

Perito

Geometra Nome Alessandro Cognome Passino

Proprietario

	Nome	Cognome
1	Daniele	
2		
3		
4		
5		

Data del sopralluogo 11/10/2019

Data della stima del valore 25/10/2019

Valore di mercato 48.000

Data del rapporto di valutazione 25/10/2019

Descrizione

Unità immobiliare: Appartamento di 2 vani ed accessori privo di bagno.
Ubicazione: VIA VITTORIO EMANUELE II, 37 - CERNOBBIO (CO) 22012, Piano: 1.
Consistenza: Appartamento di 2 vani ed accessori privo di bagno interno posto al piano primo avente accesso dalla seconda porta a destra in senso antiorario salendo le scale comuni.
Confini: APPARTAMENTO: cortile comune, appartamento proprietà terzi e vano scala comune, cortile comune, via Vittorio Emanuele II.
N.C.E.U.:

Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

Cofleggio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Sondrio



Inscrizione Albo
N. 2897

Geometra
Alessandro Passino

DUE DILIGENCE

UBICAZIONE	Comune	CERNOBBIO	Provincia	COMO	CAP	22012
	Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE II				
	Interno	Scala		N.civico	37	Piano

DESCRIZIONE CONSISTENZA | Appartamento di 2 vani ed accessori privo di bagno interno posto al piano primo avente accesso dalla seconda porta a destra in senso antiorario salendo le scale comuni.

DESCRIZIONE CONFINI | APPARTAMENTO: cortile comune, appartamento proprietà terzi e vano scala comune, cortile comune, via Vittorio Emanuele II.

IDENTIFICAZIONE TITOLARITA'

Provenienza	Compravendita	Data dell'atto	11/12/1992	Notaio	Ventura
Repertorio	115119		Fascicolo		

Dati notarili conformi ai dati catastali
 Se non conformi inserire la descrizione

TITOLO DI PROPRIETA'

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI

Sezione Urbana	Foglio	Particella	sub	Zona Censuaria	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Superficie catastale Totale escluse aree scoperte	Rendita
PIA/2	2	1578	4			A/4	1	3	59	59	123,95

Stato attuale conforme allo stato catastale dell'immobile
 Se non conformi inserire la descrizione

(N.C.E.U.)

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile ultimato in data antecedente al 01/09/1967

IMMOBILE ANTE 1967

Sezione da compilare solo se l'immobile è stato ultimato prima del 1967

Documento di verifica	Planimetria Catastale	2006456	30/12/1939
-----------------------	-----------------------	---------	------------

INTERVENTI

Descrizione intervento	Atto autorizzativo	Riferimento	Data

Edificio realizzato in conformità
 Note

La valutazione è stata effettuata tenendo conto della regolarità delle opere eseguite e regolarmente registrate in Comune. La verifica ante67 dell'edificio è verificata dalla documentazione fotografica



DATO IMMOBILIARE

TIPO DI MISURA da planimetria catastale
 Elaborato grafico utilizzato Fornito da

CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE

CONSISTENZA	Destinazione	Superficie	rapporto mercantile	Superficie commerciale	Ascensore	livello di piano
	principale	45	1,00			
balcone	3	0,30				

Stato di manutenzione

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE		
Edificio	3	sufficiente
Immobile	2	mediocre

STIMA

VALORE DA STIMARE	Valore di mercato	Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione
CRITERIO DI STIMA	MCA	Il Market Comparison Approach consente di determinare il valore di mercato attraverso il confronto con immobili similari, compravenduti di recente e di prezzo noto.
Comparabile A	Fonte rilevazione Localizzazione	comparabile 1: ricerca autonoma Appartamento di 2 vani ed accessori con cantina
Comparabile B	Fonte rilevazione Localizzazione	comparabile 2: ricerca autonoma Appartamento di 3 vani ed accessori
Comparabile C	Fonte rilevazione Localizzazione	

TABELLA DEI DATI

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile da stimare
Prezzo di mercato (euro)	71.000	108.000		0
Data (mesi)	0	0		0
Superficie principale (mq)	41	65		45
Superficie balcone (mq)	0	9		3
Superficie portico/terrazzo (mq)	0	0		0
Superficie cantina/deposito (mq)	5	0		0
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0	0		0
Superficie box auto/garage (mq)	0	0		0
Superficie posto auto (mq)	0	0		0
Superficie esterna (mq)	0	0		0
Servizio Igenico (n)	1	1		0
Riscaldamento autonomo (n)	1	1		0
Stato di manutenzione edificio (n)	4	4		3
Stato di manutenzione immobile (n)	5	3		3
Livello di piano (n)	0	2		1
Ascensore	0	0		0

Collegio Provinciale
 Geometri e Geometri Laureati
 di Sassari
 iscrizione Albo
 N. 2997
 Geometra
 Alessandro Passino

CALCOLI

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	71.000,00	108.000,00	
Data (mesi)	2.130,00	3.240,00	
Superficie principale (mq)	1.595,27	1.595,27	
Superficie balcone (mq)	0,00	4.307,24	
Superficie portico/terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie cantina/deposito (mq)	1.994,09	0,00	
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie box auto/garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie posto auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie Esterna (mq)	0,00	0,00	
Servizio Igenico (n)	1.666,67	1.666,67	
Riscaldamento autonomo (n)	3.500,00	3.500,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	1.000,00	1.000,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	10.000,00	10.000,00	
Livello di piano (n)	710,00	1.080,00	
Ascensore	0,00	0,00	

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
Prezzo di mercato (euro)	71.000,00	108.000,00	
Data (mesi)	0,00	0,00	
Superficie principale (mq)	6.381,09	-31.905,47	
Superficie balcone (mq)	0,00	-25.843,43	
Superficie portico/terrazzo (mq)	0,00	0,00	
Superficie cantina/deposito (mq)	-9.970,46	0,00	
Superficie soffitta/sottotetto (mq)	0,00	0,00	
Superficie box auto/garage (mq)	0,00	0,00	
Superficie posto auto (mq)	0,00	0,00	
Superficie Esterna (mq)	0,00	0,00	
Stato di manutenzione edificio (n)	-1.000,00	-1.000,00	
Stato di manutenzione immobile (n)	-20.000,00	0,00	
Livello di piano (n)	710,00	-1.080,00	
Ascensore	0,00	0,00	

Prezzo corretto	47.120,64	48.171,11	
------------------------	------------------	------------------	--

PESI	50	50	
-------------	----	----	--

VALORE	48.000
---------------	---------------

DIVERGENZA ASSOLUTA	2%
----------------------------	----

VALORE UNITARIO	1.046
------------------------	--------------

SCOST. DA PREZZO MEDIO MERCATO	95%
---------------------------------------	-----





MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N°652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°
Comune Cernobbio Ditta"
Via Vittorio Emanuele N° 37 in Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

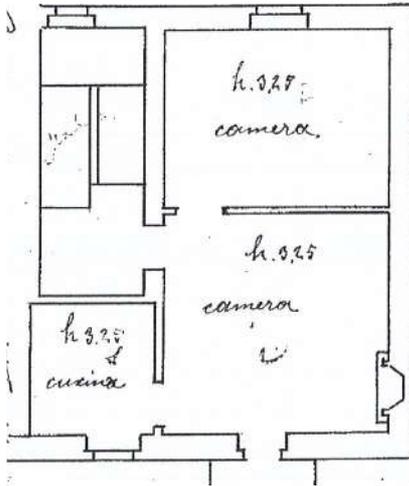
B

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE
di _____

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
20064856

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproduzione in scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al caso dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



Piano I

1578/4

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Seseati

Inscrizione Albo
N. 2997

Geometra
Alessandro Passino

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata da
Alessandro Passino

(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di _____

Data _____ Firma *Alessandro Passino*

Aut. 4
Accettato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/10/2019 - Comune di CERNOBBIO (C520) - < Sez. Urb.: PIA - Foglio: 2 - Particella: 1578 - Subalterno: 4 -
VIA VITTORIO EMANUELE II n. 37 piano: 1;

Ultima planimetria in atti