

SCHEDA RILEVAZIONE DATI IMMOBILI ABITATIVI DA VALUTARE.

Dati Generali.

Fonte dati rilevati: _____ data di rilevazione/Stima: _____

Tipologia immobile: _____ Fascia: _____

Ubicazione: Via/Piazza/Località: _____

Comune: _____ Provincia: _____

Zona OMI di riferimento: _____

Anno di costruzione edificio: _____ Stato d'uso Globale: _____

Caratteristiche principali dell'edificio/fabbricato (es. pietra a vista, intonaci, infissi, tipologia tetto, piani, Strada accesso, ecc.):

Ubicazione edificio in relazione agli aspetti esterni (fronte strada ampio passaggio, centro città, periferia, ecc.):

Esposizione Cardinale (N/S/E/O): _____ Luminosità/Panoramicità: _____

FATTORI POSIZIONALI DEL FABBRICATO (INTERO EDIFICIO)

- | | | | |
|--|----------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| - Servizi Pubblici : | ☐ Vicini | ☐ Lontani | ☐ Assenti |
| - Trasporti pubblici: | ☐ Vicini | ☐ Lontani | ☐ Assenti |
| - Posizione relativamente alla Zona OMI: | ☐ Normale | ☐ Ricercata | ☐ Degradata |
| - Dotazione di Parcheggi pubblici: | ☐ Normale | ☐ Scarsa | ☐ Assente |
| - Verde Pubblico: | ☐ Vicino | ☐ Lontano | ☐ Assente |
| - Servizi Commerciali | ☐ Vicini | ☐ Lontano | ☐ Assenti |

1. Panoramica Condominiale

Fabbricato Condominiale: ☐ SI ☐ NO, Indipendente Passare a descrizione Proprietà privata Individuale

Se SI (condominio), indicare numero complessivo di unità abitative del fabbricato: _____

Il Fabbricato comprende anche unità immobiliari commerciali (es. negozi/banche/uffici/bar/ecc.): ☐ SI ☐ NO

Se SI, indicare numero di unità commerciali presenti: _____ e tipologia:

Bar ☐ Negozio alim. ☐ Negozio non alim. ☐ Parrucchiere ☐ Officina ☐ Uffici PA ☐ Banca ☐

Altro ☐, Descrizione: _____

Gli immobili commerciali, costituiscono un problema di impatto acustico. Sono Attività Rumorose: ☐ SI ☐ NO

Il fabbricato di quanti piani è composto: _____ E' Servito da ascensore : ☐ SI ☐ NO

Pertinenze Comuni: Normali ☐ Prestigiose ☐ Scarse ☐

Parti Comuni: Normali ☐ Prestigiose ☐ Scarse ☐

Androne: Normale ☐ Prestigioso ☐ Scarso ☐

Prospicenza: Normale ☐ Di pregio ☐ Degradata ☐
 Vi sono parti condominiali comuni o pertinenziali sotterranee: SI ☐ NO ☐
 Se SI, indicare quali: Garage ☐ Cantine Magazzini ☐ Locali lavanderie ☐ Locali caldaie ☐ Altro ☐
 Descrizione: _____
 Numero di piani sotterranei: _____, Numero proprietà private individuali Sotterranee: _____
 Il fabbricato è dotato di portineria: SI ☐ NO ☐, Esistono locali dedicati al portiere (es. mini appart.): SI ☐ NO ☐
 Se esiste Portiere, è assunto dal Condominio: SI ☐ NO ☐, se SI indicare costo annuo indicativo: €. _____
 Il Tetto/Lastricato è utilizzato in Comunione: SI ☐ NO ☐, Se SI per quale uso: _____
 Quali altri elementi presenti sono Condominiali?
 Giardino: SI ☐ NO ☐ consistenza in mq. _____
 Piscina: SI ☐ NO ☐ consistenza in mq. _____ anche approssimativi
 Posteggi auto condominiali: SI ☐ NO ☐ consistenza in mq. _____ n. posti auto: _____
 Corte Comune (porticati, cortili, zona buchette posta): SI ☐ NO ☐ Consistenza mq. : _____
 Se SI indicare destinazione d'uso della corte comune: _____
 Antenne TV/ADSL/Parabole: SI ☐ NO ☐ Tipologia: _____
 Servizi Comuni: Luce ☐ Acqua ☐ Gas/riscaldamento ☐ Ascensore ☐ Altro : _____
 Il Condominio ha affittato uno o più locali condominiali (es. Tetto) a società o Enti: SI ☐ NO ☐
 Se SI, indicare chi è il Conduttore: _____
 Canone Annuo di godimento da ripartirsi fra i condomini: €. _____
 Durata Contrattuale: _____ Rinnovabile: SI ☐ NO ☐
 Esiste Amministratore di Condominio esterno: SI ☐ NO ☐ **CF. Condominio:** _____
 Se SI, indicare nome/Denominazione: _____
 Ubicazione Studio: _____
 Recapiti Telefonici: _____ Mail: _____
 Se NO, indicare nome e cognome condomino facenti funzioni amm.ve: _____
 Recapito Telefonico: _____ Mail: _____
 Ammontare Complessivo medio delle spese condominiali annue: € _____
 da pagarsi in quote: mensili: _____ Trimestrali: _____ Semestrali: _____
 Nel Condominio sono presenti condomini morosi: SI ☐ NO ☐
 Se SI, indicare per quale quota la morosità si ripercuote sugli altri condomini: €. _____
 Ci sono contenziosi legali in corso fra amm.re e condomini o fra singoli condomini: SI ☐ NO ☐
 Se SI, indicare le ragioni del contenzioso (es. morosità): _____
 Copia Regolamento Condominiale Acquisita ☐ Copia Ultimo riparto spese Acquisita ☐

2. Panoramica Dettagliata della u.i.u Privata (comprensiva di servitù e pertinenze):

Descrizione dettagliata dell'immobile principale (appartamento, villa, villino, loft, casale rustico, ecc..) e delle relative pertinenze e servitù:

Anno in cui è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità: _____ Estremi: _____

Dati e caratteristiche relative all'u.i.u principale: **Categoria Catastale:** _____

Mq. Calpestabili: _____ mq. Commerciali: _____ numero di vani utili: _____

Livello di piano : _____ Attico: ☐ Altezza interna soffitti: _____ Ingressi n.: _____

Fronte Strada Prevalente: Principale : _____ Secondaria : _____

Piani Entro Terra, Destinazione prevalente: Residenziale ☐ Commerciale ☐ Terziaria ☐

Accesso indipendente su area urbana/giardino/strada privata: SI ☐ NO ☐

Caratteristiche Intrinseche:

Livello manutentivo complessivo degli interni: Ottimo ☐ Buono ☐ Mediocre ☐ Pessimo ☐

Anno di ultima ristrutturazione interna (presunto): _____

Finiture interne: Di pregio ☐ Buone/Normali ☐ Mediocre/Economiche ☐ Pessime ☐

Finiture esterne: Di pregio ☐ Buone/Normali ☐ Mediocre/Economiche ☐ Pessime ☐

Caratteristiche Architettoniche: Normali ☐ Prestigiose ☐ Scadenti ☐

Affaccio: Normale ☐ Di pregio ☐ Scadente ☐

Panoramicità: Normale ☐ Di pregio ☐ Scadente ☐

Luminosità: Media ☐ Buona ☐ Scarsa ☐

Distribuzione Spazi interni: Normale ☐ Ottima ☐ Scadente ☐

Numero dei piani interni all'abitazione principale: _____ Numero Servizi Igienici: _____

Dotazione Impianti: Normale ☐ Elevata ☐ Carente ☐

Autonomi: SI ☐ NO ☐ , precisare quali: _____

Climatizzazione totale/parziale: SI ☐ _____ Assente

Impianto di riscaldamento: Assente ☐ Centralizzato ☐ Autonomo ☐

E' dotato di Domotica/Pannelli solari/Connessioni a Banda Larga: SI ☐ NO ☐ Tipologia: _____

Ha elementi impiantistici 'speciali' (idromassaggio/sauna/ecc.): Se SI, tipologia: _____

L' Immobile sarà oggetto di cessione con Arredi: SI ☐ NO ☐ Parzialmente Arredato ☐

Indicare quali sono gli ambienti arredati: _____

Condizioni d'uso globali impianti e arredi: Nuovo/Ristrutturato ☐ Anno _____ Non nuovo ma in buono stato manut.: ☐ Obsoleto da ristrutturare: ☐ Rudere del tutto decadente da demolire e ricostruire ☐

Stato Pavimenti e rivestimenti: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Stato Serramenti e porte: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Stato muri perimetrali e intonaci: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Stato impianti Idro-Termo-sanitari: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Stato Impianto Elettrico: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Stato impianto di scarico e fogne: Ottimo ☐ Normale ☐ Scadente ☐ Tipologia: _____

Dotazioni individuali: Porta Blindata/Serramenti ☐ Blindati Condizionamento ☐ Fibra Ottica ☐

Riscaldamento Autonomo ☐ Serramenti Elettrici ☐ Videosorveglianza/allarme ☐ Pannelli Solari ☐

Immobile di interesse storico-artistico ☐: Tutelato dalla Sovraintendenza di: _____

Ci sono elementi strutturali abusivi? Se SI, Quali: _____

L'immobile è stato oggetto di sanatorie/Condoni: _____

Lo stato dei fatti è perfettamente rispondente agli atti catastali/edilizio-urbanistici: SI ☐ NO ☐

Il Cliente ha un Geometra/Architetto di fiducia per RTI, se SI indicare rif.: _____

Il Fabbricato è dotato di Attestato di conformità catastale/urbanistico: SI ☐ NO ☐ se SI, Del: _____

Il fabbricato è dotato di certificazione energetica: SI ☐ - NO ☐ se NO, indicare data richiesta predisposizione:

_____ a cura di: _____,

Se SI indicare Data rilascio _____ Data Termine Validità: _____

Classe Energetica di Appartenenza: _____ Dotazioni Antisismiche: _____

Documentazione fotografica acquisita in data: _____

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Destinazione d'uso Princ.le	Sup. Lorda Mq.	Coeff. Di Differenziazione %	Sup. Comm.le in mq.
-----------------------------	----------------	------------------------------	---------------------

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Accessori Diretti (comunicanti)

Soffitta	_____	_____	_____
----------	-------	-------	-------

Balconi e terrazzi	_____	_____	_____
--------------------	-------	-------	-------

Giardino esclusivo/Parco	_____	_____	_____
--------------------------	-------	-------	-------

_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------

_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------

_____	_____	_____	_____
-------	-------	-------	-------

Consistenza Pertinenze (non comunicanti)

Area Parcheggio Esclusiva	_____	_____	_____
Corte Esterna Esclusiva	_____	_____	_____
Cantina	_____	_____	_____
Magazzino	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Superficie Totale	_____	_____	_____

3. Aspetti Giuridici - Proprietà riconducibile a (Per PF indicare Nome/cognome data e luogo nascita codice fiscale di ogni intestatario, nonché residenza anagrafica, per PG indicare Denominazione, Sede Legale e CF):

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

Gli immobili Sono: Comunione legale ☐ Separazione Legale ☐ Acquisire Estratto Matrimonio

PG: Denominazione _____

Sede Legale _____

CF: _____, Iscrizione cciaa n. _____ Acquisire Visura Cciaa ☐

Riferimenti catastali dell'immobile principale:

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Cat./Vani _____ RC: _____

L'immobile ha pertinenze a disposizione: Se sì, indicare Tipologia e riferimenti catastali:

I Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

II Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

III Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

IV Pertinenza - Terreni - Tipologia (agricolo/area edificabile/area urbana): _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Consistenza: _____ R.C.: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Consistenza: _____ R.C.: _____

Copia Atto di provenienza Acquisito ☐ Data: _____

Planimetrie Catastali/Estratti mappa Acquisito ☐ Data: _____

Ci sono servitù Attive/Passive (per impianti, transito e passaggio auto e persone, acque, ecc.): SI ☐ NO ☐

Se Sì, Tipologia: _____

La proprietà e fondo: Servente ☐ Dominante ☐

Costi manutentivi annui della servitù: €. _____

- L'immobile con sue pertinenze è libero subito: SI ☐ - NO ☐ Si libererà il _____

- E' Occupato dal proprietario o suoi congiunti: SI ☐ - NO ☐

- Se occupato dal proprietario e suoi conviventi indicare tempi necessari per liberare l'immobile: _____

- Se l'immobile non è libero e non è occupato dal pieno proprietario inserire dati relativi ai contratti o atti negoziali relativi a: Comodato ☐ Locazione ☐ Usufrutto ☐ Abitazione ☐ Uso ☐ Affitto ☐ Altro _____

- Se è concesso in comodato gratuito, indicare riferimenti comodatario: _____

Tempi di preavviso per lasciare libero immobile da parte comodatario: _____

- Se L'immobile e sue pertinenze è gravato da altri diritti reali di godimento (usufrutto/abitazione/uso...) ?

Indicare quali sono le limitazioni al diritto di piena proprietà: _____

La vendita riguarda: Piena Proprietà ☐ Nuda Proprietà ☐

Ci sono diritti di prelazione legale a favore di terzi? Se SI, indicare dati del possibile prelazionario:

- Se L'immobile e sue pertinenze oggetto di compravendita è attualmente condotto in Locazione

indicare dati del Conduttore/Locatario (generalità complete comprensive di codice fiscale):

Estremi di registrazione del contratto: Ag. Entrate Ufficio di: _____ n. Reg. _____

Estremi Identificativi Contratto _____ Data Reg.: _____

Data di Stipula : _____ Decorrenza e durata _____

Tempi contrattualmente previsti di preavviso: _____

Canone di Godimento Annuo: €. _____ Deposito Cauzionale: €. _____

Ha Optato per cedolare secca: SI ☐ NO ☐

Il Proprietario ha notificato al Conduttore se intende esercitare il suo diritto di prelazione Legale: SI ☐ NO ☐

Se SI, indicare estremi della notifica (e chiederne copia): _____

Acquisire copia atti (Comodato, Locazione, Usufrutto, Ecc...):

Tipologia: _____ Data Acquisizione: _____

DATI CONSERVATORIA PER PERIZIE ESTIMATIVE:

4. Titolo di provenienza Immobile (acquisto/donazione/successione/leasing/ecc..) : _____

Atto del _____ Rogito Notaio: _____ Formalità: _____

Estremi registrazione in conservatoria: _____ Trascrizione del _____

Risultato Ispezioni Ipotecarie: Nulla di iscritto ☐ - Esistenza di Ipoteche/pignoramenti/sequestri/altre iscrizioni pregiudizievoli ☐ - quali/a favore di: _____

Valore ipoteca: €. _____ Valore Residuo Debito: €. _____,

Esiste riserva di proprietà? - Se Sì indicare a favore di: _____

L'immobile è tutelato da Fondo Patrimoniale/Trust/Fondo Fiduciario.? Se Sì indicare in quale situazione rientra: _____

Attenzione:

Donazione: in caso di vendita di immobili ricevuti in donazione è necessario fornire copia completa dell'atto pubblico, e i donatari contestualmente alla vendita dovranno essere disponibili a rilasciare all'acquirente, polizza fidejussoria della durata di anni 20 di ammontare pari al valore della compravendita.

Successione: Gli eredi dovranno fornire copia integrale della pratica di successione, avendo cura di dichiarare per iscritto se esistono alla data della compravendita controversie giudiziarie aventi ad oggetto le quote ereditarie di legittima.

5. Prospetti dei Coefficienti di differenziazione applicabili:

a) Superficie Commerciale:

Tipologia Locale	Superficie Lorda Utile	SL da assumere al
Vani Principali comprensivi di muri interni	100%	100%
Muri esterni non Comunicati (fino a 50 cm)	100%	100%
Muri esterni comunicati con altre u.i (½ fino a 25 cm.)	100%	50%
Mansarde altezza media minima mt. 2,40	100%	75%
Sottotetti non abitabili (altezza media inf. mt. 2,40 ma > mt. 1,50)	100%	35%
Soppalchi Abitabili con finiture come vani principali H. mt. 2,40	100%	80%
Soppalchi non abitabili (H. Inf. mt. 1,50)	100%	15%
Verande con finiture analoghe a vani principali	100%	80%
Verande senza finiture analoghe a vani principali	100%	60%
Taverne e locali seminterrati abitabili collegati a vani principali	100%	60%
Balconi e lastrici solari e terrazzi comunicanti con i vani principali e con i vani accessori	100%	30% fino a 25mq. 10% per quota eccedente 25 mq.
Portici, patii e logge comunicanti con i vani principali	100%	35% fino a 25 mq. 10% per quota eccedente 25 mq.
Corte, Cortili, Giardini e aree di pertinenza di ville e villini	100%	10% fino a 25 mq. 2% per quota eccedente 25 mq. Se supera 1 quintuplo superficie principale
Giardini e aree esterne di pertinenza appartamenti	100%	15% fino a 25 mq. 5% per quota eccedente 25 mq.
Pertinenze esclusive accessorie, comunicanti con vani principali	100%	50%
Pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con vani	100%	25%

principali		
Locali principali e accessori aventi altezza Utile inferiore a mt. 1,50	100%	0%
Rientranze e sporgenze strutturali o estetiche e profili	100%	0%
Vani scala interni comunicanti con locali principali (proiz. Orizz.)	100%	50%
Locali tecnici (con altezza minima mt. 1,50)	100%	15%
Box auto in autorimezza collettiva	100%	45%
Garage/posto auto coperto/scoperto non collegato a vano principale	100%	25%
Garage/Posto auto coperto collegato a vani principali	100%	50%

Fonte Dati: Agenzia Del Territorio, Manuale delle banche dati Quotazioni OMI, Allegati Tecnici.

PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO MULTI-PARAMETRICO:

b) Coefficienti di Merito

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifici coefficienti (o punti) di merito, atti ad attribuire al bene stimato il più probabile valore di mercato, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche (Codice Delle Valutazioni - Tecnoborsa Scpa).

Il Valore di mercato, sarà quindi ottenuto da:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazioni al mq. x Coefficiente di merito

Stato Locativo	Coefficiente di merito
Abitazioni libere	0%
Abitazioni locatate a canone libero	-20%
Abitazioni locatate stagionalmente o per brevi periodi	-5%

Fonte Dati: Agenzia Del Territorio, Manuale delle banche dati Quotazioni OMI, Allegati Tecnici.
Elaborazioni riprese dalla Camere di Commercio Italiane

Piano	Con ascensore	Senza ascensore
Seminterrato	0,85	0,80
Piano terra o rialzato	0,90	0,90
Piano 1	0,95	0,95
Piano 2	1,00	0,90
Piano 3	1,00	0,85
Piano 4	1,00	0,80
Piano superiori al 5 e ultimo	1,00	0,75
Attico	1,05	0,70
Intero edificio senza ascensore	Ininfluyente sul calcolo 1,00	Ininfluyente sul calcolo 1,00

Stato conservativo e manutentivo abitazioni in riferimento all'epoca di costruzione				
Epoca di costruzione e qualità delle finiture	Stato Ottimo	Stato Buono	Stato Mediocre	Stato Pessimo
Immobile nuovo, recentissimo				

Lusso	1,35	1,30	1,20	-
Signorile	1,30	1,20	1,15	-
Medio Ordinario	1,20	1,15	1,05	-
Popolare	1,15	1,05	1,00	-
Immobile di età compresa fra 10 e 20 anni				
Lusso	1,30	1,20	1,15	-
Signorile	1,20	1,15	1,05	-
Medio Ordinario	1,15	1,05	1,00	-
Popolare	1,05	1,00	0,95	-
Immobile di età compresa fra 21 e 40 anni				
Lusso	1,20	1,15	1,05	0,95
Signorile	1,15	1,05	1,00	0,85
Medio Ordinario	1,05	1,00	0,95	0,80
Popolare	1,00	0,95	0,85	0,70
Immobile di oltre 40 anni				
Lusso	1,15	1,05	1,00	0,85
Signorile	1,05	1,00	0,95	0,80
Medio Ordinario	1,00	0,95	0,85	0,70
Popolare	0,95	0,85	0,80	0,65

Luminosità	Note	Coefficiente
Molto Luminoso	Soleggiato nell'intero arco del giorno	1,10
Luminoso	Soleggiato per buona parte del giorno	1,05
Mediamente luminoso	Soleggiato solo in parte del giorno	1,00
Poco luminoso	Soleggiato per poco tempo o assente	0,90

Panoramicità e posizione	Note	Coefficiente
Panoramicità ed orientamento di pregio	Vista su mari, fiumi, parchi, monumenti, piazze, ecc..	1,10
Panoramicità ed orientamento esterno favorevole	Vista gradevole e posizione favorevole ma non di pregio	1,05
Panoramicità ordinaria	Caratteristiche ordinarie che non si discostano dalle rilevazioni OMI	1,00
Panoramicità assente o interna	L'u.i risente di elementi di panoramicità ed esposizione negativi (punti di degrado sociale, cimiteri, zone militari, ecc..)	0,90

Caratteristiche delle finiture e dotazioni impiantistiche	Coefficiente di correzione Superficie Commerciale al mq.
---	--

Finiture Esterne	
Di pregio (Piastrille di clinker, cotto, cortina, pietra a vista naturale e similari)	1,05
Normali (Tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	1,00
Economiche - Scadenti (intonaco, tinteggiatura economica e similari)	0,90
Finiture interne pavimenti e rivestimenti	
Di pregio (marmi - pietre naturali - legno - graniti e similari)	1,05
Normali (marmette - maiolicati - moquette e similari - idropittura, resino plastica e similari)	1,00
Economiche - Scadenti (marmette e maiolicati di tipo economico e similari, pitture e similari)	0,90
Stato di conservazione serramenti e porte	
Di pregio	1,05
Normali	1,00
Economiche - scadenti	0,90
Dotazioni impianti - Stato di conservazione Impianto elettrico	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazione impianti - Impianti Idro-termo-sanitari	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazione impianti - Depurazione, scarico e fogne	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazioni individuali	
Porta Blindata/Serramenti blindati	1,05
Impianto di condizionamento autonomo	1,05
Fibra ottica	1,05
Riscaldamento autonomo	1,05
Serramenti elettrici	1,05
Impianto di allarme/Videosorveglianza	1,05
Pannelli solari	1,05
Impianto Anticendio	1,05
Arredi di pregio inclusi nella vendita	1,05

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili:

=

Totale Superficie Commerciale finale da assumersi per la stima: _____

Quotazione OMI in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato OMI in riferimento al Prezzo medio/mq.		€

Quotazione Borsino Immobiliare in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato BI in riferimento al Prezzo medio/mq.		€

Quotazione Operatori di zona (agenzie immobiliari) in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato OI in riferimento al Prezzo medio/mq.		€

Comparazione dell'immobile da stimare:

Per i coefficienti di differenziazione si specifica che al valore ordinario 1,00 si applicano coefficienti al ribasso nel caso di differenziazioni in negativo rispetto all'immobile da stimare, mentre al contrario si applicano coefficienti al rialzo in caso di differenziazioni in positivo. Ad Esempio partendo dal coefficiente 1,00 e dovendo applicare il coefficiente di zona ove i coefficienti di riferimento sono 0,1/0,4, se rispetto al ns. immobile il comparabile è in zona centro applicheremo una differenziazione in negativo es. $1,00 - 0,2 =$ coefficiente 0,98, se invece il comparabile fosse in prima periferia e l'immobile oggetto di stima fosse in centro applicheremo $1,00 + 0,2 = 1,02$.

Fonte dati coefficienti: F. Paglia - Manuale dei coefficienti di differenziazione, EPC Editore.

Comparabili di riferimento:

Comparabile 1	Range Differenziali	Coeff. Differenziazione
Tipologia Catastale:	0,1/0,2	
Zona: (Centro, prima periferia, seconda periferia)	0,1/0,4	
Età Edificio (vedi tabella fonte OMI - Valore finale già applicabile):		
Livello di Piano (vedi tabella fonte OMI - Valore finale già applicabile):		
Finiture Esterne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Finiture Interne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Stato di Conservazione Complessivo:	0,1/0,8	
Dotazioni impiantistica complessiva:	0,1/0,5	
Posizione: (rispetto ai servizi di collegamento)	0,1/0,6	
Superficie Commerciale reale:		
Prodotto dei coefficienti di differenziazione		
Superficie commerciale riportata alla ordinarietà rispetto all'immobile oggetto di stima		
Prezzo di vendita complessivo:		

Prezzo di locazione – Canone al mq.		
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro		

Comparabile 2	Range Differenziali	Coeff. Differenziazione
Tipologia Catastale:	0,1/0,2	
Zona: (Centro, prima periferia, seconda periferia)	0,1/0,4	
Età Edificio (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Livello di Piano (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Finiture Esterne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Finiture Interne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Stato di Conservazione Complessivo:	0,1/0,8	
Dotazioni impiantistica complessiva:	0,1/0,5	
Posizione: (rispetto ai servizi di collegamento)	0,1/0,6	
Superficie Commerciale reale:		
Prodotto dei coefficienti di differenziazione		
Superficie commerciale riportata alla ordinarietà rispetto all'immobile oggetto di stima		
Prezzo di vendita complessivo:		
Prezzo di locazione – Canone al mq.		
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro		

Comparabile 3	Range Differenziali	Coeff. Differenziazione
Tipologia Catastale:	0,1/0,2	
Zona: (Centro, prima periferia, seconda periferia)	0,1/0,4	
Età Edificio (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Livello di Piano (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Finiture Esterne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Finiture Interne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Stato di Conservazione Complessivo:	0,1/0,8	
Dotazioni impiantistica complessiva:	0,1/0,5	
Posizione: (rispetto ai servizi di collegamento)	0,1/0,6	
Superficie Commerciale reale:		
Prodotto dei coefficienti di differenziazione		
Superficie commerciale riportata alla ordinarietà rispetto all'immobile oggetto di stima		

Prezzo di vendita complessivo:		
Prezzo di locazione – Canone al mq.		
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro		

Immobile da Stimare	Range Differenziali	Coeff. Differenziazione
Tipologia Catastale:	0,1/0,2	
Zona: (Centro, prima periferia, seconda periferia)	0,1/0,4	
Età Edificio (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Livello di Piano (vedi tabella fonte OMI – Valore finale già applicabile):		
Finiture Esterne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Finiture Interne: (coefficienti già nel valore finale, non applicare $\pm 1,00$)	0,96/1,02	
Stato di Conservazione Complessivo:	0,1/0,8	
Dotazioni impiantistica complessiva:	0,1/0,5	
Posizione: (rispetto ai servizi di collegamento)	0,1/0,6	
Superficie Commerciale reale:		
Prodotto dei coefficienti di differenziazione		
Superficie commerciale riportata alla ordinarietà rispetto all'immobile oggetto di stima		
Prezzo di vendita complessivo:		
Prezzo di locazione – Canone al mq.		
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro		

VALORE DEL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA CALCOLATO CON MEDOTO M ULTI-PARAMETRICO :

PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO MCA:

Per procedere alla valutazione dell'immobile con l'utilizzo del metodo MCA, può tornare utile assumere solo comparabili che abbiano identica tipologia di pertinenze e servitù, e che siano ubicati in una zona di riferimento non troppo ampia, altrimenti si renderebbe necessario applicare un distinto calcolo per ogni accessorio e pertinenza del *subjet*.

Al fine di procedere al calcolo, raggruppiamo in dati raccolti dell'immobile da stimare e dei comparabili i tre distinte tabelle:

Tabella dei dati raccolti:

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di Stima	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo complessivo (Euro)				
Data Compravendita (in mesi) rispetto alla data di stima	---			
Superficie Commerciale della u.i. in mq.				
Livello di Piano				
Numero servizi igienici				
Garage/Box auto in mq.				
Riscaldamento Autonomo				
Stato Manutentivo dell'u.i.				
Tipologia di Finiture				

Tabella dei prezzi Marginali:

Caratteristiche	Comparabile 1 Prezzi Marginali	Comparabile 2 Prezzi Marginali	Comparabile 3 Prezzi Marginali
Data Compravendita (prezzo Euro/mese)			
Superficie dell'u.i. in mq. Marginale (euro/mq)			
Livello di Piano (euro/Piano)			
Numero servizi igienici (euro)			
Box auto (euro/mq)			
Riscaldamento Autonomo (euro)			
Stato Manutentivo (euro)			
Tipologia di Finiture (euro)			

Tabella di Valutazione:

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile 1 Applicazione Marginali	Comparabile 2 Applicazione Marginali	Comparabile 3 Applicazione Marginali
Prezzo reale indicato nella compravendita			
Data Compravendita (prezzo Euro/mese)			
Superficie dell'u.i. in mq. Marginale (euro/mq)			
Livello di Piano (euro/Piano)			
Numero servizi igienici (euro)			
Box auto (euro/mq)			
Riscaldamento Autonomo (euro)			
Stato Manutentivo (euro)			
Tipologia di Finiture (euro)			
Prezzo Corretto u.i.			
Prezzo al mq.			

Calcolo del Valore di Mercato del **subject** con metodo MCA(media dei prezzi corretti dei comparabili):

PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE REDDITUALE:

La Formula risolutiva è la seguente:

$$V = (R/i) + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

Dove:

V = Valore di mercato dell'immobile stimato per capitalizzazione del reddito

R = Reddito lordo (o netto) ordinario annuo continuativo ritraibile dall'immobile

i = Saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare)

Reddito Netto Annuo:

E' quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della stima. Il canone deve essere 'reale' se l'immobile è al momento della stima concesso in locazione, ovvero 'presunto' se l'immobile è sfitto, e va desunto dalle condizioni di locazione di mercato al momento della stima, da assumersi al netto delle spese ordinarie a carico della proprietà (cd Spese Padronali)

Caso A) Immobile sfitto:

Comparabile 1: Canone Annuo _____ Prezzo Vendita: _____

Comparabile 2: Canone Annuo _____ Prezzo Vendita: _____

Comparabile 3: Canone Annuo _____ Prezzo Vendita: _____

Totale Canoni locazione: _____ Totale prezzi v.: _____

- Spese Padronali che il proprietario sostiene per la conservazione del fabbricato:

Dati Analitici:	Ovvero	Inc. % annua su RP Lordo – Dati Empirici	
Reintegrazioni: _____		2% - 3%	€. _____
Manut. Straord.: _____		4% - 6%	€. _____
Assicurazione: _____		1% - 2%	€. _____
Amministrazione e Sorveglianza: _____		1% - 2%	€. _____
Servizi (es. portierato): _____		0,5% - 2%	€. _____
Sfitto e inesigibilità: _____		1% - 3%	€. _____
Tributi : _____		25% - 35%	€. _____
Oneri finanziari: _____		0,5% - 1,5%	€. _____
Totale delle spese padronali a Detrarre:		€. _____	

Sommatoria dei canoni di locazione dei 3 comparabili al netto delle spese padronali: _____

Calcolo saggio di capitalizzazione = Tot Canoni Annui netti spese padronali/Totali prezzi di vendita = _____

In alternativa Saggio di Capitalizzazione aggiornato al _____ Borsino Immobiliare: _____ %

Correzione del Saggio di Capitalizzazione in ragione delle peculiarità dell'immobile da stimare, con applicazione di comodi (in diminuzione del saggio) e di scomodi (in aumento del saggio):

Caratteristiche che intervengono sul saggio (comodi e scomodi)	Incrementi - decrementi in valori %
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+/- 0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/- 0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno	+/- 0,18%
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde	+/- 0,8%
Disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio	+/- 0,6%
Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36%

Caratteristiche di prospicenza (che ha la vista su) e luminosità	+/- 0,20%
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08%
Dimensioni non ordinarie di spazi scoperti/coperti	+/- 0,06%
Grado di finitura interna ed esterna	+/- 0,16%
Necessità urgente di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	+/- 0,12%
Età dell'edificio	+/- 0,10%
Possibilità di dilazione dei pagamenti	+/- 0,06%
Suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione	+/- 0,04%
Totale in valore percentuale comodi/scomodi da applicare al saggio	

Totale Saggio di capitalizzazione corretto = _____ %

Determinazione del Valore normale di mercato dell'immobile oggetto di stima, in relazione ai redditi netti annui (benefici fondiari) che il bene potrà produrre in futuro, con l'applicazione della seguente formula:

$$VO = BF/r$$

Dove:

VO = Valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

BF = Beneficio fondiari (reddito netto annuo ritraibile dal proprietario)

r = Saggio di capitalizzazione corretto

Valore di mercato ordinario = _____ / _____ = _____

Il valore così ottenuto (ordinario) deve essere riportato alle condizioni reali apportando le aggiunte e detrazioni, riconducibili allo stato effettivo dell'immobile oggetto di stima:

Aggiunte	Detrazioni
Aree o strutture annesse (Parcheggi gratuiti +1,05)	Assenza Area o strutture annesse: (assenza parcheggi - 0,95)
Servitù attive corti esterne (Presenza fondi dominanti +1,02)	Presenza di diritti o di rendite a favore di terzi (usufrutto, uso, servitù passive -0,95)
Stato di manutenzione superiore alla norma, finiture di pregio, opere d'arte (serramenti, pavimentazioni, ecc.. +1,03)	Stato di manutenzione inferiore alla norma (necessità di manutenzioni straordinarie -0,97)
Presenza di impianti tecnologici oltre il normale (videocitofono, condizionamento, pannelli solari, allarme, ecc..+1,01)	Assenza di impianti tecnologici oltre l'ordinarietà -1,00
Maggiori redditi temporanei (esenzioni fiscali temporanee, canoni di locazione superiori alla ordinarietà, ecc.. +1,05)	Mancati redditi temporanei (sfitti, inesigibilità -0,95)
	Presenza di mutui ipotecari e debiti condominiali -1,05
Totale Aggiunte (prodotto dei fattori)	Totale Detrazioni (prodotto dei fattori)

Il Più probabile Valore di mercato del bene oggetto di stima sarà dato da = (VO+aggiunte-netrazioni) =

Caso B) Immobile locato:

Canone annuo lordo riportato su contratto: _____

a Detrarre Spese Padronali analitiche sostenute: _____

Terminare valutazione come da caso A).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al bene oggetto di stima sarà quindi dato dalla media dei valori commerciali ottenuti:

Stima con adozione del sistema multi-parametrico:

Stima con adozione del sistema MCA:

Stima per Capitalizzazione del Reddito:

Valore di mercato corrispondente alla media dei procedimenti utilizzati:

Percentuale in aumento o diminuzione applicabile all'immobile per elementi straordinari, valutati a cura del perito estimatore: _____

6. Prezzo di vendita suggerito dall'agenzia / richiesto dal cliente:

IL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA SUGGERITO DAL TECNICO ESTIMATORE

E' PARI AD €.: _____

Il Cedente vorrebbe vendere invece l'intera proprietà per il prezzo complessivo di €. _____

Trattabili: SI ☐ - NO ☐ se SI indicare percentuale max. di ribasso o limite: _____

Ammontare della Caparra Confirmatoria ☐ o Acconto ☐ Richiesto: €. _____

Nella Proposta d'acquisto chiede Caparra Penitenziale? Se SI indicare ammontare: _____

Disponibilità a vendere anche frazionando il complesso immobiliare: SI ☐ - NO ☐

Se SI, precisare modalità frazionamento: _____

Disponibilità a vendere anche ratealmente con riserva proprietà: SI ☐ - NO ☐

Se SI, indicare le garanzie richieste (ipoteca legale, riserva dominio, fideiussione, effetti cambiari, ecc.):

Disponibilità a vendere anche con la formula rent to buy: SI ☐ - NO ☐

Se SI, indicare quota da ricondursi al godimento del bene: €, _____, quota del canone in acconto sulla futura compravendita: €, _____, prezzo di riscatto richiesto: €, _____ e durata dell'accordo negoziale: _____

Disponibilità a Vendere anche con Patto d'opzione: SI ☐ - NO ☐

Se SI, indicare prezzo del diritto d'opzione richiesto: €. _____

Disponibilità ad accettare alternativamente alla vendita proposte contrattuali di Locazione: SI ☐ - NO ☐

Se Accetta anche locazione, è disponibile alla locazione con riscatto: SI ☐ - NO ☐

Quale sarebbe il canone mensile richiesto: €. _____ Dep. Cauzionale: €. _____

Decorrenza contratto: _____ e Consegna Immobile: _____

7. Note per i sopralluoghi e riepilogo della documentazione acquisita:

In riferimento alle visite e sopralluoghi con potenziali acquirenti, il cliente chiede che queste abbiano luogo preferibilmente nei giorni: _____, in orario ricompreso fra le ore _____ e le ore _____ previa comunicazione di avviso telefonica al numero di Telefono: _____
Persona di riferimento per le chiavi: _____

Elenco della documentazione acquisita al fascicolo dell'Immobile:

1. Atto di provenienza : _____
2. Note di Trascrizione/Iscrizione conservatoria: _____
3. Visure Ipotecarie: _____
4. Visure Catastali: _____
5. Visure camerali : _____
6. Planimetrie e Elaborati planimetrici: _____
7. Permessi di Costruire/Concessioni edilizie/DIA - SCIA SUE: _____
8. Condoni Edilizi (Se presenti): _____
9. Copie Certificati Conformità Impianti DM 37/98: _____
10. Certificato Agibilità/abitabilità: _____
11. Attestato di prestazione energetica: _____
12. Certificato Destinazione Urbanistica: _____
13. Attestazione conformità urbanistico-catastale RTI: _____
14. Regolamento Condominiale: _____
15. Attestazione della situazione dei pagamenti condominiali: _____
16. Copia Contratti Locazione/Comodato/Affitto: _____
17. Copia Contratti leasing (se immobile acq. con tale formula) _____
18. Fascicolo antiriciclaggio clienti e relative dichiarazioni: _____
19. Certificato di stato civile: _____

20. Estratto di matrimonio: _____
21. Copia dei documenti d'identità + codice fiscale di tutti i comproprietari: _____
22. Delega rilasciata all'agente per accesso agli atti: _____
23. Copia Notifica atti di prelazione legale: _____
24. Estratto di regolarità AE/Equitalia: _____
25. Certificato dei carichi pendenti : _____
26. Fascicolo incarico/mandato agenzia + privacy: _____
27. Documentazione fotografica immobili: _____
28. Autorizzazione alla pubblicazione pubblicitaria (se esclusa da incarico): _____
29. Documentazione Fotografica locali interni e arredi (se inclusi nella vendita): _____

NOTE – ALTRE RICHIESTE VARIE ED ESSENZIALI:

Il cliente richiede Perizia estimativa? SI ☐ NO ☐

Richiede Stima Sintetica: SI ☐ NO ☐

Prezzo Concordato per la perizia:/Stima €. _____ Tempi Consegna: _____

Data di Conferimento incarico: _____

Data rilevazione dati statistici: _____

Data di Consegna : _____

Considerazioni, note e/o promemoria:

Firma
