p_{\text{impianti}} = C \times (1 - t / n)$$

Livello di piano

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano dell'immobile in un edificio multipiano.

La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva , in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza di ascensore.

La scala di misura del livello di piano è ordinale, o cardinale discreta e l'unità di misura è il numero.

Il prezzo marginale del livello di piano è stimato con il saggio di variazione dei prezzi (rapporto mercantile) del particolare segmento di mercato. Immobiliare.

Il saggio del livello di piano si esprime come saggio di variazione I tra il prezzo totale P_I dell'appartamento del piano considerato e il prezzo

P_{I+1} dell'appartamento della stessa superficie del piano soprastante ;

Il prezzo marginale p_{I+1} del livello di piano superiore, calcolato sulla

differenza tra i prezzi totali è pari a

$$p_{I+1} = I \times P_I$$

Il prezzo marginale p_{I+1} del livello di piano inferiore, calcolato sulla differenza tra i prezzi totali è pari a

$$p_{I-1} = P_I \times I / 1 + I$$

Data

La data del contratto è rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare. Il segno è negativo se il saggio di variazione è positivo (incremento di prezzo) il segno è positivo se il saggio di variazione è negativo (decremento di prezzo).

$$p_{data} = P \times i / 12 \quad \text{con } i = \text{saggio di variazione annuo}$$

Cagliari 01/02/2019

Ing. Sandro Balistreri

ALLEGATI

- A) Atto di provenienza
- B) Planimetria catastale
- C) Visura catastale
- D) Planimetria scalata con le polilinea SEL / SIL e il calcolo delle superfici
- E) Rilievo fotografico
- F) Ricerca di mercato
- G) Documentazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile
- H) Localizzazione e caratteristiche quantitative e qualitative dei comparabili usati per la stima,

Cagliari 01/02/2019



Ing. Sandro Balistreri

