

ESPERTO DELLA COMPOSIZIONE NEGOZIATA DELLA CRISI D'IMPRESA

ASPETTI TECNICI LEGATI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI: IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Ente organizzatore

**ORDINE DEI DOTTORI COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI DI BRESCIA**



SECONDA PARTE

Martedì 15/03/2022

GEOM. MATTEO NEGRI



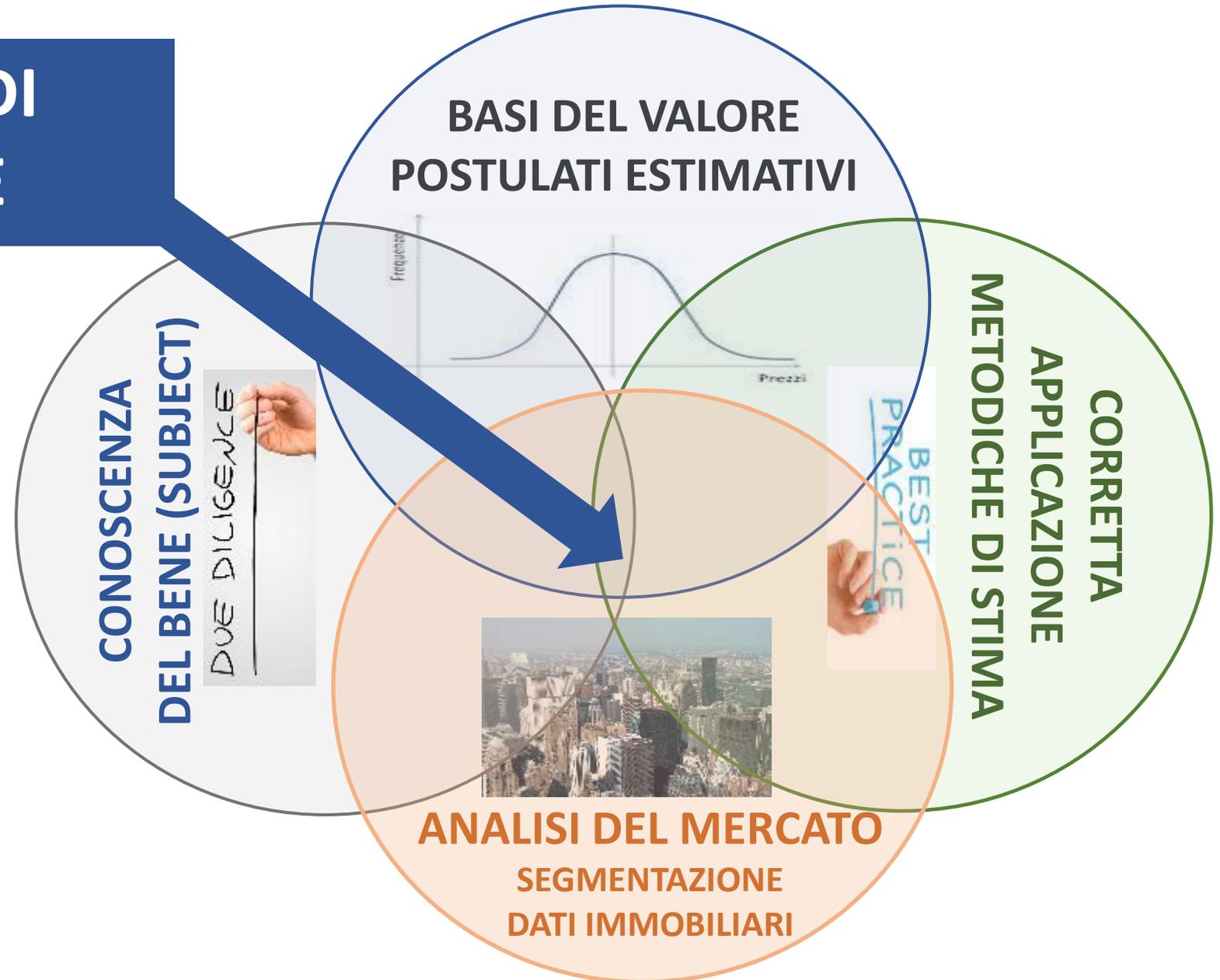
ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'autore

IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Stima degli immobili ?



ASPETTI TECNICI LEGATI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

IL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

01. ANAGRAFICA.

- Riferimento agli standard adottati.
- Committente.
- Proprietà.
- Oggetto incarico.
- Inquadramento fotografico.
- Base del valore.
- Valore di stima.
- Date di riferimento.
- Riferimenti del valutatore.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard internazionali (IVS 2007) ed europei (EVS 2018) di valutazione, al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa (VI edizione), nonché alla NORMA UNI 11612:2015 "Stima del valore di mercato degli immobili".

ANAGRAFICA

Committente _ OMISSIS, in qualità di Legale Rappresentante della società OMISSIS SRL, con sede in Via Omissis, n. xx - Omissis.

Proprietà _ OMISSIS, con sede in Via Omissis, n. xx - Omissis.

Stima analitica del più probabile valore di mercato riferito all'asset immobiliare ubicato in Omissis, via Omissis n. XX, identificato in mappa al foglio XX, mappale XX/01

ESEMPIO



Base del valore _ più probabile valore di mercato
Valore di stima _ € Omissis
Data incarico _ gg/mm/aa
Data sopralluogo _ gg/mm/aa
Data valutazione _ gg/mm/aa

Tecnico incaricato

Geometra **Matteo Negri**

Sede operativa: viale Europa 35_ 25036 Palazzolo s/Oglio (Brescia)

Tel. e fax + 39. 030.7402172

CTU presso il Tribunale di Brescia n. 244/2019

Valutatore immobiliare qualificato MIV n. 01/200019

Valutatore immobiliare iscritto albo UNI 11558/2014 n. 71/2014 VPR0

Valutatore immobiliare qualificato MIVICS n. 6989074/2023

ALL RIGHTS RESERVED

Tutti i diritti sono riservati. È vietata qualsiasi utilizzazione, totale o parziale, dei contenuti inseriti nel presente documento, ivi inclusa la memorizzazione, riproduzione, rielaborazione, diffusione o distribuzione dei contenuti stessi mediante qualunque piattaforma tecnologica, supporto o rete telematica, senza previa autorizzazione scritta da parte dell'attore geom. Matteo Negri

02. CERTIFICATO DI VALUTAZIONE.

Conclusioni generali (EVS 2012, cap. 5 art. 4.3.1)

- Identificazione del lotto.
- Breve descrizione.
- Localizzazione.
- Identificazione catastale.
- Quota di proprietà alienata.
- Diritto di proprietà.
- Divisibilità dell'immobile.
- Giudizio sintetico sulla commerciabilità.
- Conformità (catastale, urbanistica, titolarità).
- Stato di possesso.
- Oneri e vincoli.

| CERTIFICATO DI VALUTAZIONE | |
|---|---|
| CONCLUSIONI GENERALI DEL VALUTATORE DEL BENE IMMOBILIARE ALLA DATA DI VALUTAZIONE | |
| 45 | |
| 46 | |
| 47 | |
| 48 | LOTTO N. 01 di 01 |
| 49 | |
| 50 | Descrizione sintetica del bene oggetto di stima (subject) _ trattasi di Omissis |
| 51 | |
| 52 | Localizzazione _ via Omissis civico Omissis |
| 53 | |
| 54 | |
| 55 | Identificativi catastali della proprietà _ immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio XX, Sez. XX al |
| 56 | mappale XXX _ Subalterno xx |
| 57 | Rendita Catastale € xxxxxxx |
| 58 | |
| 59 | Valori di stima |
| 60 | Valore di mercato € OMISSIS |
| 61 | Incidenza unitaria €/m ² OMISSIS |
| 62 | Altre basi di valore richieste |
| 63 | |
| 64 | Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'immobile |
| 65 | Si rileva alla data della stima una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare (<i>Falling Market</i>) che ne |
| 66 | limita la commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo. |
| 67 | |
| 68 | Conformità |
| 69 | Catastale: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> Non definibile <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina __ |
| 70 | Urbanistico – edilizia: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> Non definibile <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina __ |
| 71 | |
| 72 | |
| 73 | Stato di possesso |
| 74 | Immobile occupato <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> Non definibile <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina __ |
| 75 | |
| 76 | |
| 77 | Formalità e vincoli <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> Non definibile <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina __ |
| 78 | |
| 79 | |
| 80 | Criticità emerse nella valutazione immobiliare: <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina __ |
| 81 | |
| 82 | Assunzioni limitative: <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 04-05;21 |
| 83 | Condizioni limitative: <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 04-05;21 |
| 84 | |
| 85 | Date |
| 86 | Data conferimento d'incarico 29/01/2021 |
| 87 | Data valutazione 10/02/2021 |
| 88 | Data a cui è riferito il valore di stima 29/01/2021 |
| 89 | Data consegna del rapporto di valutazione 10/02/2021 |
| 90 | |
| 91 | |

03. ACCERTAMENTI ED INDAGINI.

- Date ispezioni.
- Verifica completezza della documentazione a disposizione del perito.
- Accesso ai Pubblici Uffici:
 - Ag. Entrate,
 - Conservatoria e/o Archivio Notarile,
 - Comune (Ufficio Tecnico ed Ufficio Anagrafe),
 - Ag. Territorio,
 - Archivio di Stato,
 - Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici,
 - Etc.
- Indagini presso amministratore condominiale.
- Sopralluoghi in loco (esterni ed interni) per la verifica stato di fatto.
- Accertamenti economico estimativi: rilevazione del mercato immobiliare.



04. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE.

Analisi del segmento di mercato.

■ Localizzazione.

■ Destinazione urbanistica.

■ Tipologia immobiliare.

■ Tipologia edilizia unità immobiliari.

■ Dimensione.

■ Fase del mercato immobiliare.

■ Forma di mercato.

■ Filtering.

A. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

- Analisi del segmento di mercato¹

Localizzazione² e zona: Comune di Omissis - via Omissis.

Centrale : Centro storico.

Urbana : Centrale. Semicentrale. Periferica.

Extra urbana: Agricola. Artigianale. Industriale. Residenziale.

Immobile ubicato nella zona periferica del comune di Omissis, all'interno dell'area artigianale- direzionale - commerciale, denominata "Omissis".

Mappa geografica (Location map)³ : fonte www.bing.com/maps



● Ubicazione immobile oggetto di valutazione (v. lotto 1)

Vista aerea: fonte www.googlemaps



¹Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare si distingue dagli altri mercati poiché gli immobili sono generalmente beni complessi, diversificati e con diverse destinazioni d'uso. Il mercato immobiliare si presenta pertanto suddiviso in sottomercati che costituiscono sottosettori più piccoli e specializzati. Tale processo si chiama segmentazione del mercato immobiliare. Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, al tratto dell'unità non ulteriormente suddivisibile nell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

²Localizzazione (ubicazione): indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Indicare la Provincia, il Comune, la Frazione e/o la Località, il Quartiere, la Via/Piazza, il n. civico, se presenti il livello di piano, il n. di interno, etc. Riportare infine la zona di riferimento, ovvero l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano, territoriale ed ambientale in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, punti di interesse, etc. (Es. zona centrale, semicentrale, periferica, etc.).

³Mappa geografica: inserire l'estratto aerofotogrammetrico dell'immobile oggetto di valutazione citando la fonte.

05. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

▪ Caratteristiche generali del fabbricato.

▪ Confini.

▪ Accessi.

▪ Interventi manutentivi urgenti.

▪ Rilievo delle consistenze.

▪ Criterio di misurazione.

▪ Calcolo delle superfici.

▪ Parti comuni e/o condominiali.

▪ Caratteristiche quantitative e qualitative.

▪ Impianti in dotazione.

▪ Planimetria stato di fatto.

▪ Estratto sintetico elaborato fotografico.

COMMITTENTE OMISSIS. SRL

ID PERIZIA 20210129



NB_ Per ulteriori dettagli fotografici vedasi allegato (Cfr. All. 02)

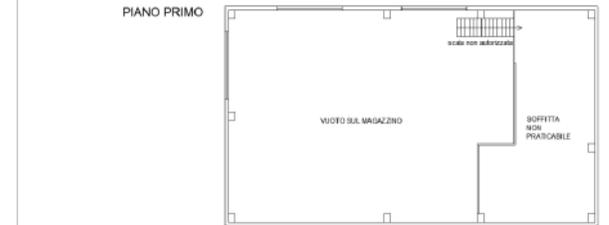
Planimetria²⁹: elaborato di massima, indicativo e non probatorio in scala adattata alla pagina



²⁹Planimetria: l'esperto deve procedere altresì alla predisposizione di una o più planimetrie dello stato reale dei luoghi. La planimetria deve essere inserita in formato digitale nel testo della relazione (in scala di massima uguale a quella della descrizione fotografica).

COMMITTENTE OMISSIS. SRL

ID PERIZIA 20210129



Rilievo di massima effettuato dal perito estimatore

Accesso all'immobile³⁰

- Rispetto alla pubblica via: accesso pedonale dal civico n. 05 di via Parigi.
 Rispetto al mappale:

Indicare se l'immobile oggetto si stima necessita di interventi manutentivi urgenti³¹: poiché l'immobile è di recente edificazione (anno 2003) ed è stato dismesso di recente, lo stesso non necessita di interventi manutentivi urgenti di messa in sicurezza.

Rilievo delle consistenze dei lotti:

- Interno ed esterno con l'ausilio di proprio collaboratore
 Solo esterno
 Diretto in loco
 Desunto graficamente (indicare la fonte _____).

Criterio di misurazione³² (Tecnoborsa):

- Superficie Esterna Lorda (SEL)³³.
 Superficie Interna Lorda (SIL)³⁴.
 Superficie Interna Netta (SIN)³⁵.

Data sopralluoghi/ispezioni³⁶ (gg/mm/aaaa)

Sopralluogo per rilievi consistenze con proprio collaboratore: 21/07/2016

Calcolo delle superfici di proprietà esclusiva.

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Ufficio – spogliatoi PT | m ² 75 |
| Magazzino PT | m ² 224 |
| Area esterna | m ² 663 |

³⁰Accesso all'immobile: ai fini di una corretta individuazione del lotto, dovrà comparire anche l'ubicazione dell'accesso all'immobile rispetto al mappale e/o alla pubblica via.

³¹Interventi manutentivi urgenti: es. la messa in sicurezza del fabbricato o porzione di fabbricato finalizzato all'incolumità di persone e/o cose.

³²Criterio di misurazione: la scelta del criterio di misurazione o rilevazione deve essere effettuata dal valutatore coerentemente con le specificità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il criterio di calcolo delle superfici deve essere coerente con quello utilizzato per i dati comparativi.

³³Superficie Esterna Lorda (SEL): per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 18:4.2).

³⁴Superficie Interna Lorda (SIL): per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevato: ad un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 18:4.3).

³⁵Superficie Interna Netta (SIN): per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevato all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento (Tecnoborsa 18:4.3).

³⁶Sopralluoghi ed ispezioni: i sopralluoghi e le ispezioni devono essere effettuate personalmente dal valutatore e generalmente riguardano l'intera unità immobiliare e non devono limitarsi ad una sola porzione. Le ispezioni riguardano tutti gli elementi ritenuti opportuni per adempiere correttamente il mandato ricevuto.

06. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE IMMOBILIARE.

06.1 Legittimità edilizia – urbanistica

- Anno di costruzione e/o ristrutturazione.
- Provvedimenti autorizzativi esaminati - fonti.
- Sanatorie.
- Certificati di abitabilità/agibilità.
- Situazione urbanistica.
- Limitazioni urbanistiche.
- Giudizio di regolarità.
- Verifica irregolarità.
- Calcolo costo della regolarizzazione.
- Fotografie e/o planimetria di raffronto difformità rilevate

330 **NOTA 1**

331 Si puntualizza che parte della recinzione in lato sud è stata rimossa poiché l'edificio confinante,
332 contraddistinto catastalmente al mappale 480, è stato in passato concesso in locazione alla società OMISSIS
333 Srl.

336 **NOTA 2**

337 All'interno del magazzino si rileva la presenza di una scala in acciaio non autorizzata, che di fatto collega il
338 piano terra con la soffitta al piano primo, quest'ultima dichiarata nei provvedimenti autorizzativi come "non
339 praticabile".

340 Poiché il titolo abilitativo e la planimetria catastale non indicano tale vano come accessibile, si prescrive di
341 ripristinare lo stato di fatto come rappresentato nella variante finale, ovvero tramite la rimozione della
342 struttura metallica (scala) e la contestuale chiusura della soffitta a mezzo di parete in cartongesso.

343 Sarà onere dell'aggiudicatario ripristinare lo stato di fatto dei luoghi il tutto come palesato nell'unita
344 documentazione di seguito allegata.



365
366



367
368

369 Quantificazione dei costi da decurtare dal valore finale, ai sensi del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, Pubblicato su
370 GU il 27/06/2015 al n. 147, convertito con modifiche in L. 6 agosto 2015 n. 132, su G.U. del 20/08/2015.

371 L'ammontare delle spese per il ripristino delle opere sopradescritte (vedasi Nota 1 e Nota 2) si quantificano
372 indicativamente e forfettariamente in € XXX/00, (diconsi euro OMISSIS), somma che sarà detratta dal valore
373 di stima

374

06.2 Rispondenza catastale.

- Identificativi catastali.
- Variazioni storiche catastali.
- Elenco documentazione visionata -fonti.
- Giudizio di regolarità.
- Verifica della corretta rispondenza.
- Eventuali difformità catastali.
- Eventuale costo della regolarizzazione.
- Fotografie e/o planimetria di raffronto difformità rilevate

454 Note

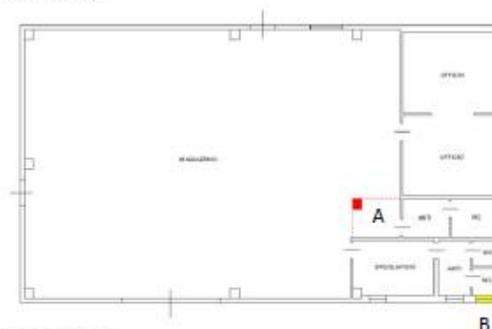
455 La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del
 456 Territorio di Omissis; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente
 457 legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione al perito. Il valutatore non si assume alcuna
 458 responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non
 459 aggiornata.

460

461 Eventuale planimetria di raffronto delle difformità rilevate³⁷: per una migliore definizione delle difformità
 462 catastali rilevate, tra quanto indicato nella planimetria e lo stato dei fatti dei luoghi, si riporta uno schema
 463 grafico di massima, indicativo e non probatorio, in scala adattata alla pagina, supportato dalla
 464 documentazione fotografica.

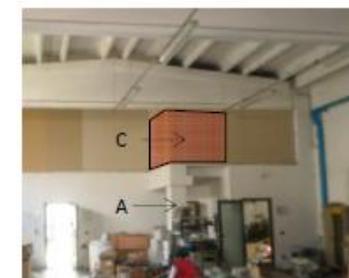
465

466 Piano terra



467

468 Piano primo



469

470

471 Legenda

472 ■ Nuova costruzione

473 ■ Demolizione

474

475

476

³⁷Planimetria: nel caso di rilevata difformità allegare una o più planimetrie comparative dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, rispetto alla planimetria catastale desumibile presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Agenzia del Territorio)

06.3 Verifica della titolarità.

- Inquadramento della titolarità.
- Analisi titoli provenienza (ventennio).
- Diritto di proprietà (intero, quota o altro).
- Eventuali criticità rilevate.

D. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEL BENE

Inquadramento della titolarità⁶⁵

- Tipo di atto : compravendita con scrittura privata autenticata
- Notaio : Omissis
- Data dell'atto : Omissis
- Repertorio : Omissis
- Estremi della registrazione : Omissis
- Estremi della trascrizione : Omissis
- Oggetto compravendita : immobile di cui al fg xx, mapp. xx, cat. C/3, Cl. 7, m² xx redita € xxx

Diritto di proprietà

Specificare se l'immobile oggetto di procedura forzosa riguarda:

- l'intera, piena ed esclusiva proprietà,
- altri diritti reali di proprietà (vedasi capitolo "esistenza di formalità, vincoli o oneri").

Titoli di provenienza nel ventennio⁶⁶

- Tipo di atto : Omissis
 - Notaio : Omissis
 - Data dell'atto : Omissis
 - Repertorio : Omissis
 - Estremi della trascrizione : Omissis
 - Oggetto compravendita : Omissis
-
- Tipo di atto : Omissis
 - Notaio : Omissis
 - Data dell'atto : Omissis
 - Repertorio : Omissis
 - Estremi della trascrizione : Omissis
 - Oggetto compravendita : Omissis
-
- Tipo di atto : Omissis
 - Notaio : Omissis
 - Data dell'atto : Omissis
 - Repertorio : Omissis
 - Estremi della trascrizione : Omissis
 - Oggetto compravendita : Omissis

Eventuali criticità⁶⁷

Dall'atto di acquisto Notaio Omissis del Omissis, di cui al rep. xxx si evince quanto segue:

Art. 3) Prescrizioni

"Il cespite viene venduto nel suo stato attuale stato di fatto e di diritto, libero da persone e cose.

La vendita comprende ogni connesso diritto, accessione, accessorio e pertinenza, servitù attiva e passiva, anche non apparente, parte comune.

⁶⁵Titolarità: riportare il/i titolo/i di proprietà con cui il bene immobile è provenuto al soggetto proprietario.

⁶⁶Titoli di provenienza nel ventennio: l'esperto stimatore deve procedere alla ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà, fra la trascrizione della sentenza e risalendo, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente ai venti anni alla trascrizione stessa.

⁶⁷Eventuali criticità: riportare eventuali criticità desumibili o riscontrabili dall'atto di acquisto

06.4 Verifica stato di occupazione del bene.

■ Indicare se l'immobile è:

- libero;
- utilizzato dal proprietario;
- occupato da terzi con titolo;
- occupato da terzi in assenza di titolo;
- occupato da terzi con contratto opponibile.

■ Riferimenti del contratto.

■ Verifica data registrazione.

■ Verifica congruità del canone.

E. STATO DI POSSESSO

Indicare se alla data della valutazione il lotto oggetto di stima risulta:

- libero: l'unità immobiliare all'atto del sopralluogo risulta libera da persone;
- occupato da soggetti terzi con titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione;
- occupato da soggetti terzi in assenza di titolo⁶⁸;
- occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile⁶⁹.

Nota _ alla data del sopralluogo, come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata, all'interno del fabbricato è depositata attrezzatura d'ufficio, materiale di lavoro stoccato, mobili, scaffalature, documentazione d'archivio, etc.

La presente valutazione di stima non considera tutti quei beni definiti per loro natura mobili ed amovibili e non di pertinenza e d'ausilio della struttura, poiché gli stessi saranno alienati separatamente a seguito di un accurato inventario.

Data verifica stato di possesso (gg/mm/aaaa): 03/08/2016 indagini presso l'Agenzia delle Entrate di Omissis _ sez. Omissis.

Accertamenti di cui al prot. Omissis del xx

Solo se l'immobile risulta occupato da soggetti terzi con titolo, indicare quanto segue:

- a che titolo⁷⁰ è occupato il bene:
- tipo di contratto:
- estremi registrazione:
- canone €/anno:
- congruità del canone di locazione⁷¹: sì no, se no perché _____
- rata:
- durata in anni:
- scadenza contratto:

Casi particolari: nessuno

⁶⁸Occupato da soggetti terzi in assenza di titolo: nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo (ad esempio, occupante di fatto, occupante in forza di contratto di comodato; ecc.), l'esperto relazionerà immediatamente il Curatore o diversamente al Giudice. In questo caso l'esperto quantificherà il canone di locazione di mercato di un immobile appartenente al segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima; in secondo luogo, indicherà l'ammontare di una eventuale indennità di occupazione da richiedersi al terzo occupante. Il canone di mercato per definizione è la somma stimata alla quale un immobile, o uno spazio interno di un immobile, sono concessi in uso alla data della valutazione tra un locatore e un locatario con interessi contrapposti, non condizionati, secondo trattative di affitto correnti e dopo una normale attività di marketing, durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 2007).

⁶⁹Occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura: nel caso di immobile occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura l'esperto verificherà se il canone di locazione sia inferiore di un terzo al valore locativo di mercato o a quello risultante da precedenti locazioni

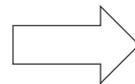
⁷⁰Titolo in forza del quale abbia luogo l'occupazione: es. contratto di locazione; affitto; comodato; etc.

⁷¹Più probabile canone di mercato: indicare se il contratto di locazione in essere è coerente con il più probabile canone di mercato.

07. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Indicare se alla data della valutazione esistono formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, **che resteranno a carico del futuro acquirente.**

- Diritti reali: usufrutto, nuda proprietà, quota, diritto di superficie, etc.
 - Diritti personali: uso, abitazione, assegnazione, fondo patrimoniale, etc.
 - Altri forme di diritti: demaniali, di superficie, prelazione, etc.
 - Servitù (attive e passive).
 - Gravi vincoli edilizi ed urbanistici.
 - Domande giudiziarie.
 - Sequestri penali ed amministrativi.
 - Convenzioni urbanistiche in corso di validità.
 - Vincoli di natura condominiale.
-
- Difformità catastali (Cfr. Due diligence).
 - Difformità urbanistico – edilizie (Cfr. Due diligence).



Per trasferimenti **non** coattivi: oneri a carico della proprietà prima del trasferimento.

08. ANALISI ESTIMATIVA.

■ Basi del valore.

■ Scelta della metodica di stima.

■ Analisi scientifica del valore di stima

■ Verifica HBU rispetto MVEU.

■ Giudizio sulla commerciabilità.

■ Assunzioni limitative.

■ Condizioni limitative.

1237 METODICA DI STIMA: SISTEMA DI RIPARTIZIONE

1238

1239 Tabella dei dati

1240 Si precisa che rispetto all'analisi di regressione (prima metodica di stima) si individuano le compravendite
1241 più recenti ed immobili simili anche per grado di manutenzione e livello di finiture.

1242

| Prezzo e caratteristica | Dati immobiliari da compravendite (atti) | | | Subject S |
|--|--|------------------------|------------------------|--------------|
| | Unità A | Unità B | Unità C | |
| Fonte del dato immobiliare | Rep. 2592-Rac.1711 | Rep.46219 - Rac. 13470 | Rep. 46442 -Rac. 13637 | - |
| Data rogito | 14/06/2016 | 29/06/2015 | 11/11/2015 | 0 |
| Prezzo totale annuo PRZ (€) | € 175.000,00 | € 200.000,00 | € 500.000,00 | incognita |
| Superficie Uffici SUF (m ²) | 35 | 35 | 260 | 75 |
| Superficie Capannone SUC (m ²) | 256 | 375 | 518 | 224 |
| Superficie Area SAR (m ²) | 1100 | 700 | 1300 | 663 |

1243

1244

1245

1246 Sistema di ripartizione

1247

1248

Dati

| Unità | SUF | SUC | SAR |
|---------------------------|-----|-----|-------|
| Unità A (m ²) | 35 | 256 | 1.100 |
| Unità B (m ²) | 35 | 375 | 700 |
| Unità C (m ²) | 260 | 518 | 1.300 |

1249

1250

1251 Compravendite

1252

| | |
|-------------|--------------|
| Unità A (€) | € 175.000,00 |
| Unità B (€) | € 200.000,00 |
| Unità C (€) | € 500.000,00 |

1253

1254

1255 Risoluzione del sistema di stima: analisi dei prezzi medi unitari

1256

| | |
|---|--------|
| Superficie Uffici SUF (€/m ²) | 987,52 |
| Superficie Capannone (€/m ²) | 358,66 |
| Superficie Area SAR (€/m ²) | 44,20 |

1257

1258

1259 Valore di mercato

1260 Il valore si ottiene moltiplicando i prezzi medi delle superfici per le relative consistenze del subject

1261

1262 Capannone, uffici e piazzale

Euro OMISSIS

1263

1264 Il più probabile valore di mercato si determina in € xxxxxx (diconsi Euro Omissis)

1265 L'incidenza unitaria è pari ad €/m² XXXX

1266

1267

1268

1269

09. DICHIARAZIONE RISPONDEZZA.

▪ Dati anagrafici del valutatore.

▪ Adesione al codice di condotta.

▪ Data del rapporto valutazione.

▪ Qualifiche del valutatore.

▪ Timbro e firma.

Appendice 1 – Riferimenti bibliografici.

Appendice 2 – Allegati alla stima.

I. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto geom. Matteo Negri, esperto incaricato dal OMISSIS in data xx/xx/xxxx, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4267, in applicazione agli standard internazionali (IVS) ed europei (EVS) di valutazione, al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, con la presente

DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- che non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- di possedere esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3, del "Capitolo 13 – Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.3 della norma UNI 11612:2015

F.to
L'esperto incaricato
Geom. Matteo Negri



Qualifiche dell'esperto incaricato:
Iscritto all'Albo del Tribunale di Brescia al n. 248/2010
Certificato UNI/ISO 17024: VIPRO/0073-2014 Inarcheck Spa
Riconoscimento Europeo per il Valutatore: REV-IT/CNGeGL/2020/3
Valutatore immobiliare qualificato MRICS n. 6969074/2021

Date
Della valutazione⁹⁰ : xx/xx/xxxx (data conferimento incarico)
Del rapporto valutazione⁹¹ : xx/xx/xxxx

⁹⁰Data della valutazione: riportare la data in cui si applica la stima del valore
⁹¹Data del rapporto di valutazione: riportare la data del rapporto

FINE SECONDA PARTE...



...Grazie per l'attenzione!

MATTEO NEGRI

Tel. [+39] 030 7402172 (5)
geom.matteonegri@gmail.com

