

Data Richiesta

15/05/2024



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001817634.05387



Codice Istituto

GEP000461733

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome _____ Cognome _____ Telefono _____ Cellulare _____ Email _____

Istituto

Denominazione _____ Filiale _____

Perito

Nome _____ Cognome _____ Titolo _____ Certificato CCS-B01
Francesca _____ Abbo _____ Albo degli Architetti _____ IMQ-VI-1511003

Data Sopralluogo 21/05/2024 Data Stima 07/2024 Data Evazione Perizia 03/07/2024

Oggettostima

Tipo di valutazione Rapporto estimativo

Tipologia immobile residenziale

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità Immobiliare 1: 2 appartamenti indipendenti con accessori e corte Ubicazione: VIA CAMPI, SNC, 0, - SERRA RICCO' - GE - 16010, Int.: 0, Scala: , Piano: 0, Consistenza: due appartamenti di 3 vani e accessori oltre a corte esterna Confini: muri perimetrali N.C.E.U.: f. 4, p. 958, s. 1 N.C.E.U.: f. 4, p. 958, s. 2

Esito valutazione

Valore stimato al sopralluogo (o VA)	€	163.000
Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	395.000

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Si ritiene di dover considerare l'onere dei lavori strutturati secondo quanto descritto nel SAL, computando: i costi della demolizione mai effettuata dei volumi esterni che danno origine all'ampliamento, i costi strutturali per finire le parti interne del sub 2 fino alle finiture e comprensive degli impianti e della soletta mancante con scala di collegamento; i costi di demolizione della cantina o magazzino abusiva nel seminterrato completamente in cemento armato; gli oneri per la progettazione di demolizioni e ampliamento nonché riapertura di una pratica dichiarata al Comune finita; direzione lavori congruente con l'importo dell'intervento. L'accesso al cantiere è pedonale e difficoltoso pertanto i costi di demolizione, trasporto e costruzione hanno un impatto maggiore.

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				Ripartiz. Valore*	Valore Assic.*	VPR	VC	
Unità stima	Sup. Com.	Destinazione	Valore Att/Merc	Unità Imm	cat.	foglio	part. sub					
2 appartamenti indipendenti con accessori e corte	218	residenziale	€ 163.000 (VA)	2 appartamenti indipendenti con accessori e corte	A/3	4	958	1	123.000 €	225.000 €	92.000 €	95.000 €
				2 appartamenti indipendenti con accessori e corte	A/3	4	958	2	40.000 €	170.000 €	30.000 €	31.000 €

* (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

DESCRIZIONE CONFINI

1.1.1 IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

TITOLO PROPRIETA' 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
4	958	1	A/3	2	5,5	539,70

Codice Corpo: Codice Comune Catastale:
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
4	958	2	A/3	2	5,5	539,70

Codice Corpo: Codice Comune Catastale:
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

Edificio realizzato in conformità NO SI

ABUSO

Descrizione dell'abuso

ampliamento-mancata demolizione volumi per ampliamento; mancata fine lavori sub 2

Verificato in base a (specificare documento)

Abuso oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria **NO** **SI**

L'abuso limita la commerciabilità dell'immobile **NO** **SI**

L'abuso limita il valore di mercato dell'immobile **NO** **SI**

Descrizione dei calcoli a corpo

Importo da detrarre al valore di mercato (€) 15.000

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: 2 appartamenti indipendenti con accessori e corte

COMPOSIZIONE	Descrizione unità di stima	2 appartamenti indipendenti con accessori e corte
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: 2 appartamenti indipendenti con accessori e corte

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	SERRA RICCO'	Provincia	GE	CAP	16010
	Zona	agricola	Quartiere	periferia	Foglio di mappa	4

TIPO DI CONTRATTO	compravendita	DIMENSIONE	grande
LIVELLO DEGLI SCAMBI	medio	FORMA DI MERCATO	concorrenza monopolistica
DESTINAZIONE		TIPOLOGIA IMMOBILIARE	
Destinazione attuale	residenziale	1° livello	fabbricato
Destinazione alternativa	agricola	2° livello	condominio
TIPOLOGIA EDILIZIA		Tipo costruzione	usato
Tipologia edilizia	appartamento	CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA	
Tipologia costruttiva	muratura ordinaria	Compratori	privati
LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO		Venditori	privati
Prezzo medio (€ / mq)	1.800	Motivo dell'acquisto	prima abitazione
Filtering	assente	Intermediario	agenzia immobiliare in franchising
Fase del ciclo immobiliare	contrazione		

PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI

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
Prossimità a strade di grande comunicazione	<input checked="" type="checkbox"/> SI

INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile	0
	Prezzo medio terreno (€)	20
	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)	212		
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1. balcone	20	0,3	6
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
		442	0,011	
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	222,42			
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	218			

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1900
Livello di piano	0
N. totale piani	2
N. vani utili	
N. servizi	2
Data di stima	07/2024

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	14
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	15
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	15

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio	sufficiente
Immobile	sufficiente

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

Inquinamento atmosferico	assente
Inquinamento acustico	assente
Inquinamento elettromagnetico	assente
Prospicienza dell'edificio	normale
Prospicienza dell'immobile	normale
Esposizione	normale
Panoramicità	normale
Luminosità	normale
Funzionalità	presente
Qualità finiture	normale

STATO LOCATIVO

libero	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	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	Agenzia immobiliare	
Prezzo Di Mercato (Euro)	215.000	215.000	190.000	
Indirizzo	VIA EDOARDO GARRONE 10-20 GENOVA GE 16163	VIA SAN BIAGIO DI VALPOLCEVERA 10-20 GENOVA GE 16163	VIA SAN BIAGIO DI VALPOLCEVERA 10-20 GENOVA GE 16163	
Data (Mesi)	0	0	0	0
Superficie Principale (mq)	90	93	70	212
Sup. Sec. Balcone (mq)	0	0	6	20
Sup. Sec. Terrazzo (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Portico (mq)	6	0	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (mq)	5	5	4	0
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (mq)	15	0	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0	14	15	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	200	0	442
Servizi (N)	2	2	1	2
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	4	4	4	3
Stato Di Manutenzione Ed. (N)	4	4	4	3
Livello Di Piano (N)	3	0	3	0
Riscaldamento Centralizzato	0	1	0	0
Riscaldamento Autonomo	1	0	1	1
Ascensore	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 (€)	215.000	215.000	190.000
Data (€)	179,17	179,17	158,33
Superficie Principale (€)	2.068,63	2.068,63	2.068,63
Sup. Sec. Balcone (€)	620,59	620,59	620,59
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	724,02	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	827,45	827,45	827,45
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	1.241,18	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	1.034,32	1.034,32
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	20	20	20
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-53.000	-53.000	-53.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-4.000	-4.000	-4.000
Livello Di Piano (€)	2.128,71	2.150	1.881,19
Riscaldamento Centralizzato (€)	6.000	4.200	6.000
Riscaldamento Autonomo (€)	2.000	1.500	2.000
Ascensore (€)	3.500	3.500	3.500

TABELLA DI
VALUTAZIONE

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	215.000	215.000	190.000
Data (€)	0	0	0
Superficie Principale (€)	252.372,86	246.166,97	293.745,46
Sup. Sec. Balcone (€)	12.411,8	12.411,8	8.688,26
Sup. Sec. Terrazzo (€)	0	0	0
Sup. Sec. Portico (€)	-4.344,12	0	0
Sup. Sec. Sottotetto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Soffitta (€)	0	0	0
Sup. Sec. Cantina (€)	-4.137,25	-4.137,25	-3.309,8
Sup. Sec. Garage (€)	0	0	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	-18.617,7	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	-14.480,48	-15.514,8
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	8.840	4.840	8.840
Servizi (€)	0	0	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	-53.000	-53.000	-53.000
Stato Di Manutenzione Ed. (€)	-4.000	-4.000	-4.000
Livello Di Piano (€)	-6.386,13	0	-5.643,57
Riscaldamento Centralizzato (€)	0	-4.200	0
Riscaldamento Autonomo (€)	0	1.500	0
Ascensore (€)	-3.500	-3.500	-3.500
prezzo corretto (€)	393.564,44	395.526,02	415.355,57

Pesi per il calcolo della media ponderata	35%	35%	30%
--	-----	-----	-----

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

VALORE FINALE (€) |

STIMA LOTTO IMMOBILIARE

LOTTO IMMOBILIARE	Unità di stima	Valore finale (€)	Elementi che modificano il valore di mercato (€)
	UNITA' DI STIMA 1: 2 appartamenti indipendenti con accessori e corte	401.000	0,00
	Totale (€)	401.000	0,00
Valore di stima del lotto (€)		401.000	

3 STATO AVANZAMENTO LAVORI

3.1 UNITA' DI STIMA 1: 2 appartamenti indipendenti con accessori e corte

STIMA VALORE FINALE	valore stimato dell'immobile a fine lavori (€)	401.000		
	Data prevista di completamento lavori	31/03/2025		
STIMA VALORE INIZIALE	Tipologia	immobile da ristrutturare		
	Valore stimato al momento del primo sopralluogo (€)	163.000		
SAGGI	saggio annuo di variazione prezzi	0		
	saggio di sconto annuo	0,01		
SAL	Data di rilevazione	02/07/2024		
	categoria	% SAL	Costo di costruzione (€)	Valore (€)
	Com = Costo delle opere murarie e strutturali	0	160.000	0
	Ci = Costo degli impianti	0	20.000	0
	Cr = Costo delle rifiniture	0	40.000	0
	Opl = Progettazione	0	5.000	0
	Odl = Direzione lavori	0	10.000	0
	Ou = Oneri di urbanizzazione	0	0	0
	Sgen = Spese generali	0	0	0
	Totale (€)		235.000	0
Valore al momento del sopralluogo (€)	163.000			
% SAL	0%			
NOTE	nessuna opera effettuata			

4 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

4.1 VALORI CHE DETERMINANO IL COSTO UNITARIO

Area Geografica	Nord	Accesso cantiere	Pedonale
Tipologia immobiliare	condominio	Qualità finiture	Normale
Tipologia edilizia	appartamento	Impianto cantiere	Normale
Tipologia residenze	Economica	Costo Unitario [€/mq]	1375

Superficie Principale | Total Superficie Principale(SEL in mq)

	Descrizione	Misura (SEL mq)
1	Balcone	20
2	Terrazzo	0
3	Portico	0
4	Sottotetto	0
5	Soffitta	0
6	Cantina	0
7	Garage	0
8	Box Auto	0
9	Posto Auto	0

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

SUPERFICIE TOTALE (MQ)

COSTO TOTALE (MQ)

OPERE NON PREVISTE NEL COSTO DI COSTRUZIONE

Descrizione	COSTO (€)

COSTO STIMATO (€) | Valore medio del prezzo corretto arrotondato al 1.000 (€)

COSTO FINALE (€)

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI RELATIVE AL VALORE ASSICURABILE

ALLEGATI

DOC. CATASTALE | planimetria catastale
visura catastale

VERIFICA DATI | altro
foto