

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	Data Stima	Data Evazione Perizia
23/04/2019	04/2019	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

Valore di mercato del lotto	€	210.000
------------------------------------	---	----------------

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	Conformità urbanistica	<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		
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

COMPOSIZIONE	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

LOCALIZZAZIONE	Comune	CAGLIARI	Provincia	CA	CAP	09126
	Zona	semicentrale	Quartiere	MILANO _ BONARIA	Foglio di mappa	A/21
TIPO DI CONTRATTO		compravendita	DIMENSIONE		piccola	
LIVELLO DEGLI SCAMBI		medio	FORMA DI MERCATO		concorrenza monopolistica	
DESTINAZIONE			TIPOLOGIA IMMOBILIARE			
Destinazione attuale		residenziale	1° livello		fabbricato	
Destinazione alternativa		residenziale	2° livello		condominio	
TIPOLOGIA EDILIZIA			Tipo costruzione		nuovo	
Tipologia edilizia		appartamento	CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA			
Tipologia costruttiva		cemento armato	Compratori		privati	
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO			Venditori		privati	
Prezzo medio (€ / mq)		3.400	Motivo dell'acquisto		prima abitazione	
Filtering		assente	Intermediario		agenzia immobiliare locale	
Fase del ciclo immobiliare		recupero	PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI			
INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile		Presenza di strutture scolastiche	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Prezzo medio terreno (€)		Servita dai mezzi pubblici	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano		Presenza di attività commerciali	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
	Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili		Presenza di strutture sportive	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
			Presenza di strutture ricreative	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
			Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/>	SI	
					0	
					0	
					0,01	
					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)	46		
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile
	1.	balcone	20	0,30
	2.	cantina	5	0,50
	3.	posto auto	14	0,50
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	61,50			
	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	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			
STATO DI MANUTENZIONE	Edificio	buono		
	Immobile	buono		
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		
CLASSE ENERGETICA		A		
STATO LOCATIVO	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
prezzo corretto (€)	195.749,99	213.488,61	0

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 (€)
		UNITA' DI STIMA 1: Appartamento P 3 2 V balcone cantina posto auto	210.000
	Totale (€)	210.000	0,00
	Valore di stima del lotto (€)	<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	
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	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

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