

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE RAPPORTO DI PERIZIA

DATI GENERALI ISTRUTTORIA (a cura della Banca)

Ufficio			
Dipendente			
Filiale			
Cliente		NDG	
Finanziamento €		Rimborsabile in anni	

DATI GENERALI PERITO / PERIZIA (a cura del Perito)

Perito incaricato	Dott. Ing. GIOVANNI JAROSZUK		
e-mail	studio@jaroszukgiovanni.191.it	Tel./Cell.	0543-35092 - 348 3301091
Protocollo perito n°	Perizia n°	Bene n°	1
Data conf. Incarico	5/06/2015	Data sopralluogo	9/06/2015
Sopralluogo interno ed esterno	<input checked="" type="checkbox"/>	Sopralluogo solo esterno	<input type="checkbox"/>
		Senza sopralluogo	<input type="checkbox"/>
Data valutazione	11/06/2015	Revisione n°	

La presente perizia viene redatta in conformità e secondo le metodologie previste dagli European Valuation Standards EVS 2012 (Blue Book) o, in alternativa, secondo le linee guida del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS). Per la sua applicazione si può far riferimento alla "Linee guida valutazioni immobiliari" di ABI.

UBICAZIONE IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Regione	Toscana	Provincia	Arezzo
Comune	Pieve Santo Stefano	Località / Fraz.	Valdazze
Via / P.zza / ecc.	Piazza Spadaro	C.A.P.	52036
Dest. Principale	Residenziale	Tipologia	Appartamenti
Zona (1)	Suburbana	Altra Zona (specificare)	Montana isolata

DATI ATTUALI INDIVIDUAZIONE CATASTALE

CATASTO FABBRICATI Comune di				PIEVE SANTO STEFANO (AR)					
Ditta / Proprietà				prop. 1/1					
Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Sub.	Cat.	Classe	Piano	Consist.	Sup. Cat.	Rendita (€)
	53	77	66	A/2	1	5	3,0 vani		154,94
	53	77	67	A/2	1	5	2,5 vani		129,11

CATASTO TERRENI Comune di			PIEVE SANTO STEFANO (AR)			
Ditta / Proprietà			prop. 1/1			
Foglio	Partic.	Qualità (2)	Classe	Sup. cat. (mq)	Reddito Dom. (€)	Reddito Agr. (€)

SITUAZIONE / INQUADRAMENTO / REGOLARITA' URBANISTICA

DESTINAZIONE / INSERIMENTO NEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO (descrizione dettagliata)
Trattasi di valutazione di porzioni di complesso immobiliare di tipologia condominiale denominato "Santa Rita" riguardanti due unità abitative poste al piano quinto composte rispettivamente da : - appartamento (rif. Mapp. sub. 66) ingresso, cucina/soggiorno, disimpegno, camera, bagno, due balconi - appartamento (rif. Mapp. sub. 67) cucina/soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, due balconi ubicato in Comune di Pieve Santo Stefano (AR), loc. Valdazze "Villaggio del Cantante", Piazza Spadaro.

VINCOLI (indicare con una X gli eventuali vincoli presenti)

Urbanistico	<input type="checkbox"/> Storico/artistico	<input type="checkbox"/> Paesaggistico	<input type="checkbox"/> Geologico	<input type="checkbox"/> Servitù attiva
Servitù passiva	<input type="checkbox"/> Servitù apparente	<input type="checkbox"/> Diritto superficie	<input type="checkbox"/> Usufrutto	<input type="checkbox"/> Ediliz. Convenzionata
Altro (specificare)				

SEZIONE FABBRICATI

IMMOBILI ESISTENTI

Anno di Costruzione	1969	Anno di ristruttur.		Tipo (3)	Complesso condominiale
Stato conservazione (4)	sufficiente	Finiture (5)	popolari	Utilizzo (6)	Seconda casa

IMMOBILI DA COSTRUIRE / IN COSTRUZIONE S.A.L. / IN RISTRUTTURAZIONE

Data inizio lavori reale/presunta		Data fine lavori prevista entro il	
Stato lavori al sopralluogo (7)		Realizzato in ambito di edilizia (8)	
S.A.L. n°		% dei lavori eseguiti al momento della perizia S.A.L.	

STRUTTURE E FINITURE (indicare con una X le tipologie presenti)

Struttura portante	Metallo		Muratura		Cemento armato	<input checked="" type="checkbox"/>	Composita	
Solai	Metallo		Legno		Laterocemento	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	
Copertura	Coppi		Tegole		Piana	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	A falde in eternit
Pavimenti	Marmo		Ceramica	<input checked="" type="checkbox"/>	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	Altro	Gres porcellanato
Rivestimenti	Marmo		Ceramica	<input checked="" type="checkbox"/>	Legno		Altro	
Infissi	Legno	<input checked="" type="checkbox"/>	Metallo	<input checked="" type="checkbox"/>	PVC		Altro	
Zona sismica (9)	2		Struttura antisismica			<input checked="" type="checkbox"/>	Classe Energetica (10)	G

IMPIANTI (indicare con una X le tipologie presenti)

Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Idrico	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento		Antincendio		Telefonico	<input checked="" type="checkbox"/>	Videocitofono	
Antifurto		Trasmissione dati		Fotovoltaico		Rilevazione incendi	
Riscaldam. autonomo	<input checked="" type="checkbox"/>	Riscaldam. centraliz.		Solare termico		Altro	
Stato di conservazione generale (4)	Sufficiente			Dotazione generale (11)	Media		

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Destinazione	N. Unità	Piano	Sup.reale mq	Coeff. Pond. (%)	Sup. ponderata mq
Residenziale Appartamento sub. 66	1	5	57,00	1,00	57,00
Residenziale Appartamento sub. 67	1	5	53,00	1,00	53,00
Commerciale					
Direzionale					
Terziario					
Industr./artigianale.					
Produtt./ agricolo					
Produtt./zootecnia					

REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA - CATASTALE

Tipo Autorizz. Edilizia (12)	Permesso di costruire	n°	Prot. 695	Rilasciato il	3/07/1969
Concessione in sanatoria	n°	Prot. 7570/86	Rilasciato il		26/5/2003 cron n. 232
Agibilità / Abitabilità	n°		Rilasciata il	2811/1972	Richiesta il

Rispetto allo strumento urbanistico, alle autorizzazioni edilizie rilasciate e ai provvedimenti emessi, l'immobile oggetto della presente perizia (per immobili esistenti) e/o le opere al momento eseguite (in caso di immobili in costruzione S.A.L.) sono da ritenersi (indicare con una X):	Conformi	
	Non conformi	<input checked="" type="checkbox"/>
Ai sensi del D.L. 31.5. 2010, n. 78, l'immobile oggetto della presente perizia, rispetto ai dati identificativi catastali - e alle planimetrie depositate in catasto, ivi allegate, è da ritenersi (indicare con una X):	Conforme	
	Non conforme	<input checked="" type="checkbox"/>

Obbligatorio, nel caso di non conformità rilevate, inserire nella casella a fianco la descrizione dettagliata delle difformità riscontrate. Specificare inoltre se quanto non conforme potrà essere sanabile, con quali strumenti amministrativi e a quali costi. Si riscontrano modifiche interne con unione dei due alloggi comportanti spostamenti e demolizioni di tramezzi

Si fa presente che le opere difformi riscontrate risultano sanabili attraverso specifica richiesta autorizzativa comportante altresì presentazione di variazione catastale. Costo globale 3.000/4000 €.

AREA SCOPERTA DI PERTINENZA DEI FABBRICATI	In proprietà esclusiva	Superficie in mq.	
	In uso esclusivo	Superficie in mq.	
	Condominiale	Superficie in mq.	

SEZIONE TERRENI

AREE EDIFICABILI	Superficie dell'area	mq	
	Superficie edificabile	mq	
	Potenzialità edificatoria	mc /mq	
	Distanza dai fabbricati	ml	
	Distanza dai confini	ml	
	Distanza dalle strade	ml	
	Altezza max. consentita	ml	
	Indice max. di copertura	%	
AREE AGRICOLE	Superficie dell'area	mq	
	Dotazione fabbricati rurali	mq	
	Stato di conservazione dei fabbricati (4)		

SEZIONE VALUTAZIONE (Valore di Mercato Prudenziale VMP)

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DEL BENE (descrizione dettagliata del bene)	
<p>Trattasi di valutazione di porzioni di complesso immobiliare di tipologia residenziale condominiale denominato "Santa Rita" composte da due unità abitative poste al piano quinto mansardato, ubicato in Pieve Santo Stefano (AR), loc. Valdazze "Villaggio del Cantante", Piazza Spadaro, in contesto extraurbano dotato di tutti i servizi ed infrastrutture essenziali e ben collegata alla restante viabilità. Il complesso immobiliare sorse alla fine degli anni 60 con l'intento di creare un nuovo centro turistico nell'entroterra Aretino, in ambito montano appenninico di gradevole collocazione, agevolmente raggiungibile attraverso la superstrada E45 e buona viabilità ordinaria.</p> <p>L'intervento originario che prevedeva la creazione di un compendio immobiliare comprendente una struttura principale condominiale ed una serie di villette distribuite in ampi spazi verdi, ebbe un breve periodo di sviluppo legato altresì all'interesse di alcuni personaggi del mondo dello spettacolo.</p> <p>Di fatto l'investimento relativo alla costruzione principale non fu mai completamente ultimato in tutte le sue componenti e pur se funzionante ed utilizzato, il sito non è stato nel tempo oggetto delle continue ed ordinarie manutenzioni necessarie, fattore evidenziato dallo stato di degrado di varie zone (intonaci esterni, parti comuni, copertura in eternit da smaltire, zona garage non completata, impianti non a norma, sistemazioni esterne, ecc)</p> <p>Nel caso specifico i criteri di stima generali normalmente utilizzabili risultano legati a metodologie di comparazione. Nell'ambito della tipologia dei beni da considerarsi specifici, vista soprattutto l'ubicazione, non sussistono localmente, validi termini di confronto o derivanti da compravendite su cui basarsi, al fine di potere definire la loro stima più attendibile.</p> <p>Tenuto conto quindi di tali fattori e carenza di validi elementi di riferimento, si sono valutati i prezzi medi nel contesto della territorialità considerando altresì parametri ricavati dal borsino immobiliare e quelli rilevati dall'agenzia del territorio, apportando rettifiche e compensazioni proprie delle stime immobiliari, in funzione delle loro caratteristiche peculiari e della loro specifica localizzazione. I criteri generali di valutazione adottati per i cespiti sopra menzionati consistono quindi in larga misura nella analisi comparativa del bene nell'ambito dell'attuale mercato, tenuto conto dell'incidenza dell'area, dei costi di costruzione, della consistenza dello stesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, delle dimensioni, caratteristiche, delle eventuali accessioni, pertinenze e quant'altro arreda e correda il bene stesso ed i valori unitari ricavati nascono dopo aver effettuato un attento esame consuntivo e dopo avere altresì attinto informazioni all'esterno da varie fonti.</p> <p>La stima ha tenuto conto del fatto che la grave crisi a livello nazionale ed europea dell'economia reale, derivante dal trasferimento di molteplici sistemi produttivi in altri ambiti e paesi emergenti, ha portato ad uno squilibrio sistemico sia nazionale che continentale in tale contesto, con notevole diminuzione od annullamento dei profitti da sempre considerati consolidati. L'aggiungersi della stretta creditizia, ha contribuito ad influenzare in modo sistemico il mercato immobiliare, che denota in tutti i settori una stasi molto grave. Le valutazioni attribuite sono quindi legate e condizionate dalla situazione attuale del mercato immobiliare che riduce le transazioni ed influenzate dalla limitazione che porta alla possibilità di un loro collocamento in un periodo futuro non inferiore a 24/36 mesi, tempi entro i quali, nell'ambito della crisi globale che ha coinvolto l'economia reale, si potranno avere una probabile riorganizzazione ed assesto dei sistemi produttivi, che dovrebbero portare a riflessi positivi accettabili sul settore immobiliare. Tenuto conto di tutti gli elementi sopraesposti, sia urbanistici che catastali, che relativi allo stato d'uso ed al grado di commerciabilità, pur considerati la tipologia e la consistenza del bene che porta a valori accessibili ad una vasta fascia di acquirenti, si giudica l'appetibilità, nella attuale situazione di mercato e del contesto territoriale in cui è ubicato, scarsa.</p>	

Commerciabilità (13)	Bassa	Tempi medi di vendita stimati (in mesi)	Oltre 24 mesi
----------------------	--------------	---	----------------------

VALUTAZIONE A COMPARAZIONE/CONFRONTO (allegare eventuale doc. / dati dei beni comparati)

Descrizione destinazione	Foglio	Partic.	Sub	Superficie mq	Prezzo di vendita €/mq	Valore di Mercato Prudenziale (€)
Residenziale Appartamento	53	77	66	57,00	950	55.000
Residenziale Appartamento	53	77	67	53,00	950	50.000
Valore medio comparabili (non presenti elementi significativi di riferimento) - Valore medio OMI						€. (690+1000)= 850/MQ
Valore di Mercato Prudenziale (VMP)						105.000 €

VALUTAZIONE A REDDITO (Metodo della Capitalizzazione Diretta / Finanziaria)

Descrizione reddito	Reddito Prudenziale annuo (€)	Tasso capitalizz. annuo %	Valore di Mercato Prudenziale (€)
Valore a Reddito			€

VALUTAZIONE A COSTO (Costo costruzione / investimento / S.A.L.)

Descrizione	Superficie mq	€/mq	Costo Totale (€)
VMP Fabbricati esistenti			
VMP Area			
Oneri di Costruzione e Urbanizzazione			
Costo di costruzione / ristrutturazione			
Costo progettazioni, DL, Sicurezza ecc.			
Contributi Pubblici			
Oneri finanziari			
Valore a Costo			€

RIEPILOGO ELEMENTI PATRIMONIALI (STATO ATTUALE)

VALORE DI MERCATO PRUDENZIALE COMPLESSIVO ADOTTATO (minore tra il VMP a Comparazione /Confronto e quello a Reddito, quando entrambe presenti)		105.000 €
VALORE ASSICURABILE (polizza assicurativa)		130.000 €
VALORE PRESUNTO A FINE LAVORI (in caso di immobili in costruzione / S.A.L.)		€
VALORE DI PRONTO REALIZZO (14) (indicare % di decurtazione sul VMP)	20%	80.000 €

SEZIONE DOCUMENTAZIONE ALLEGATA E DICHIARAZIONI**DOCUMENTAZIONE ALLEGATA (indicare con una X le tipologie allegate)**

Estratto di mappa (*)	<input checked="" type="checkbox"/>	Planimetrie catastali (*)	<input type="checkbox"/>	Visure catastali (*)	<input checked="" type="checkbox"/>
Cert. Agibilità/Abitabilità (*)	<input type="checkbox"/>	Atto di provenienza (*)	<input checked="" type="checkbox"/>	Cert. Dest. Urbanistica in caso di terreni (*)	<input type="checkbox"/>
Doc. Fotografica (*)	<input checked="" type="checkbox"/>	Autoriz. / Concessione Edilizia (**)	<input type="checkbox"/>	Condono Edilizio (**)	<input type="checkbox"/>
Elaborati grafici di progetto (***)	<input type="checkbox"/>	Computi Metrici (S.A.L.) (***)	<input type="checkbox"/>	Planimetrie con rilievo (***)	<input type="checkbox"/>
Dich. conf. Imp. Elettrico (***)	<input type="checkbox"/>	Dich. conf. Imp. riscald. (***)	<input type="checkbox"/>	Dich. conf. Imp.idrico / sanitario (***)	<input type="checkbox"/>
Dich.conf. impianto trasmissione dati (***)	<input type="checkbox"/>	Attestazione Prestazione Energetica (APE, ACE) (***)	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Estratto P.R.G. (***)	<input type="checkbox"/>	Comparabili e scheda OMI	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>

Il presente Rapporto di Valutazione / Perizia è stato redatto al costo di € (indicare l'importo al netto di IVA e contributi associativi):			500 €
Luogo e data	Forlì, 26/08/2015	Timbro e firma del Perito	

DICHIARAZIONI ESPRESSE SOTTOSCRITTE DAL PERITO

Il sottoscritto dichiara che il presente Rapporto di Valutazione / Perizia è stato redatto in conformità e secondo le metodologie previste dagli European Valuation Standards EVS 2012 (Blue Book) o, in alternativa, secondo le linee guida del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).			
Il sottoscritto dichiara che, relativamente al presente Rapporto di Valutazione / Perizia, non ha interessi sull'esito dell'operazione di finanziamento a cui di riferisce, non risulta beneficiario e/o garante del finanziamento e non ha interessi di natura professionale in qualità di proprietario / socio di agenzie immobiliari, società immobiliari e/o edili, comunque collegate agli immobili oggetto della presente Valutazione / Perizia.			
Il sottoscritto dichiara che Valore di Mercato Prudenziale VMP espresso nel presente Rapporto di Valutazione / Perizia, si riferisce "all'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto <u>alla data della valutazione</u> , in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".			
Obbligatorio dichiarare, nella casella a fianco, l'eventuale presenza di assunzioni e/o condizioni limitanti su cui è basato il seguente Rapporto di Valutazione / Perizia (15):			
Luogo e data	Forlì, 26/08/2015	Timbro e firma del Perito	

NOTE:

- (1) Centralissima, centrale, semi centrale, periferica, suburbana, rurale.
 - (2) Seminativo, seminativo arborato, vigneto, incolto, altro.
 - (3) Singolo, bifamiliare, a schiera, condominiale, altro.
 - (4) Ottimo, buono, discreto, normale, scadente, fatiscente.
 - (5) Lusso, signorili, medie, popolari, scadenti.
 - (6) Prima abitazione, no prima abitazione, occupato da conduttore, occupato da mutuatario, altro.
 - (7) Finiti, semifiniti, grezzo avanzato, grezzo, in costruzione / ristrutturazione, lavori appena iniziati, lavori da iniziare.
 - (8) Edilizia convenzionata, edilizia libera, PEEP, PIRUEA, altro.
 - (9) Zona 1 (sismicità alta) – Zona 2 (sismicità media) – Zona 3 (sismicità bassa) – Zona 4 (sismicità molto bassa).
 - (10) A, B, C, D, E, F, G.
 - (11) Elevata, media, bassa, insufficiente, non a norma.
 - (12) Concessione edilizia, Permesso di Costruire, DIA, SCIA, CIA, altro.
 - (13) Molto alta, alta, normale, bassa, nulla, altro.
 - (14) Valore che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita entro un periodo troppo breve rispetto ai normali tempi di commercializzazione richiesti o in caso di vendita in circostanze straordinarie / imposte / estorte.
 - (15) Il perito è tenuto a dichiarare eventuali condizioni limitanti che disattendono i criteri e le metodologie previste dagli EVS 2012 (Blue Book) e/o RICS. In questo caso il perito, tuttavia, deve verificare se queste condizioni limitanti non siano tali da limitare l'affidabilità, la credibilità e l'utilizzo del presente rapporto di valutazione. Il perito deve inoltre riportare chiaramente eventuali condizioni limitanti imposte dalla Committenza e inserite nelle istruzioni dell'incarico.
- (*) Documentazione minima da allegare al Rapporto di Valutazione (questa documentazione deve essere consegnata / prodotta a cura del Cliente ad esclusione della sola doc. fotografica che invece sarà prodotta dal Perito).
- (**) Documentazione utile ma non obbligatoria
- (***) Documentazione facoltativa