A hand is shown holding a glowing, semi-transparent globe. The globe is surrounded by a network of white lines and dots, suggesting a global or digital theme. A stylized logo, resembling a 'C' or a similar symbol, is overlaid on the globe. The background is a dark blue gradient with a subtle pattern of white dots and lines.

# Documenti richiesti e controlli effettuati in sede di valutazione immobiliare *Il punto di vista di CRIF*

- **STEFANO MAGNOLFI** – *Executive Director CRIF Real Estate Services*
- **FEDERICA SELLERI** – *Director Property Valuation CRIF Real Estate Services*

18 maggio 2022

A hand holding a glowing globe with a network overlay. The globe is semi-transparent, showing continents in green and blue. A bright, glowing white and yellow logo is superimposed on the globe. The background is a dark blue with a network of white dots and lines, creating a digital or global feel.

## Agenda

### ➔ Introduzione

1. Le verifiche ed i controlli preliminari
2. I documenti richiesti al cliente
3. La conformità
4. La valutazione
5. Cosa accade dopo la valutazione del perito

# CRIF REAL ESTATE SERVICES IN PRIMO PIANO

**+50** Dipendenti + **70** consulenti

**+500** Valutatori Indipendenti

✓ **Società di esperto indipendente (CRIF REA)**

**1.500.000** Valutazioni Immobiliari

**+130.000** Valutazioni Immobiliari all'anno

**+50 MLD €** Real Estate Asset valutati per anno

**+400.000** Visure Immobiliari all'anno

**+60.000** Ipoteche cancellate all'anno

**+150** Clienti (banche e corporate)

**25%** Quota di mercato Perizie

**+80%** Perizie eseguite con certificazione ISO 17024 e REV (TEGoVA)



*Qualità certificata da DNV - UNI EN ISO 9001*

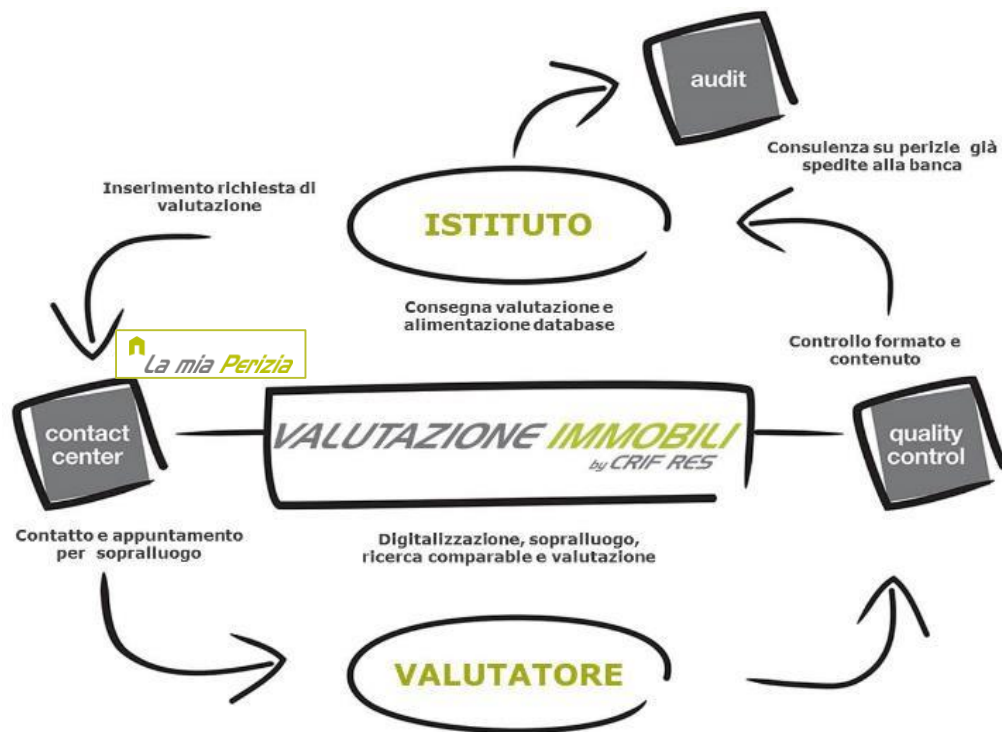
# I fattori distintivi

## I 5 PILASTRI DEL SERVIZIO



**VALUTAZIONE IMMOBILI**  
by CRIF RES

# Il workflow per la valutazione immobili di CRIF







## Agenda

### Introduzione

- ➔ 1. Le verifiche ed i controlli preliminari
- 2. I documenti richiesti al cliente
- 3. La conformità
- 4. La valutazione
- 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito

# 1. Le verifiche ed i controlli preliminari



## Le verifiche effettuate PRIMA del sopralluogo

- Il **PERITO** effettua il controllo della **documentazione minima allegata** al portale (**atto e planimetria catastale**)
- **CRIF** invia una **mail al consumatore** con **remind** dei dati del **sopralluogo** ed indicazione del **set minimo documentale**

## I controlli effettuati dal perito DURANTE il sopralluogo

- Il sopralluogo viene effettuato in **prima persona dal PERITO incaricato**, il quale effettua:
  - *visita **esterna***
  - *ispezione dei locali **interni***
  - ***rilievo fotografico** esterno ed interno dell'immobile per documentare lo stato dei luoghi*
  - *misurazione dei locali per l'analisi delle **consistenze***
- Al termine del sopralluogo il perito informa il cliente circa la **documentazione integrativa** necessaria per completare la valutazione.

## I controlli POST sopralluogo

- Il **PERITO** analizza l'eventuale documentazione fornita dal cliente post sopralluogo e se esaustiva procede con la compilazione della perizia.
- **CRIF** verifica le perizie sospese analizzando la documentazione fornita



## Agenda

### Introduzione

1. Le verifiche ed i controlli preliminari
2. **I documenti richiesti al cliente**
3. La conformità
4. La valutazione
5. Cosa accade dopo la valutazione del perito



## 2. I documenti richiesti al cliente

La documentazione necessaria all'evasione della perizia è funzione

dello scopo del mutuo e stato dell'immobile:

Scopo del mutuo

Stato  
dell'immobile



a. Mutuo **acquisto / surroga**

- **Immobile esistente**
- **Immobile di nuova costruzione**

b. Mutuo **costruzione/ristrutturazione** (**immobile in sviluppo**)

## a. Mutuo acquisto/surroga: Immobile esistente o nuova costruzione

### Documenti necessari

- **ATTO DI PROVENIENZA** dell'immobile o del terreno
- **PLANIMETRIA CATASTALE**
- **VISURA CATASTALE STORICA** per immobile aggiornata (*reperimento a carico perito*)

### Altri documenti

*(Nel caso in cui non sia possibile provare la conformità urbanistico/edilizia dell'immobile dai documenti di cui sopra)*

- **CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED AGIBILITA' / SCA**
- **COPIA DEL TITOLO EDILIZIO CON GRAFICI DI PROGETTO ALLEGATI**
- **ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA CON ALLEGATI** (nel caso in cui l'immobile oggetto di stima sia con procedura di condono in corso)
- **CONVENZIONE EDILIZIA** o **CERTIFICATO COMUNE** indicante prezzo max cessione aggiornato (Se immobile in edilizia convenzionata con vincolo di prezzo max di cessione). Tale documento deve essere reperito dall'avente titolo presso gli uffici comunali in caso di certificato o dal notaio in caso di convenzione.

## b. Mutuo costruzione/ristrutturazione: immobile in sviluppo



# I. Atto di provenienza

- Tipicamente è costituito da **un atto di compravendita** (es: rogito, denuncia di successione, donazione...) mediante il quale la parte venditrice diventa proprietaria dell'immobile oggetto di stima
- È necessario sia regolarmente registrato dal **Notaio** per comprovarne la titolarità

Che cos'è

- Dall'**attuale proprietario** dell'immobile oggetto di stima
- Dal **notaio**
- Scaricabile **tramite conservatoria Web** da un tecnico di parte del cliente

Dove recuperarlo?

- Per verificare la **titolarità del bene**
- Per verificare la **legittimità urbanistica** dell'immobile (dove presente)

A cosa serve?

Repertorio n. 20398 Raccolta n. 3383		Giuseppe Trimarchi Notaio	
Allegati: 3		Regione: Emilia-Romagna	
COMPRAVENDITA		N. 1108/2003	
REPUBBLICA ITALIANA		al. 22/2	
L'anno duemilatre, il giorno cinque del mese di marzo		Trattato: Modena	
05.03.2003		N. 12.03.2003	
In Formigine (MO) nel sottoindicato mio studio.		MOTIVAZIONE: 6088	
Davanti a me Avv.to Trimarchi Giuseppe Antonio Michele,		Paga: 4553	
notaio in Formigine, con studio ivi alla Via Gatti 2/C			
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Modena,			
sono presenti i signori:			
GIANAROLI ROMANO PAOLO, artigiano, nato a San Marcello			
Pistoiese (PT) il 28 marzo 1945, codice fiscale dichiara-			
to: GNR RNP 45C28 H980J;			
LEI LAURA, artigiana, nata a Formigine (MO) il 15 ago-			
sto 1949, codice fiscale dichiarato: LEI LRA 49M55			
D/118, entrambi residenti in Formigine Via Salvioia 22;			
SANTARELLI LAURO, artigiano, nato a Modena il 24 marzo			
1941, codice fiscale dichiarato: SNT LRA 41C24 F257N;			
LEI LIDIA, artigiana, nata a Formigine (MO) il 29 no-			
vembre 1944, codice fiscale dichiarato: LEI LDI 44869			
D/11W, entrambi residenti in Formigine (MO), Via Sal-			
vioia n.20;			
CAFFAGNI MARIO, pensionato nato a San Martino in Rio			
(RE) il 16 febbraio 1947, codice fiscale dichiarato:			



## II. Planimetria

- Si intende la **Scheda catastale** contenente la planimetria dell'immobile oggetto di stima
- È importante che sia completa di **tutti i dati identificativi dell'immobile** e che sia stata regolarmente registrata presso il Catasto

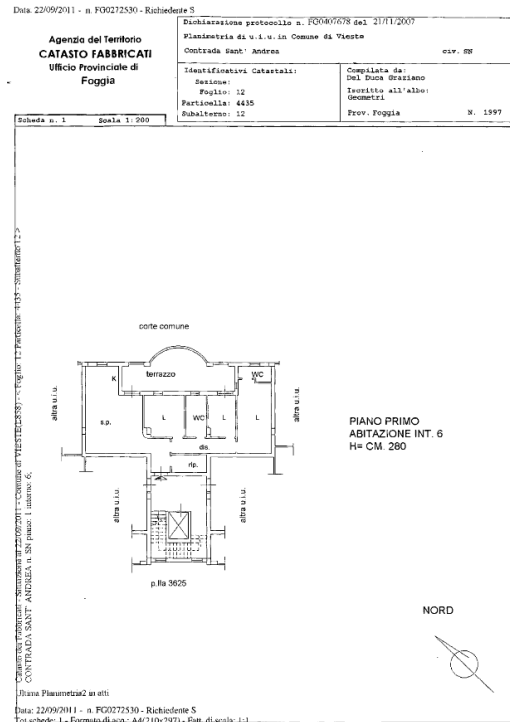
Che cos'è

- Dall'**Agenzia del Territorio**, in cui è archiviato il documento ufficiale
- Dall'**attuale proprietario** dell'immobile oggetto di stima, che potrebbe essere già in possesso di una copia del documento ufficiale. In questo caso è importante che la copia sia **autenticata** da un professionista abilitato (es: geometra, architetto, ingegnere)

Dove recuperarla?

- Per verificare la **corrispondenza fra l'attuale identificazione catastale** dell'immobile e quella **riportata nella titolarità**
- Per verificare la **corrispondenza** fra lo stato dei luoghi rilevato in sede di **sopralluogo** e quello rappresentato nella **planimetria catastale**
- La presenza di una planimetria catastale presentata in data **anteriore al 01/09/1967** è condizione sufficiente per attestare che l'immobile sia stato ultimato a tale data

A cosa serve?





# DNA CASA

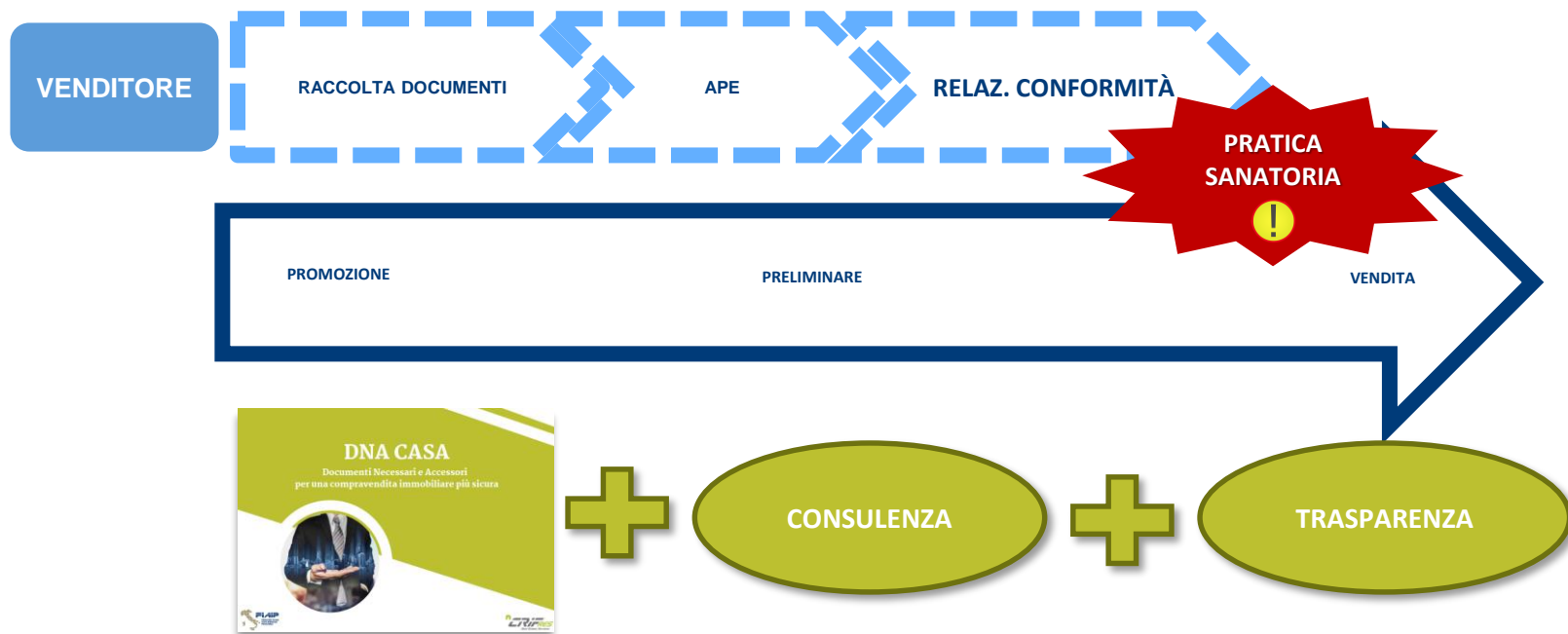
Documenti  
Necessari e  
Accessori



Diagnosi  
dell'immobile  
DOCUMENTI  
DESCRIZIONI  
CONFORMITÀ



# La rivoluzione del processo di vendita





# DNA CASA

Documenti Necessari e Accessori  
per una compravendita immobiliare più sicura



## INTRODUZIONE

CRIF Real Estate Services (RES) coniuga la propria esperienza sul mercato immobiliare e gli alti standard qualitativi per offrire DNA CASA, il nuovo servizio pensato per supportare la parte venditrice e l'acquirente durante la compravendita di un immobile e rendere la transazione più fluida e trasparente.

DNA CASA è un fascicolo completo che permette alle parti di avere a disposizione tutte le informazioni e la documentazione relativa all'immobile, così da attestarne con certezza lo stato, la conformità urbanistico-edilizia e la prestazione energetica.

## DETTAGLI PRATICA

### Richiedente

Nome e Cognome:

Codice fiscale:

Indirizzo:

Numero di telefono:

### Pratica

Codice pratica: XXXX19984XXXXXX

Data richiesta: xx/xx/2019

Data Sopralluogo: xx/xx/2019

### Immobile

Destinazione principale: Residenziale

Indirizzo:

Interno: 2

Piano: 1

Comune: BOLOGNA

Provincia: BOLOGNA

CAP:

### Tecnico incaricato

Nome e Cognome:

Iscrizione all'Albo: Ordine Ingegneri Provincia di Bologna al n. XXXX

Certificazione: Certificazione CCS-B01 al n. XXX

## DNA CASA

Conformità catastale	SI	Eventuali azioni correttive:	-
Conformità urbanistica	SI		
Misurazione superficie	64,1 mq		
Classe energetica	E		
Classe sismica	Zona 3		
Provenienza	Vendita	Non si rilevano successioni o donazione avvenute negli ultimi 20 anni	

### NOTE

### ALLEGATI

- Atto di provenienza
- Visura catastale storica
- Planimetria catastale
- Attestato di Prestazione Energetica
- Relazione di conformità urbanistica e catastale o Relazione Tecnica Integrata

## ANALISI DI MERCATO

### INQUADRAMENTO E PERIMETRO

#### Localizzazione

Indirizzo VIA , BOLOGNA - BOLOGNA

Zona: periferica

Dato Catastale Principale: xxx - xxx - xxx - A/4

Quartiere: xxxxxx

#### Geolocalizzazione

Latitudine: xxxxxx

Longitudine: xxxxxxxx



Infrastrutture e servizi	< 1Km	1-5 Km	5-10Km	> 10Km
Prossimità ad autostrada	X			
Prossimità a strade di grande comunicazione	X			
Presenza di strutture ricreative				X
Presenza di strutture sanitarie		X		
Servita dai mezzi pubblici		X		
Presenza di strutture scolastiche				X
Presenza di strutture sportive			X	
Presenza di strutture amministrative			X	
Presenza di parcheggi			X	
Presenza di attività commerciali			X	



## CLASSE ENERGETICA

La classe energetica dell'immobile risulta essere la seguente:



## VISURA IPOTECARIA

### STATO IPOTECARIO

Aggiornato al 03/12/2019

**Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo iscritta il **10-10-2013** al n. xxxxxxx del registro generale e al n. xxxxx del registro particolare, di Euro 208.944,00, Notaio XXXXXXXXXXX del 09/10/2013 rep. XXXX a favore Banca XXXXXX con sede in XXXXX codice fiscale XXXXXXXX a fronte di un capitale di Euro 103.999,98, durata 25 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Rimini il xx/xx/xxxx, CF: XXXXXXXXXXXXX

In calce a detta formalità si segnalano:

- 1) **Annotamento di surrogazione** art. xxxx/964 del 11/02/2016 a favore Cassa di XXXXXXXXXXX con sede in XXXXXX codice fiscale XXXXXXXX per atto notaio XXXXXXXXXXX del 25/01/2016 rep- XXXX;
- 2) **Annotamento di surrogazione** art. xxxx/1029 del 06/02/20176 a favore Banca XXXXXX con sede in XXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXX per atto notaio XXXXXXXXXXX del 10/01/2017 rep. xxxxx.

**1. DATI DELL'IMMOBILE**

Comune: XXXXXXXX  
 Indirizzo: XXXXXXXX  
 Piano - Interno: XXXXXXXX  
 Coordinate GIS: XXXXXXXX  
 Proprietario: XXXXXXXX  
 Destinazione d'uso: XXXXXXXX  
 Cod. Comune: XXXXX

**2. DATI GENERALI**

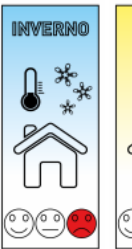
Oggetto dell'attestato  
 N. unità immobiliari di  
 Finalità dell' APE: L  
 Zona climatica: E  
 Anno di costruzione (p)

**3. SERVIZI ENERGETICI**



**4. PRESTAZIONE ENERGETICA**

La sezione riporta l'indicazione dell'energia presente, non la prestazione energetica calcolata.



**SOGGETTO CERTIFICATO**

XXXXXXXXXX

RE

AT

Io sottoscritto:

Ing. ALESSIA GARONE, nat. FRANCESCO TODARO, 1, cell. al n. 7596A,

incaricato da:

Sig. MAGNANI VALENTINA, nat. 20/2 C.F. MGNVNT82R45H294

In relazione all'immobile:

sito in località BOLOGNA Comune di BOLOGNA Catasto dei Fabbricati di BOLOGNA con: vano scala comune, ragioni

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

1. Dati catastali completi dell'immobile sito in località BOLOGNA Comune di BOLOGNA Catasto dei Fabbricati di BOLOGNA categoria A/4, classe 3, consiste

2 - Descrizione dell'immobile, con piano primo, con ingresso dalla strada con angolo cottura, camera da letto

Quanto sopra rilevato dai documenti di data 17/11/2017, al prot. n. BO01841 e da verifica eseguita in loco,

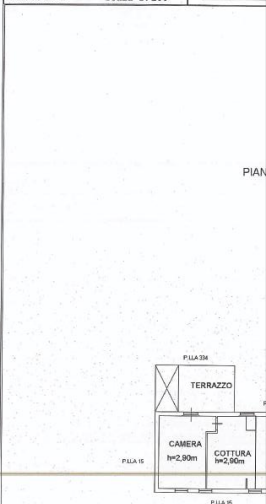
alla data della presente:

<sup>1</sup> A detta data ultima planimetria

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di Bologna

Dichiarazione Planimetria Via Pelagosi Identificazione Sezione Foglio Particella Subalterno

Boheda n. 1 Scala 1:200



Repertorio n. 124 Raccolta n. 83

**COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemilatredecim il giorno nove del mese di ottobre

9 ottobre 2013

In Bologna, nel mio studio in Via De' Giudei n. 4 Avanti a me Dottorssa XXXXXXX, Notaio re-sidente in Bologna in Bologna Distretto

XXXXXXXXX residente 20/2, Cod. dichiara

MAGNANI VALENTINA residente dice Fisco di essere Dell'identità no certa.

I medesimo con il sito del 2 strata al gna 2, il gono quan

Art. 1 - VALENTINA proprietà - porzioni

sito in Comune n. 20/2 (sostituito Confini: particelle

Dati catastali **folgio 208 331 sub. 1** interno

dato Euro 325,37, con classamento e rendita proposta (D.M. 701/94), derivata da divisione della particella 331 subalterno 10 in data 27 febbraio 2002 protocollo n. 61459.

Per una migliore identificazione dell'unità venduta si allega al presente in " A " la relativa planimetria previa visione e firma delle parti e di me notaio.

Ai sensi ed agli effetti dell'art. 29 comma 1-bis



**Visura storica per immobile**

Data: 30/09/2019 - Ora: 12.27.05 Segue

Visura n.: T163079 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2019

Dati della richiesta	Comune di BOLOGNA ( Codice: A944) Provincia di BOLOGNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 208 Particella: 331 Sub.: 25

**INTESTATO**

1	MAGNANI Valentina nata a RIMINI il 05/10/1982	MGNVNT82R45H294Y*	(1) Proposta per l/1
---	---	-------------------	----------------------

**Unità immobiliare dal 17/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 208	Particella 331	Sub 25	Zona Cen. 1	Micro Zona	Categoria A/4	Classe 3	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 57 m <sup>2</sup>	
1	Indirizzo: VIA PELAGIO PALAGI n. 20/2 piano: 1 interno: 2. Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappe Terreni Correlati Codice Comune A944 - Sezione - Foglio 208 - Particella 331

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**


N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 208	Particella 331	Sub 25	Zona Cen. 1	Micro Zona	Categoria A/4	Classe 3	Consistenza 3,5 vani	Superficie Catastale Totale: 60 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 57 m <sup>2</sup>	
1	Indirizzo: VIA PELAGIO PALAGI n. 20/2 piano: 1 interno: 2. Annotazioni: classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										



## Agenda

---

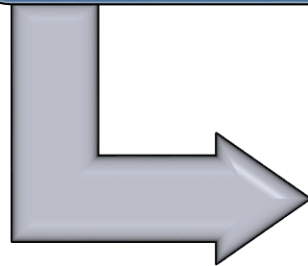
### Introduzione

1. Le verifiche ed i controlli preliminari
2. I documenti richiesti al cliente
-  3. **La conformità**
4. La valutazione
5. Cosa accade dopo la valutazione del perito

### 3. La conformità - Legittimità urbanistica

Nelle perizie finalizzate alla stima di immobili offerti in garanzia agli istituti di credito la **verifica della legittimità edilizia** ha lo scopo di determinare:

**La libera circolazione  
giuridica  
dell'immobile**



**La conformità  
dell'opera** realizzata  
alle autorizzazioni  
comunali e agli  
strumenti urbanistici  
vigenti



### 3. La conformità - Legittimità urbanistica

#### **R.4.3 LEGITTIMITA' EDILIZIA e URBANISTICA**

**R.4.3.1** Il perito deve procedere alla verifica della conformità edilizia e urbanistica del bene immobile offerto in garanzia secondo le vigenti normative. La verifica deve essere motivata con espresso riferimento alla documentazione esaminata, precisandone la provenienza ed evidenziando la sussistenza della conformità; in ipotesi negativa il perito illustra le motivazioni

### 3. La conformità - Legittimità urbanistica


#### **R.4.3.2 Presenza di irregolarità**

Nell'ipotesi in cui il perito rilevi la presenza di opere eseguite in difformità o senza i prescritti titoli abilitativi, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità, tenuto di conto che la normativa vigente prevede che, al di fuori delle ipotesi di assenza di concessione e licenza e del vizio di totale difformità, gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti



### 3. La conformità - Legittimità urbanistica

**Linee Guida**  
**ABI** Associazione  
Bancaria  
Italiana



In tali ipotesi il perito deve valutare  
**l'ammontare dei costi per la  
rimessa in pristino e/o per  
l'eventuale sanatoria edilizia e/o il  
minor valore**

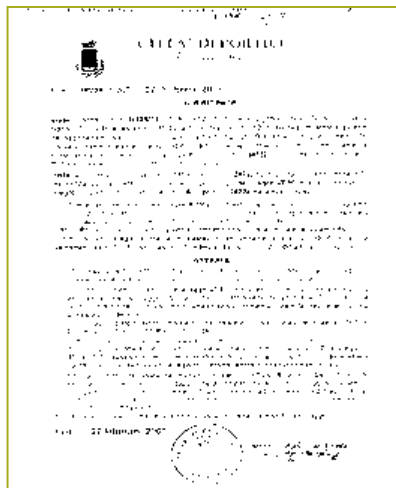
### 3. La conformità

La libera circolazione giuridica dell'immobile può essere verificata constatando che:

l'immobile è stato ultimato **in data antecedente al 01/09/1967** e non siano state effettuate modifiche successive che richiedano altro titolo



l'immobile è stato costruito in base a regolare **autorizzazione edilizia**



l'immobile è oggetto di domanda di concessione edilizia in **sanatoria** e ricorrono tutte le condizioni per l'accoglimento dell'istanza



### 3. La conformità - Abusi oggetto di istanza

La verifica della domanda di concessione edilizia in sanatoria e della ricorrenza di tutte le condizioni necessarie per l'accoglimento dell'istanza, può essere effettuata dai seguenti documenti:

**Istanza di concessione edilizia in sanatoria** riportante gli estremi del protocollo e della data di presentazione

**Versamenti dell'oblazione** *effettuati tramite c/c postale 255000*

**Versamenti degli oneri concessori** *effettuati tramite c/c intestato alla Tesoreria del Comune*

**Inesistenza vincoli artt. 32 e 33 L. 47/85** *dall'Ufficio Tecnico del Comune o da compravendita redatta da notaio per atto pubblico da diretta visura delle mappe dei vincoli presso gli uffici comunali e/o degli Enti preposti alla tutela dei vincoli o da siti internet di questi Enti (es. dal sito del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali è possibile verificare la presenza di vincoli ambientali all'indirizzo <http://151.1.141.253/sitap/>)*

**E/o presenza di nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo**

### 3. La conformità - Immobili difformi o in assenza di titolo edilizio

Se l'immobile è stato realizzato in:

- **difformità parziale a quanto autorizzato da titolo edilizio:** si configura un abuso che limita il valore di mercato
- **difformità sostanziale o in assenza di titolo edilizio:** si configura un abuso che limita la libera circolazione dell'immobile
- **difformità rispetto al titolo edilizio, su cui è già stata presentata una istanza di Condono in itinere che può avere due scenari:**
  - *Limitazione di valore per i soli costi riconducibili agli oneri concessori da versare*
  - *Limitazione della libera circolazione in funzione all'articolo 22, comma 3, o in difformità da esso*

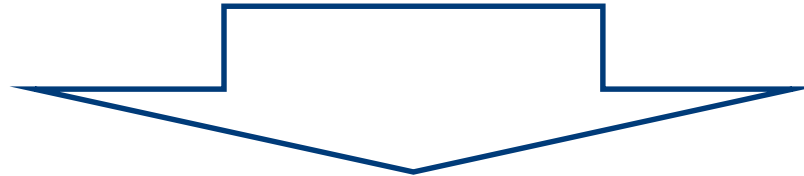
### 3. La conformità - Titoli Autorizzativi

Interventi di nuova  
costruzione

Interventi di ristrutturazione  
urbanistica

Interventi di ristrutturazione  
edilizia che comportino:

- variazione alla **volumetria**
- variazione alla **sagoma**
- **cambio di destinazione d'uso** in categorie non omogenee



**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
rilasciato all'Autorità competente ai  
sensi del comma 1 dell'art.10 del  
D.P.R 380/01

- In alcuni casi
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**)
  - Denuncia di Inizio Attività (**DIA**)

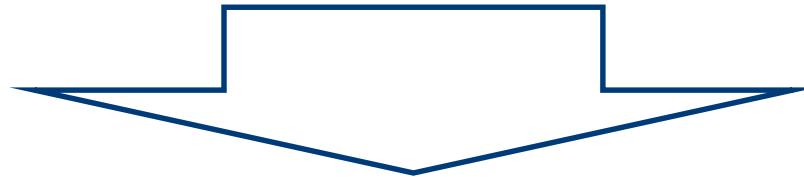
### 3. La conformità - Titoli Autorizzativi

Manutenzione straordinaria che riguarda parti strutturali

Restauro e Risanamento conservativo

Varianti a Permessi di Costruire che non costituiscono variazione essenziale

Ristrutturazione Edilizia che non comportano aumento di volumetria, modifiche della sagoma dell'edificio, cambio di destinazione d'uso



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**)
- Denuncia di Inizio Attività (**DIA**)

### 3. La conformità - Titoli Autorizzativi

Sono attività subordinate a **COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)** con presentazione di elaborato progettuale, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/01:

**Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22** fatte salve le diverse prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente

In particolare sono realizzabili con CILA, salve le prescrizioni relative agli immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, gli **interventi manutenzione straordinaria** (come la diversa distribuzione degli spazi interni) **che non comportino modifiche strutturali**





### 3. La conformità - Titoli Autorizzativi


Il comma 1 dell'art. 6 del D.P.R. 380/01 definisce gli interventi di **Edilizia Libera**, per i quali **non è previsto alcun titolo**:

- Interventi di **manutenzione ordinaria**
- Opere di **pavimentazione e di finitura di spazi esterni** che siano contenute entro l'indice di permeabilità
- Pannelli solari, fotovoltaici**, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444
- Interventi di installazione delle **pompe di calore** (potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw)
- Interventi volti all'**eliminazione di barriere architettoniche** che non alterino la sagoma dell'edificio
- Altro



## Agenda

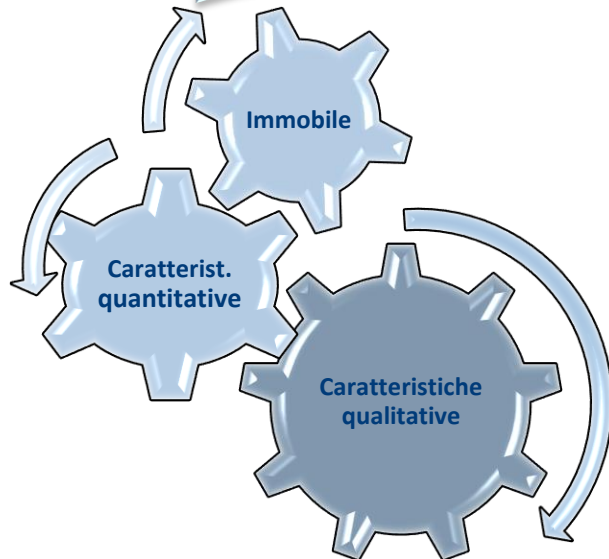
### Introduzione

1. Le verifiche ed i controlli preliminari
2. I documenti richiesti al cliente
3. La conformità
-  4. **La valutazione**
5. Cosa accade dopo la valutazione del perito

## 4. La Valutazione

### Il metodo di stima comparativo (Market Comparison Approach - MCA)

*«Procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche qualitative e quantitative».*



**PREZZO DI  
MERCATO**

## 4. La Valutazione

### Caratteristiche Immobiliari Quantitative

- Superficie principale
- Superfici accessorie
- Numero servizi igienici
- Livello di piano
- Presenza ascensore
- Numero di affacci
- Altro ...

### Caratteristiche Immobiliari Qualitative

- Prospicienza
- Panoramicità
- Luminosità
- Distribuzione interna
- Qualità finiture
- Accesso
- Inquinamento
- Altro...



## 4. La Valutazione

- ✓ Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il **mercato fisserà il prezzo per un immobile** allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di **immobili simili**, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.
- ✓ La procedura di Market Comparison può essere applicata a tutti gli immobili, a patto che si possa rilevare un **numero sufficiente di transazioni immobiliari recenti**.
- ✓ L'applicazione di questo tipo di processo tecnico comporta in primo luogo un **aggiustamento dei prezzi di vendita** degli immobili. Tali aggiustamenti sono costituiti dai **prezzi marginali** delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati con i tradizionali criteri di stima ed espressi sia in termini di percentuale che in termini di valore.



## 4. La Valutazione

La tipologia di perizia è in funzione di





## 4. La Valutazione -Focus sugli immobili “nuovi” non finiti ma considerati da ristrutturare

- Gli immobili di **nuova realizzazione non ultimati**, per i quali si rendono necessarie, per il **rilascio dell’abitabilità** e la fruibilità, opere di completamento, vengono **gestiti come se si trattasse di un primo SAL**.
- In particolare a fronte dei costi stimati per il completamento si quantificano gli stessi e si procede con **uno stato avanzamento lavori inerente le singole lavorazioni mancanti**.

*Es. nel caso sottostante per il completamento dell’opera sono necessarie: **finiture e impianti***



Nelle voci di costo il 100% di incidenza delle opere sarà dato unicamente da **queste due voci**, per le quali a loro volta sarà indicato sal dopo sal l’**avanzamento** delle stesse fino al raggiungimento del sal finale.

Contestualmente, oltre alla verifica della legittimità urbanistica di impianto, dovrà essere verificata la **presenza di un titolo in corso di validità** per il completamento delle opere o, qualora il precedente fosse **scaduto o assente**, **presentarne uno ulteriore**



## Agenda

### Introduzione

1. Le verifiche ed i controlli preliminari
2. I documenti richiesti al cliente
3. La conformità
4. La valutazione
- ➔ 5. **Cosa accade dopo la valutazione del perito**

## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controllo qualità

- ✓ Il perito, dopo aver eseguito la valutazione, completa la perizia e la invia tramite l'applicativo CRIF all'Ufficio **Controllo Qualità**, che ne verifica la completezza e la correttezza.
- ✓ Il controllo qualità è dotato di un cruscotto che raccoglie tutte le pratiche da **validare/controllare prima dell'invio** delle stesse in banca.
- ✓ Con questo strumento è possibile dare l'opportuna **priorità** alle pratiche sulla base della scadenza, o urgenza.

Perito	Operatore	Richiedente	Codice Perizia	DB	Urgente	Scadenza		
Luca Auloni, PERMOE9	99991AK *	03336	000261643.03336	5.36 %		2010-09-17	⚠	\$
MAURIZIO SCUDERI, PERMO3F	9999914O *	05184	000274446.05184			2010-10-14	⚠	\$
GUIDO CHIGNA, PERMOAN	999991D8	05188	000279724.05188	7.14 %	u	2010-11-04	⚠	\$
MATTEO MAESTRI, PERMO51		03336	000279054.03336	7.14 %	u	2010-11-09	⚠	\$
RICCARDO ZINGALE, PERMO3U	05184	000267605.05184		35.00 %	u	2010-11-10		
Giorgio Corsi, PERMOEN	05184	000281540.05184		48.13 %		2010-11-10		€
Anselmo Eposito, PERMOHE	05184	000280859.05184		71.27 %		2010-11-10		€
CARLO SANTORO, PERMO7C	CSERV01B	000281083.05390		-1.41 %		2010-11-10		
Stefano Sanvito, PERMOIV	05424	000283600.05424				2010-11-10		\$
LELIO BEDOLINI, PERMO46	05512	000272843.05512				2010-11-10		\$
Giovanna Mojana, PERMOJC	05608	000279700.05608		1.52 %		2010-11-10		\$
Luca Roveretti, PERMOFA	06200	000271974.06200				2010-11-10		\$
Emiliano Morganti, PERMOF4	06200	000281169.06200				2010-11-10		\$
Alberto Barnaba, PERMOHN	05188	000281296.05188				2010-11-10		\$
Filippo Loro, PERMOG2	05188	000281961.05188			u	2010-11-10		\$

Controlli semiautomatici dei dati di perizia

Controlli a supporto del monitoraggio del flusso

## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controllo qualità



- ✓ Gli specialisti di controllo qualità sono **valutatori abilitati e dotati di certificazione accreditata ISO 17024**.
- ✓ In particolare CRIF si è dotata di un **Manuale di Procedure di Controllo Qualità** al fine di definire in maniera univoca il processo di riesame e di utilizzare una lista di controllo condivisa da tutti gli operatori.

- ✓ L'attività di controllo qualità è supportata da una serie di **controlli preliminari** attuati dall'applicativo che individuano **eventuali incompletezze di compilazione** della perizia da parte del perito inibendone l'invio al controllo qualità.
- ✓ Un **ulteriore set di controlli preliminari** che forniscono degli alert viene attuato **dalla piattaforma di Controllo Qualità per ogni Perizia** in ingresso.



## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controllo qualità



Ogni perizia viene sottoposta ad una verifica da parte di uno specialista di controllo qualità, sulla credibilità della valutazione considerando:

- ✓ la veridicità, l'adeguatezza e l'attinenza dei **dati** utilizzati
- ✓ e delle indagini svolte
- ✓ l'adeguatezza dei **metodi** e delle **tecniche** utilizzate
- ✓ l'adeguatezza e la ragionevolezza di **analisi, opinioni e conclusioni**
- ✓ l'aderenza delle **procedure di valutazione**



## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controlli effettuati dallo specialista di controllo qualità



- ✓ **Completezza** della documentazione allegata
- ✓ Coerenza e adeguatezza dell'attività di **due diligence**:
  1. Titolarità
  2. Convenzioni
  3. Identificazione Catastale
  4. Conformità urbanistica
  5. Servitù

# 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controlli effettuati dallo specialista di controllo qualità

## 1 Titolarità

Compravendita	
Provenienza : <b>compravendita</b>	Usufrutto : <b>No</b> Quota usufrutto (%) : 0
Repertorio : <b>7426</b>	Proprietà : <b>Si</b>
Fascicolo : <b>4909</b>	Nuda proprietà : <b>No</b>
Data atto (obbligatoria) : <b>21/11/2019</b>	Quota nuda proprietà (%) : 0
Notaio : <b>dott. Luigi MONTI</b>	Documento allegato : <b>03032.100092158.001572835_prov.pdf</b>
Prezzo di compravendita :	Corrispondenza puntuale atto di provenienza e oggetto di stima : <b>No</b> Interventi di manutenzione successivi all'atto di acquisto : <b>No</b>
Conformità ai dati notarili e ai dati catastali : <b>No</b>	Note sulla conformità : <b>L'atto si riferisce alla compravendita del terreno</b>
Quota di proprietà (%) : <b>100</b>	

## 2 Convenzioni

Convenzione Comunale

## 3 Identificazione Catastale

Identificazione Catastale					
Tipologia : <b>catasto fabbricati - foglio, particella, Sub</b>					
foglio : <b>21</b>	particella : <b>1081</b>	Sub : <b>46</b>	Zona Censuaria : <b>0</b>		
Categoria : <b>A/2</b>	Classe : <b>3</b>	Consistenza : <b>6,5</b>	Superf. catastale : <b>110</b>	Superf. cat. escl. aree scoperte : <b>110</b>	RC : <b>704,96</b> <b>95%</b>
N.C.E.U - Stato attuale conforme allo stato catastale : <b>Si</b>			Tipo diritto : <b>PIENA PROPRIETA</b>		
Descrizione :					
Classe energetica : <b>ND</b> EPgl [kWh/mq] : Consumo medio energetico annuo [kW/mq] : Data certificato :					

## 4 Conformità Urbanistica

Immobile ultimato in data precedente al 1/09/1967 : <b>No</b>
Edificio realizzato in conformità : <b>Si</b>
Note sulla conformità :
Interventi
Descrizione intervento : <b>nuova costruzione</b>
Atto autorizzativo : <b>DIA</b>
Riferimento : <b>VAR</b> Data : <b>13/12/2021</b>
Interventi
Descrizione intervento : <b>nuova costruzione</b>
Atto autorizzativo : <b>DIA</b>
Riferimento : <b>76678</b> Data : <b>03/12/2019</b>

## 5 Servitù

Servitù

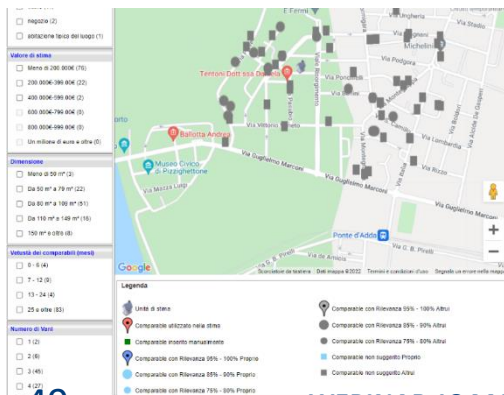
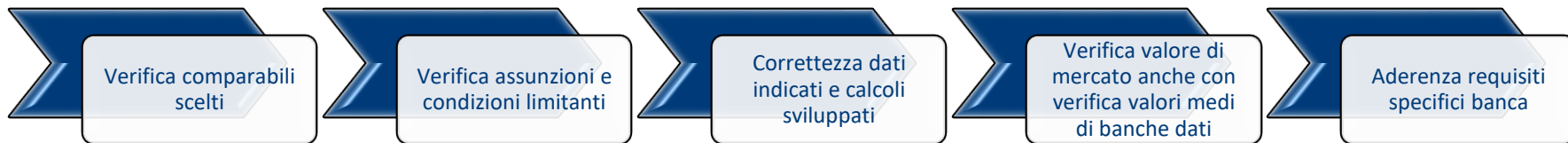
Occorre inserire i dati che riguardano l'ubicazione dell'immobile, inserire i dati obbligatori solo nel caso non corrispondano a quelli inviati nella richiesta di perizia della banca



# 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito - Controlli effettuati dallo specialista di controllo qualità

## Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

La conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è stata verificata sulla base della planimetria catastale fornita dalla parte, senza verifica relativa al suo aggiornamento in Catasto. La presente perizia è stata redatta sulla scorta della documentazione fornita dal Cliente ai soli fini dell'analisi degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie. Da tale documentazione allegata e da sopralluogo effettuato, il bene non ha le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969, n.1072.



Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Peso attribuito	70%	30%	0%
<b>Divergenza percentuale assoluta: 7,11</b>			
<b>Prezzo medio unitario calcolato con il procedimento di stima monoparametrica:</b>	2780,64		
Scostamento rispetto al Valore Medio di mercato	0,03		
Scostamento rispetto al Prezzo marginale della superficie principale	0,05		
<b>VALORE FINALE: 135384,51</b>			
<b>Valore arrotondato 135000</b>			
<b>Preventivo spesa per ristruttur.</b>			

## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito – Esito controllo qualità



## 5. Cosa accade dopo la valutazione del perito – Esito controllo qualità

Segnalazione errori

Relativamente a questa sezione della perizia, la valutazione del perito è:

corretto

sbagliato per la motivazione seguente:

Unit'a immobiliare

Identificazione catastale errata

Esito del controllo qualità

Monitoraggio degli errori effettuati dai tecnici

- RATING del perito
- contro-perizie e sopralluoghi a campione periodici

Le riaperture non solo sono indirizzate ad un confronto/revisione del valore dell'immobile, ma anche alla rettifica dei contenuti laddove necessario.



Grazie per l'attenzione

