***RAPPORTO DI VALUTAZIONE TERRENI***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

**Anagrafica**

Proprietario: …………………………………………………

Esperto incaricato …………………………………

**Identificazione dell’immobile**

***Descrizione sintetica ………………………………………………………………………………………………………………….***

***Ubicazione …………………………………………………………………………………………………………………………….***

***Identificativi catastali* …………………………………………………………………………………………………………………..**

□ ***Proprietà*** % ……………………………….% ……………………….***Divisibilità dell'immobile*** □ si □ no

***Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell’immobile*** □ Molto Appetibile □ Appetibile □ Poco Appetibile □ Per niente Appetibile

**Audit documentale e Due Diligence**

***Conformità catastale*** □ Si □ No

***Conformità titolarità*** □ Si □ No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente**

Immobile occupato □ No □ Si

Spese contributive arretrate □ No □ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami □ No □ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici □ No □ Si

***2.1.1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.***

***Analisi documentale e attività di verifica***

acquisizione della documentazione □

accesso all’immobile □

verifica dello stato di fatto □

verifica solo sulla documentazione □

conformità urbanistica e catastale □

problematiche di carattere ambientale □

***Indagine di mercato*** □

***Elaborazione dei dati***

ausilio di programmi informatici □

- metodo del confronto di mercato □

- metodo finanziario □

- metodo del costo □

***Redazione del rapporto di valutazione*** □



***2.1.2.*** Inquadramento dell’immobile

**2.1.2.1. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**2.1.2.2. Localizzazione**

□ Provincia □ Comune □ Frazione □ Località

□ Quartiere □ Via/Piazza □ Civico n.

**2.1.2.3. Tipologia immobiliare**

□ terreno - residenziale -direzionale -terziaria -commerciale - turistico - ricettivo - industriale -artigianale - attività sportiva - agricola

**2.1.2.4. Dimensione** □ piccolo appezzamento □medio appezzamento □ grande appezzamento

**2.1.2.5. Caratteri della domanda e dell’offerta**

□**soggetti sul mercato Lato acquirente**-privato-società-cooperativa–ente **Lato venditore**- privato-società - cooperativa - ente

□ **comportamenti Motivo acquisto** - prima abitazione - seconda abitazione – investimento - altro

**2.1.2.6. Forma di mercato** □ concorrenza perfetta □ monopolio; □ concorrenza monopolistica □concorrenza monopolistica ristretta (domanda o offerta □oligopolio (collusivo o non collusivo) □monopolio bilaterale

**2.1.2.7. Livello del prezzo** □ prezzo unitario medio degli immobili\_\_\_\_\_□ prezzo unitario minimo\_\_\_\_□ prezzo unit. massimo\_\_\_\_

**2.1.2.8. Fasi del mercato immobiliare** □ espansione □ contrazione □ recessione □ recupero

**2.1.2.9. Filtering:aspetto economico-sociale del segmento di mercato** □nullo □ crescita □ decrescente

***2.1.3. Descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione***

**Descrizione sintetica dell’immobile**

**Confini** Indicare i confini catastali □ Nord ……………□ Sud ………………□ Est ………………□ Ovest …………………

**Consistenza** □ Rilievo □ Diretto in loco □ Collaboratore □ Desunto graficamente □Planimetria catastale□ Elaborato grafico

**Calcolo superfici di proprietà**

Superficie Agricola Totale (SAT) \_\_\_\_\_\_, Superficie Agricola Utilizzata (SAU)\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Tare \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Boschi\_\_\_\_\_\_\_\_

**Caratteristiche qualitative immobiliari che determinano variazione di prezzi (***indicare l’incidenza media***)**

****

***2.1.4.*** Audit documentale e Due Diligence

**Limitazioni urbanistiche** □ Vincoli urbanistici □ Vincoli ambientali □ Vincoli paesaggistici

**Rispondenza catastale** Immobile identificato in mappa al Foglio \_\_\_\_\_\_\_ Sezione \_\_\_\_\_\_\_\_ particella \_\_\_\_\_\_\_\_ qualità \_\_\_\_\_ classe \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Reddito dominicale \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Reddito agrario\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Verifica della titolarità***

**Titolo di provenienza** □ Quota di proprietà **Condizioni limitanti** □ Servitù □ Vincoli □ Oneri □ Pesi □ Gravami

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione** □ Libero □ Occupato

□Tipo di contratto ……………… □ €/anno………□ Rata ……. □ Durata ….. □ Scadenza ……□ Estremi registrazione **……..**

**Formalità, vincoli, oneri a carico dell’acquirente**

* domande giudiziali (precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni,;
* gli atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura
* le convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
* gli altri pesi o limitazioni d’uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
* le iscrizioni ipotecarie
* i pignoramenti
* altre trascrizioni pregiudizievoli

**Analisi estimativa**

**Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione**

□ Metodo del confronto di mercato- MCA+Sistema di Stima □ Finanziario - Capitalizzazione diretta

□ Dei costi

**Metodo del confronto di mercato**

Il Market Comparison Approach e il sistema di stima sono composti dai seguenti documenti:

• Parametri del segmento di mercato con Tabella dati e prezzi marginali (in %) delle caratteristiche immobiliari

• Tabella di valutazione con risoluzione del sistema di stima e Risultati di stima

Verrà utilizzato la metodologia MCA+ Sistema di Stima mod. da Mattei(2016). Utilizzando i valori fondiari medi unitari riferiti ad unita’ di superficie ed a tipi di coltura e verificando l’incidenza % delle caratteristiche immobiliari (sulla base dell’indagine di mercato) sulla differenza tra Vmax e Vmin, vengono corretti i valori/prezzi dei comparabili se esistenti oppure viene incrementato il Vmin sulla base delle caratteristiche dell’immobile da stimare, postulando che Vmin presenta tutte le caratteristiche al livello minore (1) e Vmax tutte al livello maggiore (o 2 o 3).



***Parametri del segmento di mercato con Tabella dati e prezzi marginali (in %) delle caratteristiche immobiliari***

 ***Tabella di valutazione con risoluzione del sistema di stima e Risultati di stima***

