



## **REGOLAMENTO PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN GARANZIA DELLE ESPOSIZIONI CREDITIZIE**

---

**ESTRATTO DEGLI ARTT. DA 5 A 9**

**DATA DI APPROVAZIONE DA PARTE DEL  
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
24 OTTOBRE 2017**

## **5 RAPPORTO DI PERIZIA**

Il rapporto di perizia esplicita i processi logici e tecnici utilizzati per eseguire la Valutazione Immobiliare. A tal fine il predetto rapporto deve contenere i presupposti, le ipotesi, le analisi, le metodologie di rilevamento dei dati, le tecniche di calcolo e quanto altro abbia contribuito alla determinazione delle conclusioni in esso contenute.

Nessuna affermazione o conclusione contenuta nel rapporto di perizia deve essere aprioristicamente assunta, senza essere adeguatamente motivata con profondità adeguata all'importanza dell'argomento.

Le ipotesi utilizzate e che non siano state verificate nella loro fondatezza devono essere chiaramente identificate ed evidenziate in forma appropriata, in modo che la Società possa chiaramente individuare gli eventuali elementi che condizionano la Valutazione Immobiliare.

### **5.1 Contenuto del rapporto di perizia**

Il rapporto di perizia dovrà essere firmato dal perito e, ove predisposto dal perito Esterno, dovrà essere firmato anche dal funzionario interno che svolge le attività di cui al paragrafo 4.1.3.

I contenuti minimi del rapporto di perizia sono di seguito elencati ed illustrati in dettaglio nei paragrafi successivi:

1. Identificazione del Cliente;
2. Identificazione del perito;
3. Elementi temporali;
4. Dichiarazione di conformità al presente Regolamento;
5. Scopo della valutazione;
6. Descrizione, ubicazione e localizzazione dell'immobile;
7. Identificazione catastale;
8. Esame dell'ultimo atto utile;
9. Caratteristiche dell'immobile;
10. Situazione urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia;
11. Descrizione strutturale, funzionale, tipologica e manutentiva;
12. Indagine di mercato e commerciabilità;
13. Condizioni limitative, descrizione tecnica, capacità cauzionale;
14. Osservazioni del perito;
15. Documentazione utilizzata;
16. Dettaglio consistenza e valutazione.

## 5.1.1 Identificazione del Cliente

L'attività in oggetto consiste nell'identificazione delle generalità se il Cliente è un privato, della denominazione sociale se il Cliente è una società.

## 5.1.2 Identificazione del perito

I dati identificativi del perito da indicare nel rapporto di perizia sono i seguenti:

- a) Periti Interni: generalità, recapito telefonico, indirizzo e-mail;
- b) Periti Esterni: generalità, qualifica professionale e numero di iscrizione all'Albo, recapito telefonico, indirizzo e-mail.

## 5.1.3 Elementi temporali

Per elementi temporali da inserire nel rapporto di perizia si intendono:

- a) la data di conferimento dell'incarico;
- b) la data di riferimento della valutazione;
- c) la data di esecuzione del sopralluogo;
- d) la data di redazione della perizia.

Riguardo al sopralluogo, che deve essere fatto personalmente dal perito, si dovrà precisare nel rapporto di perizia il caso in cui non sia stato possibile eseguirlo.

## 5.1.4 Dichiarazione di conformità al presente Regolamento

Il perito dovrà dichiarare che la perizia viene redatta in conformità a quanto prescritto nel presente Regolamento ovvero alle eventuali deroghe autorizzate di cui al precedente paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

## 5.1.5 Scopo della valutazione

Il rapporto di perizia contiene un paragrafo di descrizione dello scopo della stima in conformità alle istruzioni ricevute.

## 5.1.6 Descrizione, ubicazione e localizzazione

Dovranno essere precisate nel rapporto di perizia le seguenti informazioni:

- a) la destinazione principale ed eventuali altre destinazioni dell'immobile;
- b) la descrizione esaustiva dell'immobile da valutare comprendente la modalità di accesso ed i confini;
- c) l'ubicazione toponomastica completa di coordinate satellitari;
- d) i riferimenti alla zona (centrale, periferica, urbanizzata, tipologie medie e destinazioni, etc.), i centri abitati più vicini e loro distanza, la presenza nella zona di edifici pubblici, commerciali,

infrastrutture (stazioni ferroviarie, linee metropolitane, linee di superficie, caselli autostradali, tangenziali, etc.). Possibili progetti di nuove strutture (centri commerciali, strade, svincoli autostradali, etc.).

#### 5.1.7 Identificazione catastale

Dovranno essere precisate nel rapporto di perizia le seguenti informazioni:

- a) Il comune catastale ed eventuale sezione censuaria;
- b) nel caso di terreni: Foglio – particella – superficie;
- c) nel caso di fabbricati: Foglio – particella – subalterno – categoria – rendita catastale.

Sulla base dei documenti forniti, degli accertamenti catastali e del sopralluogo, dovranno essere individuati i dati catastali aggiornati ed adeguati all'effettuazione dell'iscrizione ipotecaria.

Il perito dovrà anche dichiarare la conformità o meno della planimetria catastale allo stato di fatto dell'immobile.

#### 5.1.8 Esame dell'ultimo atto utile

Dovranno essere precisate nel rapporto di perizia le seguenti informazioni:

- a) gli estremi dell'atto di proprietà;
- b) le generalità dei proprietari;
- c) gli eventuali vincoli;
- d) le servitù ed i patti tecnici di pregiudizio emersi dall'esame dell'atto.

#### 5.1.9 Caratteristiche dell'immobile

Dovranno essere fornite nel rapporto di perizia le seguenti informazioni sull'immobile:

- a) l'anno di costruzione e gli eventuali interventi successivi (ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazioni, etc.);
- b) lo stato avanzamento lavori, la data di inizio lavori e la data presunta di ultimazione per gli immobili in corso di costruzione/ristrutturazione;
- c) l'immediata utilizzabilità dell'immobile.

#### 5.1.10 Situazione urbanistica e rispondenza alla normativa edilizia

Dovranno essere fornite nel rapporto di perizia le seguenti informazioni:

- a) Per le aree edificabili: riferimento allo strumento urbanistico vigente e successive varianti approvate o in corso di approvazione, piani attuativi e norme tecniche di attuazione,

eventuale convenzione urbanistica, atti unilaterali d'obbligo, iter burocratico per arrivare al rilascio della concessione. Tempi previsti per il completamento dell'iter.

- b) Per gli edifici in corso di costruzione /ristrutturazione: autorizzazioni a costruire (permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A., etc.), eventuale convenzione urbanistica di attuazione di piani attuativi, atti unilaterali d'obbligo (di asservimento di volumetria, di costituzione di servitù o d'uso, etc.).
- c) Per gli edifici esistenti: estremi dell'autorizzazione a costruire (ad esclusione di quelle ante 1/9/1967), condoni edilizi, abitabilità, attestazione di conformità.
- d) Analisi di conformità, potenzialità edificatorie residue, cambiamenti di destinazione d'uso ammessi.

#### 5.1.11 Descrizione strutturale, funzionale, tipologica e manutentiva

Per i fabbricati dovranno essere indicati nel rapporto di perizia le seguenti informazioni:

- a) la tipologia costruttiva della struttura portante;
- b) la tipologia delle finiture;
- c) la dotazione impiantistica;
- d) le strutture esterne (recinzione, illuminazione, spazi verdi o di parcheggio, etc.);
- e) la classe energetica;
- f) il comportamento sismico;
- g) lo stato di conservazione/manutenzione.

#### 5.1.12 Indagine di mercato e commerciabilità

Riguardo alla commerciabilità si dovrà indicare nel rapporto di perizia un giudizio sintetico sulle prospettive di collocamento sul mercato della vendita o dell'affitto.

Riguardo all'indagine di mercato andranno riportate le risultanze delle indagini effettuate, esplicitando le fonti impiegate e la loro attendibilità.

Per le aree edificabili andrà precisata la conformazione plani-altimetrica, natura geologica del suolo, attuale utilizzazione, presenza di strutture o opere provvisorie e rifiuti tossico-nocivi e/o sostanze inquinanti, nonché vedute di particolare interesse.

#### 5.1.13 Condizioni limitative, descrizione tecnica, capacità cauzionale

Dovranno essere chiaramente evidenziate le eventuali condizioni limitative alla validità degli elementi patrimoniali indicati in perizia. A titolo esemplificativo, tra le condizioni limitative si

citano: la necessità di esame di ulteriori documenti, il perfezionamento di procedure urbanistiche, il rilascio di titoli autorizzativi, l'ultimazione dei lavori, etc..

Il perito dovrà dichiarare se ha redatto la descrizione tecnica dei beni da inserire nel contratto di finanziamento, o evidenziare quali documenti e/o ulteriori accertamenti ritiene necessari per poterla redigere.

Dovrà, inoltre, essere attestata la capacità cauzionale dell'immobile.

#### 5.1.14 Osservazioni del perito

Nelle osservazioni il perito dovrà indicare se l'immobile è libero da persone e/o cose, le eventuali ispezioni e/o indagini esperite presso pubblici uffici o altro e, soprattutto, segnalare qualsiasi altra situazione rilevata che possa incidere sulla valutazione finale.

Il perito dovrà, inoltre, chiarire se la perizia è stata condotta in presenza di tutte le necessarie informazioni relative ai vari aspetti affrontati e dichiarare eventuali elementi condizionanti la valutazione.

#### 5.1.15 Documentazione utilizzata

Dovrà essere riportato nel rapporto di perizia l'elenco dei documenti consultati: disegni, planimetrie, computi metrici, progetti approvati, documentazioni catastali, pubblicazioni, prezziari, etc..

#### 5.1.16 Dettaglio consistenza e valutazione

Dovrà essere riportato nel rapporto di perizia il dettaglio delle superfici reali calcolate ed il riepilogo delle superfici commerciali suddivise per destinazione, nonché lo sviluppo dei calcoli che hanno portato alla determinazione degli elementi patrimoniali stimati.

### 5.2 Allegati al rapporto di perizia

Al rapporto di perizia devono essere allegati i documenti necessari all'identificazione dell'immobile, nonché la documentazione ritenuta utile in ragione della natura dell'immobile e delle finalità della valutazione.

La documentazione minima da allegare al rapporto di perizia viene di seguito indicata.

#### 5.2.1 Allegati grafici e documentazione in genere

La documentazione richiesta è diversa a seconda del tipo di immobile oggetto di valutazione. L'elencazione che segue si pone come traccia minimale delle necessità di analisi dell'immobile

e, non avendo scopo esaustivo, può essere soggetta ad integrazioni, fermo restando il livello qualitativo dell'indagine da effettuare.

### *5.2.1.1 Immobili esistenti*

La documentazione da allegare al rapporto di perizia per gli immobili esistenti è la seguente:

1. Estratto di mappa del Catasto Terreni e, se esistente, del Catasto Fabbricati;
2. Planimetrie catastali, visure catastali recenti ed eventuali variazioni necessarie all'identificazione dell'immobile nell'atto utile;
3. Planimetria d'insieme, in scala adeguata, dell'immobile;
4. Certificato di abitabilità/agibilità o copia della richiesta dello stesso, completa degli allegati, ai sensi del D.P.R. 380/2001. In assenza copia, della autorizzazione a costruire originaria;
5. Eventuali Concessioni Edilizie (nel seguito anche "C.E.") in sanatoria o richieste di condono complete di documentazione presentata e delle ricevute dei versamenti effettuati;
6. Ultimo atto utile traslativo della proprietà.

### *5.2.1.2 Immobili in corso di costruzione/ristrutturazione*

Al momento della perizia devono essere acquisiti ed allegati i seguenti documenti:

1. Estratto di mappa del Catasto Terreni, visure catastali di tutte le particelle interessate ed eventuali variazioni necessarie all'identificazione dell'area nell'atto utile;
2. In presenza di fabbricati preesistenti da demolire o ristrutturare: planimetrie catastali, visure catastali recenti ed eventuali variazioni necessarie all'identificazione dell'immobile nell'atto utile;
3. Titolo autorizzativo all'esecuzione dei lavori di costruzione/ristrutturazione (permesso di costruire/D.I.A./S.C.I.A, etc.) completo dei progetti approvati (in copia dall'originale o in copia portante visto di conformità apposto dal tecnico stesso);
4. Convenzioni urbanistiche e/o atti unilaterali d'obbligo, completi degli elaborati grafici;
5. Ultimo atto utile traslativo della proprietà;
6. Piano finanziario e, se disponibile, Computo Metrico Estimativo con copia del contratto d'appalto;
7. Comunicazione d'inizio lavori protocollata dal Comune (se prevista);
8. Copia del Documento Unico di Regolarità Contributiva (nel seguito anche "D.U.R.C.") vigente.

Nel caso di fine lavori devono essere acquisiti ed allegati i seguenti documenti:

1. Denunce catastali complete di elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni e planimetrie catastali;
2. Certificato di agibilità o copia della richiesta dello stesso, completa di allegati, ai sensi del D.P.R. 380/2001.

### *5.2.1.3 Aree edificabili*

Nel caso in cui la valutazione riguardi aree edificabili soggette ad autorizzazione diretta, la documentazione da acquisire ed allegare al rapporto di perizia è la seguente:

1. Estratto di mappa del Catasto Terreni, visure catastali di tutte le particelle interessate ed eventuali variazioni catastali necessarie all'identificazione dell'area nell'atto utile;
2. Estratto dello strumento urbanistico vigente e delle relative N.T.A.;
3. Eventuale progetto presentato in Comune per rilascio del Permesso di Costruire;
4. Ultimo atto utile traslativo della proprietà.

Nel caso in cui la valutazione riguardi aree edificabili soggette a preventivo piano attuativo, oltre ai documenti suddetti, deve essere acquisita ed allegata alla perizia la Convenzione stipulata o la delibera del Consiglio Comunale di approvazione/adozione del piano attuativo completa di bozza della convenzione e degli allegati.

### *5.2.1.4 Documentazione relativa all'indagine di mercato*

La documentazione relativa all'indagine di mercato deve essere allegata al rapporto di perizia e rientra comunque tra la documentazione da conservare.

### *5.2.2 Fotografie*

Le fotografie in formato digitale dovranno rappresentare, in numero e modo appropriato, le particolarità rilevanti l'immobile sotto l'aspetto estetico, costruttivo e di conservazione. Esse saranno allegate al rapporto di perizia e dovranno rappresentare tutte le situazioni ivi considerate quali: vedute, situazioni di degrado, etc..

Nel caso, per ragioni di privacy, non fosse possibile ottenere immagini dell'interno dell'immobile, dovranno comunque sempre essere presenti immagini che lo raffigurano dall'esterno. In ogni caso devono essere ogni volta espressamente indicate le motivazioni per cui non si è potuto effettuare fotografie dell'interno.

## **6 SOPRALLUOGHI**

La perizia non potrà prescindere dall'esecuzione di uno o più sopralluoghi secondo le modalità che seguono.

### **6.1 Immobili esistenti**

Il sopralluogo di immobili esistenti dovrà essere eseguito esternamente ed internamente al fabbricato.

#### **6.1.1 Sopralluogo all'esterno**

Tali accertamenti sono relativi all'immobile e al suo intorno con riferimento alla localizzazione.

#### **6.1.2 Sopralluogo dall'interno**

Durante tali accertamenti dovrà essere verificata:

1. la corrispondenza tra le destinazioni d'uso indicate negli elaborati grafici in possesso e lo stato di fatto al fine di determinare la consistenza;
2. la conformità dell'immobile rispetto a quanto denunciato al Catasto e rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia;
3. le finiture e le dotazioni impiantistiche.

Dovrà, infine, essere data evidenza delle parti eventualmente non visitate e la relativa motivazione.

### **6.2 Immobili in corso di costruzione/ristrutturazione**

Nell'ambito del processo edilizio di costruzione e/o ristrutturazione potranno essere necessari più sopralluoghi. Si riportano di seguito le fasi di costruzione e/o ristrutturazione caratterizzate da accertamenti sul posto.

#### **6.2.1 Al momento della redazione del rapporto di perizia**

Al momento della redazione del rapporto di perizia devono essere analizzate le principali caratteristiche della zona con riferimento alla localizzazione. Inoltre nel caso di fabbricati esistenti e/o in corso di ristrutturazione, il sopralluogo dovrà essere eseguito anche dall'interno come indicato nel precedente paragrafo 6.1.2 del presente Regolamento.

#### **6.2.2 All'inizio dei lavori**

Il sopralluogo da effettuarsi all'inizio dei lavori è finalizzato ad accertare che il fabbricato (eseguite almeno le fondazioni) sia in costruzione sull'area da ipotecare e che vi sia corrispondenza dell'eseguito con il progetto approvato.

## 6.2.3 Per quantificare lo stato avanzamento lavori

Il predetto sopralluogo deve consentire:

1. la quantificazione delle opere realizzate;
2. la determinazione del Costo Immobiliare e del Costo di Investimento parziali;
3. la conferma del Valore di Mercato Prudenziale e della prevista appetibilità dell'immobile;
4. la verifica di conformità di quanto realizzato con i progetti approvati;
5. la verifica della attività del cantiere e della presenza di adeguate attrezzature e materiali.

## 6.2.4 Alla fine lavori

Il sopralluogo alla fine dei lavori deve verificare la completa ultimazione dei lavori (interna ed esterna) tale da rendere il fabbricato e/o le unità immobiliari agibili e/o abitabili. Deve essere, inoltre, verificata la conformità delle schede catastali presentate con lo stato di fatto.

## 6.3 Aree edificabili

Con riferimento alle aree edificabili dovranno essere accertati i riferimenti alla zona e le caratteristiche tipologiche dell'area.

In quest'ambito sono da includere le aree occupate da fabbricati dismessi o da ricostruire.

## 7 REGOLE PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE

L'immobile deve essere stimato ad un valore non superiore al valore di mercato. Tale valutazione risulta documentata da un'apposta relazione corredata dai documenti utilizzati per effettuarla.

### 7.1 Metodi di misurazione e calcolo della consistenza

Occorre in primo luogo procedere alla misurazione ed al calcolo della consistenza, sulla base delle indicazioni seguenti. Si precisa, tuttavia, che le indicazioni che seguono non sostituiscono le definizioni specialistiche utilizzate in materia urbanistica e vanno utilizzate nel procedimento per il calcolo della consistenza.

Lo scopo dei criteri qui esposti è quello di individuare una o più consistenze sulle quali, tramite opportune ponderazioni, possano poggiare le considerazioni valutative.

Per calcolo della consistenza si intende la determinazione delle quantità, delle unità e di quant'altro necessario per definire l'entità fisica dell'immobile.

#### 7.1.1 Definizione di superfici principali

Rientrano tra le superfici principali tutte le superfici a destinazione d'uso principale, quali abitazioni, negozi, uffici, capannoni, magazzini, laboratori, etc..

Tali destinazioni d'uso sono, generalmente, quelle per le quali il mercato individua valori unitari specifici.

Sono inclusi anche i vani al servizio diretto, quali: bagni, ingressi, corridoi, ripostigli, retro-negozi, etc., quando possano essere oggetto di una valutazione unitaria.

La superficie principale sarà determinata applicando i coefficienti qui di seguito indicati.

a) Superfici calpestabili	100%
b) Superfici occupate da pareti divisorie interne	100%
c) Superfici occupate da pareti perimetrali esterne (con un max di 50 cm)	100%
d) Superfici occupate da pareti perimetrali in comune (con un max di 25 cm)	50%

Nel caso di unità immobiliari residenziali autonome su più livelli, tra le superfici principali, rientrano anche i vani scala esclusivi.

Negli edifici condominiali nella superficie principale non vanno computati gli spazi comuni (vani scala, ascensori, pianerottoli, etc.).

## 7.1.2 Definizione di superfici secondarie

Per superfici secondarie si intendono quelle che sono allo stretto servizio di quelle principali, per la maggior parte ad esse contigue, ovvero: balconi coperti e scoperti, terrazze coperte e scoperte, porticati, verande, soppalchi, etc.

Ad ogni tipologia di superficie principale potrà essere associata una o più superfici secondarie.

## 7.1.3 Definizione di superfici delle pertinenze

Per superfici delle pertinenze si intendono quelle degli elementi accessori per i quali la caratteristica della contiguità non è indispensabile. Tra le pertinenze si citano: cantine, soffitte, mansarde, taverne, nonché i boxes per auto facenti parte di villette, etc..

Ad ogni tipologia di superficie principale potrà essere associata una o più pertinenze.

## 7.1.4 Calcolo delle superfici commerciali

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile.

La superficie commerciale rappresenta la quantificazione base per la misurazione della consistenza dell'immobile. Essa è utilizzata nel metodo di stima a confronto, in quello reddituale e nel metodo residuale.

Per ogni tipologia di superficie principale, le superfici commerciali saranno calcolate come somma dei seguenti addendi:

- a) delle superfici principali;
- b) delle superfici secondarie, opportunamente ponderate;
- c) delle superfici delle pertinenze, opportunamente ponderate.

### 7.1.4.1 Coefficiente di ponderazione

Il coefficiente di ponderazione di ciascuna superficie secondaria e di ciascuna pertinenza sarà pari al rapporto tra i parametri unitari di valore o di canone (euro/mq) di tali superfici e quelli relativi alla superficie principale cui si riferiscono.

## 7.1.5 Consistenza a corpo e/o a numero

In alcuni casi il mercato non esprime gli elementi patrimoniali relativi all'immobile (o a porzioni di esso) in funzione della superficie o di altro parametro misurabile, ma a corpo o a numero.

Tipico esempio è il caso dei box per autoveicoli e dei posti macchina che possono essere quantificati a numero.

In ogni caso, unitamente alla quantificazione a corpo/numero, dovrà essere sempre fornita anche un'indicazione metrica della superficie principale.

## **7.1.6 Procedimento generale per il calcolo della consistenza**

### **7.1.6.1 Identificazione e calcolo delle superfici principali**

In caso di immobili con differenti destinazioni d'uso, il perito dovrà stabilire quali considerare superfici principali. Tali destinazioni d'uso sono quelle per le quali il mercato individua valori specifici autonomi. Esse saranno descritte per ciascun piano dell'edificio, potendosi raggruppare piani identici. Saranno comunque calcolate applicando i coefficienti indicati al paragrafo 7.1.1 del presente Regolamento.

### **7.1.6.2 Identificazione delle superfici secondarie**

Per ciascuna superficie principale vengono poi individuate le relative superfici secondarie.

### **7.1.6.3 Identificazione delle superfici delle pertinenze**

Per ciascuna superficie principale vengono poi individuate le relative superfici delle pertinenze.

### **7.1.6.4 Calcolo della superficie commerciale**

Il calcolo della o delle superfici commerciali avviene secondo quanto indicato al paragrafo 7.1.4 del presente Regolamento.

La presenza di usi locali nella determinazione di tale superficie deve essere verificata e segnalata, considerato anche che tali usi possono riflettersi sulla scelta di opportuni parametri unitari di valutazione.

### **7.1.6.5 Ponderazione delle superfici secondarie e delle pertinenze**

Nel calcolo della superficie commerciale, le superfici secondarie e le pertinenze saranno ponderate alle superfici principali.

Il criterio generale definisce che i coefficienti di ponderazione non possano essere assunti a priori, ma debbano essere determinati in funzione degli effettivi rapporti unitari di valore o di canone, rilevati per confronto. Tuttavia, nella prassi valutativa corrente, quando il confronto avvenga per via sintetica e siano certamente noti (per esperienza diretta e ripetitività di situazione) i differenti parametri unitari di valore o di canone, è ammissibile utilizzare coefficienti di ponderazione riscontrati per analogia con altre situazioni comparabili.

È in ogni caso necessario indicare sempre la misura effettiva delle superfici secondarie e delle pertinenze, al fine di poter verificare la congruità della ponderazione applicata.

## *7.1.6.6 Presenza di porzioni quantificate a corpo/numero*

Quando siano presenti porzioni immobiliari di tale genere, la loro consistenza a corpo od a numero dovrà essere utilizzata ai fini dell'applicazione dei parametri patrimoniali (ad es.: valore a corpo, valore a numero, etc.).

## *7.1.7 Superficie equivalente*

La superficie equivalente rappresenta la consistenza complessiva di un immobile in cui siano presenti differenti destinazioni d'uso per le quali si debbano individuare più superfici principali. Tutte le superfici commerciali andranno rese omogenee con un coefficiente di equivalenza.

Ne deriva che ogni immobile oggetto di valutazione presenta un'unica superficie equivalente. La stessa dovrà quindi essere sempre indicata e, nel caso particolare in cui sia presente solo una superficie principale, la relativa superficie commerciale coinciderà con la superficie equivalente.

L'equivalenza sarà realizzata ponendo come base (cioè con coefficiente 1,00) la superficie commerciale che presenti, nel suo complesso, la maggior incidenza di valore.

### *7.1.7.1 Coefficiente di equivalenza*

Il coefficiente di equivalenza fra le superfici commerciali delle varie destinazioni d'uso sarà calcolato in proporzione ai parametri unitari di valore o di canone (euro/mq) delle superfici commerciali stesse.

## *7.1.8 Superficie Complessiva*

La superficie complessiva consiste nella superficie che, in ciascun piano dell'immobile, sia entro che fuori terra:

1. racchiude le pareti perimetrali dell'edificio;
2. include le superfici occupate dalle pareti interne, pilastri, vani scala, ascensori, vani di canalizzazioni verticali, etc;
3. include, altresì, locali macchine degli ascensori, centrali termiche o di condizionamento, cabine elettriche e di trasformazione.

Per la definizione di tale superficie è stato utilizzato il concetto di superficie esterna lorda (in seguito anche "SEL"), in EVS.

La superficie complessiva è utilizzata nella determinazione dei costi (per es. costi di costruzione quando si impieghino parametri unitari - euro/mq).

## 7.1.9 Elementi per la determinazione della consistenza

Il perito, quale responsabile della determinazione corretta della consistenza dell'immobile, potrà quantificarla in base a disegni esistenti. In tal caso dovrà valutarne la corrispondenza sostanziale con la realtà attraverso il rilievo di alcune misure a campione.

Il ricorso a rilievo diretto da parte del perito dovrà essere considerato eccezionale e riservato a situazioni da concordare con l'Area Credito e Precontenzioso.

In ogni caso i problemi relativi alla determinazione della consistenza, in quanto incidenti in modo sostanziale sulla determinazione degli elementi patrimoniali, devono essere risolti prima della redazione della perizia e non possono costituire oggetto di condizioni limitative o di osservazioni.

Eventuali incertezze circa i dati di consistenza da utilizzare, qualora non risolvibili dallo stesso perito, devono essere gestite ai sensi del paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

## 7.2 Definizione degli elementi patrimoniali

Nel calcolo degli elementi patrimoniali è necessario procedere ad opportuni arrotondamenti con lo scopo di non utilizzare cifre significative, che vadano oltre i limiti di approssimazione delle informazioni di mercato, e di non appesantire inutilmente la gestione dei dati.

### 7.2.1 Valore di Mercato

Il Valore di Mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Si precisa che la data di riferimento della Valutazione (quella in cui si sono rilevate le condizioni del mercato) e la data del rapporto di perizia possono differire ma, in ogni caso, quest'ultima non può precedere la prima.

### 7.2.2 Valore di Mercato Prudenziale

Per Valore di Mercato Prudenziale (nel seguito anche "VMP") si intende il valore di un immobile determinato da un valutatore che abbia eseguito una prudente valutazione della futura commerciabilità, prendendo in considerazione gli aspetti sostenibili a lungo termine, le condizioni normali e locali del mercato, l'utilizzo attuale e i possibili usi alternativi. Nella stima del VMP non si deve tenere conto degli elementi speculativi. Il Valore di Mercato Prudenziale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara.

Per molti versi il Valore di Mercato Prudenziale è, quindi, simile alla definizione di Valore di Mercato, ma introduce, tra l'altro, una nozione che può essere descritta come l'attenuazione delle tendenze del mercato, dei canoni e dei tassi di capitalizzazione. La sostenibilità del VMP può richiedere di apportare aggiustamenti: (i) all'effettivo reddito dell'immobile, (ii) al tasso di sconto o di capitalizzazione ed (iii) ai costi operativi di gestione e amministrazione dell'immobile. Anche per il VMP vale il concetto generale di "data della valutazione".

### 7.2.3 Valore Assicurabile

Per Valore Assicurabile (nel seguito anche "VA") di un immobile si intende l'importo dichiarato nel contratto di assicurazione relativo all'immobile per il quale l'assicuratore è responsabile nel caso in cui l'assicurato subisca un danno o una perdita pecuniaria causati da un rischio specificato nel contratto di assicurazione e verificatosi per l'immobile. Il valutatore che riceve istruzioni di determinare il valore assicurabile deve determinare l'importo che garantisce una copertura assicurativa adeguata all'immobile in esame.

E', quindi, la spesa necessaria per la ricostruzione integrale dell'immobile in condizioni uguali a quelle che aveva quando era nuovo, ma non in condizioni migliori o dimensioni maggiori. Nella stima del Valore Assicurabile non si deve tener conto del degrado per vetustà, rendimento economico ed uso.

### 7.2.4 Costo Immobiliare

Il Costo Immobiliare (nel seguito anche "CI") è costituito dalla somma delle seguenti componenti:

1. Valore di Mercato Prudenziale dell'area/fabbricato esistente;
2. Oneri di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre oneri sul costo di costruzione);
3. Costi di costruzione;
4. Spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.;
5. Spese varie: sistemazioni esterne, attività di commercializzazione, allacciamenti, etc.;
6. Onere finanziario: determinato in rapporto alla durata dei lavori.

Il CI è riferito alla data della perizia e si applica agli immobili in corso di costruzione/ristrutturazione considerando l'intero investimento per la loro ultimazione.

Gli oneri di urbanizzazione, per gli edifici in costruzione o ristrutturazione, dovranno risultare dai comprovativi, mentre per i progetti edilizi si dovrà fare riferimento alle tabelle locali vigenti e/o a diversi accordi convenzionali.

Le spese di progettazione e direzione lavori saranno assunte dai costi effettivi, tenendo in considerazione le tariffe professionali.

I costi di costruzione dovranno essere desunti, sulla base di contratti d'appalto o preventivi forniti dal costruttore, per confronto con iniziative analoghe ed il confronto con l'esame di fonti specialistiche (prezziari di opere edili e prezzi di tipologie edilizie).

## 7.2.5 Costo di Investimento

Il Costo di Investimento (nel seguito anche "CInv") è costituito dalla somma delle seguenti componenti,:

1. Prezzo d'acquisto dell'area/fabbricato esistente (nel seguito anche "VTR") o prezzo storico (qualora l'acquisto sia avvenuto in epoca remota e/o il finanziamento non sia destinato a finanziare l'acquisto il dato non va indicato);
2. Oneri di urbanizzazione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria oltre oneri sul costo di costruzione);
3. Costi di costruzione;
4. Spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza, etc.;
5. Spese varie: sistemazioni esterne, attività di commercializzazione, allacciamenti, etc.;
6. Spese per acquisto di macchinari, impianti produttivi, arredi.

Eventuali contributi concessi da enti pubblici sull'iniziativa devono essere detratti dal costo d'investimento.

Il CInv è riferito alla data della perizia e si applica agli immobili in corso di costruzione considerando l'effettivo investimento per la loro ultimazione.

## 7.2.6 Canone di Locazione di Mercato

Il Canone di Locazione di Mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data di valutazione da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante il quale entrambe le parti abbiano agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

## 7.2.7 Canone di Locazione Prudenziale

Il Canone di Locazione Prudenziale (nel seguito anche "CLP") è il canone cauzionale per il quale, alla data della valutazione, un determinato immobile potrebbe essere locato, tra un locatore ed un locatario entrambi motivati alla transazione, tra di loro indipendenti, dopo un opportuno

periodo di esposizione al mercato, durante il quale le parti abbiano agito in forma competente, prudentemente e senza costrizioni.

Il Canone di Locazione Prudenziale corrisponde al CLM, eccetto che per il fatto che la sua previsione rispetta i criteri di prudenzialità.

## 7.2.8 Valore della Transazione

In alcuni casi di valutazioni effettuate per finanziare l'acquisto di immobili, può essere reso disponibile al perito il prezzo concordato per tale acquisto, che prende il nome di Valore della Transazione (nel seguito anche "VTR").

Si sottolinea come questa informazione non obblighi in alcun modo il perito a sentirsi vincolato ad aderire ad essa nella sua valutazione, che invece rimane libera e indipendente.

Qualora il perito concordi sostanzialmente con il VTR, tramite l'indagine di mercato svolta, lo scopo di questa informazione è quello di evitare differenze di valore tra VMP e VTR dovute a puri arrotondamenti di calcolo. In ogni caso, qualsiasi scostamento tra i due valori dovrà essere adeguatamente motivato.

## 7.2.9 Valore di vendita forzata

Il Valore di Vendita Forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di Valore di Mercato.

Le vendite forzate hanno luogo nel caso in cui un particolare venditore sia costretto a vendere in uno specifico momento, per esempio per procurarsi denaro o estinguere un debito entro una certa data. Il fatto che una vendita sia "forzata" significa che il venditore è soggetto a fattori esterni di natura commerciale e legale e perciò la limitazione di tempo non è una mera preferenza del venditore. Nella determinazione del valore, la natura di questi fattori esterni e le conseguenze della mancata conclusione di una vendita sono altrettanto importanti quanto il lasso di tempo a disposizione.

Il valutatore deve richiamare l'attenzione sul fatto che questa opinione è valida solo alla data della valutazione, e può non essere affidabile qualora sia le condizioni di mercato che le circostanze di vendita fossero diverse da quelle considerate.

## 7.3 Metodi di stima

Si riportano i principali metodi di stima utilizzabili, fatta salva la possibilità di concordare con l'Area Credito e Precontenzioso, per casi specifici, metodi differenti che dovranno essere gestiti come indicato al precedente paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

Con le note che seguono non si ritiene, ovviamente, di trattare tutti gli aspetti relativi alla metodologia estimativa, ma solo di richiamarne le caratteristiche principali.

Per qualsiasi metodo utilizzato, vale l'indicazione che esso deve basarsi su un solido approccio di mercato.

### 7.3.1 Stima a confronto (Market Comparison Approach)

Il metodo del confronto di mercato, noto anche come Market Comparison Approach (nel seguito anche "MCA"), è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche. Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili).

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di vendita (o degli affitti) e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare e stabilisce un valore di stima per mezzo di un procedimento che utilizza il confronto. In generale, un singolo immobile da valutare (l'immobile "soggetto") è confrontato con le vendite (o gli affitti) di immobili simili che siano stati scambiati sul mercato.

Le vendite vengono analizzate onde assicurarsi che si tratti di transazioni di tipo ordinario, con fine di eliminare i dati relativi a vendite che riflettano motivazioni speciali.

Di ogni immobile di confronto vengono considerate le caratteristiche, ossia gli elementi che ne determinano il prezzo pagato. Nell'applicazione del metodo il perito determina gli aggiustamenti dei prezzi dei confronti sulla base di fattori di correzione dipendenti dalle differenze tra le caratteristiche dei confronti stessi e le caratteristiche del bene.

Per maggiori dettagli si può fare riferimento alle norme Linee Guida ABI ed a Tecnoborsa.

I dati di mercato utilizzati dovranno essere riportati in perizia nelle forme appropriate.

E' da ritenersi escluso il metodo di stima mono parametrico ed, in generale, gli approcci empirici.

Il Market Comparison Approach può trovare utile completamento tramite il così detto "Sistema di Stima" che è un approccio basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra

l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

### 7.3.2 Stima al costo o metodo del costo di ricostruzione deprezzato

Il metodo di stima al costo considera l'ipotesi che, invece dell'acquisto di un dato immobile, si possa costruire un altro immobile che sia una replica dell'originale o che possa essere di analoga utilità. Nel contesto immobiliare non sarebbe giustificabile pagare un dato immobile più del costo necessario per acquistare un terreno analogo e realizzare un edificio alternativo, a meno che non si frappongano problemi di tempo, ostacoli e rischi. Nella pratica, il metodo richiede anche una stima del deprezzamento per gli immobili più vecchi e/o meno funzionali, laddove una stima del nuovo costo ecceda irragionevolmente il prezzo probabile che potrebbe essere pagato per l'immobile da valutare.

Per immobili esistenti, il metodo della stima al costo va utilizzato con cautela, nei casi in cui l'ipotesi su cui si fonda (riportata al primo capoverso), sia effettivamente verosimile. L'ipotesi, comunque, va sempre giustificata e motivata.

Il metodo comporta l'analisi delle seguenti componenti:

1. il Valore di Mercato Prudenziale dell'area;
2. il costo lordo di sostituzione dell'edificio e delle altre opere edili, incluso il margine finanziario del progetto, al quale devono essere apportate adeguate deduzioni per tener conto del deterioramento fisico dell'obsolescenza funzionale o tecnica, dell'obsolescenza economica o esterna.

### 7.3.3 Stima reddituale

Il metodo di stima reddituale utilizza i dati dei profitti e delle spese prodotti dall'immobile da valutare e stima il valore attraverso un procedimento di capitalizzazione. La capitalizzazione pone in relazione i ricavi con un certo tipo di valore per mezzo della trasformazione dell'ammontare dei ricavi in un valore stimato.

Si articola in tre procedimenti:

1. il metodo di capitalizzazione diretta converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione;
2. il metodo di capitalizzazione finanziaria considera la serie dei ricavi e dei costi di un immobile dal momento dell'acquisto al momento della rivendita, prevedendo un valore di mercato finale;

3. l'analisi del flusso di cassa scontato (nel seguito anche "DCFA") si basa sul calcolo del valore attuale netto del flusso di cassa di un immobile alla data della valutazione. Il flusso di cassa è costituito dai costi e ricavi dell'immobile da valutare in un orizzonte temporale limitato, in genere legato alle fasi di costruzione, alla durata degli interventi o della trasformazione.

La stima reddituale si applica nei settori ove l'importanza della redditività è preminente, soprattutto per gli investitori nelle scelte di investimento.

In Italia il metodo viene spesso applicato utilizzando i ricavi lordi, in mancanza di dati più precisi: ovviamente in questo caso anche il tasso di attualizzazione e lo yield dovranno essere ricavati in modo congruo.

Nella individuazione dei redditi si dovrà avere particolare cura nell'escludere quelli che promanano da una eventuale attività imprenditoriale di cui l'immobile sia sede.

Nel caso di immobili affittati, verrà utilizzato il Canone di Locazione Prudenziale (CLP).

#### 7.3.4 Stima residuale

Il metodo viene utilizzato per la stima di aree edificabili e per gli immobili soggetti a ristrutturazione urbanistica nell'evidente presupposto che il processo di edificazione sia un'attività imprenditoriale; in forza di ciò si determina il valore del terreno riflettendo il potenziale edificatorio come parte di tale processo.

Gli immobili destinati alla ristrutturazione e le aree destinate alla costruzione di edifici devono essere valutati tenendo conto degli sviluppi consentiti dallo strumento urbanistico, ponendo particolare attenzione nel valutare: (i) il periodo necessario per la trasformazione; (ii) il comportamento del mercato nel periodo di trasformazione (per quanto possibile alla data di valutazione); (iii) i rischi connessi con la costruzione.

Il metodo residuale richiede la stima del probabile Valore di Mercato Prudenziale, al termine del processo di trasformazione, dell'iniziativa attivabile sull'area in argomento (sia a confronto che a reddito) da cui si devono dedurre il margine commerciale complessivo, nonché tutti i costi diretti o indiretti dell'iniziativa stessa.

#### 7.3.5 Stima per trasformazione

Il metodo di stima per trasformazione si basa sul concetto di individuare il Valore di Mercato Prudenziale per una diversa utilizzazione dell'immobile, sottraendo al Valore di Mercato Prudenziale futuro per tale destinazione il costo complessivo di realizzazione della trasformazione medesima.

Si tratta, quindi, di un metodo analogo alla stima residuale. Il metodo può venire utilizzato per una destinazione che costituisca il “Massimo e Miglior Utilizzo” oppure per altra trasformazione ritenuta adeguata in via prudenziale.

Per “Massimo e Miglior Utilizzo” si intende l’uso di un bene che ne massimizza la produttività ed è al contempo possibile, permesso dalla legge e finanziariamente fattibile.

Si richiama l’attenzione, in questa sede, sulla necessità di una prudente assunzione delle ipotesi su cui poggia il “Massimo e Miglior Utilizzo”; ad esempio il concetto di trasformazione legalmente permessa vale nelle fattispecie in cui l’autorizzazione a tale trasformazione sia ordinariamente ottenibile.

## **8 INDAGINE DI MERCATO**

L'indagine di mercato, svolta dal perito, costituisce la fase operativa finalizzata alla raccolta ed all'analisi di dati ed informazioni rilevanti per la predisposizione del rapporto di perizia.

Sono oggetto di tale indagine, ad esempio, i prezzi di scambio degli immobili, i livelli di canone di locazione, i tassi di capitalizzazione, i tassi di sconto, il prezzo per camera degli hotels, nonché tutta una serie di dati relativi ai costi unitari di costruzione, ai valori delle aree edificabili per superficie realizzabile, agli utili delle iniziative immobiliari, etc..

Tutti i metodi di stima necessitano di una appropriata indagine di mercato per poter essere applicati.

### **8.1 Rilevazione e conservazione dei dati**

Le informazioni devono essere raccolte dal perito tramite la predisposizione di un'apposita scheda di rilevazione del dato immobiliare.

Qualora si consultino anche quotazioni, quali quelle dell'Agenzia del Territorio, oppure delle Aste Giudiziarie, queste dovranno essere stampate e conservate, così come eventuali pagine di illustrazione dei parametri unitari di costo reperiti da appropriate fonti.

In ogni caso la stima non può fondarsi sulle quotazioni immobiliari e sui prezzi di listino delle imprese e delle agenzie di intermediazione.

### **8.2 Processo di aggiustamento**

Il processo di aggiustamento delle informazioni di mercato sarà di complessità adeguata al tipo di valutazione da effettuare e dovrà utilizzare un numero di campioni statisticamente significativo.

La metodologia seguita dovrà essere, comunque, indicata e illustrata in sede di perizia.

## **9 MODALITA' OPERATIVE PER LA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Le modalità operative che seguono si riferiscono all'attività di valutazione degli immobili legata alla concessione del credito garantito da ipoteca sugli stessi. Esse si basano sulla necessità di soddisfare le esigenze della Società, tenuto conto della variegata tipologia delle situazioni che si possono presentare, avuto riguardo che i metodi di valutazione da utilizzare sono dettati dal comportamento del mercato specifico nel quale si opera.

### **9.1 "Prudenzialità"**

Salvo quanto indicato più avanti, gli elementi patrimoniali da utilizzare devono includere il concetto di "prudenzialità".

Si riportano alcuni principi relativi alla cauzionalità, discussi con la European Mortgage Federation, contenuti in EVS:

1. Una stima prudente della futura commerciabilità.
2. L'identificazione e l'eliminazione di elementi speculativi.
3. Devono essere rispecchiate le condizioni del mercato normale e locale.
4. Deve essere posta un'attenzione primaria sulle caratteristiche di lungo termine (sostenibili) dell'immobile.
5. Devono essere tenuti in considerazione l'uso corrente e gli appropriati usi alternativi dell'immobile.
6. Devono essere usati metodi di stima definiti in modo trasparente e chiaro.
7. Le valutazioni devono essere redatte da Periti con un appropriato livello di competenza e rispettando le regole specifiche del Paese.

### **9.2 Capacità cauzionale dell'immobile**

Si indicano alcune caratteristiche che consentono al perito di giudicare se i fabbricati o le porzioni immobiliari da valutare possono costituire una cauzione idonea:

1. devono costituire unità funzionalmente autonome o somma di più unità di tal genere;
2. devono essere immediatamente agibili o abitabili. Eventuali fabbricati non agibili possono essere considerati garanzia idonea a condizione che il finanziamento sia finalizzato all'esecuzione dei lavori necessari per renderli agibili e che il finanziamento venga erogato a stato d'avanzamento lavori;
3. devono essere liberamente commercializzabili ed interessare potenzialmente una pluralità di soggetti.

## 9.3 Immobili esistenti

Sono rappresentati da immobili abitabili e/o agibili.

Per gli immobili esistenti la valutazione dovrà tenere in considerazione l'uso corrente degli stessi. Per quanto riguarda i possibili appropriati usi alternativi della proprietà, essi non potranno essere tenuti in considerazione (salvo diversi preventivi accordi con la Società) nel caso richiedano una trasformazione soggetta a previsioni di strumenti urbanistici o ad altre limitazioni che ne rendano incerta la possibilità o, comunque, nel caso che la trasformazione richieda un progetto ed un piano di investimenti non esistenti al momento della perizia.

Ciò vale anche nel caso di edifici realizzati su area urbanisticamente non saturata.

### 9.3.1 Immobili a destinazione residenziale

Si determina il Valore di Mercato Prudenziale applicando la stima a confronto.

Ove non sia possibile reperire un campione di beni omogenei per mancanza di beni confrontabili il perito dovrà individuare la metodologia di valutazione più adeguata e proporla all'Area Crediti e Precontenzioso che procederà ai sensi del precedente paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

A conferma dei risultati ottenuti si potrà effettuare anche una stima al costo.

### 9.3.2 Immobili a destinazione terziaria, commerciale, industriale o strumentale

Si determina il Valore di Mercato Prudenziale applicando, preferibilmente, la stima reddituale.

Ove non sia possibile reperire un campione di beni omogenei per mancanza di beni confrontabili, in termini di canoni locativi reali o presunti o di tasso di capitalizzazione, di tale fatto il perito dovrà darne evidenza, indicando le ragioni di tale situazione. In tal caso si utilizzerà la stima a confronto.

La stima a confronto sarà in ogni caso utilizzata a conferma di quella reddituale.

### 9.3.3 Immobili a destinazione specifica privi di un mercato di riferimento

In questa situazione il perito contatterà l'Area Credito e Precontenzioso al fine di individuare il metodo di valutazione più adeguato ed attivare la richiesta di autorizzazione alla deroga prevista dal paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

Ad esempio potrà essere utilizzato il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, oppure il metodo della stima per trasformazione in altra destinazione che presenti un adeguato mercato di riferimento; in questo ultimo caso con le restrizioni imposte alla determinazione degli usi alternativi.

## 9.3.4 Edifici interi

Qualora l'oggetto della valutazione sia costituito da un edificio intero, esso si può presentare generalmente come composto da: (i) una unica unità immobiliare non frazionabile; (ii) molteplici unità immobiliari.

Nel caso (ii) dovrà essere previamente chiarito e riportato nella perizia se l'edificio da assumere a garanzia è da valutare in blocco oppure come somma di frazioni.

Nel primo caso l'indagine di mercato può essere difficoltosa per la mancanza di elementi di confronto, quindi il perito dovrà individuare una corretta modalità di valutazione del bene, in relazione alla tipologia ed alla destinazione dello stesso, motivando le scelte operate. Nel secondo caso si procederà in via ordinaria. In entrambi i casi la superficie commerciale verrà calcolata come somma delle superfici di ogni singola unità immobiliare, escludendo dal calcolo la superficie degli enti comuni.

## 9.4 Immobili in corso di costruzione e/o ristrutturazione

Si definiscono immobili in corso di costruzione quelli costituiti dalle aree su cui verrà costruito od è in corso di costruzione un edificio. Si definiscono immobili in corso di ristrutturazione quelli costituiti dalle aree con soprastante fabbricato che verrà ristrutturato o che è in corso di ristrutturazione. In entrambi i casi esistono un progetto edilizio già definito e le autorizzazioni edificatorie.

Per quanto ovvio, si conferma che gli elementi patrimoniali indicati nei successivi paragrafi sono da intendere come riferiti all'immobile supposto ultimato.

Non è possibile l'applicazione delle definizioni del paragrafo 7.2 ad immobili che si trovino in una determinata fase intermedia di avanzamento delle opere.

L'indicazione dello stato dei lavori dovrà essere fornita con evidenza, unitamente alla conferma che gli elementi patrimoniali si riferiscono, invece, alla fase di ultimazione.

Anche il Costo Immobiliare ed il Costo d'investimento andranno riferiti alla totalità dell'investimento e, quindi, all'immobile ultimato. Fa eccezione a quanto detto la possibilità di individuare i suddetti costi parziali in proporzione ad una data percentuale di Stato di Avanzamento dei Lavori (nel seguito anche "SAL"). Tale situazione sarà specificamente richiesta dalla Società, generalmente al fine di definire gli importi erogabili ad avanzamento lavori.

### 9.4.1 Immobili a destinazione residenziale

Si determina il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile supposto ultimato con la stima a confronto.

Tale valore andrà confermato sempre anche con la stima al costo.

Dovrà, inoltre, essere determinato anche il Costo Immobiliare ed il Costo dell'Investimento.

#### **9.4.2 Immobili a destinazione terziaria, commerciale, industriale o strumentale**

Si determina il Valore di Mercato Prudenziale dell'immobile supposto ultimato con la stima.

Ove non sia possibile reperire un campione di beni omogenei per mancanza di beni confrontabili, in termini di canoni locativi reali o presunti o di tasso di capitalizzazione, di tale fatto dovrà essere data evidenza, indicando le ragioni di tale situazione. In tal caso si utilizzerà la stima a confronto.

Il VMP andrà confermato sempre anche con la stima al costo.

Dovrà, inoltre, essere determinato anche il Costo Immobiliare ed il Costo dell'Investimento.

#### **9.4.3 Immobili a destinazione specifica privi di un mercato di riferimento**

In questa situazione il perito dovrà proporre all'Area Credito e Precontenzioso il metodo di valutazione più adeguato ed attivare la richiesta di autorizzazione alla deroga prevista dal paragrafo 1.2 ultimo capoverso. Secondo i casi potrebbe essere utilizzato il metodo di stima per trasformazione.

Il perito dovrà, in ogni caso, determinare anche il Costo Immobiliare ed il Costo d'Investimento.

#### **9.5 Immobili costituiti da aree edificabili**

Si è in presenza di una superficie di terreno idonea alla costruzione di un fabbricato avente capacità cauzionale. In quest'ambito sono da includere anche le aree occupate da fabbricati dismessi o da ricostruire. Sono comunque esclusi dalle presenti considerazioni i terreni agricoli in quanto oggetto di finanziamenti specialistici.

Si intendono quindi per Aree edificabili quelle con manifesta capacità edificatoria "immediatamente applicabile", ossia sin da subito utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico esecutivo e per le quali, di norma, la convenzione edilizia sia già stata stipulata.

Non sono in ogni caso qualificabili come edificabili, le aree sottoposte a vincoli giuridici, di natura pubblica o privata, che escludono in via permanente la possibilità di costruire edifici classificabili nei gruppi catastali A, B, C e D.

Nel presente caso si utilizza la stima residuale per determinare il Valore di Mercato Prudenziale. In ogni caso il finanziamento da parte della Società deve essere prioritariamente inquadrato nell'ottica di un progetto edificatorio, senza il quale l'area non costituisce garanzia idonea.

## **9.6 Immobili con caratteristiche inadeguate al mercato**

Si è in presenza di un'immobile avente caratteristiche (qualitative, quantitative, funzionali) differenti da quelle dei beni confrontabili e non accettabili dal mercato. In tal caso, quindi, non è identificabile un segmento di mercato di riferimento e non sono disponibili le informazioni di mercato.

In questa situazione il perito dovrà proporre all'Area Credito e Precontenzioso il metodo di valutazione più adeguato e quest'ultima provvederà ad attivare la richiesta di autorizzazione alla deroga prevista dal paragrafo 1.2 ultimo capoverso.

Nel caso che l'immobile da valutare sia residenziale e presenti caratteristiche superiori a quelle accettabili dal mercato, una possibile soluzione sarà quella di confrontarlo solo con immobili adeguati al mercato verificando eventualmente il risultato con il metodo di stima del costo di ricostruzione deprezzato, prendendo a riferimento come costo lordo di sostituzione quello di edifici aventi caratteristiche effettivamente adeguate al mercato.

## **9.7 Particolari immobili strumentali**

Sono immobili che hanno una commerciabilità limitata nel mercato a causa della loro unicità, che deriva dalla natura e dalla forma specializzata, dalla configurazione, dalla dimensione, dall'ubicazione. Il loro valore deriva prevalentemente dal fatto che sono parte di un'azienda produttiva.

Quando è richiesta la loro valutazione, il perito deve valutarli sulla base dell'attività operativa che in essi si svolge. In tali situazioni, la valutazione deve includere il potenziale commerciale proprio dell'immobile, ma non deve tener conto di alcun goodwill facente capo all'esercente l'attività di impresa.

Per attività in corso si dovranno acquisire i dati di conto economico dell'operatività per lo meno di tre anni. Per attività in fase di inizio, le previsioni di conto economico dovranno tener conto di appropriati coefficienti di rischio.

Per questa tipologia di immobili il perito dovrà tenere in conto anche dei seguenti fattori di rischio:

1. la possibilità che l'attività cessi;
2. il caso che le attrezzature siano rimosse;
3. il rischio che le licenze commerciali, gli accordi di franchising od altri permessi vengano ritirati o siano in dubbio;
4. l'eventualità di atti vandalici;
5. la circostanza che si presentino altre situazioni che possano pregiudicare la futura performance finanziaria.

## **9.8 Risorse immobiliari soggette ad esaurimento**

Questa tipologia di immobili (cave, miniere, etc.), per problematiche legate alla diminuzione di valore connessa al loro sfruttamento ed ai costi di ripristino all'esaurimento, spesso rappresentano garanzie non idonee per la concessione di Finanziamenti.

In ogni caso, qualora al perito sia richiesta la valutazione, dovrà previamente verificare l'esistenza di tutte le autorizzazioni necessarie allo sfruttamento e mettere in evidenza: (i) il rischio associato a questo tipo di risorse ed al previsto programma di estrazione e d'uso; (ii) il decremento di valore connesso allo sfruttamento.

## **9.9 Impiantistica**

Gli immobili possono essere valutati includendo il valore dell'impiantistica ordinaria ivi presente o, per edifici in costruzione, di quella che sarà installata.

Ai fini di definire l'ambito dell'ordinarietà sopra indicata vale il principio che, una volta individuato il settore di mercato al quale l'immobile si rivolge, viene considerata ordinaria quell'impiantistica che i soggetti componenti quel settore di mercato si attendono ordinariamente di trovar presente nell'immobile.

## **9.10 Studio di fattibilità per immobili in corso di costruzione o ristrutturazione**

Per queste valutazioni ci si deve attenere alle indicazioni contenute nel Codice di Tecnoborsa, che qui si riportano.

Nella stima del valore degli immobili destinati allo sviluppo, il valutatore deve prestare attenzione a:

1. svolgere una stima ragionevole della durata del periodo di costruzione alla data della valutazione;
2. considerare il comportamento del mercato durante il periodo di costruzione alla data di valutazione;
3. considerare i rischi connessi alla costruzione;
4. considerare qualsiasi speciale relazione tra le parti coinvolte nella trasformazione edilizia e immobiliare.

I progetti edilizi in fase di realizzazione possono presentare numerosi problemi. La volatilità delle aree edificabili rispetto alle variazioni di ciascuna ipotesi sottostante circa affitti, yield, costi e tempi di esecuzione deve essere spiegata alla Società, come parte del servizio di valutazione del rischio. I metodi di valutazione devono essere espliciti ed i flussi di cassa, DCF, valutazioni col metodo residuale, e/o analisi per il confronto devono essere tutte mostrate chiaramente con

documenti esplicativi adeguati. Per questo si consiglia di fare affidamento su uno studio di fattibilità, che deve essere allegato alle perizie al fine di dimostrare la sostenibilità economica del progetto nei diversi scenari possibili.

## **9.11 Determinazione dello stato di avanzamento dei lavori (SAL)**

Per gli immobili per i quali siano in corso dei lavori, il perito può essere chiamato a determinarne lo stato di avanzamento sostanzialmente in due modi alternativi:

1. Sulla base di un computo metrico estimativo, di un contratto d'appalto e di stati avanzamento lavori redatti dalla Direzione Lavori forniti dal costruttore. In tal caso il perito dovrà verificarne la concordanza con le opere realizzate e la congruità sostanziale dei costi unitari applicati (tali costi dovranno trovarsi in accordo con quelli stimati in sede di valutazione iniziale); tale metodologia è consigliata per i Finanziamenti di importo elevato, per i quali dovrebbe essere facilmente reperibile una contabilità di cantiere precisa e dettagliata.

Sulla base di un conteggio sintetico basato su adeguati parametri. Tale metodologia si appoggia a tabelle di SAL dettate dall'esperienza e reperibili nella letteratura tecnica.

2. In ogni caso, il risultato dell'analisi sarà espresso in percentuale rispetto al finito. Tale percentuale sarà quindi riferita allo stato d'avanzamento fisico delle opere rilevato in cantiere. Non dovranno pertanto essere considerati, a titolo esemplificativo, anticipi versati alla sottoscrizione del contratto d'appalto, costi di acquisto di materiali non ancora posati, etc..

## **9.12 Valutazione durante il corso dei lavori**

Come già riportato al paragrafo 9.4, gli elementi patrimoniali sono da intendere come riferiti all'immobile supposto ultimato.

Non è possibile l'applicazione delle definizioni di cui al punto 7.2 ad immobili che si trovino in una determinata fase intermedia di avanzamento delle opere, salvo l'eccezione di seguito riportata che si riferisce alla determinazione del CI e CInv parziali, cioè riferiti ad un determinato stato d'avanzamento lavori.

### **9.12.1 CI parziale**

Durante il corso dei lavori può essere richiesto di stimare il CI parziale. Il perito determina, allora, quale è l'importo del CI effettivamente concretizzatosi nella realizzazione di quel determinato SAL.

Il conteggio deve quindi tener conto, in modo sintetico, della suddivisione delle voci di costo indicate al paragrafo 7.2.5, ovvero:

1. VMP dell'area/fabbricato esistente, ordinariamente pari al 100%;

2. oneri di urbanizzazione e concessione nella misura del loro effettivo sostenimento;
3. costo di costruzione, spese di progettazione e varie nella misura della percentuale di stato avanzamento lavori;
4. oneri finanziari considerando il minore fra l'importo effettivamente sostenuto e la ripartizione proporzionale dell'importo indicato in perizia.

Il CI parziale al momento della redazione del rapporto di Stato Avanzamento Lavori costituirà ovviamente una certa percentuale del CI determinato nella perizia iniziale che si intende riconfermato dal perito in sede di ciascuna singola erogazione.

Il CI parziale servirà ai fini della verifica del mantenimento della fondiarietà del finanziamento.

### 9.12.2 CInv parziale

Durante il corso dei lavori può essere richiesto di stimare il CInv parziale. Il perito determina, allora, quale è l'importo del CInv effettivamente concretizzatosi nella realizzazione di quel determinato SAL.

Il conteggio deve quindi tener conto, in modo sintetico, della suddivisione delle voci di costo indicate al paragrafo 7.2.5, ovvero:

1. prezzo d'acquisto dell'area/fabbricato esistente o prezzo storico, ordinariamente pari al 100% o, in caso di pagamenti dilazionati, nella misura dell'effettivo sostenimento;
2. oneri di urbanizzazione e concessione nella misura del loro effettivo sostenimento;
3. costo di costruzione, spese di progettazione e varie nella misura della percentuale di stato avanzamento lavori;
4. spese per acquisto di macchinari impianti ed arredi nella misura del loro effettivo sostenimento.

Eventuali contributi pubblici dovranno essere detratti per la quota effettivamente percepita.

Il CInv parziale al momento della redazione del rapporto di Stato Avanzamento Lavori costituirà ovviamente una certa percentuale del CInv determinato in sede di perizia iniziale che si intende riconfermato dal perito in sede di ciascuna singola erogazione.

### 9.12.3 Varianti al progetto

Se nel corso dei lavori il perito dovesse accertare varianti al progetto comportanti significative variazioni della consistenza e degli elementi patrimoniali stimati nella perizia iniziale (VMP, CI, CInv), ovviamente regolarmente autorizzate, il perito è tenuto all'aggiornamento della stessa, in modo che i successivi Stati Avanzamento Lavori vengano calcolati con riferimento ai costi dell'immobile che verrà effettivamente realizzato.

## **9.13 Indicazione del Valore Assicurabile**

Per gli edifici oggetto di Valutazione è richiesta la determinazione del Valore Assicurabile al fine di dimensionare la copertura assicurativa contro i danni da incendio.

Come per gli altri elementi patrimoniali, anche il VA è di norma riferito ad edifici ultimati.

Nel caso di immobili in corso di costruzione o ristrutturazione, in occasione della redazione dei rapporti di stato avanzamento lavori, il perito deve indicare anche il Valore Assicurabile al momento della redazione del SAL.