

PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA

Valore di mercato di un alloggio di edilizia residenziale e/o di un box auto ai fini dell'erogazione di mutuo edilizio ipotecario a favore degli iscritti della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali.

Richiedente:	
Alloggio sito in:	
Importo mutuo richiesto:	
Finalità:	

Milano li,

PREMESSA

In adempimento all'incarico professionale conferito dal Direttore Regionale Inps per la Lombardia, [prot. n. xxxxxx del xx/xx/2020](#), di stima del valore di mercato di un immobile ai fini della concessione di mutuo edilizio ipotecario per acquisto prima casa a favore degli iscritti della gestione unitaria delle prestazioni creditizie e sociali, il sottoscritto professionista xxxxxxxxxxxxxxxx iscritto all'albo/ordine degli xxxxxxxx di xxxxxxxx con n. xxxx, espletate le indagini preliminari ed a seguito di sopralluogo all'immobile, ha accertato quanto di seguito riportato.

Richiedente il mutuo:	
Importo mutuo richiesto:	

NORME DI RIFERIMENTO

Regolamento per l'erogazione dei mutui ipotecari approvato con determinazione presidenziale n. 11 del 29 gennaio 2020 e la successiva determinazione n. 47 del 25/03/2020 per la modifica degli art. 19 e 20 del regolamento. Modelli di perizia giurata pubblicati sul sito istituzionale.

TIPOLOGIA DOMANDA DI MUTUO

- xxxxxxxxxxxxxxxx

REGOLARITÀ EDILIZIA – CATASTALE

Con la perizia giurata presso il Tribunale di xxxxxxxx, il professionista xxxxxxxx iscritto all'ordine/albo degli xxxxxxxx della provincia di xxxxx al n. xxxxxx, **ASSEVERA:**

- che l'edificio in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della richiesta di finanziamento risulta realizzato con DIA /SCIA n. xxxxxx rilasciata dal comune di xxxxxxxx il xxxxxxxxxx, e variante n. xxx del xxxxxxxxxxxxxxx;
- l'attestazione dell'esistenza della abitabilità con certificato di abitabilità rilasciato dal comune di xxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxx;
- che l'unità immobiliare, è regolarmente censita al Catasto Urbano dei fabbricati del Comune di xxxxxxxxxxxxxx (vedi tabella sotto riportata);
- che la situazione riportata nella planimetria catastale allegata e di recente rilascio è conforme allo stato attuale;
- che l'immobile non presenta caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, n. 1072;
- che l'immobile oggetto di mutuo è provvisto di **APE** in corso di validità - Classe energetica: **X** ;
- che le superfici dell'U.I. secondo quanto dettato dal D.P.R. 138/98 risultano essere:

- Superficie utile abitabile : (Sua)	mq xxxxxx
- Superficie non residenziale : (Snr)	mq xxxxxx

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

- Immobile sito nel Comune di: **XXXXX**

Sez. Urb.	Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. Catastale MQ	Rendita €

- Abitazione - Ubicazione: xxxxxxxxxxxxxxxx - Piani: xxx e xxxx

CARATTERISTICHE DELLA ZONA DI UBICAZIONE

- Comune: **xxxxxxxxxxxxxx**
- Zona:
- Sviluppo urbanistico:
- Viabilità e parcheggi:
- Collegamenti pubblici:
- Verde pubblico:
- Servizi pubblici:
- Servizi commerciali e vari:

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO:

Inserimento nel quartiere

Tipologia edilizia e destinazione d'uso

- Immobile di via xxxxxxxxxxxx comune di xxxxxxxxxxxx è costituito da:
- n. xxx piani fuori terra (*piani: xxxxx*) destinazione: abitazione
- n. 1 piano seminterrato destinazione: cantina e box auto.

Strutture

- A telaio in cemento armato e solai del tipo misto.
- Nessuno stato fessurativo, deformativo o dissesto visibile o rilevabile

Dotazioni condominiali

- Scala
- Ascensore
- Citofono/Videocitofono
- Antenna TV
- Viabilità interna - verde
- Recinzione e cancelli;
- ecc.

Finiture esterne ed interne

Impianti generali

- Acqua;
- Fognatura;
- Riscaldamento autonomo/centralizzato

Stato di conservazione generale

- Finiture esterne ed impianti - **mediocre/buono/ottimo**

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio, oggetto della stima, si sviluppa su unico piano xxxxxxxxxxxx; alloggio composto da:
ixxx

Superficie netta e lorda convenzionale

- spessore medio muri: - perimetrali cm xxxx - tramezzi interni cm xxxx;
- coefficiente di trasformazione da superficie netta a superficie lorda:

K : K = xxxx

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dell'alloggio:

DESTINAZIONE	MQ	Correttivo	K	Sup. LORDA MQ
Alloggio (P.°)		1,00	xxxx	
Balcone (Scoperto)		0,25	1,00	
Cantina (P. Seminterrato)		0,30	1,05	
Box auto (P. Interrato)		0,40	1,05	
TOTALE Superficie Lorda Alloggio ed Accessori (Convenzionale)				

RIFINITURE INTERNE DELL' ALLOGGIO

- Rivestimenti:
- Pavimenti:
- Infissi:
- Tramezzi interni:
- Soffitti:
- Impianto idrico:
- Impianto sanitario:
- Impianto di riscaldamento:
- Impianto elettrico:
- Distribuzione alloggio:
- Orientamenti predominanti:

CLASSE DI PIANO

- Abitazione al piano xxxxxxxxxxxx
- Cantina e Box auto: al piano xxxxxxxxxxxx

VETUSTÀ E STATO DI CONSERVAZIONE

- Anno di costruzione: **xxxxx**
- Stato delle strutture, finiture, impianti:
- Opere di manutenzione necessarie:

EVENTUALI SERVITÙ E GRAVAMI - AGGIUNTE O DETRAZIONI

Nella relazione notarile preliminare del Notaio Dott. xxxxxx notaio in xxxx, **DICHIARA** che l'immobile oggetto di stima: risulta di piena ed esclusiva proprietà dei Signori: xx; l'immobile stesso risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi.

STIMA DELL'ALLOGGIO E CONCLUSIONI

Adottando il metodo sintetico di stima a valore di mercato del metro quadrato commerciale di superficie lorda previa determinazione con le indagini di rito di un parametro di comparazione costituito dal prezzo medio unitario relativo ad unità immobiliari libere di edilizia residenziale di recente costruzione (inferiore a 10 anni) con caratteristiche di tipo corrente ed adeguato stato di conservazione situate nella zona di riferimento ed inserite in fabbricati analoghi:

Comune di:	XXXXXXXXXX	Valori €/mq:	MIN	MAX
- AGENZIE IMMOBILIARI (ricerca di mercato)		€/mq	-	€/mq
- BORSINO IMMOBILIARE (Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali)				
1 - (Abitazioni civili in buono stato - 1^ fascia)		€/mq	-	€/mq
2 - (Abitazioni civili in buono stato - 2^ fascia)		€/mq	-	€/mq
- O.M.I. (Agenzia Entrate)				
(Abitazioni civili - stato conservativo normale)		€/mq	-	€/mq

Considerando l'attuale andamento di mercato si è ritenuto più veritiero il dato recepito tramite la stima per valori di mercato medi estratti dalla banca dati dell'O.M.I. (Agenzia Entrate); in funzione al buon stato di conservazione, tuttavia, tenuto conto della vetustà, è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato nei termini di circa il :

- **30%** del valore **MAX** (OMI) di: €/mq che porterebbe alla determinazione di un valore di : €/mq ; pertanto si ritiene di attribuire in cifra tonda: **€/mq**

In relazione a quanto su esposto, si utilizza per la presente stima il seguente valore:

€/mq

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARE	Sup. LORDA Convenzionale MQ	VALORE €/mq	VALORE Unità Immobiliare €
Alloggio ed accessori/pertinenze			

In base ai dati esposti, si ritiene di poter attribuire all'alloggio in oggetto con annesse pertinenze il seguente valore di mercato (in cifra tonda):

VALORE ALLOGGIO pari a:

in lettere

Milano li,

Il Tecnico incaricato
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX