



Collegio
Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Brescia



**Corso di Aggiornamento professionale per Geometri
“*Il PROGETTO e la MEDIAZIONE... un lavoro di
squadra per raggiungere la conciliazione*”**

Breno 25 Ottobre 2022



Il Buon Esito della Mediazione

Dipende



Da una **Sincera Valutazione**



Il Buon Esito della Mediazione

Dipende



Da una **Sincera Definizione dell'Immobilabile - Questione**

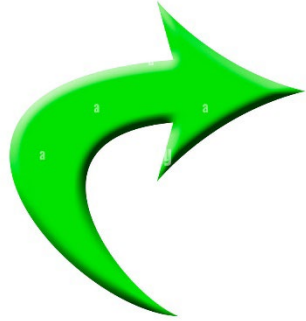


La Cattiva  prassi Valutativa

La Buona  prassi Valutativa

Una Buona Due Diligence Immobiliare





Parte che dovrà **Cedere** l'immobile
Commissionerà al proprio tecnico

$$€ 1.350 / mq. \times mq. 110 = € 148.500$$



Parte che dovrà **Acquistare** l'immobile
Commissionerà al proprio tecnico

$$€ 1.150 / \text{mq.} \times \text{mq.} 90 = € 103.500$$

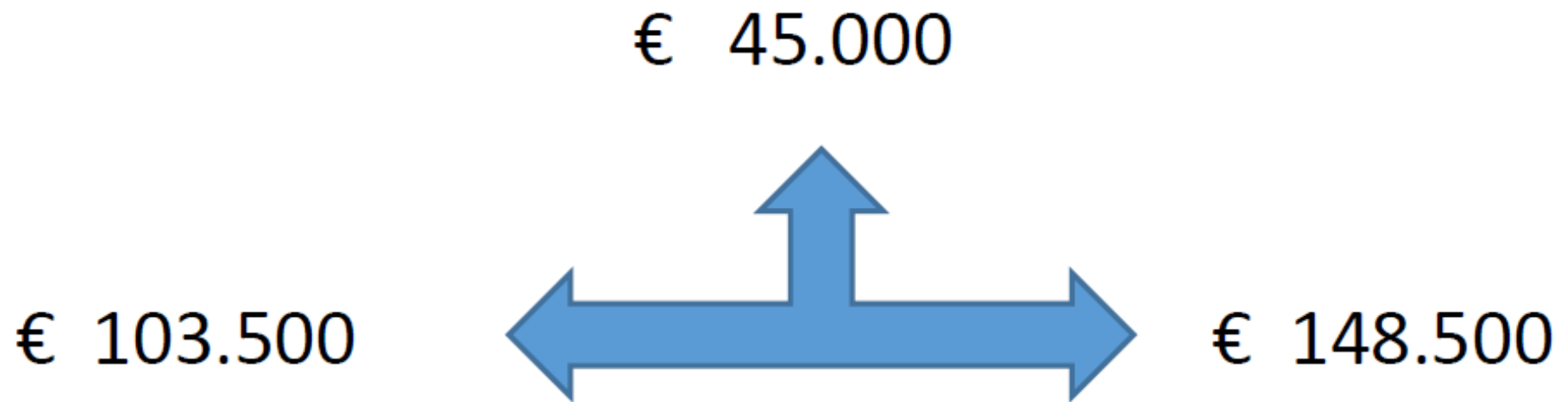


Il C.T.U. Valuterà l'immobile

$$€ 1.250 / \text{mq.} \times \text{mq.} 100 = € 125.000$$

La Cattiva  prassi Valutativa

Perché si litiga ?????



EXPERTISE

È una pratica professionale che stima il valore di
mercato degli immobili
con un giudizio sintetico

basato sull'esperienza e sulla competenza del
valutatore (l'Esperto)

Tale stima non può essere né dimostrata né verificata



Il sottoscritto valutatore, tecnico del luogo, da anni operante nel contesto edilizio nel quale l'immobile è inserito, pertanto conoscente il mercato immobiliareavendo comunque confrontato l'immobile con immobili simili

DICHIARA

che il valore dell'unità immobiliare in stima è pari a € 1.250,00 al mq.
che la superficie commerciale è pari a mq. 100 che pertanto il valore è
pari a € 125.000,00

Luogo _____ e data _____

Il più delle volte ... colui che si dichiara Esperto del luogo..... dichiara un Valore di Mercato, seppur in un ambito dove non c'è mercato



E' come dichiarare di essere Esperto del Polo Nord e che in questo territorio i condizionatori vengono venduti a € _____

Vilfredo Pareto (il tecnico - scientifico) sosteneva che il valore di un immobile si identificasse con il << *Valore di Mercato, cioè con il rapporto tra due bene economici **verificatosi** in un dato istante* >>, dunque, nulla di più aderente a quello che è l'attuale concetto di comparazione diretta, ovvero, il rapporto tra due immobili, verificatosi in un dato istante, ovvero, il prezzo.

Il Medici scriveva ancora, stante gli assunti del Pareto, che << *il valore di mercato è un concetto formale, perché ci si riferisce ad un rapporto tra due grandezze - il prezzo è il rapporto tra il bene considerato e la moneta - ed è concreto (o meglio storico) perché il prezzo si verifica nella realtà ed è **suscettibile di rilevazione - statistiche di prezzi - trattandosi di un fatto compiuto** >>.*

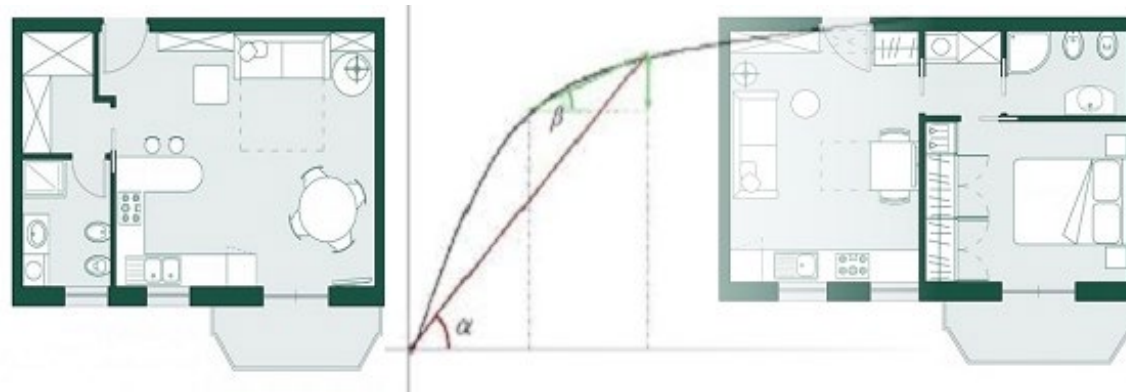
Le banche dati immobiliari massive



Già la frase riportata in home page dell'O.M.I. la dice lunga sull'inopportunità d'impiego di tale strumento, l'AdE precisa infatti: << che nell'ambito dei processi estimativi, **le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale**, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli >>

La Cattiva **X** prassi Valutativa



Il prezzo unitario di un Monocale non è quello di un Bilocale



La Cattiva  prassi Valutativa



Modello base, estremante spartano (benzina)	€ 11.500,00
Modello con ulteriori allestimenti (benzina)	€ 12.000,00
Modello base, estremante spartano (diesel)	€ 12.500,00
Modello con ulteriori allestimenti (diesel)	€ 13.000,00
Modello con ulteriori allestimenti (benzina-GPL)	€ 13.500,00
Modello con pacchetto di allestimento ultra (benzina)	€ 13.500,00
Modello base, estremante spartano (4x4 benzina)	€ 15.500,00
Modello con ulteriori allestimenti (4x4 benzina)	€ 16.000,00
Modello con pacchetto di allestimento ultra (4x4 benzina)	€ 17.500,00
Modello con pacchetto di allestimento ultra (4x4 diesel)	€ 18.500,00

Sostenere, stante i pretesi importi medi delle banche dati, che in una determinata località un appartamento nuovo valga mediamente

€ 1.750,00 al m²,

è come dichiarare che il prezzo della succitata utilitaria è pari a € 14.350,00

La Banca dati massiva consente:

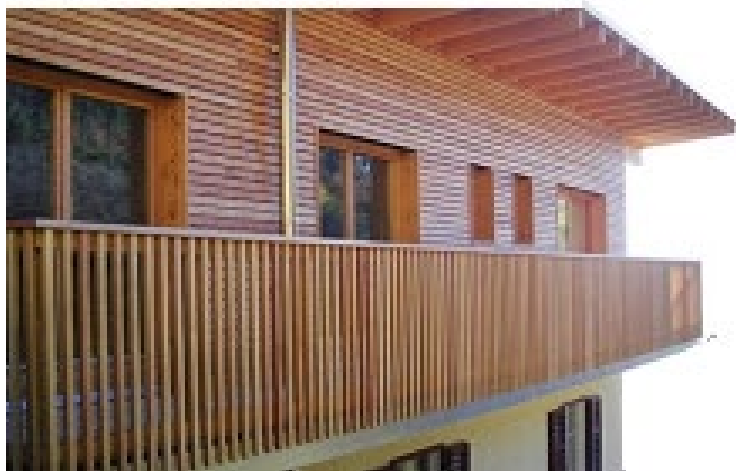
$$€ 1.250 / mq. \times mq. 100 = € 125.000$$

$$€ 1.350 / mq. \times mq. 110 = € 148.500$$

$$€ 1.150 / mq. \times mq. 90 = € 103.500$$

La Superficie e i Rapporti Mercantili

€ 1.000,00 / m²



20%

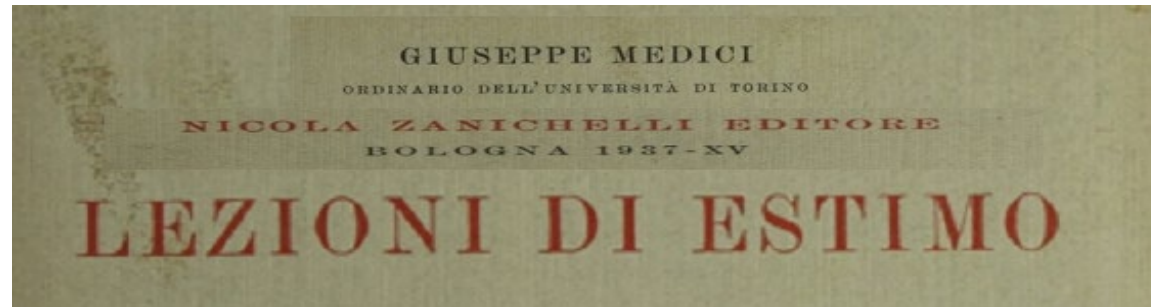


€ 200,00 / m²

Regole dell'Estimo



1569



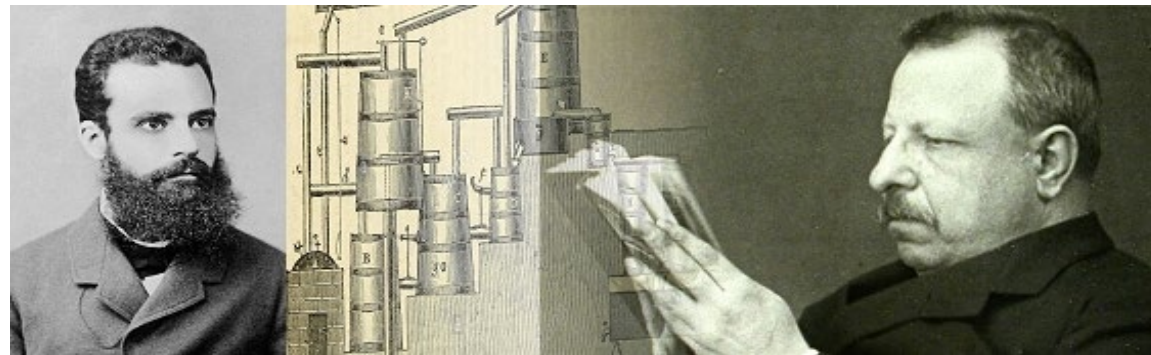
Cito questo testo perché è particolarmente interessante la suddivisione tra il concetto di
Valore di Mercato e Valore di Stima

Per far ciò il Medici porta a riferimento << una discussione svoltasi sul giornale degli economisti all'inizio del secolo, tra

Benedetto Croce >> Filosofo, storico, politico e critico letterario e scrittore

Vilfredo Pareto >> Ingegnere, economista e sociologo

Dunque il parere contrastante tra quello che poteva essere un uomo di cultura a carattere filosofico e un tecnico con tendenze scientifiche.



La Buona



prassi Valutativa

Benedetto Croce identifica il valore di un immobile, *quale valore di stima attribuito da un individuo:*

Expertise

In effetti Croce è fermo sostenitore della filosofia dello spirito, ossia, di quell'entità che tutto governa e produce, nel senso che *gli uomini per agire consapevolmente devono giudicare*, infatti quando l'uomo pensa produce dei giudizi, e con il suo pensiero tutto mette in moto, anche l'economia.

Comunque guidati da uno spirito superiore *giudicano con coscienza*



Anno sabbatico: cosa fare?

levitico 25 versetti:

- 14) Se vendete qualcosa al vostro prossimo o se comprate qualcosa dal vostro prossimo, non farete alcun torto l'uno all'altro.
- 15) Comprerai dal tuo vicino in base al numero di anni trascorsi dopo il giubileo, ed egli venderà a te in base al numero degli anni della raccolta.
- 16) Quanto più anni restano, tanto più alzerai il prezzo; quanto meno anni restano, tanto più abbasserai il prezzo; poiché egli ti vende in base al numero dei raccolti.



Gli Standard Internazionali di Valutazione



La best practice è usata come benchmark (segno di riferimento), minimo accettabile.

Anche Intesa come un livello di **buona pratica professionale**, sempre e **comunque dimostrabile**

Un livello di buona pratica riconosciuta e certificata da autorità, ente professionale, organizzazione, associazione ecc. .



La Buona



prassi Valutativa

- METODOLOGIA DIRETTA :
- Sistema di comparazione diretta (M.C.A.) – (I.C.A)
- METODOLOGIA FINANZIARIA :
- Sistema di capitalizzazione del reddito (M.C.A. reddito e saggi di capitalizzazione);
- Sistema della capitalizzazione finanziaria;
- Sistema dei flussi di cassa (D.C.F.);
- METODOLOGIA INDIRETTA :
- Sistema per Valore di Trasformazione;
- Sistema per HBU miglior utilizzo;
- METODOLOGIA ALTERNATIVA E/O RESIDUALE
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione;
- Valore di Sostituzione;
- Tecniche residuali in genere;
- METODOLOGIA DEI COSTI quale ultima ratio, ovvero, riferibile ad immobili *Particolari e/o Speciali*

La Buona  prassi Valutativa

Monoparametrica: € 1.350 / mq. x mq. 110 = € 148.500

TABELLA DATI (INDIVIDUAZIONE COMPARABILI E SUBJET)

CARATERISTICA	UNITA' (A)	UNITA' (B)	UNITA' (C)	SUBJET
Prezzo Totale	€ 570.000,00	€ 740.000,00	€ 690.000,00	SUBJET
Provenienza dato	Agenzia Immobiliare	Consevatoria	Notaio	
Localizzazione / Complesso	Via n° ...	Via n° ...	Via n° ...	Via n° ..
Data di compr./riferimento (DAT)	3	6	9	0
Ubicazione - Inquadramento				
Rilievo Fotografico				
Affaccio				

TABELLA DATI (SUBJET)

				Rapporto di	Superficie			Superficie
Tipologia di Superficie				Acronimo	Sup. Rilevata mq.			Ragg.ta
Superficie Princiiale			SUP	115,00	100%			115,00
Superficie Balcone			BAL	20,00	30%			6,00
Superficie Terrazzo			TER	-	-			-
Superficie Cantina			CAN	-	-			-
Superficie Taverna			TAV	-	-			-
Superficie Ripostiglio			RIP	10,00	25%			2,50
Suerficie Solaio Accessorio			SAC	-	-			-
Superficie Solaio Abitabile			SAB	-	-			-
Sup. Accessorio meglio specificato			ACC	-	-			-
Superficie Accessorio Diretto			ADI	-	-			-
Superficie Accesorio Indiretto			AIN	-	-			-
Pertinenza meglio specificata			PER	-	-			-
Superficie Lastrico Solarie			LSO	-	-			-
Sup. Area Esterna Pavimentata			APA	-	-			-
Sup. Area Esterna Verde			AVE	-	-			-
Superficie Posto Auto			SPA	-	-			-
Superficie Autorimessa			BOX	16,00	50%			8,00
Superficie da specificare ALTRO			Altro	-	-			-

Totale 131,50

Data della valutazione	saggio	1,5%	DAT		mesi	-
Livello di piano	saggio	0,5%	LIV		mesi	-
Ascensore			ASC		Presenza	(1)
Stato Manutenzione e Conservazione			STM		Buono	3
Impianti Tecnologici (Condizionatore)			IMP		Presenza	(1)
Impianti Tecnologici			IMP		Altro impianto	(0)
Impianti Tecnologici			IMP		Altro impianto	(0)
Servizio Igienico			SER		n°	1
Altri Servizi			ASE		Specificare	(2)
Funzionalità e Distribuzione Interna			FDI		Medio	2
Posizione Infrastrutture			POS		Scarso	1
Questione Ambientale			AMB			
Immobile fonte di inquinamento			>INQ		Specificare	-
Immobile in contesto inquinato			<INQ		Specificare	-
Panomamicita'			PAN		Scarso	1
Vincolo			VIN		Specificare	-
Zona di rispetto			RIS		Specificare	-
Altro			Altro		Specificare	-
Altro.....			Altro		Specificare	-

TABELLA DATI (COMPARABILI E SUBJET)

Catateristica	Acronimo	A		B		C		Subject
Superficie Princiale	SUP	120,0	Unità mq.	128,0	Unità mq.	118,0		115,0
Superficie Balcone	BAL	14,0	Unità mq.	13,0	Unità mq.	-		20,0
Superficie Terrazzo	TER							
Superficie Cantina	CAN							
Superficie Taverna	TAV							
Superficie Ripostiglio	RIP	8,0	Unità mq.	6,0	Unità mq.	9,0		10,0
Suerficie Solaio Accessorio	SAC							
Superficie Solaio Abitabile								
..... Area Esterna Verde	AVE							
Superficie Posto Auto	SPA							
Superficie Autorimessa	BOX	15,0	Unità mq.	13,0	Unità mq.	19,0		16,0

Livello di Piano	LIV	2	Unità n°	2	Unità n°	4		3
Ascensore	ASC	1	Unità Presenza	1	Unità Presenza	1		1
Stato Manutenzione e Conservazione	STM	3	Unità grado	3	Unità grado	3		3
Impianti Tecnologici (Condizionatore)	IMP	1	Unità Presenza	1	Unità Presenza	1		1
Servizio Igienico	SER	2	Unità n°	1	Unità n°	1		2
Altri Servizi	ASE							
Funzionalità e Distribuzione Interna	FDI	2		2		2		2
Posizione Infrastrutture	POS	1	Unità grado	2	Unità grado	4		1
Inquinamento <INQ - >INQ	<INQ							
Panomamicita'	PAN	1		4		2		1
Vincolo	VIN							
Zona di rispetto	RIS							

Determinazione dei prezzi marginali delle SUPERFICI

	Superf. mq.	Rapporto Superficie	Superf. Ragg.ta	Superf. mq.	Rapporto Superficie	Superf. Ragg.ta	Superf. mq.	Rapporto Superficie	Superf. Ragg.ta
Superficie principale (SUP)	120,00	1,00	120	128,00	1,00	128	118,00	1,00	118
Superficie Balcone (BAL)	14,00	0,30	4,2	13,00	0,30	3,9	0,00	0,30	0
Superficie Ripostiglio (RIP)	8,00	0,25	2	6,00	0,25	1,5	9,00	0,25	2,25
Superficie Autorimessa (BOX)	15,00	0,50	7,5	13,00	0,50	6,5	19,00	0,50	9,5
Altro.....	Altro		0	Altro		0	Altro		0
	Sup. Totale Ragg. 133,7			139,9			129,75		

Superficie principale (SUP)	€	4.263,28	€	5.289,49	€	5.317,92	€	4.263,28
Superficie Balcone (BAL)	€	1.278,98	€	1.586,85	€	1.595,38	€	1.278,98
Superficie Ripostiglio (RIP)	€	1.065,82	€	1.322,37	€	1.329,48	€	1.065,82
Superficie Autorimessa (BOX)	€	2.131,64	€	2.644,75	€	2.658,96	€	2.131,64
Altro.....	€	-	€	-	€	-	€	-

Determinazione dei prezzi marginali delle diverse CARATTERISTICHE

Data di compravendita (DAT)		segno (-) sta aumentando // segno (+) sta diminuendo	
Prezzo Marginale data : $p(\text{DAT}) = (\text{PRZ}) * (i * (\text{DAT}) / 12)$		Saggio di variazione mensile del prezzo degli immobili	
$i(\text{DAT}) = 0,015$			
p(DAT) comparabile (A)	€	570.000,00	€ 712,50
p(DAT) comparabile (B)	€	740.000,00	€ 925,00
p(DAT) comparabile (C)	€	690.000,00	€ 862,50

Livello di Piano (LIV)				$i = 0,005$	
Prezzo Marginale Livello Piano :					
$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$		$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * ((i) / (1 + i))$			
Subjet	Piano	3			
Prezzo Marginale A	Piano	2	€ 570.000,00	$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$	€ 2.850,00
Prezzo Marginale B	Piano	2	€ 740.000,00	$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * (i)$	€ 3.700,00
Prezzo Marginale C	Piano	4	€ 690.000,00	$p(\text{LIV}) = (\text{PRZ}) * ((i) / (1 + i))$	€ 3.432,84

Senza ascensore mettere davanti (-)
 Con Ascensore mettere davanti (+)

Stato di Manutenzione (STM)				
1 = Scarso	Non si provvede al alcun calcolo, perché tutti al medesimo grado STM			
2 = Sufficiente	3	3	3	3
3 = Buono				
4 = Ottimo				

Impianti Tecnologici (Condizionatore)

Prezzo Marginale Condizionatore (CON) $p(\text{CON}) = C_n(\text{CON}) \times (1 - (t/n))$ Non si provvede al alcun calcolo, perché tutti hanno il condizionatori

Da Computo metrico € - Vita Utile Vita intermedia (t)

(n)

Servizio Igienico (SER)

Prezzo Marginale Servizio Igienico $p(\text{SER}) = C_n(\text{SER}) \times (1 - (t/n))$

Da Computo metrico € Vita Utile Vita intermedia (t) €

(n)

Altri Servizi (ASE)

Prezzo Marginale Servizio Igienico $p(\text{ASE}) = C_n(\text{ASE}) \times (1 - (t/n))$

Da Computo metrico € - Vita Utile Vita intermedia (t)

(n)

Funzionalità e distribuzione spazi**interni (FDI)**

1 = Minimo

2 = Medio

3 = Massimo

Non si provvede al alcun calcolo, perché tutti al medesimo grado FDI

2

2

2

2

Posizione Infrastrutturale (POS)

1 = Scarso

2 = Sufficiente

3 = Buono

4 = Ottimo

1

2

4

1

Panoramicità (PAN) 1 = Scarso 2 = Sufficiente 3 = Buono 4 = Ottimo	1	4	2	1
---	---	---	---	---

Inquinamento <INQ - >INQ 0= inesistente 1 = Minimo 2 = Medio 3 = Massimo	Non si provvede al alcun calcolo, perché tutti al medesimo grado di INQ			
	0	0	0	0

Vincolo (VIN) 0= inesistente 1 = Minimo 2 = Medio 3 = Massimo	Non si provvede al alcun calcolo, perché tutti al medesimo grado di VIN Ex Galasso 300 ml. dal mare			
	2	2	2	2

Altro (ALTRO) 1 = Scarso 2 = Sufficiente 3 = Buono 4 = Ottimo	$p(\text{ALTRO}) = C_n(\text{ALTRO}) \times (1 - (t/n))$			
	Da Computo metrico € -			Vita Utile - Vita intermedia

TABELLA DI VALUTAZIONE (Aggiustamenti)

Prezzo Totale	€ 570.000,00		€ 740.000,00		€ 690.000,00	
Superficie principale (SUP)	115,00	120,00 -€ 21.316	115,00	128,00 -€ 55.423	115,00	118,00 -€ 12.790
Superficie Balcone (BAL)	20,00	14,00 € 7.673,9	20,00	13,00 € 8.952,9	20,00	0,00 € 25.580
Superficie Ripostiglio (RIP)	10,00	8,00 € 2.131,6	10,00	6,00 € 4.263,3	10,00	9,00 € 1.066
Superficie Autorimessa (BOX)	16,00	15,00 € 2.131,6	16,00	13,00 € 6.394,9	16,00	19,00 -€ 6.395
Altro.....		0,00		0,00		0,00
Data DAT	0	3 -€ 2.137,5	0	6 -€ 5.550,0	0	9 -€ 7.762,5
Livello Piano LIV	3	2 € 2.850,0	3	2 € 3.700,0	3	4 -€ 3.432,8
Stati di Manutenzione (STM)	3	3 € -	3	3 € -	3	3 € -
Impianti Tecnologici (CON)	1	1 € -	1	1 € -	1	1 € -
Servizio Igienico (SER)	2	2 € -	2	1 € 8.000,0	2	1 € 8.000,0
Altri Servizi (ASE)	0	0 € -	0	0 € -	0	0 € -
Funzionalità e distr. Interna (FDI)	2	2 € -	2	2 € -	2	2 € -
Inquinamento <INQ - >INQ	0	0 € -	0	0 € -	0	0 € -
Vincolo VIN	0	0 € -	0	0 € -	0	0 € -
Altro	0	0 € -	0	0 € -	0	0 € -
	0	0 € -	0	0 € -	0	0 € -

SINTESI VALUTATIVA

Prezzi Aggiustati	€ 561.333,29	€ 710.338,48	€ 694.265,40
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 710.338,48	Min	€ 561.333,29	d%	26,54%
-----	--------------	-----	--------------	----	--------

Valore Media fra i tre **NON mediabile !!!!**

Ipotesi di media aritmetica € 655.312,39

VALORE di MERCATO



STISTEMA DI STIMA - associato a M.C.A.

	A			B			C		
Posizione Infrastrutturale (POS)	1	1	0	2	1	1	4	1	3
Panoramicità (PAN)	1	1	0	4	1	3	2	1	1

$$s = \begin{cases} \text{Valore Immobile} \\ \text{p marginale POS} \\ \text{p marginale PAN} \end{cases} \quad p = \begin{cases} \text{€} & 561.333,29 \\ \text{€} & 710.338,48 \\ \text{€} & 694.265,40 \end{cases}$$

(Programma Excel Matrice Inversa - Matrice Prodotto)

Matrice	A	1	0	0
	B	1	-1	-3
	C	1	-3	-1

Matrice	1,00	0,00	0,00
Inversa	0,25	0,13	-0,38
	0,25	-0,38	0,13

Matrice	561333,29	€	561.333,29	Valore Immobile
Prodotto	-31223,89	-€	31.223,89	p marginale POS
	-39260,43	-€	39.260,43	p marginale PAN

VERIFICA	€ 561.333,29	€ 710.338,48	€ 694.265,40
Posizione Infrastrutturale (POS)	€ -	-€ 31.223,89	-€ 93.671,67
Panoramicità (PAN)	€ -	-€ 117.781,30	-€ 39.260,43

Valore Immobile
 € 561.333,29
 € 561.333,29
 € 561.333,29

SINTESI VALUTATIVA

Prezzi Aggiustati	€ 561.333,29	€ 710.338,48	€ 694.265,40
-------------------	--------------	--------------	--------------

Calcolo della Divergenza percentuale assoluta $d\% = (\max - \min) / \min$ non superiore al 5 - 10 %

Max	€ 710.338,48	Min	€ 561.333,29	d%	26,54%
-----	--------------	-----	--------------	----	--------

Valore Media fra i tre **NON mediabile !!!!**

Ipotesi di media aritmetica € 655.312,39

VALORE di MERCATO

€ 561.333,29



L' Highest and Best Use (H.B.U.) – Valore di Trasformazione

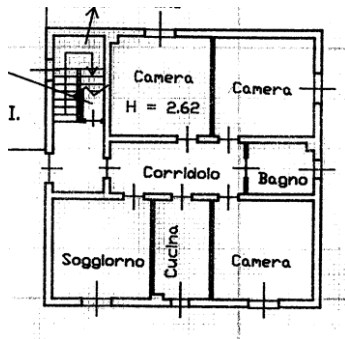


Qualora l'immobile in valutazione *presenti diverse modalità di trasformazione* (fabbricato da ristrutturare in alternativa alla demolizione e ricostruzione ex novo) *e/o molteplici destinazioni d'uso* (appartamento trasformabile sia in ufficio che negozio) si può ricorrere al metodo riferibile al *più conveniente e miglior utilizzo* . L' *Highest and Best Use* (H.B.U.) rappresenta, quindi, *la trasformazione più redditizia a parità o minor costo.*

La Buona  prassi Valutativa

Valore Atteso





Valore senza Ristrutturazione € 200.000,00 Probabilità 30 %

Corso propedeutico agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

Relatore : Geom. Aleandro Bottichio

Trasformazione : Ristrutturazione in Abitazione

Valore con ristrutturazione € 250.000,00

Costo di Ristrutturazione € 30.000,00

Differenza € 220.000,00

Probabilità 20 %

(Rifacimento pavimenti, impianti serramenti)

Corso propedeutico agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

Relatore : Geom. Alejandro Bottichio

Trasformazione : In ufficio a stanze

Valore ufficio a stanza € 260.000,00

Costo di Ristrutturazione € 50.000,00

Differenza € 210.000,00

Probabilità 30 %

(Rifacimento pavimenti, impianti serramenti, maggiori oneri comunali – Demolizione di una porzione del muro di spina)

Corso propedeutico agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

Relatore : Geom. Alejandro Bottichio

Trasformazione : In ufficio a Open Space

Valore Open Space € 330.000,00

Costo di Ristrutturazione € 70.000,00

Differenza € 260.000,00

Probabilità 20 %

(Rifacimento pavimenti, impianti serramenti, maggiori oneri comunali – Demolizione totale dei muri di spina)

Corso propedeutico agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

Relatore : Geom. Alejandro Bottichio

Valore Atteso

$$\begin{aligned} &200.000 \times 0.30 + 220.000 \times 0.20 + \\ &210.000 \times 0.30 + 260.000 \times 0.20 \\ &= 219.000 \end{aligned}$$

Corso propedeutico agli Standard Internazionali di Valutazione Immobiliare

Relatore : Geom. Aleandro Bottichio



Definizione

Secondo gli standard di qualità, ai fini della qualificazione professionale della categoria dei Geometri, Consiglio Nazionale dei Geometri e Geometri Laureati



La Due Diligence Immobiliare è intesa come **processo metodologico finalizzato all'accertamento** e al **riscontro tra lo stato documentale**, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la **quantificazione degli oneri economici necessari per gli eventuali costi di adeguamento**

ACCERTAMENTO (STATO DI FATTO)
RISCONTRO DOCUMENTALE (PRESCRIZIONI NORMATIVE)
VALUTAZIONE ONEI E NECESSARI ALL'ADEGUAMENTO



PREROGATIVA DELLA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

- Chiara definizione dell'oggetto immobiliare in Valutazione
- Ponderazione della circolabilità dell'immobile, soprattutto in relazione alla nullità degli atti



- **Preventivo adeguamento necessario ad evitare la nullità degli atti**





Gli allegati del rapporto di Due Diligence

L'elenco della documentazione la dice lunga sul tipo di indagine che dovrà essere condotta e sull'elaborato che dovrà essere prodotto

- **Documentazione fotografica** descrittiva e dettagliante soprattutto gli elementi valorizzanti o deprezzanti l'immobile.
- **Documentazione di inquadramento e contestualizzazione**, mappe aeree estratte dai vari siti cartografici pubblici, geoportali e simili
- **Mapa con coerenzati i confini.**
- **Documentazione catastale dei terreni** completa di mappa e visura catastale;
- **Documentazione catastale dei fabbricati**, completa di elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetrie e visure catastali per ciascun subalterno.

La Buona Due Diligence Immobiliare



- Documentazione utile alla **ricostruzione catastale storica ventennale**, visure storiche, planimetrie ed elaborati planimetrici ex ante, cartaceo catastale non in banca dati.
- Documentazione a rappresentazione, **anche storica**, della situazione autorizzativa : **licenze, autorizzazioni, concessioni, permessi di costruire, titoli semplificati (CILA, SCIA, PdC , ecc.)**; con **stralcio degli elaborati grafici significativi** a dettaglio dell'oggetto valutativo, e quanto necessario e sufficiente alla corretta identificazione in merito alle questioni edilizie;
- **Nel caso di difformità edilizie stralcio degli elaborati grafici con evidenziate le porzioni difformi, in rosso le aggiunte abusive, in giallo le parti autorizzate ma non eseguite.** Sintetica ma efficace rappresentazione, anche quotata, delle porzioni difformi.
- **Certificato di agibilità**, anche in forma di autocertificazione e suoi allegati significativi.
- **Cartografia rappresentante la zonizzazione, estratto delle norme di zona e delle norme tecniche di attuazione in attinenza, quanto ulteriormente necessario alla definizione urbanistica dell'immobile.** **Immobile saturo**

La Buona Due Diligence Immobiliare



- **Documentazione fotografica e quant'altro** necessario a rappresentare la fattiva **situazione ambientale dell'immobile**.
- **Cartografia e stralci normativi a rappresentazione della vincolistica** ambientale, estratti da diversi portali cartografici pubblici, compresa documentazione derivante dall'accesso allo strumento urbanistico comunale in attinenza ai vincoli.
- **Qualora conseguito certificato di destinazione urbanistica**.
- **Documentazione fotografica e quant'altro** necessario a **rappresentare la fattiva situazione di manutenzione e conservazione**, nonché il **Fascicolo dell'opera**, oppure il **piano di manutenzione per gli immobili pubblici**, qualora presenti nell'immobile.
- Denuncia della **pratica strutturale** contenente gli estremi di presentazione, estratti significativi del calcolo strutturale e relativi elaborati grafici, **collaudo strutturale** con estremi di deposito.
- **Dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici** e stralci significativi del progetto, qualora d'obbligo, altra documentazione in attinenza e caratteristica agli impianti.

La Buona Due Diligence Immobiliare



- **Certificato di prevenzione incendi**, qualora previsto e stralci significativi degli elaborati grafici e tecnici relativamente alla sicurezza antincendio.
- **Contratti di qualsiasi genere attestanti la titolarità, purché registrati e trascritti.**
- **Documentazione di qualsiasi genere**, e contratti, attestanti lo stato di possesso e i **diritti reali di godimento**, purché registrati e trascritti.
- **Documenti di natura condominiale**, quali **tabelle millesimali, regolamento di condominio, bilanci consuntivi relativi all'anno precedente e quello in corso.**
- **Quant'altro necessario perché particolareggiante l'immobile.**

La Buona Due Diligence Immobiliare



Esempio Immobile Abusivo



Costi della Sanatoria : Oneri di Sanatoria - Oneri di Contributo di Concessione (Oneri Concessori) - Bollati e diritti - Compensi professionali - IVA - Cassa.

Costi della Demolizione : Computo metrico estimativo dettagliato delle opere di demolizione.

La Buona Due Diligence Immobiliare



VALORE DI MERCATO INCONDIZIONATO



Costi Demolizione

La Buona Due Diligence Immobiliare



I titoli abilitativi edilizi

- Permessi di costruire
- S.C.I.A.
- D.I.A.



La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Urbanistica



DEMOLIZIONE





Analisi Ambientale: Inquinamento Esterno

A collage of images illustrating environmental pollution: a large industrial factory with multiple smokestacks emitting thick white plumes; a residential area with several buildings and their chimneys emitting smoke; a blue recycling bin overflowing with plastic waste; and two large concrete pipes discharging wastewater into a stream.

CO₂

-50%

a
ATTENZIONE
CONTIENE
AMIANTO

110%

La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Ambientale: Inquinamento Interno



La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Ambientale Vincolistica



D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004
recante il
**Codice dei beni culturali e
del paesaggio**

CODICE URBANI



La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Strutturale



A vista



Prove sul campo
Distruttive e Non

La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Conformità impiantistica



D.M. 37/08 (ex 46/90)



La Buona Due Diligence Immobiliare



Analisi Sicurezza Antincendio



La Buona Due Diligence Immobiliare



Abitazione del coniuge superstite

L'art. 540 del codice civile, in attinenza al diritto successorio causa morte stabilisce al II comma, che:

“Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli”.



Nuda proprietà 1/3

Rossi Maria **Abitazione 1/1**

Figlio 1 Nuda proprietà 1/3

Figlio 2 Nuda proprietà 1/3