

Data Richiesta

04/10/2016



# Rapporto Estimativo

Codice CRIF

000857819.05696



Codice Istituto

00000037951

## Anagrafica perizie

### Richiedenti

Nome	Cognome	Telefono	Cellulare	Email
FRANCESCA MARIA TERESA	ANDROLETTI	3339536709	-	fausto.pedroni@popso.it

### Istituto

Denominazione	Filiale
05696 - BANCA POP.	00037

### Perito

Nome	Cognome	Iscrizione all'Albo
Placido	Bessegghini	Albo dei Geometri

Data Sopralluogo	10/10/2016	Data Stima	10/2016	Data Evazione Perizia	28/10/2016
------------------	------------	------------	---------	-----------------------	------------

## Oggettostima

Tipo di valutazione	Rapporto estimativo
Tipologia immobile	agricola

Descrizione ai fini dell'iscrizione ipotecaria

Unità immobiliare 1: fabbricato agricolo con accessori e terreno Ubicazione: VIA DELLA MARTINA, SNC, , - PRATA CAMPORACCIO - SO - 23020 , Int.: , Scala: , Piano: 0, Consistenza: Fabbricato agricolo destinato ad allevamento caprini su unico livello con: stalla, fienile, locale caseificio, sala mungitura, locale deposito, stagionatura e vendita prodotti, servizio igienico, ripostiglio e centrale termica Confini: a confini in contorno da nord: - fabbricato: murature perimetrali;- terreno: mapp. 616, 610, 612, 493, canale, strada N.C.E.U.: f. 41, p. 487, s. 2

## Esito valutazione

**Valore di mercato del lotto**€ **595.000**

Valore assicurabile/Costo di ricostruzione a nuovo

€ 559.000

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Al sopralluogo si rileva la presenza in adiacenza al lato sud della struttura di una tettoia completamente aperta non autorizzata (vedi doc. fotografica pag. 2). L'abuso riscontrato non limita la commerciabilità ed il valore dell'immobile e la stima è stata effettuata considerando le superfici e destinazioni assentite. L'immobile risulta locato ma non si applica nessuna decurtazione al suo valore.

Convenzione edilizia	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Conformità urbanistica	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
Atto di provenienza conforme a dati catastali	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		
"Giudizio" su commerciabilità	medio - basso		

**1. Dettaglio dato immobiliare**

Unità di stima				Dato catastale					Ripartizione Valore*
Unità stima	Sup.Com	Destinazione	Valore Attuale/Merc	Unità Imm	categoria	foglio	particella	sub	
fabbricato agricolo co n accessori e terreno	815,20	agricola	€ 595.000(VM)	fabbricato agricolo co n accessori e terreno	D/10	41	487	2	595.000 €

\* ( 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   
Stato dell'immobile

**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

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**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	RC
41	487	2	D/10	0	0	3770,00

Censimento: Definitivo

Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile  NO  SI

Se non conformi inserire la descrizione

rappresentata in planimetria

### 1.1.3 CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967  NO  SI

#### INTERVENTI

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data
nuova costruzione	concessione edilizia	n. 23/97-var. 1	27/09/1997
nuova costruzione	concessione edilizia	n. 23/97	18/04/1997

Edificio realizzato in conformità  NO  SI

#### Note

In data 29/08/1998 il comune di Prata Camportaccio ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità

#### ABUSO

#### Descrizione dell'abuso

ampliamento-Si rileva la presenza in adiacenza al lato sud della struttura di una tettoia completamente aperta non autorizzata

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

### 1.1.4 PRINCIPALI OBBLIGHI PREVISTI DALLA CONVENZIONE

Destinazione urbanistica

agricola

Destinazione urbanistica alternativa

agricola

Compatibilità destinazione uso immobile e destinazione urbanistica area

NO  SI

#### Note

-

Convenzione urbanistica attuativa  NO  SI

### 1.1.5 SERVITU'

#### SERVITU'

Vincoli di servitù apparenti

NO  SI

Vincoli di servitù da titolo

NO  SI

**2 SEGMENTO DI MERCATO**

**2.1 SEGMENTO DI MERCATO 1 : fabbricato agricolo con accessori e terreno**

**COMPOSIZIONE** | Unità immobiliari selezionate | unità immobiliare:fabbricato agricolo con accessori e terreno

**2.1.1 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Comune	PRATA CAMPORACCIO	Provincia	SO	CAP	23020
	Zona	agricola	Quartiere	-	Foglio di mappa	41
<b>TIPO DI CONTRATTO</b>	compravendita		<b>DIMENSIONE</b>	grande		
<b>LIVELLO DEGLI SCAMBI</b>	medio		<b>FORMA DI MERCATO</b>	concorrenza monopolistica		
<b>DESTINAZIONE</b>	agricola		<b>TIPOLOGIA IMMOBILIARE</b>	fabbricato		
Destinazione attuale	agricola		1° livello	Attivit? agricola		
Destinazione alternativa	agricola		2° livello	usato		
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Stalla		Tipo costruzione	usato		
Tipologia edilizia	cemento armato prefabbricato		<b>CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA</b>	privati		
Tipologia costruttiva	cemento armato prefabbricato		Compratori	privati		
<b>LIVELLO DEL PREZZO DI MERCATO</b>	500		Venditori	attivit lavorativa		
Prezzo medio (€ / mq)	500		Motivo dell'acquisto	nessuno		
Filtering	assente		Intermediario	nessuno		
Fase del ciclo immobiliare	contrazione					
<b>PRESENZA DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI</b>	Presenza di strutture amministrative <input checked="" type="checkbox"/> SI					
	Servita dai mezzi pubblici <input checked="" type="checkbox"/> SI					

**2.1.2 DATO IMMOBILIARE 1 : fabbricato agricolo con accessori e terreno**

**2.1.2.1 INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI**

<b>TIPO DI MISURA</b>	da planimetria		
	Elaborato grafico utilizzato		
<b>CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI</b>	Superficie Interna Lorda		
<b>SUPERFICIE PRINCIPALE</b>	Totale superficie principale (mq)	150	
<b>SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE</b>	1.	Descrizione	Misura (mq)
	2.	Stalla	750
	3.	Servizi	4
	4.	deposito	220
	5.	Servizi comuni	6
<b>SUPERFICI ESTERNE</b>	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq) 6825	

**2.1.2.2 CARATTERISTICHE QUALI-QUANTITATIVE**

**CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

Anno di costruzione	1998
N. totale piani	1
Data di stima	10/2016

**IMPIANTI TECNOLOGICI PRESENTI**

Riscaldamento autonomo  
Impianto elettrico  
Impianto idraulico

**STATO DI MANUTENZIONE**

Edificio	sufficiente
Immobile	sufficiente

**CARATTERISTICHE QUALITATIVE**

Prospicienza dell'edificio	normale
Prospicienza dell'immobile	normale
Esposizione	normale
Panoramicità	panoramico
Luminosità	discreta
Funzionalità	presente
Qualità finiture	normale
Tessuto urbano	scarsa
Localizzazione	scarsa
Accesso	normale

**STATO LOCATIVO**

locato

Canone di locazione medio annuo di mercato (€) 16.000

**2.1.2.3 STIMA**

**METODO DI STIMA**

Cost Approach

**VALORE FINALE OGGETTO DI STIMA**

0

**3 VALORE ASSICURABILE/ COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO**

**3.1 UNITA' DI STIMA : fabbricato agricolo con accessori e terreno**

Area Geografica	Nord	Accesso cantiere	Normale
Tipologia immobiliare	Attivit? agricola	Qualità finiture	Normale
Tipologia edilizia	Stalla	Impianto cantiere	Normale
Tipologia residenze	Ordinaria	Costo unitario (€/mq)	600

**Superficie Principale** | Total Superficie Principale (SEL in mq) | 170

DESCRIZIONE	MISURA (SEL mq)	COEFFICIENTE EQUIVALENZA COSTI
Servizi	5	1
Deposito	250	0,6
Stalla	860	0,7
Servizi comuni	7	0,7

**SUPERFICIE TOTALE (MQ)** | 931,9

**COSTO TOTALE (MQ)** | 559.140

**COSTO STIMATO (€)** | Costo Totale di Costruzione arrotondato al 1.000 (€) | 559.000

**COSTO FINALE (€)** | 559.000

ASSUNZIONI E CONDIZIONI LIMITANTI RELATIVE AL VALORE ASSICURABILE

Si conferma il valore assicurabile di 559000

**ALLEGATI**

<b>DOC. ATTESTANTE LA TITOLARITA'</b>	atto di provenienza del terreno
<b>DOC. CATASTALE</b>	planimetria catastale estratto di mappa visura catastale
<b>DOC. RELATIVA ALLA LEGITTIMITA' URBANISTICA</b>	licenza di abitabilità
<b>VERIFICA DATI</b>	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.