



VALUTAZIONE COMPLETA RESIDENZIALE NON IN COSTRUZIONE

**VIA LOREM IPSUM 1
00186 - ROMA (RM)**

Istituto:

Codice pratica CRIF:

Codice pratica Cliente:



Sommario

Riepilogo Perizia	3
Dettaglio Pratica	3
Richiedente	3
Valutazione	3
Sintesi Valutazione	3
Ubicazione Effettiva	4
Assunzioni	4
Audit Documentale	5
Identificazione catastale fabbricati	5
Titolarità	5
Decreti di Trasferimento	5
Conformità urbanistica	6
Dati Generali	6
Interventi	6
Unità di Stima 1 / 1	7
Dati Generali	7
Consistenza	7
Confini	7
Ubicazione effettiva	7
Analisi Segmento di Mercato	8
Dato Immobiliare	8
Individuazione Superfici	9
Impianti e Vetustà	9
Caratteristiche Quantitative	9
Caratteristiche Qualitative	10
Stato Locativo	10
Stima	11
MCA	11
Valore assicurabile	14
Performance Energetica	15
Classe Energetica Principale	15
Valori scorporati	16
Rilievi fotografici	17
Esterni	17
Interni	18
Standard di riferimento e disclaimer	19
Glossario	20
Titolarità	20
Conformità Urbanistica	20
Servitù	20
Filtering	20
Valore di Mercato	20
Metodo MCA	20
Valore Assicurabile	21
Valore Cauzionale	21
Valore di Pronto Realizzo	21
Superficie Esterna Lorda (SEL)	21

Riepilogo Perizia

Dettaglio Pratica



Richiedente

Nome Cognome (codice fiscale)

0000000000000000

xxxxxxxxxx@gmail.com

Nome Cognome (codice fiscale)

0000000000000000

xxxxxxxxxx@gmail.com

Valutazione

Tipo valutazione Completa Residenziale

Finalità valutazione -

Tecnico incaricato Mario Rossi
(Architetto)

Certificazione B01 CEPAS

Tecnico revisore

xxxxxxxxxx

Richiesta ● 19/10/2022
Sopralluogo ● 27/10/2022
Valutazione ● 13/12/2022
Evasione ● -

Sintesi Valutazione



Valore di mercato
261.000 €

Valore di pronto realizzo

-

Prezzo max di cessione

-

Valore assicurabile
158.000 €

Valore cauzionale

-

Valore normale

-

CLASSE
ENERGETICA

E

Giudizio di Commercibilità -

Convenzione Edilizia -

Convenzione Urbanistica -

Limita Commercibilità No

Conformità atto di
provenienza con dati catastali Sì

Conformità Urbanistica Sì

Conformità catastale ai sensi
della Legge 122/2010 Sì

Ubicazione Effettiva



Indirizzo	VIA LOREM IPSUM 1 ROMA (RM)	
	00186	
Latitudine	41.XXXXXXX	
Longitudine	12.XXXXXXX	
Piano	1	
Scala	-	
Interno	-	
Quartiere	CENTRO STORICO	

Assunzioni

Note generali	
Note generali	assunziomi

Audit Documentale

Identificazione catastale fabbricati



N.	Dati Identificativi	Zona	Categ.	Classe	Consist.	Rendita catastale (€)	Super. totale (mq)	Super. escluse aree scoperte (mq)	Conformità catastale Lg 122/2010
1	Fg XXX P XX Sub XXX	-	C/6	5	6 Metri Quadri	2835,35	158	158	Si
2	Fg XXX P XX Sub XXX	-	A/2	5	20 Vani	835,35	20	0	Si

Titolarità



Decreti Trasferimento (1)

Tipo di titolarità	Decreto di trasferimento	Data atto	XX/XX/2013
Repertorio	XXX	Giudice	-
Comune	-		
Riferito ai dati catastali	Conformità con dati catastali	Diritto reale trasferito	
Fg XXX P XX Sub XXX	Si	-	
Fg XXX P XX Sub XXX	Si	-	

Conformità urbanistica

Dati Generali (1)

Riferito a 2 dati catastali ■ Fg XXX P XX Sub XXX

■ Fg XXX P XX Sub XXX

Ante '67	Si	Conformità	Si
Documento di agibilità/abitabilità	No	Agibilità/abitabilità attuale	Si
Note	-		

Interventi (1)

Riferito a 2 dati catastali ■ Fg XXX P XX Sub XXX

■ Fg XXX P XX Sub XXX

Tipo intervento	Manutenzione Straordinaria	Data	XX/XX/2003
Atto autorizzativo	Concessione Edilizia In Sanatoria	Riferimento	XXXXXXX
Note	-		

Unità di Stima 1/1

Dati Generali

Riferito ai dati catastali	Tipologia	Categoria catastale	Note
Fg XXX P XX Sub XXX	Fabbricato	Abitazioni di tipo civile	
Fg XXX P XX Sub XXX	Fabbricato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)	

Descrizione unità	appartamento e box		
Stato manutentivo immobile	Discreto	Stato manutentivo edificio	Discreto
Anno di costruzione	1967	Immobile in evoluzione	No

Consistenza

Appartamento costituito da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, 2 bagni, studio e 3 camere, oltre al box al piano terra

Confini

Da nord in senso orario; altra unità, spazi comuni, fronte esterno, altra unità.

Ubicazione effettiva

Riferito al dato castale	Fg XXX P XX Sub XXX								
Indirizzo	VIA LOREM IPSUM 1 ROMA (RM), 00186	Piano	1	Scala	-	Interno	-	Quartiere	CENTRO STORICO
Latitudine	41.XXXXX	Longitudine	12.XXXXX						

Analisi Segmento di Mercato

Tipo di contratto	-
Destinazione attuale	Residenziale
Tipologia costruttiva	Mista
Forma di mercato	-
Dimensione	Medio
Tipologia edilizia	Appartamento
Stato conservativo	Usato

Livello dei prezzi di mercato	
Prezzo medio	- €/mq
Filtering	-
Fase ciclo immobiliare	-



Indici di mercato	
Rapporto complementare area/immobile	-
Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano	0,01
Prezzo medio terreno edificato	- €/mq
Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili	0,01

Caratteri domanda e offerta	
Motivo dell'acquisto	- Intermediari -

Dato Immobiliare

Individuazione Superfici

Tipo misura	-	Criterio di misurazione	SEL - Superficie Esterna Lorda	
Descrizione	Principale	Superficie (mq)	Rapporto mercantile	Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione	Sì	133	1	133
Balcone	No	12	0,3	3,6
Superficie Esterna	No	100	0,05	5
Cantina	No	10	0,25	2,5
Garage	No	40	0,5	20
Superficie commerciale (mq)				159,1
Superficie convenzionale (mq)				164,1

Impianti e Vetustà

Impianto	Vetustà	Impianto	Vetustà
Impianto di Aria condizionata	12	Impianto di Riscaldamento autonomo	12
Impianto elettrico	12	Impianto Idraulico	12
Servizi	25		

Caratteristiche Quantitative

Immobile

Caratteristica	Numero
N. vani utili	4
N. servizi	3

Complesso

Caratteristica	Numero
N. Abitazione	10

Caratteristiche Qualitative

Immobile

Caratteristica	Qualità
Luminosità	Normale
Esposizione	Normale
Funzionalità	Presente
Qualità delle finiture	Normale
Prospicienza dell'immobile	Normale
Panoramicità	Normale

Stato Locativo

Stato Locativo	Libero
----------------	--------

Stima

Calcolo del Valore di Mercato tramite Metodo MCA

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2	Immobile da stimare
Descrizione	Appartamento di 3 vani e accessori box	Appartamento al pt di 2 vani accessori corte	-
Tipologia immobiliare	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Fonte comparabile	Perizia CRIF	Perizia CRIF	-
Indirizzo	VIA DOLOR, 1 00118, ROMA	VIA SIT AMET, 1 00118, ROMA	VIA LOREM IPSUM, 1 00186, ROMA
Distanza (m)	14766	15602	-
Prezzo di Mercato	246000	130000	-
Data (mesi)	1	18	-
Superficie principale	127.65	42.12	133
Superfici secondarie			
Balcone	-	-	12
Box Auto	55.2	-	-
Cantina	-	-	10
Garage	-	-	40
Portico	-	3	-
Terrazzo	46	-	-
Superficie commerciale	158.93	43.02	159.1
(sup. sec. non comm.) Superficie Esterna	85	49	100
Servizi (n.)	2	1	3
Stato di manutenzione immobile	6	7	6
Stato di manutenzione edificio	3	5	4
Livello di piano	0	0	1
Riscaldamento a pannelli solari	No	Si	No

Aria condizionata	No	Si	Si
Ascensore	Si	Si	No
Classe energetica	ND	ND	E

Tabella dei prezzi marginali

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Descrizione	Appartamento di 3 vani e accessori box	Appartamento al pt di 2 vani accessori corte
Prezzo di mercato	246000	130000
Data (mesi)	-205	-109
Superficie commerciale	1538	1538
Superficie non commerciale	20	20
Servizi	0	0
Stato di manutenzione immobile	33250	33250
Stato di manutenzione edificio	6650	6650
Livello di piano	2460	1300
Classe energetica	-	-
Riscaldamento a pannelli solari	2300	2185
Aria condizionata	1460	6814
Ascensore	1080	5292

Tabella di valutazione

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
Descrizione	Appartamento di 3 vani e accessori box	Appartamento al pt di 2 vani accessori corte
Prezzo di mercato	246000	130000
Data (mesi)	205	1962
Superficie commerciale	262	178532
Superficie non commerciale	300	1020
Servizi	0	0
Stato di manutenzione immobile	0	-33250
Stato di manutenzione edificio	6650	-6650
Livello di piano	2460	1300
Classe energetica	-	-
Riscaldamento a pannelli solari	0	-2185
Impianto elettrico	0	0
Ascensore	-1080	-5292
Prezzo corretto	256257	265437

Calcolo della stima

Metodo di calcolo scelto	Media pesata	
	Immobile di confronto 1	Immobile di confronto 2
	50%	50%
	Valore calcolato	Valore di mercato stimato
	260.847 €	261.000 €

Calcolo del Valore Assicurabile

Area geografica	Centro	Accesso cantiere	Normale
Tipologia edilizia	Appartamento	Qualità finiture	Normale
Tipologia residenze	Economica	Impianto cantiere	Normale

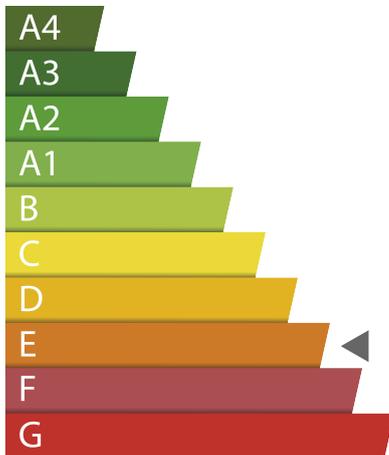
Costo unitario	975 €/mq
----------------	----------

Descrizione	Principale	Superficie rilevata (mq)	Costo unitario (€/mq)	Costo di costruzione a nuovo (€)
Superficie principale	Sì	133	975	129675
Superficie Esterna	No	100	0	0
Cantina	No	10	488	4880
Balcone	No	12	293	3516
Garage	No	40	488	19520
Totale opere non previste (€)				0
Valore assicurabile (€)				158000

Performance Energetica

Dati identificativi	Classe energetica	Data certificazione	Scadenza certificazione	Consumo annuo climatizzatore e acqua calda (mc/mq)	Emissioni annue CO2 (mc)
Fg XXX P XX Sub XXX	E	-	-	-	-
Fg XXX P XX Sub XXX	Non disponibile	-	-	-	-

Classe Energetica Principale



Classe Energetica Principale

E

Riferita al dato catastale

Fg XXX P XX Sub XXX

Legge di riferimento

D.M. 26 giugno 2015

Valori scorporati

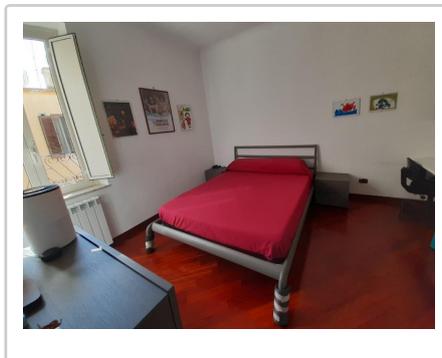
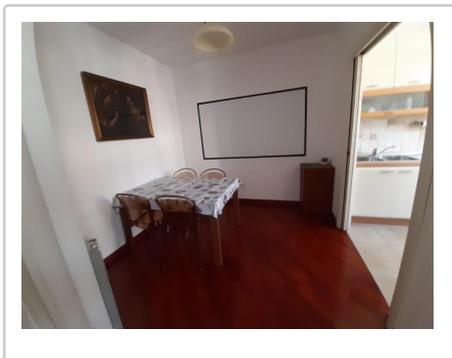
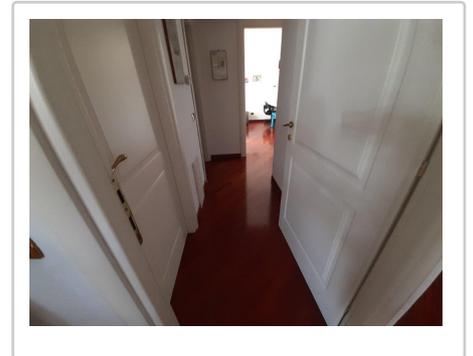
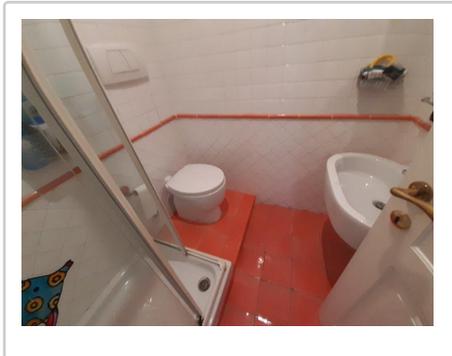
Valore scelto		Valore attuale		
Dati identificativi	Categ.	Superficie ragguagliata (mq)	Valore di mercato (€)	Valore assicurabile (€)
Fg XXX P XX Sub XXX	C/6	22,5	36000	25000
Fg XXX P XX Sub XXX	A/2	141,6	225000	133000
TOTALI			261000	158000

Rilievi fotografici

Esterni



Interni



Standard di riferimento e disclaimer

Il presente documento di Valutazione Immobiliare è stato redatto in conformità alle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" dell'Associazione Bancaria Italiana.

La presente perizia è stata redatta in ottemperanza alla normativa di settore, dichiarando di non trovarsi in concreto in una situazione di conflitto di interessi, così come meglio definita dalla circolare n. 285/2013 di Banca d'Italia, rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario.

Il tecnico incaricato



CRIF Services SPA



Glossario

Titolarità

Sezione nella quale vengono indicati gli estremi dei titoli di provenienza associati agli immobili oggetto di stima. La quota di proprietà rappresenta la percentuale del bene che viene trasferita con l'atto di provenienza, e non l'effettiva quota di proprietà del bene in capo al richiedente. Nella sezione è inoltre riportata la l'indicazione relativa all'eventuale presenza di nuda proprietà ed usufrutto. (R.4.7.1.8)*

Conformità Urbanistica

Sezione in cui viene indicato lo storico dei titoli edilizi legittimi che hanno interessato l'immobile con finale restituzione della segnalazione di conformità o meno dei cespiti ed eventuale quantificazione di costi di regolarizzazione. (R.4.7.1.10)*

Servitù

La sezione riporta l'eventuale presenza di vincoli di costituzione servitù sanciti da atto, e loro conseguenze relative alle forme di acquisizione del diritto. La servitù fa parte dei diritti reali di godimento e consiste in una limitazione imposta a un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante) che appartiene a un diverso proprietario. (ART.1027 CC)/(R.4.7.1.9)*

Filtering

È un parametro che consente di individuare segmenti di mercato che a parità di tutti gli altri indicatori differiscono solo per fattori sociali, come a titolo esemplificativo e non esaustivo la tipologia dei residenti in un fabbricato o in un'area. Il filtering può assumere tre valori: up (positivo) – assente (neutro) – down (negativo). (R.3.3.5.8)*

Valore di Mercato

Il Valore di Mercato (Market Value) è 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 le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. All'interno del rapporto di stima viene altresì indicato il Valore Attuale che rappresenta nel caso di immobili in evoluzione la valutazione dell'immobile in allo stato dei luoghi dei lavori in essere. Nel caso di presenza di abusi/difformità lo stesso è un indicatore del valore di mercato decurtato degli adempimenti necessari per la regolarizzazione. (R.4.7.1.11)*

Metodo MCA

Market Comparison Approach (MCA), un metodo basato sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima ed immobili di confronto (comparabili) appartenenti allo stesso segmento di mercato; è una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche degli immobili: data della stima, superfici principali e secondarie, stati manutentivi, impianti tecnologici, ecc; tale procedimento si fonda pertanto sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche degli immobili) e non consiste in una semplice stima mono parametrica (prezzo al mq. X superficie). (N.1.3.1)*

Valore Assicurabile

Le "Regole di valutazione immobiliare a fini creditizi" definiscono il Valore Assicurabile (VA) come "la spesa necessaria per la ricostruzione integrale dell'immobile in condizioni uguali a quelle che aveva quando era nuovo, ma non in condizioni migliori o con superfici maggiori. Nella stima del Valore Assicurabile non si deve tener conto del degrado per vetustà, rendimento economico ed uso" e precisa anche che il VA corrisponde alle spese per la ricostruzione a nuovo del fabbricato con altri beni nuovi uguali o equivalenti. Non vi concorre il valore dell'area. Di conseguenza il VA deve comprendere tutti i costi di ricostruzione dell'immobile (appalto lavori, spese tecniche, oneri concessori e finanziari) con la sola eccezione del valore dell'area. Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima. Il valore assicurabile e quello di mercato sono completamente indipendenti tra loro: il valore di mercato tiene in considerazione l'incidenza dell'area, ed è proprio quest'ultimo fattore che lo fa variare sensibilmente al variare della localizzazione dell'immobile. Mentre l'oscillazione dei costi di ricostruzione è molto meno sensibile alla localizzazione geografica dell'area, il valore di mercato è massimamente influenzato da quest'ultima. (A.1.3.1)*

Valore Cauzionale

Il Valore Cauzionale (Mortgage Lending Value) si riferisce al valore di un immobile determinato da un Valutatore, mediante una stima prudenziale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine, delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento, dell'uso corrente e dei possibili appropriati usi alternativi dell'immobile. Nella stima del Valore Cauzionale si tralasciano gli elementi e le componenti speculative. (A.1.2.1)*

Valore di Pronto Realizzo

I valori cauzionale e di pronto realizzo dell'immobile sono calcolati sulla base di una matrice di calcolo che considera la zona di localizzazione dell'immobile, la densità di popolazione del comune di appartenenza e della tipologia costruttiva ed edilizia del cespite. I Valori sopra indicati sono stati determinati sulla base dell'assunzione speciale che il tempo necessario per la vendita sia ridotto ad un valore compreso fra i 0 ed 3 mesi.

Superficie Esterna Lorda (SEL)

Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50 m dal piano pavimento. La superficie esterna lorda include:

1. lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
2. i pilastri/colonne interne;
3. lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegno ecc.);
4. i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
5. la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio.

(N.5.2.6.1)*

* I riferimenti normativi sono tratti dalle Linee Guida ABI del 2022.