

## Schema guida per la compilazione delle perizie di stima dei fabbricati urbani

### SEZIONE A – Definizione dell'incarico, identificazione e descrizione della proprietà immobiliare

#### 1. PREMESSA

- Specificare l'oggetto della perizia, precisarne lo scopo ed acquisire, al momento del sopralluogo, la firma del proprietario dell'immobile a conferma dell'ispezione effettuata;

##### *esempio*

Relazione di stima immobile per richiesta *(es. mutuo ipotecario prima casa)* avanzata alla Banca Popolare di Puglia e Basilicata dal Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ e domiciliato a \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_.

Immobile ubicato nel Comune di \_\_\_\_\_, alla via \_\_\_\_\_ civ. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'albo/ordine  
dei \_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ e con studio  
tecnico in \_\_\_\_\_ alla via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ tel. \_\_\_\_\_,  
e-mail \_\_\_\_\_, in riferimento all'oggetto,

- *esperiti gli opportuni accertamenti e rilievi sopralluogo in data \_\_\_\_\_,*
- *acquisita la firma del proprietario dell'immobile, che così sottoscrive \_\_\_\_\_,*  
*a conferma dell'avvenuto sopralluogo,*
- *eseguite le necessarie visure presso i competenti Uffici \_\_\_\_\_*

*rassegna la seguente relazione di stima:*

*Trattasi di \_\_\_\_\_ sito in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_ piano \_\_\_\_\_ interno \_\_\_\_\_:*

#### 2. IDENTIFICATIVI CATASTALI E CONFINI

- Riportare gli estremi catastali ed i confini dell'immobile oggetto di stima: foglio, particella, subalterno, indirizzo, piano, categoria, vani o mq., rendita, confini ed allegare la visura e la planimetria catastale;

#### 3. PROPRIETÀ E RELATIVI DIRITTI

- Indicare estremi del/i proprietario/i ed i diritti di ciascuno.

#### 4. ATTO DI PROVENIENZA DELLA PROPRIETÀ

- Indicare estremi del titolo di provenienza (atto di compravendita, denuncia di successione, etc.) allegando fotocopia del titolo di possesso.  
Nel caso si tratti di immobile costruito dal richiedente, indicare gli estremi del titolo di provenienza dell'area.

#### 5. SITUAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

- Specificare la destinazione prevista;
- dare notizie di eventuali vincoli particolari gravanti sull'area e tali da limitarne, condizionarne o precluderne la possibilità di pieno sfruttamento.
- Precisare in perizia la conformità dell'immobile al progetto rilasciato.
- In casi di difformità totale o parziale: riscontrare l'osservanza del procedimento per la sanatoria L. 47/85, L. 724/94 e L. 269/03, allegare copia della concessione edilizia a sanatoria o della domanda presentata e dei relativi versamenti sia dell'oblazione che degli oneri concessori, nel caso di abusi superiori ai 450 mc. allegare copia del certificato di idoneità statica, allegare attestazione comunale dalla quale si evinca che non sussistono vincoli o inadempimenti ostativi al rilascio della concessione in sanatoria;

#### Inoltre:

Per un **intero edificio** la documentazione dovrà, in linea di massima comprendere:

- Copia del certificato di abitabilità (*se si tratta di edifici residenziali*) o di agibilità (*se utilizzati ad altra destinazione*).
- Copia del provvedimento autorizzativo (permesso a costruire, licenza o concessione edilizia) che ha reso possibile la costruzione dell'immobile. Gli estremi del provvedimento autorizzativo risultano indispensabili ai fini della commerciabilità nel caso di immobili la cui costruzione sia iniziata dopo il 1° settembre 1967;

Nel caso di **singole unità immobiliari** la documentazione sarà rappresentata dalla:

- Copia del certificato di abitabilità o di agibilità;
- Copia del provvedimento autorizzativo (*permesso a costruire, licenza o concessione edilizia*) ove le unità immobiliari ricadano in fabbricati la cui costruzione sia iniziata dopo il 1° settembre 1967;

#### 6. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Descrivere l'edificio in relazione all'ambientazione, alle forme architettoniche, alle caratteristiche costruttive e di rifinitura (con particolare riferimento alle strutture, alle rifiniture condominiali, agli impianti, etc.).

#### 7. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- Descrizione delle porzioni che compongono l'immobile:
  - **Indicare** le superfici lorde vendibili dell'unità immobiliare e le relative destinazioni d'uso, le superfici utili di balconi, terrazze, verande etc.;
  - **Motivare** i coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) e le eventuali linee guida o normative alle quali si è fatto riferimento per la misurazione e il calcolo delle superfici principali ed accessorie (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750).
- Descrizione delle rifiniture e degli impianti:
  - **Indicare** la tipologia dei pavimenti, dei rivestimenti, delle tinteggiature e/o delle finiture murarie, dei serramenti esterni, delle porte e dei sanitari, il tutto con particolare riferimento anche allo stato d'uso;
  - **Indicare** la tipologia e lo stato d'uso degli impianti (*elettrico e di condizionamento / riscaldamento*, e la conformità degli stessi alle vigenti normative (L. 46/90- L. 10/91- ecc.);

- **Indicare** se gli impianti idrico-fognante, elettrico e telefonico sono allacciati alle reti pubbliche.

## 8. NOTIZIE COMPLEMENTARI DELLA PARTE DESCRITTIVA

- **Indicare** se l'unità o le unità immobiliari descritte sono comprese in un condominio fornito di regolamento. In tal caso indicare la consistenza del condominio in termini di unità immobiliari totali e riportare il valore millesimale corrispondente all'immobile/i oggetto di stima.
- **Indicare** se vi sono locazioni in corso ed in tal caso elencare per ogni immobile/unità immobiliare oggetto di stima:
  - Il canone annuale di affitto;
  - La data di inizio della locazione e la scadenza
  - Ogni altra notizia utile sull'argomento.

## SEZIONE B – Analisi del mercato

### 9. INDICATORI DI CARATTERE GENERALE (relativi a regione, città e quartiere)

- **Sociali, Economici, Governativi, Ambientali;** (Descrivere sinteticamente).
- **Ambientazione e caratteristiche della zona:** descrivere la zona in cui è ubicato l'edificio, con particolare riferimento alla sua posizione rispetto al nucleo abitato ed alla localizzazione nell'ambito cittadino, ai collegamenti viari, alle opere di urbanizzazione, alle attività commerciali, ai servizi presenti (strade, spazi di parcheggio, mezzi pubblici, spazi verdi di quartiere, etc.);

### 10. SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE

- **Indicare se nel territorio di ubicazione dell'immobile vi è:** presenza o carenza di dinamica di mercato immobiliare, indicare il tempo medio di vendita, l'eventuale divario tra offerta e prezzo finale ed esprimere un giudizio di commerciabilità;

## SEZIONE C – Procedimenti di valutazione e stima

- **Descrivere il procedimento di stima adottato** tenendo presente che le modalità di determinazione dei valori sono tipicamente quelle facenti capo al Criterio del mercato:
  - il Metodo Sintetico-Comparativo (preferibilmente per fabbricati d'abitazione)
  - ed il Metodo di Costruzione o di Capitalizzazione dei redditi (utilizzabile preferenzialmente per la destinazione commerciale o per quella terziaria-uffici), cioè per i tipici immobili da reddito, in funzione del tasso di capitalizzazione richiesto dagli investitori istituzionali. (descrivere com'è stato individuato il saggio di capitalizzazione)

**Indicare in perizia, se possibile, almeno due metodi di stima, facendo poi la media. In mancanza il valore di mercato andrà deprezzato del 15% circa per pronto realizzo.**

11. CONTEGGI ESTIMALI

12. ANNOTAZIONI DEL PERITO E SINTESI CONCLUSIVA DELLE INDICAZIONI DEL VALORE

*Luogo e data*

*Timbro e Firma del Tecnico*

*Allegati obbligatori:*

- Copia titolo di proprietà;
- Copia visure catastali e relative planimetrie;
- Copia autorizzazioni edilizie;
- Fotografie dell'immobile.
- Eventuali altri allegati:

- \_\_\_\_\_

- \_\_\_\_\_