

Allegato A-bis
VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Modello sintetico
(ovvero modello contenente gli elementi tecnico-estimativi minimi richiesti)

Indirizzo del bene da stimare
CITTA'

Fotografia
rappresentativa del bene
da stimare

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: (canone, vendita, acquisizione, permuta, valorizzazione, altro)

Epoca di riferimento della valutazione: (mese, anno)

Data di ultimazione della valutazione: (mese, anno)

Indirizzo: (completo di via, civico, comune e provincia)

Descrizione: (riassunta in poche righe: p.e. singolo immobile o complesso, struttura portante, numero di piani, etc.)

Data di costruzione: (o epoca in mancanza di una data certa)

Consistenza: (mq lordi totali)

Proprietà:

Attuale uso: (residenziale, uffici etc.)

Identificativi catastali:

Situazione locativa in essere

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo complessivo in essere)

Situazione locativa proposta

Conduttore: (indicare se conduttore, usuario e mono o pluri conduttori)

Tipologia contratto: (residenziale, uffici, altro)

Durata del contratto: (4+4, 6+6, 9+9 e possibilità o meno di recesso anticipato)

Canone annuo: (canone annuo proposto)

Valore/canone: (il valore/canone di mercato stimato)

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Indicare l'oggetto della valutazione (bene da valutare, tipologia) e lo scopo (acquisizione, vendita, canone di mercato, valorizzazione del bene, altro).

2. UBICAZIONE

Nella descrizione dell'ubicazione devono essere contenuti almeno questi elementi:

- 2.1. quartiere o zona in cui è inserito il bene da valutare e sua posizione geografica all'interno dell'area di riferimento;
- 2.2. prossimità di infrastrutture/attrezzature urbane rilevanti e mezzi di comunicazione;
- 2.3. caratteri del tessuto urbanistico in cui è inserito il bene (epoca di costruzione, tipologia, servizi, etc.) e descrizione della destinazione prevalente del contesto.

Mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere la posizione rispetto a grandi strade di collegamento e inquadramento territoriale

Particolare di mappa della città o dell'area in cui è inserito il bene da valutare da cui si possa evincere il contesto urbanistico in cui è inserito il bene.

3. DESCRIZIONE

La descrizione del bene da valutare deve contenere i seguenti punti:
per un fabbricato o un'unità immobiliare

- epoca di costruzione del bene e sua destinazione iniziale
- descrizione delle caratteristiche generali del bene (tipologia edilizia, complesso immobiliare, singolo immobile, corpi annessi etc.). Nel caso in cui il bene sia costituito da più porzioni, indicare per ognuna il numero di piani fuori terra e interrati.
- indicazione delle destinazioni d'uso presenti
- descrizione della struttura, e delle finiture dell'immobile e di altri elementi costruttivi
- descrizione degli esterni e degli interni (indicando anche la più o meno idonea distribuzione degli spazi per destinazione d'uso)

- descrizione delle dotazioni impiantistiche dell'immobile (elencare gli impianti e la loro rispondenza alle norme)
- descrizione degli elementi di connessione verticale ed orizzontale
- presenza o meno degli adeguamenti normativi.

Per un'area edificabile o con suscettività edificatoria:

- descrizione della conformazione plano-altimetrica
- indicazione dell'utilizzo attuale
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali.

Per un terreno agricolo:

- descrizione della natura del suolo
- descrizione di conformazione plano-altimetrica, giacitura ed esposizione
- descrizione delle sistemazioni idraulico/agrarie
- indicazione della qualità di coltura in atto
- descrizione delle caratteristiche delle aree limitrofe
- descrizione delle possibilità di accesso pedonale e veicolare attuali e potenziali

(Allegato 1 – Fotografie: almeno otto tra esterni ed interni)

4. PROPRIETÀ

Indicare la proprietà e la percentuale detenuta.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Indicare in questa sezione gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ottenimento di concessione edilizia, etc.

La descrizione dettagliata della situazione urbanistica costituisce requisito minimo per la valutazione dei beni suscettibili di trasformazione in grado di mutarne significativamente il valore.

Occorre fornire, inoltre, elementi comprovanti la regolarità urbanistico-edilizia del bene o delle sue diverse porzioni.

(Allegato 2 – Copia stralcio dello strumento urbanistico citato, NTA, etc...)

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:

al C.F. di

Foglio	particella	subalterno	categoria
	consistenza		

Foglio	particella	subalterno	categoria
	consistenza		

al C.T. di

Foglio	particella	subalterno	qualità
	consistenza		

Foglio	particella	subalterno	qualità
	consistenza		

(Allegato 3 – Copia delle visure catastali, estratto di mappa e planimetrie)

7. CONSISTENZA

Indicare come da schema sotto riportato le superfici lorde piano per piano, secondo la destinazione d'uso, differenziando tra aree coperte ed aree scoperte. Per superficie lorda si deve intendere la superficie comprensiva anche delle aree destinate ai vani scala e ai vani tecnici, presi separatamente; precisare la data del/dei sopralluogo/sopralluoghi.

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Totale		mq	mq

(Allegato 4 – Planimetrie del bene da valutare con individuazione del bene o delle porzioni oggetto di stima)

8. STATO DI MANUTENZIONE

La descrizione dello stato di manutenzione deve indicare lo stato di conservazione di tutte le componenti strutturali, architettoniche e impiantistiche del bene (strutture, impianti, finiture esterne ed interne, etc.) e la necessità di eventuali interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Indicare sinteticamente, secondo lo schema sotto riportato, la situazione locativa attuale del bene da valutare.

Utente/Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Totale	mq			€

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Indicare il criterio valutativo adottato e le motivazioni della scelta effettuata. Tale criterio può essere verificato, mai mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta al tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare. In ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo può essere verificato con riferimento a borsini/banche dati la cui attendibilità sia riconosciuta in ambito immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, allo stato di conservazione e alla

zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato

Di seguito si indicano sinteticamente i procedimenti di stima principali. Per ognuno di essi vengono indicati gli elementi minimi che devono essere presenti all'interno della relazione di stima.

10.1. PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Chiarire le caratteristiche considerate ai fini valutativi, qualora diverse da quelle descritte ai paragrafi precedenti (stato manutentivo, livello finitura, dotazioni impianti etc.)

10.2. Valore di mercato per comparazione diretta

Questo criterio valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. prezzo unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$Vm_b = v_0 * S_p$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = valore unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

NB: è escluso il ricorso ai dati medi forniti dai borsini immobiliari.

10.2.a Epoca di riferimento

Indicare la/le data/date in cui si è tenuto il sopralluogo, è stata redatta la perizia e a cui si riferisce la medesima (necessarie per collocare storicamente il valore a cui si è giunti all'interno delle fluttuazioni del mercato immobiliare e per tenere conto di avvenimenti che possono influenzare la valutazione stessa).

10.2.b Consistenza ragguagliata (virtualizzata).

Per permettere di avere una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a dei parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto all'utilizzo principale e di ogni altro fattore che si ritenga rilevante. Ciò si ottiene, come da prassi, applicando dei coefficienti di virtualizzazione alle superfici lorde precedentemente indicate. Tali coefficienti possono riferirsi a quelli dettati dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ad altra fonte di settore riconosciuta ovvero alla prassi dettata dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

E' fondamentale tuttavia evidenziare, piano per piano, diversificando anche la destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato, fornendone la motivazione.

Qui di seguito si riporta un esempio dello schema da utilizzare, contenente gli elementi minimi necessari.

TABELLA CONSISTENZE VIRTUALIZZATE								
Livello di piano	Destinazione e d'uso/utilizzo	Superficie lorda/netta (mq)	CRITERI DI RAGGUAGLIO				coefficiente di virtualizzazione (%)	superficie virtualizzata lorda/netta (mq)
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia		Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano, ecc...)			
			Caratteristiche della destinazione e/tipologia	Fonte	Caratteristiche e della porzione	Fonte		

A titolo esemplificativo:

- **Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia**
 - Caratteristiche della destinazione/tipologia: destinazione d'uso principale, accessorio a servizio diretto/indiretto comunicante/non comunicante, elemento di collegamento verticale, pertinenza esclusiva non suscettibile di apprezzamento autonomo, pertinenza esclusiva suscettibile di apprezzamento autonomo
 - Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, prassi del mercato locale, ricerche di mercato, altro
- **Apprezzamento per caratteristiche fisiche (finiture, stato manutentivo, dotazione impiantistica, livello di piano ecc...)**
 - Caratteristiche della porzione: livello inferiore/superiore delle finiture; maggiore/minore dotazione impiantistica; migliore/peggiore esposizione/luminosità, ecc.
 - Fonte: DPR 138/98, pubblicazioni di settore, mercato locale, ricerche di mercato, altro.

10.2.c Mercato omogeneo di riferimento

E' necessario indicare la porzione di territorio a cui ci si riferisce e i cui beni abbiano *caratteristiche estrinseche* simili al bene oggetto della valutazione, motivando ogni altra eventuale scelta riguardo alla definizione del mercato di riferimento.

10.2.d Beni affini a quello da valutare sia per le caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento

I beni affini a quello da valutare devono essere il più possibile simili per *caratteristiche intrinseche* all'oggetto della valutazione. Per tali beni, in questa fase riportati in forma descrittiva, è opportuno specificare quanto segue:

- tipologia/destinazione
- epoca di riferimento
- ubicazione (centrale / semicentrale / periferica);
- dotazione infrastrutturale e di servizi del contesto;
- qualità ed appetibilità del contesto;
- epoca di costruzione;
- stato di manutenzione;
- qualità delle finiture;
- livello di dotazione e stato di conservazione degli impianti

Ai fini della rilevazione del parametro unitario di riferimento (valore/canone unitario) la superficie dei beni di comparazione deve essere raggugliata con gli stessi criteri utilizzati per il bene da stimare.

10.2.e Prezzo unitario rilevato dal mercato

Fondamentale è la determinazione del prezzo unitario da porre alla base del procedimento sintetico-comparativo. Si dovrebbe giungere al prezzo unitario che più si avvicina al vero prezzo di mercato del bene oggetto della valutazione, evitando, come già evidenziato, di ricorrere a valori medi.

Tutto il processo di selezione del prezzo di riferimento va inserito all'interno della relazione, sintetizzandolo poi con una griglia come sotto rappresentata:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Prezzo di vendita €/mq	Canone di locazione €/mq anno

Per natura del dato si intende:

- a) valori / canoni di locazione riscontrati nella stipula di atti per beni analoghi (atti di compravendita, contratti di locazione, etc.);
- b) valori / canoni di locazione stimati in incarichi tecnici precedenti (precedenti d'ufficio);
- c) valori / canoni di locazione riscontrati in offerte di mercato per beni analoghi – in mancanza delle fonti di cui ai punti (a) e (b).

Da notare:

- descrivere le motivazioni che hanno portato ad un aggiornamento dei valori unitari presi a riferimento e la fonte di aggiornamento. L'eventuale ricorso agli indici ISTAT andrà sempre verificato e integrato con dati inerenti l'andamento del mercato immobiliare;
- i valori eventualmente rilevati da "offerte di mercato" (vedi punto c) potranno ritenersi attendibili se in numero statisticamente valido (minimo 5) ed opportunamente trattati con coefficienti rappresentativi dello scarto ordinariamente riscontrabile tra il prezzo d'offerta e quello effettivo di transazione. In presenza di

dati “certi” il numero di riferimenti può essere ridotto fino a un minimo di tre;

- i valori unitari andranno “omogeneizzati” al bene oggetto di stima, analizzandone le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rispetto a quelle degli immobili di comparazione ed attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente.

Il tutto deve essere sintetizzato quanto meno secondo la seguente tabella:

Più probabile canone / valore (€/mq/mese)	Rispondenza alla norma della dotazione impiantistica	Livello dotazione impiantistica	Stato conservativo/ manutentivo	Livello finiture	Consistenza	Ubicazione	Alea di contrattazione	Aggiornamento temporale	Canone / valore unitario offerto - contrattualizzato - stimato (€/mq/mese)	Data/Epoca riferimento dato	Tipologia dato	Natura del dato	Rif. dato n°

11. Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi

Tale criterio è particolarmente indicato qualora sia richiesta una stima che tenga conto della redditività potenziale o reale del bene oggetto della valutazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento
4. beni affini
5. canone di locazione
6. saggio di rendimento

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_b}{r_0}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima da determinarsi tramite procedimento sintetico-comparativo (paragrafo 10.1.a)

R_b = rendimento lordo annuo del bene oggetto di stima (canone annuo), da determinarsi quest'ultimo tramite procedimento sintetico-comparativo (cfr. par. 10.2)

r_0 = saggio di rendimento lordo (fruttuosità) con indicazione della fonte

12. Valore di mercato per riproduzione

Nel caso in cui si è in presenza di un mercato stazionario o di una destinazione non ordinaria del bene oggetto di stima o ancora non vi sia un

mercato di riferimento per le peculiarità intrinseche del bene si può ricorrere alla stima per costo di riproduzione, eventualmente deprezzato per tenere conto di fattori di obsolescenza fisica, tecnologica, funzionale, economica.

Costo di riproduzione:

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. bene con identiche caratteristiche
4. costo dell'area di sedime
5. costi di riproduzione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + Cc_n$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

Costo di riproduzione deprezzato:

Procedimento di stima:

$$Vm_b = Vs_b + [Cc_n \cdot (1 - D)]$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima

Vs_b = valore di mercato del sedime urbanizzato su cui sorge il bene oggetto di stima

Cc_n = costi di ricostruzione (tali costi devono prendere in considerazione tutti i fattori concorrenti alla costruzione come costo dei materiali, utile dell'imprenditore, interessi passivi per anticipazione del denaro, oneri di urbanizzazione etc.)

D = deprezzamento del bene oggetto di stima per fattori di obsolescenza

Tutte le voci concorrenti ai costi di costruzione e al fattore di deprezzamento devono essere opportunamente motivate con indicazioni delle fonti.

13. Valore di mercato per trasformazione

Nel caso in cui venga richiesta una perizia estimativa che tenga conto delle potenzialità di trasformazione del bene da valutare o in presenza di un mercato immobiliare in forte crescita è opportuno utilizzare il procedimento di costo di trasformazione.

Elementi principali:

1. epoca di riferimento
2. consistenza ragguagliata (virtualizzata)
3. mercato omogeneo di riferimento - *bene trasformabile in altro bene comparabile con il mercato*
4. affinità del bene trasformato
5. prezzo del bene trasformato
6. costi di trasformazione

Procedimento di stima:

$$Vm_b = \frac{R_t - C_t}{q_n}$$

Dove:

Vm_b = valore di mercato del bene oggetto di stima (nello stato di fatto e con le potenzialità urbanistiche presenti all'epoca della stima)

R_t = valore di mercato del bene trasformato sulla base delle potenzialità tecnico urbanistiche

C_t = costi di trasformazione

14. NOTE

In questo capitolo va evidenziata l'eventuale presenza di fattori non direttamente apprezzabili dal tecnico valutatore, che potrebbero influire sul valore del bene, come ad esempio la presenza di sostanze nocive o non più ammesse dalla normativa vigente (amianto, freon etc.), anche connesse alla presenza di fonti inquinanti per i terreni e le falde acquifere (presenza di serbatoi interrati, depuratori non monitorati, depositi di carburante o altre sostanze chimiche, etc.).

15. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Alla luce di quanto emerso dal processo valutativo sopra descritto è possibile indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in:

€ _____ (_____)

Firma del/i Tecnico/i Valutatore/i

Li,
Firma del Responsabile

ALLEGATI ”.