



VALUTAZIONE COMPLETA RESIDENZIALE NON IN COSTRUZIONE

VIA LOREM IPSUM 1
00186 - ROMA (RM)

Istituto: - Filiale:

Codice pratica CRIF:

Codice pratica Cliente:



Sommario

| | |
|-------------------------------------------------------|----|
| Riepilogo Perizia | 3 |
| Dettaglio Pratica | 3 |
| Richiedente | 3 |
| Valutazione | 3 |
| Sintesi Valutazione | 3 |
| Valori scorporati | 4 |
| Localizzazione | 4 |
| Assunzioni | 4 |
| Audit Documentale | 5 |
| Identificazione catastale fabbricati | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Successioni | 5 |
| Conformità urbanistica | 6 |
| Dati Generali | 6 |
| Agibilità/Abitabilità | 6 |
| Unità di Stima 1 / 1 | 7 |
| Dati Generali | 7 |
| Descrizione consistenza | 7 |
| Descrizione confini | 7 |
| Ubicazione effettiva | 7 |
| Analisi Segmento di Mercato | 8 |
| Dato Immobiliare | 8 |
| Individuazione Superfici | 8 |
| Impianti e Vetustà | 9 |
| Caratteristiche Quantitative | 9 |
| Caratteristiche Qualitative | 9 |
| Stato Locativo | 9 |
| Stima | 10 |
| MCA | 10 |
| Valore assicurabile | 13 |
| Performance Energetica | 13 |
| Classe Energetica Principale | 13 |
| Classi Energetiche Immobili | 13 |
| Rilievi fotografici | 14 |
| Esterni | 14 |
| Interni | 15 |
| Standard di riferimento e disclaimer | 16 |
| Glossario | 17 |
| Titolarità | 17 |
| Conformità Urbanistica | 17 |
| Servitù | 17 |
| Filtering | 17 |
| Valore di Mercato | 17 |
| Metodo MCA | 17 |
| Scala Stato Manutentivo Immobile | 18 |
| Scala Stato Manutentivo Edificio | 18 |
| Valore di Mercato Area/Fabbricato (ante operam) | 18 |
| Valore al Sopralluogo | 18 |
| Valore a Fine Lavori Stimato | 18 |
| Valore Assicurabile | 18 |
| Valore Cauzionale | 19 |
| Valore di Pronto Realizzo | 19 |
| Superficie Esterna Lorda (SEL) | 19 |

Riepilogo Perizia

Dettaglio Pratica



Richiedente

Nome e Cognome (CODICE FISCALE)

XXXXXXXXXX

XXXXXXXX@mail.it

Nome e Cognome (CODICE FISCALE)

XXXXXXXXXX

XXXXXXXX@mail.it

Valutazione

Tipo valutazione Completa Residenziale

Finalità valutazione -

Tecnico incaricato

XXXXXXX
(Geometra)

Certificazione

B01 CEPAS
N. XXX

Tecnico revisore

XXXXXXXXXX

Richiesta ● 22/03/2023
Sopralluogo ● 24/03/2023
Valutazione ● 29/03/2023
Evasione ● 29/03/2023

Sintesi Valutazione



Valore di mercato

81.000 €

Valore di pronto realizzo

67.000 €

Valore assicurabile

64.000 €

Valore cauzionale

70.000 €

CLASSE
ENERGETICA

F

Giudizio di Commerciabilità Medio alto

Convenzione Edilizia No

Convenzione Urbanistica No

Limita Commerciabilità No

Conformità atto di
provenienza con dati catastali Sì

Conformità Urbanistica Sì


Conformità catastale ai sensi
della Legge 122/2010 Sì

Valori scorporati

| Dati identificativi | | | Categ. | Superficie ragguagliata (mq) | Valore di mercato (€) | Valore Pronto Realizzo (€) | Valore Cauzionale (€) | Valore assicurabile (€) |
|---------------------|----|---|--------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Sez | Fg | P | C/2 | 3 | 4000 | 3000 | 3000 | 3000 |
| Sub | | | | | | | | |
| Sez | Fg | P | A/2 | 64,9 | 77000 | 64000 | 67000 | 61000 |
| Sub | | | | | | | | |
| TOTALI | | | | | 81000 | 67000 | 70000 | 64000 |

Localizzazione



| | | |
|--------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Indirizzo | VIA LOREM IPSUM 1 ROMA (RM) CAP |  |
| Latitudine | 41.xxxxxxx | |
| Longitudine | 12.xxxxxxx | |
| Piano | 2 | |
| Scala | - | |
| Interno | - | |
| Quartiere | - | |

Assunzioni

| | |
|----------------------|-----------------------------------------|
| Note generali | UDS: appartamento di 4 vani e magazzino |
|----------------------|-----------------------------------------|

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 | Sez X Fg X P XX Sub XX | - | C/2 | 5 | 5 mq | 12,65 | 8 | 0 | Si |
| 2 | Sez X Fg X P XX Sub XX | - | A/2 | 3 | 4 Vani | 371,85 | 65 | 64 | Si |

Titolarità



Successioni (1)

| Tipo di titolarità | Successione | Data atto | 07/10/2022 |
|----------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------|
| Numero | xxxxx | Volume | xxxxx |
| Riferito ai dati catastali | Conformità con dati catastali | Diritto reale trasferito | |
| Sez X Fg X P XX Sub XX | Si | Piena proprietà 110% | |
| Sez X Fg X P XX Sub XX | Si | - | |

Conformità urbanistica

Dati Generali (1)

Riferito al dato catastale ■ Sez X Fg X P XX Sub XX

| | | | |
|-------------------------------------------|----|--------------------------------------|----|
| Ante '67 | Si | Conformità | Si |
| Documento di agibilità/abitabilità | Si | Agibilità/abitabilità attuale | Si |
| Note | | | |

Agibilità / Abitabilità (1)

Riferito a 2 dati catastali ■ Sez X Fg X P XX Sub XX ■ Sez X Fg X P XX Sub XX

| | | | |
|-----------------------|--------------------|-------------------|-------|
| Tipo agibilità | Abitabilità | Repertorio | xxxxx |
| Data | 28/10/1964 | Note | - |

Unità di Stima 1/1

Dati Generali

| Riferito ai dati catastali | Tipologia | Categoria catastale |
|----------------------------|------------|---------------------|
| Sez X Fg X P XX Sub XX | Fabbricato | C/2 |
| Sez X Fg X P XX Sub XX | Fabbricato | A/2 |

| | | | |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Descrizione unità | appartamento di 4 vani e magazzino | | |
| Stato manutentivo immobile | Sufficiente | Stato manutentivo edificio | Sufficiente |
| Anno di costruzione | 1964 | Immobile in evoluzione | No |

Descrizione Consistenza


appartamento al P2 costituito da ingresso cucina pranzo camera bagno e terrazza completa il cespite al PT/rialzato un magazzino

Descrizione Confini

con vuoto su scoperto a nord e a sud, con parti comuni (vano scale) ad ovest, con altre UI stessa destinazione

Ubicazione effettiva

Riferito al dato castale Sez X Fg X P XX Sub XX

| | | |
|--------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Indirizzo | VIA LOREM IPSUM 1 ROMA (RM) CAP |  |
| Latitudine | 41.xxxxxxx | |
| Longitudine | 12.xxxxxxx | |
| Piano | 2 | |
| Scala | - | |
| Interno | - | |
| Quartiere | - | |

Analisi Segmento di Mercato

| | | | |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|------------|
| Tipo di contratto | Compravendita | Livello dei prezzi di mercato | |
| Destinazione attuale | Residenziale | Prezzo medio | 1100 €/mq |
| Tipologia costruttiva | Mista | Filtering | Assente |
| Forma di mercato | Concorrenza monopolistica | Fase ciclo immobiliare | Recessione |
| Dimensione | Medio | | |
| Tipologia edilizia | Appartamento | | |
| Stato conservativo | Usato | | |

| | |
|--------------------------------------------------------------------|---------|
| Indici di mercato | |
| Rapporto complementare area/immobile | - |
| Saggio di variazione del livello di piano negli edifici multipiano | 0,01 |
| Prezzo medio terreno edificato | 50 €/mq |
| Saggio annuale di variazione dei prezzi degli immobili | - 0,02 |

| | | | |
|------------------------------------|------------------|---------------------|---|
| Caratteri domanda e offerta | | | |
| Motivo dell'acquisto | Prima abitazione | Intermediari | - |

Dato Immobiliare

Individuazione Superfici

| Tipo misura | Planimetria | | Criterio di misurazione | | SEL - Superficie Esterna Lorda |
|--------------------------------------|-------------|-------|-------------------------|---------------------|--------------------------------|
| Descrizione | Principale | Piano | Superficie (mq) | Rapporto mercantile | Superficie ragguagliata (mq) |
| Abitazione | Sì | 2 | 64 | 1 | 64 |
| Balcone | No | 2 | 3 | 0,3 | 0,9 |
| Magazzino | No | 0 | 6 | 0,5 | 3 |
| Superficie commerciale (mq) | | | | | 68 |
| Superficie convenzionale (mq) | | | | | 68 |

Impianti e Vetustà

| Impianto | Vetustà | Impianto | Vetustà |
|-------------------------------|---------|------------------------------------|---------|
| Impianto di Aria condizionata | 12 | Impianto di Riscaldamento autonomo | 50 |
| Impianto elettrico | 50 | Impianto Idraulico | 50 |
| Servizi igienici | 50 | Ascensore | 50 |

Caratteristiche Quantitative

Immobile

| Caratteristica | Numero |
|---------------------|--------|
| N. vani utili | 3 |
| N. posti auto | 1 |
| N. servizi igienici | 1 |

Complesso

| Caratteristica | Numero |
|----------------|--------|
| N. Box | 1 |
| N. Cantine | 8 |
| N. Garage | 1 |
| N. Abitazioni | 8 |

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 4 locali e servizi garage corte | Appartamento di 2 vani | - |
| Tipologia immobiliare | Appartamento | Appartamento | Appartamento |
| Fonte comparabile | Perizia CRIF | Perizia CRIF | - |
| Indirizzo | VIA XXXXX 00118, ROMA | VIA XXXXX 00118, ROMA | VIA XXXXX 00186, ROMA |
| Distanza (m) | 972 | 967 | - |
| Prezzo di Mercato | 100000 | 63000 | - |
| Data (mesi) | 5 | 4 | - |
| Superficie principale (mq) | 82 | 54 | 64 |
| Superfici secondarie | | | |
| Balcone (mq) | 4 | 8 | - |
| Garage (mq) | 15 | - | - |
| Magazzino (mq) | - | - | - |
| Garage (mq) | - | - | 6 |
| Terrazzo (mq) | - | - | 3 |
| Superficie commerciale (mq) | 90 | 56 | 67,9 |
| Superficie Esterna (mq) | 20 | - | - |
| Servizi igienici (n.) | 1 | 1 | 1 |
| Manutenzione immobile | 5 - sufficiente | 5 - sufficiente | 5 - sufficiente |
| Manutenzione edificio | 3 - sufficiente | 3 - sufficiente | 3 - sufficiente |
| Livello di piano (n.) | 1 | 2 | 2 |
| Aria condizionata | Sì | Sì | No |
| Ascensore | Sì | Sì | No |

| | | | |
|-------------------|---|----|---|
| Classe energetica | G | ND | F |
|-------------------|---|----|---|

Tabella dei prezzi marginali

| Prezzo e Caratteristiche | Immobile di confronto 1 | Immobile di confronto 2 |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Appartamento 4 locali e servizi garage corte | Appartamento di 2 vani |
| Prezzo di mercato (€) | 100000 | 63000 |
| Data (€) | 167 | 105 |
| Superficie commerciale (€) | 1100 | 1100 |
| Superficie non commerciale (€) | 50 | 50 |
| Servizi igienici (€) | 0 | 0 |
| Manutenzione immobile (€) | 9375 | 9375 |
| Manutenzione edificio (€) | 2722 | 2722 |
| Livello di piano (€) | 1000 | 630 |
| Classe energetica (€) | 120 | - |
| Aria condizionata (€) | 0 | 0 |
| Ascensore (€) | 0 | 2720 |

Tabella di valutazione

| Prezzo e Caratteristiche | Immobile di confronto 1 | Immobile di confronto 2 |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| Descrizione | Appartamento 4 locali e servizi garage corte | Appartamento di 2 vani |
| Prezzo di mercato (€) | 100000 | 63000 |
| Data (€) | -835 | -420 |
| Superficie commerciale (€) | -24310 | 13090 |
| Superficie non commerciale (€) | -1000 | 0 |
| Servizi igienici (€) | 0 | 0 |
| Manutenzione immobile (€) | 0 | 0 |
| Manutenzione edificio (€) | 0 | 0 |
| Livello di piano (€) | 1000 | 0 |
| Classe energetica (€) | 7680 | - |
| Aria condizionata (€) | 0 | 0 |
| Ascensore (€) | 0 | 0 |
| Prezzo corretto (€) | 82535 | 75670 |
| Peso comparabili | 80% | 20% |

Calcolo della stima

| Metodo di calcolo scelto | Media pesata | | | | |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------|----------|
| | <table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">Valore calcolato</td> <td style="text-align: center;">Valore di mercato stimato</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">81.162 €</td> <td style="text-align: center;">81.000 €</td> </tr> </table> | Valore calcolato | Valore di mercato stimato | 81.162 € | 81.000 € |
| Valore calcolato | Valore di mercato stimato | | | | |
| 81.162 € | 81.000 € | | | | |

Calcolo del Valore Assicurabile

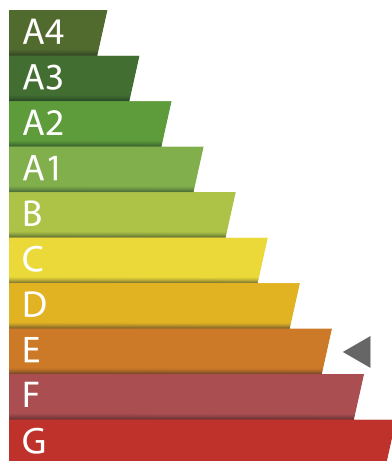
| | | | |
|---------------------|--------------|-------------------|-----------|
| Area geografica | Centro | Accesso cantiere | Normale |
| Tipologia edilizia | Appartamento | Qualità finiture | Economica |
| Tipologia residenze | Economica | Impianto cantiere | Normale |

| | |
|----------------|-------------|
| Costo unitario | 943,31 €/mq |
|----------------|-------------|

| Descrizione | Principale | Superficie rilevata (mq) | Costo unitario (€/mq) | Costo di costruzione a nuovo (€) |
|-------------------------|------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Superficie principale | Sì | 64 | 943,31 | 60371,84 |
| Terrazzo | No | 3 | 282,99 | 848,97 |
| Magazzino | No | 6 | 471,66 | 2829,96 |
| Valore assicurabile (€) | | | | 64000 |

Performance Energetica

Classe Energetica Principale



Classe Energetica Principale

F

Riferita al dato catastale

Sez X Fg X P X Sub XX

Data certificazione

26/10/2022

Scadenza certificazione

26/10/2032

Legge di riferimento

D.M. 26 giugno 2015

Classe Energetica Immobili

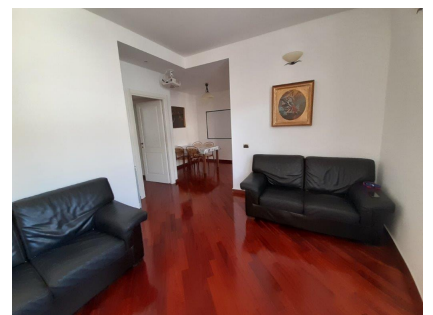
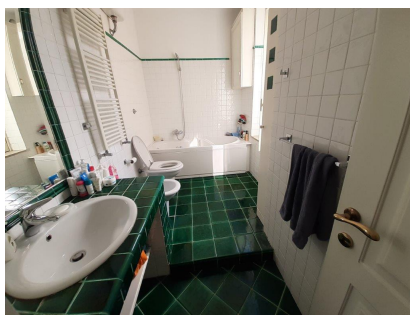
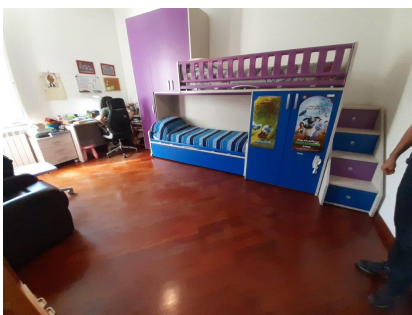
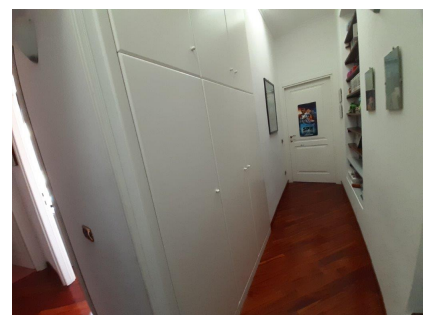
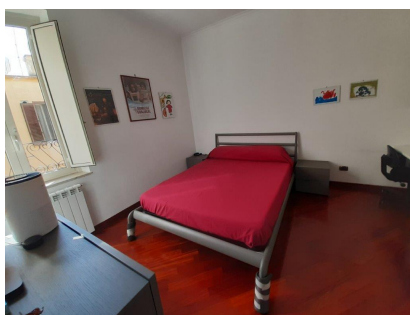
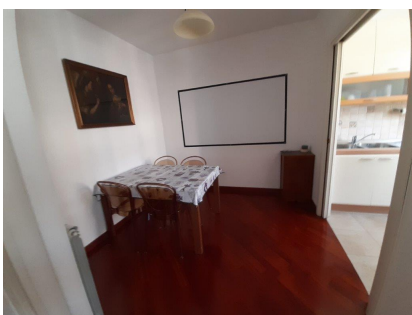
Classe energetica non disponibile: **Sez X Fg X P XXX Sub XX**

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

L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un venditore e un acquirente consenzienti, e che agiscono in maniera indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "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)*

Scala Stato Manutenzione Immobile

| Punteggio | Descrizione |
|-----------|-------------|
| 1 | scarso |
| 2 | scadente |
| 3 | mediocre |
| 4 | trascurato |
| 5 | sufficiente |
| 6 | discreto |
| 7 | buono |
| 8 | ottimo |

Scala Stato Manutenzione Edificio

| Punteggio | Descrizione |
|-----------|-------------|
| 1 | scarso |
| 2 | mediocre |
| 3 | sufficiente |
| 4 | discreto |
| 5 | buono |
| 6 | ottimo |

Valore di Mercato Area/Fabbricato (ante operam)

È il valore di mercato di un immobile suscettibile di sviluppo prima del previsto processo di costruzione o di ristrutturazione. Tale valore è posto al valore di trasformazione, che rappresenta la differenza attualizzata tra il valore a fine lavori stimato e il costo di trasformazione (costruzione o ristrutturazione) al netto dell'utile dell'iniziativa immobiliare alla data della valutazione.

Valore al Sopralluogo

È il valore di mercato di un immobile alla data della stima.

Valore a Fine Lavori Stimato

È il valore di mercato di un immobile suscettibile di sviluppo, per il quale è prevista o è in atto una trasformazione, che si conclude in una data successiva a quella della valutazione. Il valore a fine lavori è il valore di mercato dell'immobile trasformato alla data per la futura vendita, secondo il previsto processo di costruzione o di ristrutturazione.

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 prudentiale 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

Il valore di pronto realizzo dell'immobile è calcolato 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.