

Data Richiesta

13/12/2012



Rapporto Estimativo

Codice CRIF

000462560.Y0258



Codice Istituto

perizia Capelli

Anagrafica perizie

Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono 1	Telefono 2	E- Mail
GIORGIO CARLO LUIGI	CAPELLI	0266985955	3483020799	csolius@libero.it

Istituto

Denominazione	Filiale
Y0258-CRIF VALUTAZIONE IMMOBILI.IT	00000

Perito

Nome	Cognome	Iscrizione all'Albo	Certificato CCS-B02
GIANLUCA	MONTEFUSCO	Albo degli Ingegneri	0021

Data Sopralluogo	Data Stima	Data Evazione Perizia
18/12/2012	12/2012	04/01/2013

Oggettostima

Tipo di valutazione	Rapporto estimativo
Tipologia immobile	appartamento

Descrizione segmento di mercato

Descrizione segmento di mercato	Destinazione	Categoria catastale	Valore stimato al sopralluogo
appartamento 3 vani e acc garage giardino	residenziale	A/2	145.000
appartamento 3 vani e acc garage giardino	residenziale	A/2	135.000
appartamento 3 vani e acc garage	residenziale	A/2	143.000
appartamento 3 vani e acc garage	residenziale	A/2	138.000
appartamento 2 vani e acc soffitta garage	residenziale	A/2	126.000
appartamento 2 vani e acc soffitta garage giardino	residenziale	A/2	200.000
villino 4 vani e acc. garage 2 p.auto giardino	residenziale	A/2	232.000

Riferimento pag. su PDF

- 1.1 appartamento 3 vani e acc garage giardino
- 1.2 appartamento 3 vani e acc garage giardino
- 1.3 appartamento 3 vani e acc garage
- 1.4 appartamento 3 vani e acc garage
- 1.5 appartamento 2 vani e acc soffitta garage
- 1.6 appartamento 2 vani e acc soffitta garage giardino
- 1.7 villino 4 vani e acc. garage 2 p.auto giardino

Il presente Rapporto Estimativo è stato redatto secondo le indicazioni delle 'Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie' dell'Associazione Bancaria Italiana.

Valore del lotto periziato

1.119.000

1 SEGMENTO DI MERCATO

1.1 SEGMENTO DI MERCATO 1 : appartamento 3 vani e acc garage giardino

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 3 vani e acc garage giardino	145.000
	Totale	145.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.1.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.1.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 3 vani e acc garage giardino

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,10
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	35
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1800
STATI MANUTENZIONE	5 = Buono	
	4 = Discreto	
	3 = Sufficiente	
	2 = Mediocre	
	1 = Scarso	

DATI

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO		200.000	165.000	165.000	
DATA (MESI)		13	2	13	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)		74	74	75	66

Rapporto convenzionale

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone(mq)	0	5	0	13	0,50
	Box auto(mq)	15	0	16	0	0
	Cantina(mq)	10	6	6	0	0
	Garage(mq)	0	16	0	21	0,50
	Giardino(mq)	0	0	0	0	0
	Portico(mq)	28	0	14	0	0
	Posto auto(mq)	0	16	0	0	0
	Soffita(mq)	0	0	0	0	0
	Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (mq)	468	0	0	130
--------------------------------	-----	---	---	-----

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
	Riscaldamento autonomo	1	1	1	1
	Riscaldamento pannelli solari	0	0	0	0
	Aria condizionata	1	1	1	0
	Impianto elettrico	1	1	1	1
	Impianto idraulico	1	1	1	1
	Ascensore	0	0	0	1

SERVIZI (N)	2	2	1	1
--------------------	---	---	---	---

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO	5	5	5	5
------------------------------------	---	---	---	---

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE	5	5	5	5
------------------------------------	---	---	---	---

LIVELLO DI PIANO (N)	0	1	1	1
-----------------------------	---	---	---	---

PREZZI MARGINALI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
-------------	---------------	---------------	---------------

DATA (€)	-1.666,67	-1.375	-1.375
-----------------	-----------	--------	--------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)	1.835,37	1.835,37	1.835,37
----------------------------------	----------	----------	----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69	917,69
	Box auto (€)	917,69	0	917,69
	Cantina (€)	550,61	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	550,61	0	550,61
	Posto auto (€)	0	275,31	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)	35	35	35
-------------------------------	----	----	----

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)	4.750	4.750	4.750
--------------------	-------	-------	-------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)	0	0	0
--	---	---	---

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)	0	0	0
--	---	---	---

LIVELLO DI PIANO (€)	2.000	1.650	1.650
-----------------------------	-------	-------	-------

VALUTAZIONE

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO DI MERCATO (€)		200.000	165.000	165.000
DATA (€)		-21.666,71	-2.750	-17.875
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-14.682,96	-14.682,96	-16.518,33

SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	11.929,9	7.341,48	11.929,9
	Box auto (€)	-13.765,28	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	19.271,38	4.588,42	19.271,38
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	-15.417,11	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	0	-4.404,89	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)	-11.795	4.585	4.585
-------------------------------	---------	-------	-------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)	-4.750	-4.750	0
--------------------	--------	--------	---

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)	0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)	2.000	0	0
PREZZO CORRETTO	145.743,11	149.545,94	140.822,77
PERCENTUALE PER COMPARABILE	33%	34%	33%
VALORE STIMATO	145.412,36	DIVERGENZA PERCENTUALE	6,19
VALORE FINALE	145.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	1751,96

1.2 SEGMENTO DI MERCATO 2 : appartamento 3 vani e acc garage giardino

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 3 vani e acc garage giardino	135.000
	Totale	135.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.2.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.2.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 3 vani e acc garage giardino

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,10
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	35
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1700

STATI MANUTENZIONE

- 5 = Buono
- 4 = Discreto
- 3 = Sufficiente
- 2 = Mediocre
- 1 = Scarso

DATI

	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO	200.000	165.000	165.000	

DATA (MESI)		13	2	13	0	
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)		74	74	75	66	
					Rapporto convenzionale	
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone(mq)	0	5	0	6	0,50
	Box auto(mq)	15	0	16	0	0
	Cantina(mq)	10	6	6	0	0
	Garage(mq)	0	16	0	20	0,50
	Giardino(mq)	0	0	0	0	0
	Portico(mq)	28	0	14	0	0
	Posto auto(mq)	0	16	0	0	0
	Soffita(mq)	0	0	0	0	0
	Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0	0
SUPERFICIE ESTERNA (mq)		468	0	0	54	
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0	
	Riscaldamento autonomo	1	1	1	1	
	Riscaldamento pannelli solari	0	0	0	0	
	Aria condizionata	1	1	1	0	
	Impianto elettrico	1	1	1	1	
	Impianto idraulico	1	1	1	1	
	Ascensore	0	0	0	1	
SERVIZI (N)		2	2	1	1	
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO		5	5	5	5	
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE		5	5	5	5	
LIVELLO DI PIANO (N)		0	1	1	1	
PREZZI MARGINALI						
	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C		
DATA (€)		-1.666,67	-1.375	-1.375		
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		1.835,37	1.835,37	1.835,37		

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69	917,69
	Box auto (€)	917,69	0	917,69
	Cantina (€)	550,61	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	550,61	0	550,61
	Posto auto (€)	0	275,31	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)		35	35	35
-------------------------------	--	-----------	-----------	-----------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)		4.800	4.800	4.800
--------------------	--	--------------	--------------	--------------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0	0
--	--	----------	----------	----------

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0	0
--	--	----------	----------	----------

LIVELLO DI PIANO (€)		2.000	1.650	1.650
-----------------------------	--	--------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
--	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------

PREZZO DI MERCATO (€)		200.000	165.000	165.000
------------------------------	--	----------------	----------------	----------------

DATA (€)		-21.666,71	-2.750	-17.875
-----------------	--	-------------------	---------------	----------------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-14.682,96	-14.682,96	-16.518,33
----------------------------------	--	-------------------	-------------------	-------------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	5.506,11	917,68	5.506,11
	Box auto (€)	-13.765,28	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	18.353,7	3.670,74	18.353,7
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	-15.417,11	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	0	-4.404,89	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)		-14.455	1.925	1.925
-------------------------------	--	----------------	--------------	--------------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925
SERVIZI (€)		-4.800	-4.800	0
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		2.000	0	0
PREZZO CORRETTO		135.691,64	139.494,46	130.821,3
PERCENTUALE PER COMPARABILE		33%	34%	33%
VALORE STIMATO	135.377,39	DIVERGENZA PERCENTUALE	6,63	
VALORE FINALE	135.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	1713,64	

1.3 SEGMENTO DI MERCATO 3 : appartamento 3 vani e acc garage

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 3 vani e acc garage	143.000
	Totale	143.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.3.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.3.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 3 vani e acc garage

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,10
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	35
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1700

**STATI
MANUTENZIONE**

- 5 = Buono
- 4 = Discreto
- 3 = Sufficiente
- 2 = Mediocre
- 1 = Scarso

DATI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Oggetto di stima 1
-------------	------------------	------------------	------------------	-----------------------

**PREZZO DI
MERCATO**

200.000	165.000	165.000
----------------	----------------	----------------

DATA (MESI)

13	2	13	0
-----------	----------	-----------	----------

**SUPERFICIE
PRINCIPALE
(mq)**

74	74	75	64
-----------	-----------	-----------	-----------

Rapporto
conven-
zionale

**SUPERFICIE
SECONDARIE
ANNESSE E
COLLEGATE**

Balcone(mq)	0	5	0	13	0,50
Box auto(mq)	15	0	16	0	0
Cantina(mq)	10	6	6	0	0
Garage(mq)	0	16	0	25	0,50
Giardino(mq)	0	0	0	0	0
Portico(mq)	28	0	14	0	0
Posto auto(mq)	0	16	0	0	0
Soffita(mq)	0	0	0	0	0
Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0	0

**SUPERFICIE
ESTERNA (mq)**

468	0	0	0
------------	----------	----------	----------

IMPIANTI

Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	1	1
Riscaldamento pannelli solari	0	0	0	0
Aria condizionata	1	1	1	0
Impianto elettrico	1	1	1	1
Impianto idraulico	1	1	1	1
Ascensore	0	0	0	1

SERVIZI (N)

2	2	1	1
----------	----------	----------	----------

**STATO
MANUTENZIONE
EDIFICIO**

5	5	5	5
----------	----------	----------	----------

**STATO
MANUTENZIONE
IMMOBILE**

5	5	5	5
----------	----------	----------	----------

**LIVELLO DI
PIANO (N)**

0	1	1	2
----------	----------	----------	----------

**PREZZI
MARGINALI**

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
DATA (€)		-1.666,67	-1.375	-1.375
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		1.835,37	1.835,37	1.835,37
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69	917,69
	Box auto (€)	917,69	0	917,69
	Cantina (€)	550,61	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	550,61	0	550,61
	Posto auto (€)	0	275,31	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0
SUPERFICIE ESTERNA (€)		35	35	35
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925
SERVIZI (€)		4.800	4.800	4.800
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		2.000	1.650	1.650
<u>VALUTAZIONE</u>				
	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
PREZZO DI MERCATO (€)		200.000	165.000	165.000
DATA (€)		-21.666,71	-2.750	-17.875
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-18.353,7	-18.353,7	-20.189,07

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	11.929,9	7.341,48	11.929,9
	Box auto (€)	-13.765,28	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	22.942,12	8.259,16	22.942,12
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	-15.417,11	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	0	-4.404,89	0
	Soffitta (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0
SUPERFICIE ESTERNA (€)		-16.380	0	0
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925
SERVIZI (€)		-4.800	-4.800	0
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		4.000	1.650	1.650
PREZZO CORRETTO		143.108,11	146.560,94	137.887,77
PERCENTUALE PER COMPARABILE		33%	34%	33%
VALORE STIMATO	142.559,36	DIVERGENZA PERCENTUALE	6,29	
VALORE FINALE	143.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	1717,58	

1.4 SEGMENTO DI MERCATO 4 : appartamento 3 vani e acc garage

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 3 vani e acc garage	138.000
	Totale	138.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.4.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

--

1.4.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 3 vani e acc garage

INDICI DI MERCATO

sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili
 p = Prezzo medio terreno (al mq)
 sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano
 c = Rapporto complementare area / immobile

-0,10
35
0,01
0

PREZZO MEDIO DI MERCATO

1700

STATI MANUTENZIONE

5 = Buono
 4 = Discreto
 3 = Sufficiente
 2 = Mediocre
 1 = Scarso

DATI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO	200.000	165.000	165.000	
DATA (MESI)	13	2	13	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	74	74	75	65

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE

					Rapporto convenzionale
Balcone(mq)	0	5	0	6	0,50
Box auto(mq)	15	0	16	0	0
Cantina(mq)	10	6	6	0	0
Garage(mq)	0	16	0	25	0,50
Giardino(mq)	0	0	0	0	0
Portico(mq)	28	0	14	0	0
Posto auto(mq)	0	16	0	0	0
Soffita(mq)	0	0	0	0	0
Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (mq)

	468	0	0	0
--	-----	---	---	---

IMPIANTI

Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	1	1
Riscaldamento pannelli solari	0	0	0	0
Aria condizionata	1	1	1	0
Impianto elettrico	1	1	1	1
Impianto idraulico	1	1	1	1
Ascensore	0	0	0	1

SERVIZI (N)	2	2	1	1
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO	5	5	5	5
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE	5	5	5	5
LIVELLO DI PIANO (N)	0	1	1	2

PREZZI MARGINALI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
-------------	---------------	---------------	---------------

DATA (€)	-1.666,67	-1.375	-1.375
-----------------	-----------	--------	--------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)	1.835,37	1.835,37	1.835,37
----------------------------------	----------	----------	----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69	917,69
	Box auto (€)	917,69	0	917,69
	Cantina (€)	550,61	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	550,61	0	550,61
	Posto auto (€)	0	275,31	0
	Soffita (€)	0	0	0
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)	35	35	35
-------------------------------	----	----	----

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)	4.800	4.800	4.800
--------------------	-------	-------	-------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)	0	0	0
--	---	---	---

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)	0	0	0
--	---	---	---

LIVELLO DI PIANO (€)	2.000	1.650	1.650
-----------------------------	-------	-------	-------

VALUTAZIONE

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
-------------	---------------	---------------	---------------

PREZZO DI MERCATO (€)		200.000	165.000	165.000
DATA (€)		-21.666,71	-2.750	-17.875
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-16.518,33	-16.518,33	-18.353,7
SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	5.506,11	917,68	5.506,11
	Box auto (€)	-13.765,28	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	22.942,12	8.259,16	22.942,12
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	-15.417,11	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	0	-4.404,89	0
	Soffitta (€)	0	0	0
Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0	
SUPERFICIE ESTERNA (€)		-16.380	0	0
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925
SERVIZI (€)		-4.800	-4.800	0
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		4.000	1.650	1.650
PREZZO CORRETTO		138.519,69	141.972,51	133.299,35
PERCENTUALE PER COMPARABILE		33%	34%	33%
VALORE STIMATO	137.970,94	DIVERGENZA PERCENTUALE		6,51
VALORE FINALE	138.000	PREZZO MEDIO UNITARIO		1713,92

1.5 SEGMENTO DI MERCATO 5 : appartamento 2 vani e acc soffitta garage

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 2 vani e acc soffitta garage	126.000
	Totale	126.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.5.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.5.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 2 vani e acc soffitta garage

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,10
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	35
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1700

STATI MANUTENZIONE	5 = Buono
	4 = Discreto
	3 = Sufficiente
	2 = Mediocre
	1 = Scarso

DATI

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO		200.000	165.000	165.000	
DATA (MESI)		13	2	13	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)		74	74	75	48

Rapporto convenzionale

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone(mq)	0	5	0	10	0,50
	Box auto(mq)	15	0	16	0	0
	Cantina(mq)	10	6	6	0	0
	Garage(mq)	0	16	0	20	0,50
	Giardino(mq)	0	0	0	0	0
	Portico(mq)	28	0	14	0	0
	Posto auto(mq)	0	16	0	0	0
	Soffita(mq)	0	0	0	14	0,70
	Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (mq)	468	0	0	0
--------------------------------	-----	---	---	---

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato	0	0	0	0
	Riscaldamento autonomo	1	1	1	1
	Riscaldamento pannelli solari	0	0	0	0
	Aria condizionata	1	1	1	0
	Impianto elettrico	1	1	1	1
	Impianto idraulico	1	1	1	1
	Ascensore	0	0	0	1

SERVIZI (N)	2	2	1	1
--------------------	---	---	---	---

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO	5	5	5	5
------------------------------------	---	---	---	---

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE	5	5	5	5
------------------------------------	---	---	---	---

LIVELLO DI PIANO (N)	0	1	1	3
-----------------------------	---	---	---	---

PREZZI MARGINALI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
-------------	---------------	---------------	---------------

DATA (€)	-1.666,67	-1.375	-1.375
-----------------	-----------	--------	--------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)	1.835,37	1.835,37	1.835,37
----------------------------------	----------	----------	----------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69	917,69
	Box auto (€)	917,69	0	917,69
	Cantina (€)	550,61	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	550,61	0	550,61
	Posto auto (€)	0	275,31	0
	Soffita (€)	1.284,76	1.284,76	1.284,76
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)	35	35	35
-------------------------------	----	----	----

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)	4.800	4.800	4.800
--------------------	-------	-------	-------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)	0	0	0
--	---	---	---

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)	0	0	0
--	---	---	---

LIVELLO DI PIANO (€)	2.000	1.650	1.650
-----------------------------	-------	-------	-------

VALUTAZIONE

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
-------------	---------------	---------------	---------------

PREZZO DI MERCATO (€)	200.000	165.000	165.000
------------------------------	---------	---------	---------

DATA (€)	-21.666,71	-2.750	-17.875
-----------------	------------	--------	---------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)	-47.719,62	-47.719,62	-49.554,99
----------------------------------	------------	------------	------------

SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	9.176,85	4.588,42	9.176,85
	Box auto (€)	-13.765,28	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	18.353,7	3.670,74	18.353,7
	Giardino (€)	0	0	0
	Portico (€)	-15.417,11	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	0	-4.404,89	0
	Soffita (€)	17.986,63	17.986,63	17.986,63
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)	-16.380	0	0
-------------------------------	---------	---	---

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925	2.925

SERVIZI (€)	-4.800	-4.800	0
--------------------	--------	--------	---

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)	0	0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)	0	0	0
LIVELLO DI PIANO (€)	6.000	3.300	3.300
PREZZO CORRETTO	126.387,35	129.490,17	120.817,01
PERCENTUALE PER COMPARABILE	33%	34%	33%
VALORE STIMATO	125.604,1	DIVERGENZA PERCENTUALE	7,18
VALORE FINALE	126.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	1725,33

1.6 SEGMENTO DI MERCATO 6 : appartamento 2 vani e acc soffitta garage giardino

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	appartamento 2 vani e acc soffitta garage giardino	200.000
	Totale	200.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.6.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.6.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : appartamento 2 vani e acc soffitta garage giardino

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	-0,10
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	90
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1700

STATI MANUTENZIONE

- 5 = Buono
- 4 = Discreto
- 3 = Sufficiente
- 2 = Mediocre
- 1 = Scarso

DATI

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO		165.000	165.000	

DATA (MESI)	2	13	0
--------------------	----------	-----------	----------

SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)	74	75	48
-----------------------------------	-----------	-----------	-----------

SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE				Rapporto convenzionale
	Balcone(mq)	5	0	10
Box auto(mq)	0	16	0	0
Cantina(mq)	6	6	0	0
Garage(mq)	16	0	21	0,50
Giardino(mq)	0	0	0	0
Portico(mq)	0	14	0	0
Posto auto(mq)	16	0	0	0
Soffitta(mq)	0	0	14	0,70
Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (mq)	0	0	820
--------------------------------	----------	----------	------------

IMPIANTI			
Riscaldamento centralizzato	0	0	0
Riscaldamento autonomo	1	1	1
Riscaldamento pannelli solari	0	0	0
Aria condizionata	1	1	0
Impianto elettrico	1	1	1
Impianto idraulico	1	1	1
Ascensore	0	0	1

SERVIZI (N)	2	1	1
--------------------	----------	----------	----------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO	5	5	5
------------------------------------	----------	----------	----------

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE	5	5	5
------------------------------------	----------	----------	----------

LIVELLO DI PIANO (N)	1	1	3
-----------------------------	----------	----------	----------

PREZZI MARGINALI

Descrizione	Comparabile A	Comparabile B
-------------	---------------	---------------

DATA (€)	-1.375	-1.375
-----------------	---------------	---------------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)	1.835,37	1.835,37
----------------------------------	-----------------	-----------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	917,69	917,69
	Box auto (€)	0	917,69
	Cantina (€)	917,69	550,61
	Garage (€)	917,69	917,69
	Giardino (€)	0	0
	Portico (€)	0	550,61
	Posto auto (€)	275,31	0
	Soffita (€)	1.284,76	1.284,76
Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	

SUPERFICIE ESTERNA (€)		90	90
-------------------------------	--	-----------	-----------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0
	Aria condizionata (€)	2.800	2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925

SERVIZI (€)		4.800	4.800
--------------------	--	--------------	--------------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0
--	--	----------	----------

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0
--	--	----------	----------

LIVELLO DI PIANO (€)		1.650	1.650
-----------------------------	--	--------------	--------------

VALUTAZIONE

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B
--	--------------------	----------------------	----------------------

PREZZO DI MERCATO (€)		165.000	165.000
------------------------------	--	----------------	----------------

DATA (€)		-2.750	-17.875
-----------------	--	---------------	----------------

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-47.719,62	-49.554,99
----------------------------------	--	-------------------	-------------------

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	4.588,42	9.176,85
	Box auto (€)	0	-14.682,96
	Cantina (€)	-5.506,11	-3.303,67
	Garage (€)	4.588,42	19.271,38
	Giardino (€)	0	0
	Portico (€)	0	-7.708,55
	Posto auto (€)	-4.404,89	0
	Soffita (€)	17.986,63	17.986,63
Sottotetto h<1.5 (€)	0	0	

SUPERFICIE ESTERNA (€)		73.890	73.890
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0
	Aria condizionata (€)	-2.800	-2.800
	Impianto elettrico (€)	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0
	Ascensore (€)	2.925	2.925
SERVIZI (€)		-4.800	0
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		3.300	3.300
PREZZO CORRETTO		204.297,85	195.624,69
PERCENTUALE PER COMPARABILE		50%	50%
VALORE STIMATO	199.961,27	DIVERGENZA PERCENTUALE	4,43
VALORE FINALE	200.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	2727,98

1.7 SEGMENTO DI MERCATO 7 : villino 4 vani e acc. garage 2 p.auto giardino

	Descrizione	Valore
OGGETTI DI STIMA	villino 4 vani e acc. garage 2 p.auto giardino	232.000
	Totale	232.000
PROCEDIMENTO DI STIMA	MCA - Market Comparison Approach	

1.7.1 Stima: MCA - Market Comparison Approach

NOTE - ASSUNZIONI

1.7.1.1 OGGETTO DI STIMA 1 : villino 4 vani e acc. garage 2 p.auto giardino

INDICI DI MERCATO	sp% = Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	0
	p = Prezzo medio terreno (al mq)	80
	sl% = Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0
	c = Rapporto complementare area / immobile	0
	PREZZO MEDIO DI MERCATO	1800

STATI MANUTENZIONE	5 = Buono
	4 = Discreto
	3 = Sufficiente
	2 = Mediocre
	1 = Scarso

DATI

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Oggetto di stima 1
PREZZO DI MERCATO		237.000	207.000	
DATA (MESI)		16	17	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (mq)		116	112	93

SUPERFICIE SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B	Oggetto di stima 1	Rapporto convenzionale
	Balcone(mq)	8	6	15	0,50
	Box auto(mq)	26	0	0	0
	Cantina(mq)	0	6	0	0
	Garage(mq)	0	16	16	0,50
	Giardino(mq)	0	0	0	0
	Portico(mq)	17	11	0	0
	Posto auto(mq)	0	0	29	0,15
	Soffita(mq)	0	0	56	0,50
	Sottotetto h<1.5(mq)	0	0	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (mq)	220	79	145
--------------------------------	------------	-----------	------------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato	0	0	0
	Riscaldamento autonomo	1	1	1
	Riscaldamento pannelli solari	0	0	0
	Aria condizionata	0	0	0
	Impianto elettrico	1	1	1
	Impianto idraulico	1	1	1
	Ascensore	0	0	0

SERVIZI (N)	2	2	2
--------------------	----------	----------	----------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO	5	5	5
------------------------------------	----------	----------	----------

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE	5	5	5
LIVELLO DI PIANO (N)	0	0	0

PREZZI MARGINALI

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B
DATA (€)		0	0
SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		1.540,14	1.540,14

SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	508,25	462,04
	Box auto (€)	770,07	0
	Cantina (€)	0	924,08
	Garage (€)	770,07	924,08
	Giardino (€)	0	0
	Portico (€)	616,06	462,04
	Posto auto (€)	231,02	231,02
	Soffitta (€)	770,07	770,07
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0

SUPERFICIE ESTERNA (€)		80	80
-------------------------------	--	-----------	-----------

IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0
	Aria condizionata (€)	0	0
	Impianto elettrico (€)	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0
	Ascensore (€)	0	0

SERVIZI (€)		4.800	4.800
--------------------	--	--------------	--------------

STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0
--	--	----------	----------

STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0
--	--	----------	----------

LIVELLO DI PIANO (€)		0	0
-----------------------------	--	----------	----------

VALUTAZIONE

	Descrizione	Comparabile A	Comparabile B
PREZZO DI MERCATO (€)		237.000	207.000
DATA (€)		0	0

SUPERFICIE PRINCIPALE (€)		-35.423,22	-29.262,66
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE	Balcone (€)	7.485,08	8.778,8
	Box auto (€)	-20.021,82	0
	Cantina (€)	0	-5.544,5
	Garage (€)	12.321,12	-2.464,22
	Giardino (€)	0	0
	Portico (€)	-10.472,95	-5.082,46
	Posto auto (€)	6.699,61	6.699,61
	Soffita (€)	43.123,92	43.123,92
	Sottotetto h<1.5 (€)	0	0
SUPERFICIE ESTERNA (€)		-5.920	5.360
IMPIANTI	Riscaldamento centralizzato (€)	0	0
	Riscaldamento autonomo (€)	0	0
	Riscaldamento pannelli solari (€)	0	0
	Aria condizionata (€)	0	0
	Impianto elettrico (€)	0	0
	Impianto idraulico (€)	0	0
	Ascensore (€)	0	0
SERVIZI (€)		0	0
STATO MANUTENZIONE EDIFICIO (€)		0	0
STATO MANUTENZIONE IMMOBILE (€)		0	0
LIVELLO DI PIANO (€)		0	0
PREZZO CORRETTO		234.791,74	228.608,49
PERCENTUALE PER COMPARABILE		50%	50%
VALORE STIMATO	231.700,12	DIVERGENZA PERCENTUALE	2,7
VALORE FINALE	232.000	PREZZO MEDIO UNITARIO	1645,01

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.