

Data Richiesta

01/07/2020



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

001346175.05034



Codice Istituto

PW000323212

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
MARZIA	TERMINE	3491525620	-	-
TERMINE MARZIA, DE DIONIGI MENTA ST		3491525620	-	-
ALBERTO	DE DIONIGI MENTASTI	3491525620	-	-

Istituto

Denominazione	Filiale
05034 - BANCO BPM	00894

Perito

Nome	Cognome	Titolo	Certificato CCS-B02
Giuseppe	Fidotta	Albo degli Ingegneri	098

Data Sopralluogo 09/07/2020 Data Stima 08/2020 Data Evazione Perizia 14/08/2020

Oggettostima

Tipo di valutazione	Rapporto estimativo
Tipologia immobile	residenziale

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: Appartamento 4 locali e accessori Ubicazione: VIA SANTA MARIA, 54, 0, 0 - CESANO MADERNO - MB - 20811 , Int.: 0, Scala: 0, Piano: 0, Consistenza: Appartamento posto al piano primo con accesso al PT per mezzo di scala esclusiva composto da quattro locali più servizi, con annessi locali ad uso sgombero e giardino al piano terreno Confini: Nell'insieme, in un sol corpo: altri mappali su tre lati, via Santa Maria.N.C.E.U.: f. 32, p. 432, s. 2N.C.E.U.: f. 32, p. 432, s. 3

Esito valutazione

Valore stimato al sopralluogo (o VA)	€	160.000
Valore di mercato del lotto	€	409.000
Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo	€	297.000

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Al sopralluogo si è rilevata la presenza di un abuso edilizio i cui costi di Ripristino sono quantificabili in € 10000. Lo scorporo dei valori è stato effettuato solo a titolo indicativo sulle attuali u.i.. Al termine dei lavori sarà necessario aggiornare le planimetrie catastali. Su richiesta dell'istituto la valutazione è stata effettuata a fine lavori sulla base del documento "bozza di progetto" fornito dal cliente ed è subordinata alla presentazione ed al rilascio di idonea pratica edilizia. Al momento del sopralluogo lo stato d'avanzamento lavori presenta un SAL=0%.

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				
Appartament o 4 locali e accessori	189,95	residenziale	€ 409.000 (VM)	Appartament o 4 locali e accessori	C/2	32	432	2	149.000 € (83,20 mq)	100.000 €	127.000 €	133.000 €
				Appartament o 4 locali e accessori	A/3	32	432	3	260.000 € (127 mq)	197.000 €	221.000 €	231.000 €

* (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
32	432	2	C/2	4	192	416,47

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
32	432	3	A/3	5	5,5	468,68

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
Sezione da compilare solo se l'immobile è stato ultimato prima del 1967
IMMOBILE ANTE 1967 Documento di verifica Numero del

INTERVENTI

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
ampliamento	nulla osta	0	02/09/1954
nuova costruzione	autorizzazione edilizia	0	17/03/1966
conformità edilizia e agibilità	nulla osta	0	24/08/1950
ampliamento	nulla osta	240/60	06/09/1960
nuova costruzione	nulla osta	0	06/04/1950
nuova costruzione	nulla osta	36	23/03/1950

Edificio realizzato in conformità

☒ **NO** ☐ **SI**

ABUSO

Descrizione dell'abuso

ampliamento-non è disponibile il titolo che ha autorizzato la formazione in ampliamento di: locale al PT lato cortile interno, terrazzo al P1. Si rileva, al PT, demolizione di uno dei due servizi in origine autorizzati per formazione di un box auto.

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 ripristino stato assentito

Importo da detrarre al valore di mercato (€) 10.000

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: Appartamento 4 locali e accessori

COMPOSIZIONE	Descrizione unità di stima	Appartamento 4 locali e accessori
	Unità immobiliari selezionate	unità immobiliare: Appartamento 4 locali e accessori

2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOCALIZZAZIONE	Comune	CESANO MADERNO	Provincia	MB	CAP	20811			
	Zona	semicentrale	Quartiere	-	Foglio di mappa	32			
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	residenziale		2° livello	condominio					
TIPOLOGIA EDILIZIA			Tipo costruzione	ristrutturato / restaurato					
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)	2.000		Motivo dell'acquisto	prima abitazione					
Filtering	assente		Intermediario	agenzia immobiliare in franchising					
Fase del ciclo immobiliare	recessione								
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					
Presenza di strutture ricreative			<input checked="" type="checkbox"/>	SI					
INDICI DI MERCATO	Rapporto complementare area/immobile		0						
	Prezzo medio terreno (€)		100						
	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)	100			
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1.	balcone	15	0,30	4,5
	2.	cantina	9	0,25	2,25
	3.	garage	208	0,40	83,2
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.	
		403	0,05		
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	210,10				
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	189,95				

2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALITATIVE-QUANTITATIVE

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione	1966
Livello di piano	0
N. totale piani	1
N. vani utili	4
N. servizi	2
Data di stima	08/2020

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento autonomo	Vetustà (anni)	1
Impianto elettrico	Vetustà (anni)	1
Impianto idraulico	Vetustà (anni)	1

STATO DI MANUTENZIONE

Edificio
Immobile

discreto
buono

CARATTERISTICHE QUALITATIVE

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

presente
presente
presente
normale
normale
normale
normale
presente
normale

STATO LOCATIVO

libero

Canone di locazione medio annuo di mercato (€) 10.000

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)	166.000	110.000	0	
Indirizzo	VIA ANTONIO VIVALDI 20-30 CESANO MADERNO MB 20811	VIA GIACOMO LEOPARDI 0-10 CESANO MADERNO MB 20811		
Data (Mesi)	0	0	0	0
Superficie Principale (mq)	79	46	0	100
Sup. Sec. Balcone (mq)	7	14	0	15
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)	7	9	0	9
Sup. Sec. Garage (mq)	0	0	0	208
Sup. Sec. Box Auto (mq)	13	15	0	0
Sup. Sec. Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (mq)	0	0	0	0
Superficie Esterna (mq)	0	0	0	403
Servizi (N)	2	1	0	2
Stato Di Manutenzione Imm. (N)	4	4	0	5
Livello Di Piano (N)	1	2	0	0
Ascensore	1	1	0	0

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	166.000	110.000	0
Data (€)	138,33	91,67	0
Superficie Principale (€)	1.794,45	1.794,45	0
Sup. Sec. Balcone (€)	538,34	538,34	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 (€)	717,78	717,78	0
Sup. Sec. Garage (€)	717,78	717,78	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	897,22	897,22	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	100	100	0
Servizi (€)	2.416,67	2.416,67	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	40.000	40.000	0
Livello Di Piano (€)	1.643,56	1.089,11	0
Ascensore (€)	2.250	2.625	0

TABELLA DI VALUTAZIONE

prezzo e caratteristica	immobile di confronto A	immobile di confronto B	immobile di confronto C
Prezzo Di Mercato (€)	166.000	110.000	0
Data (€)	0	0	0
Superficie Principale (€)	37.683,45	96.900,3	0
Sup. Sec. Balcone (€)	4.306,72	538,34	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 (€)	-986,95	-2.422,51	0
Sup. Sec. Garage (€)	149.298,24	149.298,24	0
Sup. Sec. Box Auto (€)	-11.663,86	-13.458,3	0
Sup. Sec. Posto Auto (€)	0	0	0
Sup. Sec. Giardino (€)	0	0	0
Superficie Esterna (€)	40.300	40.300	0
Servizi (€)	0	2.416,67	0
Stato Di Manutenzione Imm. (€)	40.000	40.000	0
Livello Di Piano (€)	-1.643,56	-2.178,22	0
Ascensore (€)	-2.250	-2.625	0
prezzo corretto (€)	420.767,38	418.219,5	0

Pesi per il calcolo della media ponderata

50%

50%

VALORE STIMATO (€)

Valore medio dei prezzi corretti arrotondato ai 1.000 €

419.000

VALORE FINALE (€)

409.000

STIMA LOTTO IMMOBILIARE

LOTTO IMMOBILIARE

Unità di stima

UNITA' DI STIMA 1: Appartamento 4 locali e accessori

Totale (€)

Valore finale (€)

Elementi che modificano il valore di mercato (€)

409.000

0,00

409.000

0,00

Valore di stima del lotto (€)

409.000

3 STATO AVANZAMENTO LAVORI

3.1 UNITA' DI STIMA 1: Appartamento 4 locali e accessori

STIMA VALORE FINALE	valore stimato dell'immobile a fine lavori (€)	409.000		
	Data prevista di completamento lavori	01/01/2022		
STIMA VALORE INIZIALE	Tipologia	immobile da ristrutturare		
	Valore stimato al momento del primo sopralluogo (€)	160.000		
SAGGI	saggio annuo di variazione prezzi	0		
	saggio di sconto annuo	0,05		
SAL	Data di rilevazione	07/08/2020		
	categoria	% SAL	Costo di costruzione (€)	Valore (€)
	Com = Costo delle opere murarie e strutturali	0	74.800	0
	Ci = Costo degli impianti	0	73.200	0
	Cr = Costo delle rifiniture	0	51.500	0
	Opl = Progettazione	0	6.000	0
	Odl = Direzione lavori	0	6.000	0
	Ou = Oneri di urbanizzazione	0	10.000	0
	Sgen = Spese generali	0	500	0
	Totale (€)		222.000	
	Valore al momento del sopralluogo (€)		160.000	
	% SAL		0%	
NOTE	i lavori non sono iniziati			

4 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

4.1 VALORI CHE DETERMINANO IL COSTO UNITARIO

Area Geografica	Nord	Accesso cantiere	Normale
Tipologia immobiliare	condominio	Qualità finiture	Normale
Tipologia edilizia	appartamento	Impianto cantiere	Normale
Tipologia residenze	Ordinaria	Costo Unitario [€/mq]	1200

Superficie Principale	Total Superficie Principale(SEL in mq)	119
------------------------------	--	-----

	Descrizione	Misura (SEL mq)
1	Balcone	15
2	Terrazzo	0
3	Portico	0
4	Sottotetto	0
5	Soffitta	0
6	Cantina	14
7	Garage	234
8	Box Auto	0
9	Posto Auto	0

SUPERFICIE TOTALE (MQ)	247,5
-------------------------------	-------

COSTO TOTALE (MQ)	297000
--------------------------	--------

OPERE NON PREVISTE NEL COSTO DI COSTRUZIONE	Descrizione	COSTO (€)
--	-------------	-----------

COSTO STIMATO (€)	Valore medio del prezzo corretto arrotondato al 1.000 (€)	297.000
--------------------------	---	---------

COSTO FINALE (€)	297.000
-------------------------	---------

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI RELATIVE AL VALORE ASSICURABILE

ALLEGATI

DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'	atto di provenienza dell'immobile atto di provenienza del terreno
DOC. CATASTALE	planimetria catastale estratto di mappa visura catastale
DOC. RELATIVA A LAVORI DA EFFETTUARE	computo metrico preventivo dei lavori
DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA	documentazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile grafici allegati all'autorizzazione edilizia
ATTI AUTORIZZATIVI	autorizzazione edilizia nulla osta
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.