

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari

Guida all'uso



software per l'edilizia
e lo studio professionale del futuro

Licenza d'uso

Il programma EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari e l'allegata Guida all'Uso sono protetti dalle leggi relative alla tutela dei programmi per elaboratore.

Con l'acquisto della licenza del programma EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari, la società Geo Network s.r.l., produttrice e proprietaria del programma, concede all'utente finale il diritto di utilizzare una copia della specifica versione a condizione che il programma sia installato su un solo computer, salva la possibilità di effettuare più installazioni acquistando una chiave hardware. L'installazione e l'utilizzo contemporaneo su più computer sono, invece, consentiti esclusivamente previo acquisto di licenze aggiuntive.

Ogni duplicazione del programma è vietata senza la previa autorizzazione di Geo Network. Inoltre l'utente non può, in ogni caso, riprodurre il Manuale o qualunque altro materiale scritto di accompagnamento al software, o convertire, decodificare, decompilare o disassemblare il programma. Resta inoltre inteso che l'utente non potrà dare in locazione o leasing il programma senza la previa autorizzazione di Geo Network.

Geo Network garantisce che il programma funzionerà in sostanziale conformità con il manuale ed il materiale scritto di accompagnamento al prodotto. Non garantisce, comunque, il funzionamento del software nel caso in cui vi fossero evoluzioni dei componenti hardware e software, quali, ad esempio, i sistemi operativi

Geo Network garantisce, altresì, per un periodo di 12 mesi dalla data di acquisto, che ogni hardware annesso al software, quale, ad esempio, l'eventuale chiave hardware, sarà privo di difetti di materiale e di fabbricazione sotto uso e servizio normali. Qualora la suddetta chiave dovesse presentare segni di manomissione o risultasse utilizzata in maniera anomala, l'utente potrà richiederne la sostituzione, a titolo oneroso, nonostante la chiave fosse ancora in garanzia, previa restituzione della chiave in suo possesso.

Geo Network non garantisce il funzionamento della chiave hardware in conseguenza di eventuali evoluzioni dei componenti hardware quali, ad esempio, porte parallele o porte USB. In questo caso l'utente dovrà acquistare, qualora sia disponibile, una nuova chiave, procedendo, però, alla restituzione della vecchia chiave in suo possesso.

La responsabilità della società Geo Network ed i rimedi esclusivi dell'utente saranno, a discrezione di Geo Network: (a) la restituzione del prezzo pagato o (b) la riparazione o la sostituzione del software o dell'hardware che non rientrano nella garanzia di cui sopra, purché siano restituiti alla società Geo Network con una copia della fattura di acquisto. La presente garanzia viene meno qualora il vizio del software o dell'hardware derivi da incidente, uso inidoneo od erronea applicazione. Ogni software sostitutivo sarà garantito per il rimanente periodo della garanzia originaria.

Geo Network non riconosce alcun'altra garanzia, espressa o implicita, comprese tra le altre, la garanzia di commerciabilità ed idoneità per un fine particolare, relativamente al software, al materiale scritto di accompagnamento ed ad ogni hardware annesso.

In nessun caso la società Geo Network sarà responsabile per i danni (inclusi, senza limitazioni, il danno per perdita o mancato guadagno, interruzione dell'attività, perdita di informazioni o altre perdite economiche) derivanti dall'uso del prodotto, anche nel caso in cui Geo Network sia stata avvertita della responsabilità di tali danni. In ogni caso la responsabilità della società Geo Network ai sensi della presente licenza sarà limitata ad un importo corrispondente a quello effettivamente pagato per il software. L'acquirente è pertanto l'unico responsabile della scelta, dell'installazione e dell'utilizzo del programma, nonché dei risultati ottenuti. Geo Network non garantisce che i risultati ottenuti dall'uso del programma stesso soddisfino le esigenze dell'acquirente e non si assume alcuna responsabilità per eventuali danni causati dall'uso proprio o improprio del programma.

SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA: L'Assistenza Tecnica è fornita gratuitamente esclusivamente ai possessori dell'ultima versione del programma. Il Servizio viene fornito tutti i giorni, dal lunedì al venerdì, dalle 14.30 alle 18.00 (salvo periodi di fiere, convegni o ferie). (Tel. 0187/629.894 e-mail: assistenza@geonetwork.it).

Sommar

Capitolo I Servizio clienti e documentazione	8
1 Documentazione disponibile	8
2 Utilizzo della guida in linea	8
Richiamare la guida in linea di EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari	
Cercare informazioni nella guida in linea	9
3 Assistenza tecnica	9
4 Aggiornamenti	10
Capitolo II Introduzione, installazione e primi passi	12
1 Caratteristiche del prodotto	12
2 Requisiti hardware e software	14
3 Registrazione licenza d'uso	14
Capitolo III Concetti di base	16
1 Tipologie di pratica	16
2 La pratica	16
3 La struttura della pratica	19
Dati generali	22
Consulente tecnico	24
Committenti e proprietari (o Soggetti)	24
Testo della relazione	26
Riepilogo totali lotto	27
Immobili	28
Dati catastali	29
Calcolo delle superfici	30
Valori, coefficienti e stime	32
Stima per confronto diretto	33
Stima per Market comparison approach	35
MCA: approfondimenti	40

Caratteristica "Superficie"	42
Caratteristica "Data del contratto"	44
Caratteristica "Livello di piano"	46
Caratteristica "Stato di manutenzione"	49
Risultati	50
Sistema di stima	51
Stima per capitalizzazione del reddito	55
Stima per cost approach	56
Stima per valore di trasformazione	62
Stima dei terreni	64
Atti di provenienza	65
Situazione ipo-catastale	66
Situazione urbanistica	67
Vincoli	68
Servitù	68
Certificazioni	69
Sopralluoghi e rilievi	70
Documentazione fotografica	70
Altra documentazione	72
Stato di possesso	72
Formalità, vincoli e oneri	73
Giudizi di conformità	74
Spese	75
Registro documenti	76
Opzioni di stampa e frontespizi	76
Dati sensibili oscurati	78

Capitolo IV L'interfaccia utente **81**

1 Le operazioni	81
2 Creazione di una nuova pratica	81
3 Apertura di una pratica esistente	83
4 Salvataggio di una pratica	84
5 Taglia	85
6 Copia	86
7 Incolla	86
8 La multiselezione	87

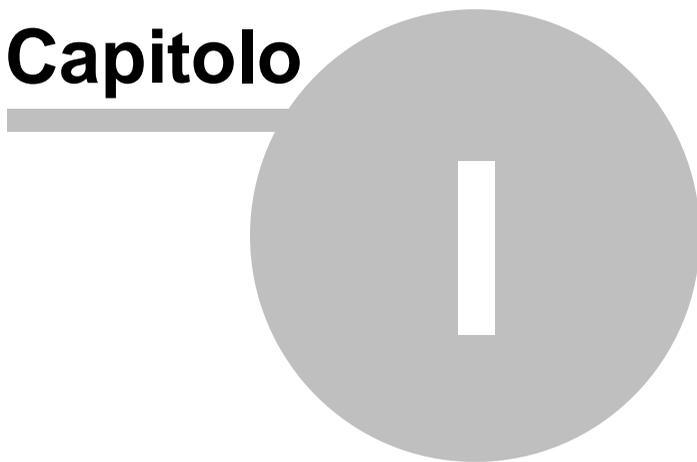
9	Inserimento delle voci	87
	Appendi	88
	Inserisci	88
10	Elimina	89
11	Duplica	90
12	Sposta su e Sposta giù	90
13	Uscita dall'applicazione	91
Capitolo V Operazioni		93
1	Importazione dati da altra pratica	93
2	Importazione comparabili da altra pratica	94
3	Importazione dati da DE.A.S.	94
4	Importazione dati da NOVA Studio Tecnico	95
5	Importazione dati da visura catastale	96
6	Carica un diverso modello di relazione	96
Capitolo VI Stampe		99
1	Stampa relazione di stima	99
	Variabili	100
2	Stampa allegati alla relazione	103
3	Stampa relazione di stima ed allegati	104
4	Stampa schede descrittive immobili	104
5	Stampa schede di valutazione immobili	106
6	Stampa dettaglio calcolo MCA	107
7	Stampa fascicolo dei comparabili MCA	108
8	Componi relazione di stima	109
9	Composizione schede descrittive immobili	109
10	Composizione schede di valutazione immobili	109
11	Esportazione schede di valutazione immobili	110
12	Stampe di utilità	111

	Check list documentazione	111
	Brogliaccio immobili	112
13	Composizione documenti integrativi	112
	Attestazione di conformità	116
	Attestazione di conformità urbanistica	117
	Delega per l'accesso agli atti urbanistici	117
	Delega per l'accesso alle planimetrie	118
	Incarico professionale	119
	Informativa relativa al trattamento dei dati personali	120
	Richiesta certificato di destinazione urbanistica	120

Capitolo VII Altre funzioni **123**

1	Impostazioni generali	123
2	Modifica relazione di stima	123
3	Modifica testi base	124
4	Modifica schemi superfici	125
5	Tabelle di sistema	125
6	Converti visure catastali	129
7	Database browser	129
8	Informazioni di sistema	129
9	Abilita chiave hardware	130
10	Ricerca aggiornamenti su internet	130
11	Ticket di assistenza tecnica	131

Capitolo



1 Servizio clienti e documentazione

1.1 Documentazione disponibile

La documentazione di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* è così composta:

- **Help in linea.** L'help in linea è la fonte di maggiori informazioni per lo studio e il lavoro con *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*.
- **Manuale.**

1.2 Utilizzo della guida in linea

La guida in linea è la fonte di maggiori informazioni per lo studio e il lavoro con *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*. È possibile trovare informazioni dettagliate sull'utilizzo di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*. Utilizzare il riquadro sinistro della guida per cercare le informazioni desiderate. Le schede nella parte alta del riquadro sinistro offrono diverse possibilità di ricerca per il tema desiderato. Nel riquadro di destra vengono mostrati i temi selezionati.

[Richiamare la guida in linea](#)

Sono disponibili diverse possibilità per richiamare la guida in linea di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*.

[Cercare informazioni nella guida in linea](#)

Sono disponibili tre possibilità di ricerca (tre schede) nel riquadro sinistro della finestra della guida per cercare le informazioni oppure i testi desiderati.

1.2.1 Richiamare la guida in linea di **EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari**

Sono disponibili diverse possibilità per richiamare la guida in linea:

- La guida di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* può essere

richiamata contestualmente alla funzione in uso. È sufficiente premere il tasto F1 per ottenere le informazioni sulla funzione che si sta utilizzando.

- Per ottenere informazioni su una funzione non attiva è possibile avviare la funzione dal menu "? | Help ...".

1.2.2 Cercare informazioni nella guida in linea

Sono disponibili due possibilità di ricerca nel riquadro sinistro della finestra della guida per cercare le informazioni oppure i testi desiderati.

Scheda Sommario

Utilizzare la scheda **Sommario**, per consultare i paragrafi strutturati in categorie. Questa modalità consente di consultare la guida come un manuale capitolo per capitolo.

Scheda Indice

Utilizzare la scheda **Indice** per ottenere un elenco di argomenti ordinati alfabeticamente. Questa modalità consente di utilizzare la guida come un'opera di consultazione. Immettere quindi la parola o la funzione cercata, o sfogliare la lista.

1.3 Assistenza tecnica

E' disponibile un servizio di assistenza tecnica (per gli utenti in regola con il pagamento del canone di manutenzione annuale, in possesso dell'ultima versione del software) tramite il quale è possibile contattare i nostri tecnici per la risoluzione di eventuali problemi o per fornire suggerimenti per migliorie al programma, che saranno sempre esaminati con cura.

Il servizio è attivo dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9:00 alle 12:30 e dalle ore 14:30 alle 18:00 (salvo periodi di ferie, convegni o fiere).

La **modalità più rapida ed efficiente** per ottenere assistenza tecnica è **aprire un ticket direttamente dall'interno del software con la funzione [Apri ticket di assistenza tecnica](#) dal menu "?".**

Tramite il ticket è possibile descrivere il problema incontrato ed anche allegare documenti, pratiche ed ogni altro materiale che consenta di rispondere ai quesiti nel più breve tempo possibile.

La medesima funzionalità è disponibile all'indirizzo <https://www.geonetwork.it/assistenza/>

In alternativa è possibile inviare una email all'indirizzo assistenza@geonetwork.it oppure telefonare al numero 0187.629.894 (*quest'ultima modalità potrebbe richiedere, in alcuni periodi di intenso lavoro, una attesa molto più lunga che l'utilizzo del ticket*).

Sono disponibili anche:

- Le F.A.Q. (www.geonetwork.it/expert_stime_immobiliari/faq/)
- I filmati di autoistruzione (www.geonetwork.it/expert_stime_immobiliari/filmati/)

1.4 Aggiornamenti

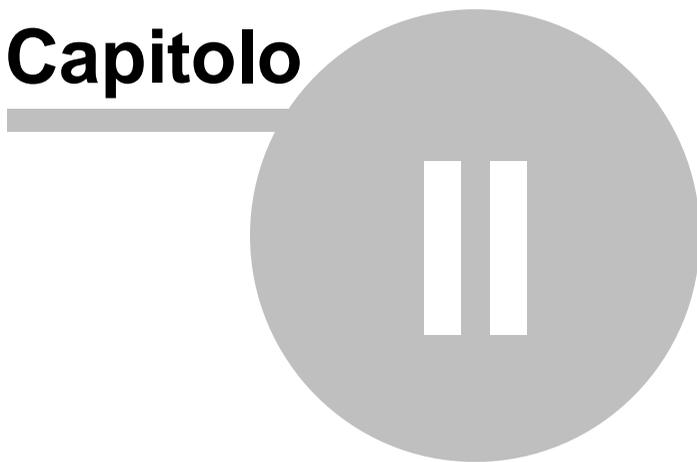
Tutti i programmi Geo Network srl sono costantemente seguiti dai nostri sviluppatori ed aggiornati nel più breve tempo possibile in base ai suggerimenti ricevuti, agli sviluppi tecnici e alle modifiche normative introdotte.

Gli aggiornamenti che introducono piccoli miglioramenti o correzioni di eventuali problemi (denominati service pack) sono gratuiti e forniti dietro il solo rimborso forfetario delle spese.

E' possibile prelevare direttamente i service pack dal nostro sito www.geonetwork.it senza alcuna spesa.

Consigliamo di verificare periodicamente la presenza di nuovi service pack nella pagina Aggiornamenti del sito. Inoltre, è disponibile la comoda funzione di [AutoUpdate](#) (*Strumenti | Ricerca aggiornamenti su internet...*)

Capitolo



2 Introduzione, installazione e primi passi

2.1 Caratteristiche del prodotto

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari è il nuovo software Geo Network di ausilio al professionista per il calcolo del **più probabile valore di mercato** degli immobili e per la redazione della **relativa perizia**.

Principali funzionalità di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*:

- Stima per confronto diretto
- Stima per comparazione con il metodo MCA (Market Comparison Approach)
- Stima per capitalizzazione del reddito
- Stima per valore di costruzione
- Calcolo delle superfici commerciali mediante criteri di ponderazione
- Calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche (MCA) anche tramite sistema di stima
- Calcolo del valore unitario mediante l'applicazione di appositi coefficienti di differenziazione
- Calcolo del valore catastale
- Calcolo del valore OMI
- Calcolo del valore medio di mercato
- Redazione della perizia secondo diversi formati
- Redazione della perizia di stima per esecuzione immobiliare (contenuti minimi art. 173-bis delle disposizioni per l'attuazione del c.p.c.)
- Possibilità di definire ed allegare, per ciascun immobile, i seguenti elementi:
 - Dati generali (Ubicazione, descrizione, confini)
 - Proprietari
 - Dati catastali
 - Atti di provenienza
 - Estratti di mappa
 - Planimetrie
 - Visure catastali

- Ispezioni ipotecaria
- Tipi di frazionamento
- Situazione urbanistica (permessi di costruire, DIA, SCIA, abitabilità, ecc.)
- Vincoli
- Servitù
- Certificazioni (Conformità impianti, APE, ecc.)
- Sopralluoghi e rilievi
- Documentazione fotografica
- Altra documentazione di qualsiasi genere
- In caso di redazione di perizia di stima per esecuzione immobiliare vi saranno ulteriori elementi:
 - Stato di possesso
 - Formalità, vincoli ed oneri
 - Giudizi di conformità
 - Spese ed informazioni aggiuntive per l'acquirente

Principali stampe effettuate da *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*:

- Stampa della relazione di stima
- Stampa degli allegati alla relazione
- Stampa delle schede descrittive degli immobili
- Stampa delle schede di valutazione degli immobili
- Stampa checklist documentazione occorrente
- Stampa checklist sopralluogo
- Stampa brogliaccio immobili
- Stampa delle attestazioni di conformità
- Stampa della delega per l'accesso agli atti urbanistici
- Stampa della delega per l'accesso alle planimetrie
- Stampa dell'informativa relativa al trattamento dei dati personali
- Stampa della richiesta di certificato di destinazione urbanistica

Altre funzionalità di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari*:

- Composizione in formato Word o RTF della relazione e delle schede degli immobili
- Esportazione in formato Excel delle schede di valutazione degli immobili

- Possibilità di personalizzare o creare nuovi modelli di relazione
- Memorizzazione di tutti i documenti prodotti (e di eventuali altri allegati in qualsiasi formato) all'interno della pratica
- Importazione dati da visura catastale in formato PDF
- Importazione dati da [DE.A.S.](#)
- Importazione dati da [NOVA Studio Tecnico](#)

2.2 Requisiti hardware e software

Per poter utilizzare *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* è necessario disporre di un sistema operativo Windows XP o successivo.

Per una corretta visualizzazione è necessario utilizzare risoluzioni video a partire da 1024x768.

2.3 Registrazione licenza d'uso

Al primo avvio di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* è necessario procedere alla registrazione della licenza d'uso e all'abilitazione del programma (on line o telefonicamente), dopo aver riempito tutti i campi della finestra di *Registrazione della Licenza d'uso*

Registrazione della Licenza d'uso

Licenza numero:

Intestatario della licenza:

Indirizzo: Numero civico:

Città: C.A.P.:

Codice fiscale: Partita IVA:

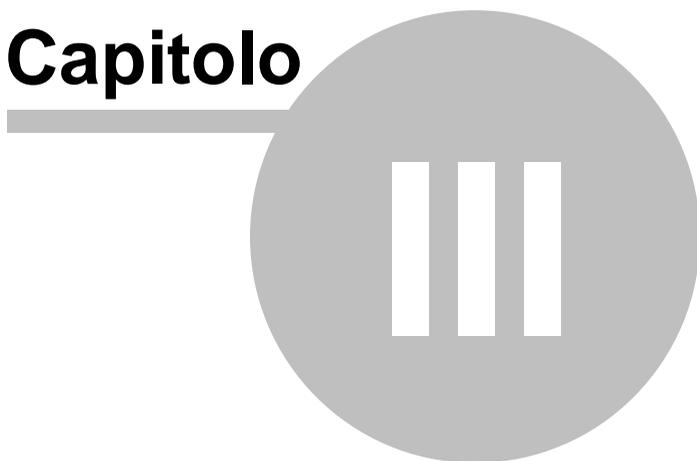
Telefono: Fax: e-mail:

Abilitazione on line (richiede connessione ad internet)

Abilitazione telefonica

Registrazione licenza d'uso

Capitolo



3 Concetti di base

3.1 Tipologie di pratica

Le tipologie di pratica gestite da *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* sono le seguenti:

- Giudizio di stima
- Stima sommaria
- Stima analitica

Selezionando la tipologia **Giudizio di stima** per ciascun immobile sarà possibile inserire unicamente i dati per effettuare i calcoli delle superfici commerciali e dei valori stimati secondo le metodologie *stima per confronto diretto* oppure *stima per market comparison approach*.

Selezionando la tipologia **Stima sommaria** sarà possibile inserire, per ciascun immobile, tutti i dati previsti al fine di ottenere una relazione di stima completa di tutti gli allegati. In caso di stima sommaria sarà possibile selezionare le metodologie *stima per confronto diretto* oppure *stima per market comparison approach*.

Selezionando la tipologia **Stima analitica** sarà possibile inserire, per ciascun immobile, tutti i dati previsti al fine di ottenere una relazione di stima completa di tutti gli allegati. In caso di stima analitica sarà possibile anche selezionare le metodologie *stima per capitalizzazione del reddito* e *stima per valore di costruzione*.

3.2 La pratica

Grazie alla tecnologia di compressione dei dati inserita nel programma, una pratica di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* è costituita da un file compresso con estensione *.XP3*.

Una pratica di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* può essere gestita alla stregua di un normale elaboratore di testi o foglio elettronico. Sono infatti disponibili i comandi:

- Apri
- Nuovo
- Salva
- Salva con nome

Al momento dell'apertura di una pratica il programma crea automaticamente un file di *sicurezza* con estensione *.-XP*.

Nel caso si siano erroneamente salvate le modifiche sarà possibile tornare alla pratica originaria utilizzando il file di sicurezza.

La pratica può essere creata attraverso un wizard di autocomposizione in cui indicare:

- la metodologia di stima prevalente
- la relativa descrizione
- l'inclusione del calcolo OMI all'interno della perizia
- la struttura della relazione (esecuzione immobiliare o meno)

Nuovo documento ✕

Seleziona tipologia di perizia e modalità di calcolo
Selezionare la tipologia di perizia e le modalità di calcolo

Metodologia di stima

Metodologia stima: ▾

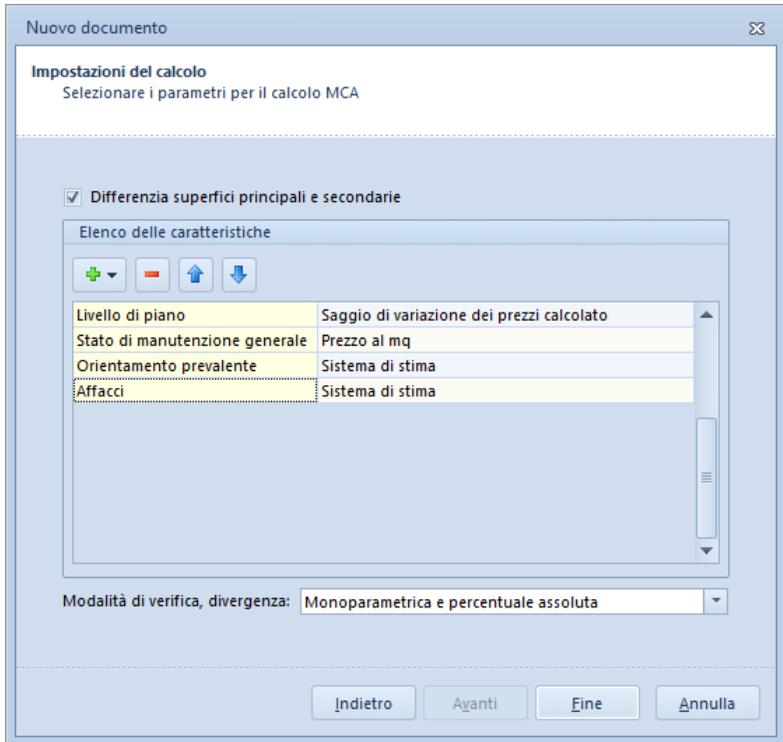
 **Descrizione**

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Includi nella perizia il calcolo dei valori OMI

Perizia di stima per esecuzione immobiliare

Successivamente - a seconda della metodologia di stima scelta - sarà possibile impostare i parametri di calcolo.

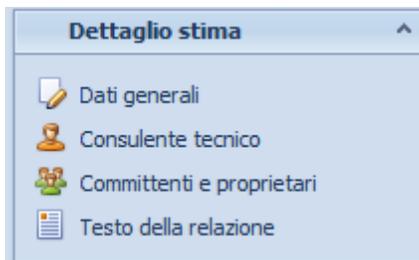


3.3 La struttura della pratica

I documenti di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* sono suddivisi in varie sezioni alle quali sono associate diverse pagine:

Dettaglio stima

- [Dati generali](#)
- [Consulente tecnico](#)
- [Committenti e proprietari](#) (Soggetti in caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare)
- [Testo della relazione](#)



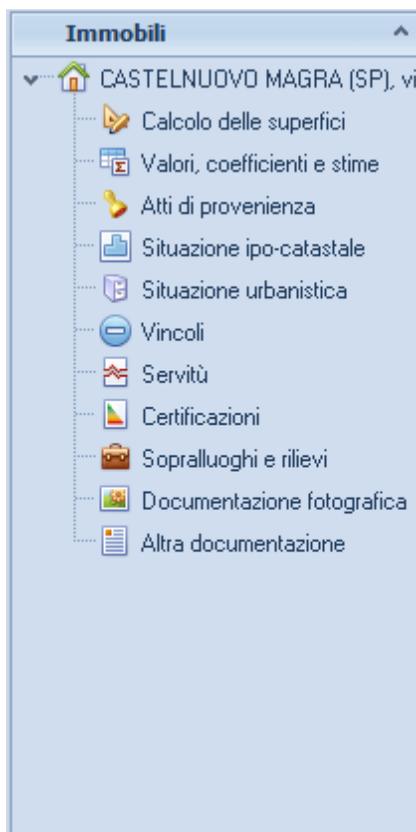
Immobili (in caso di perizia di stima non esecuzione immobiliare)

- [Dati generali](#)
- [Calcolo delle superfici](#)
- [Valori coefficienti e stime](#)
- [Atti di provenienza](#)
- [Situazione ipo-catastale](#)
- [Situazione urbanistica](#)
- [Vincoli](#)
- [Servitù](#)
- [Certificazioni](#)
- [Sopralluoghi e rilievi](#)
- [Documentazione fotografica](#)
- [Altra documentazione](#)

Immobili (in caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare)

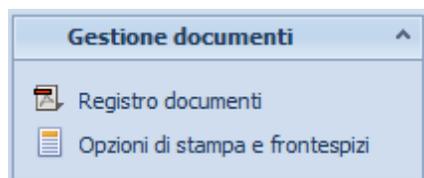
- [Dati generali](#)
- [Calcolo delle superfici](#)
- [Valori coefficienti e stime](#)
- [Sopralluoghi e rilievi](#)
- [Stato di possesso](#)
- [Formalità, vincoli e oneri](#)
- [Situazione edilizia e urbanistica](#)
- [Situazione catastale](#)
- [Giudizi di conformità](#)
- [Spese](#)
- [Atti di provenienza](#)
- [Certificazioni esistenti](#)
- [Altra documentazione](#)

- [Documentazione fotografica](#)



Gestione documenti

- [Registro documenti](#)
- [Opzioni di stampa e frontespizi](#)



3.3.1 Dati generali

Da questa pagina è possibile definire i dati generali della stima ed in particolare:

In caso di perizia non esecuzione immobiliare

- Tipologia (giudizio di stima, stima sommaria o stima analitica)
- Verbale di giuramento (con relativa data di giuramento e tribunale)
- Metodologia di stima (stima per confronto diretto, stima per market comparison approach, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valore di costruzione) e la relativa descrizione da stampare nella relazione
- Dichiarazione di conformità alla norma UNI 11612:2015
- Data dell'incarico
- Data del valore di mercato
- Finalità
- Divieto di pubblicazione
- Eventuali note ad uso interno

Tipologia

Giudizio di stima
 Stima sommaria
 Stima analitica

Inserisci verbale di giuramento Data giuramento: Tribunale di:

Metodologia di stima

Stima per confronto diretto
 Stima per Market comparison approach
 Stima per capitalizzazione del reddito
 Stima per valore di costruzione

Descrizione

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite Market Comparison Approach (MCA), un procedimento di stima del prezzo di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili contrattati di recente e di prezzo noto.

L'MCA si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto.

Dichiarazione di conformità alla norma UNI 11612:2015: Includi nella relazione

Incarico

Data dell'incarico: Data valore di mercato:

Finalità:

Divieto di pubblicazione completa o parziale nonché utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto

Note ad uso interno

Dati generali

In caso di perizia per esecuzione immobiliare

- Tipologia (giudizio di stima, stima sommaria o stima analitica)
- Metodologia di stima (stima per confronto diretto, stima per market comparison approach, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valore di costruzione) e la relativa descrizione da stampare nella relazione
- Dichiarazione di conformità alla norma UNI 11612:2015
- Data dell'incarico
- Tribunale
- Numero anno della procedura
- Quesito per il CTU
- Eventuali note ad uso interno

3.3.2 Consulente tecnico

Da questa pagina è possibile indicare i dati del consulente tecnico incaricato della perizia e comprensivi dei dati di iscrizione all'albo o all'ordine.

Tramite la funzione *Strumenti | Tabelle di sistema | Professionisti* è possibile inserire i dati di uno o più professionisti da richiamare successivamente dall'interno della perizia, tramite la funzione *Appendi da archivio*

Dati consulente tecnico

Cognome: Ursano Nome: Stefano

Luogo di nascita: LA SPEZIA SP Data di nascita: 17/03/1965 Sesso: MASCHILE

Codice fiscale: RSNSFN65C17E463D

Luogo di residenza: LA SPEZIA SP C.A.P.: 19122

Indirizzo di residenza: Via Teseo Tesei Num. civico: 11

Contatti e recapiti

Telefono: e-mail: Fax: Sito WEB:

Estremi documento identificativo

Tipo documento: Carta d'identità Numero: AS2895025 Rilasciato da: Comune della Spezia Data di rilascio: 05/08/2012

Dati professionali

Titolo: Geometra Partita IVA: Sede studio in: LA SPEZIA SP C.A.P.: 19122

Indirizzo: Via Teseo Tesei Num. civico: 11

Dati di iscrizione all'albo professionale

Tipologia: Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Numero: 946 Data:

Assicurazione responsabilità civile professionale

Polizza numero: Stipulata presso: Data: Massimale: € 0,00

Dati del consulente tecnico

3.3.3 Committenti e proprietari (o Soggetti)

Nella pagina *Committenti e Proprietari (Soggetti* in caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare), possono essere indicati i proprietari e/o eventuali committenti nel caso questi ultimi non fossero proprietari dei beni oggetto di stima.

In caso di redazione di perizia per esecuzione immobiliare in questa pagina sarà possibile inserire i dati anagrafici del giudice.

In particolare è necessario inserire i dati anagrafici completi. Il software in automatico calcolerà il codice fiscale a partire dal cognome, dal nome, dalla data e dal luogo di nascita; è comunque indispensabile controllarne sempre l'esattezza rispetto a quello in possesso del soggetto.

Per la stampa della delega per l'accesso alle planimetrie è necessario inserire gli estremi del documento identificativo.

Per indicare i committenti sarà necessario spuntare i relativo flag.

The screenshot shows a software interface with two main sections. The top section, titled "Elenco dei soggetti proprietari", contains a table with the following data:

Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
GARIBALDI	BENIAMINO	TREBASELEGHE	PD
GARIBALDI	MICHELE	VIADANA	MN
ROSSI	ANITA	L'AQUILA	AQ

The bottom section, titled "Dettaglio anagrafica del soggetto selezionato", contains a form for the selected subject (GARIBALDI BENIAMINO). The form includes the following fields:

- Natura: PERSONA FISICA (selected), with a "Committente" checkbox.
- Cognome: GARIBALDI, Nome: BENIAMINO
- Luogo di nascita: GRECCIO, Provincia: RI, Data di nascita: 12/10/1955, Sesso: MASCHILE
- ☑ Codice fiscale: GRBBMN55R12E160D, Partita IVA: [empty], Stato civile: [empty]
- Luogo di residenza: TREBASELEGHE, Provincia: PD, C.A.P.: 46019, Nazione: italiana
- Indirizzo di residenza: VIALE QUARTO, Num. civico: 88
- Recapito telefonico: [empty], e-mail: [empty]
- Estremi documento identificativo: Tipo documento: [empty], Numero: [empty], Rilasciato da: [empty], Data di rilascio: [empty]
- File allegati: [empty]

Committenti e proprietari

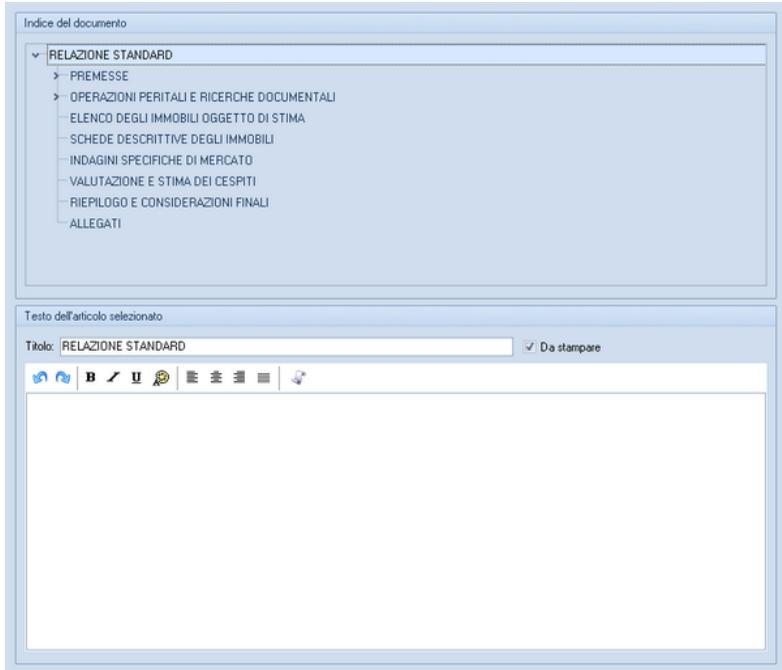
3.3.4 Testo della relazione

Nella pagina *Testo della relazione* viene preimpostata una relazione standard.

Da qui è possibile inserire nuovi articoli e modificarne il contenuto con un avanzato editor di testi oppure modificare completamente il modello tramite la funzione *Carica un diverso modello di relazione*.

Per ogni articolo è possibile, attraverso l'apposita opzione, stabilire se esso debba essere stampato o meno (questa possibilità è utile nel caso si voglia predisporre una unica *relazione di base* con diversi argomenti e scegliere di stampare l'uno o l'altro a seconda della specificità della stima).

E' anche disponibile la funzione *Visualizza editor esteso* (menu associato al tasto destro del mouse o relativo pulsante della barra degli strumenti del testo) che permette di editare il testo dell'articolo a tutto schermo.



Relazione

Per la creazione di nuovi modelli di relazione o per la modifica permanente degli stessi è possibile utilizzare la funzione *Crea nuova relazione* disponibile nel menu [Strumenti | Modifica relazione di stima](#).

3.3.5 Riepilogo totali lotto

Nella pagina *Riepilogo totali lotto* è riportata una tabella riepilogante i valori stimati di tutti gli immobili facenti parte del lotto selezionato ed il valore totale del lotto stesso.

In caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare saranno presenti ulteriori campi:

- Giudizio di divisibilità della quota
- Riduzione per l'immediatezza della vendita

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

3.3.6 Immobili

Dalla pagina *Immobili* è possibile gestire sia fabbricati che terreni.

Per i fabbricati sarà possibile specificare:

- L'ubicazione (Comune, frazione, indirizzo, numero civico, piano, scala, interno)
- La relativa Zona OMI, specificando la quale il software calcolerà in automatico il valore normale adottando i criteri di calcolo indicati nel provvedimento AdE del 27 luglio 2007
- Le quote di proprietà e quelle oggetto di stima
- La descrizione dell'immobile ed i relativi confini
- Lo stato di conservazione e manutenzione
- I dati relativi agli impianti tecnologici
- Le finiture
- PRG/PUC vigente (in caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare questo campo si troverà nella pagina [Situazione edilizia e urbanistica](#))
- I dati dell'edificio e dell'eventuale complesso immobiliare di cui il fabbricato fa parte

Dati generali dell'immobile

Sito in comune di: CASTELNUOVO MAGRA Provincia: SP CAP: 19033 Frazione:

Indirizzo: via alta Numero: Piano: Scala: Interno:

Zona OMI: ...

Quote per l'intero immobile ... Quota oggetto di stima: 1 / 1

Descrizione e confini: Dati edificio/complesso

Stato di conservazione e manutenzione: Dati edificio/complesso

Impianti tecnologici: Finiture: Dati edificio/complesso

PRG/PUC vigente: Dati edificio/complesso

Per i terreni sarà possibile specificare:

- L'ubicazione (Comune, frazione, indirizzo)
- Le quote di proprietà e quelle oggetto di stima
- La descrizione dell'immobile ed i relativi confini

- Le norme PRG/PUC
- Se imputare i valori unitari direttamente per ciascuna particella

Dati generali dell'immobile

Sito in comune di: Provincia: CAP: Frazione:

Indirizzo: Numero:

Quote per l'intero immobile ... Quota oggetto di stima: 1 / 1

Descrizione e confini:

PRG/PUC vigente: Valore stimato a mq per singola particella

3.3.7 Dati catastali

Nella pagina *Dati catastali* devono essere indicati i dati catastali degli immobili oggetto della stima, in particolare i campi da inserire riguardano:

- il catasto (CF, Catasto Fabbricati o CT, Catasto Terreni)
- l'ubicazione
- la zona censuaria
- la sezione
- il foglio, il mappale ed il subalterno
- la categoria
- la classe
- la consistenza
- la rendita catastale
- le eventuali particelle graffate
- la zona urbanistica
- per i terreni, in caso sia abilitato il flag "Valore stimato a mq per singola particella", il valore stimato unitario (ad esempio i valori agricoli medi dedotti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate)

Per i fabbricati sarà possibile indicare ulteriori parametri di calcolo utilizzati dalla procedura OMI.

Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Percentuali di possesso
CF	111	333	1	A/2	
CF	111	333		C/6	

Catasto: Ubicazione: Zona censuaria: Sezione:

Foglio: Mappale: Subalterno: Categoria: Classe: Consistenza:

Diritto in oggetto: Età usufruttuario: Quota: /

Rendita catastale: Valore catastale:

Particelle grafate: Zona urbanistica:

Dati catastali

3.3.8 Calcolo delle superfici

Nella pagina *Calcolo delle superfici* è possibile ricavare la Superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima, applicando alle superfici lorde delle diverse parti del fabbricato i relativi criteri di ponderazione, è inoltre possibile inserire una Descrizione della modalità eseguita per il calcolo della superficie.

Tali di criteri di ponderazione sono personalizzabili direttamente dall'interno della pratica oppure tramite la funzione *Strumenti | Tabelle di Sistema | Criteri di ponderazione (superficie commerciale)*.

Per ciascun criterio di ponderazione verranno evidenziati i valori minimi e massimi suggeriti (range di valori).

Calcolo superficie commerciale

Descrizione modalità seguita per il calcolo della superficie:

Descrizione	Superficie lorda	Percentuale	Superficie commerciale
Unità principale	90,00	100,00%	90,00
Balconi scoperti	4,00	25,00%	1,00
Cantine non collegate ai vani principali	15,00	25,00%	3,75

m² 109,00 | m² 94,75

 Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali

Tabella criteri di ponderazione - Superficie commerciale

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Descrizione	Annotazioni	Valore predefinito	Range di valori
<input checked="" type="checkbox"/> Unità principale	Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali	100%	
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi scoperti	Larghezza fino a m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 35,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Balconi coperti	Larghezza fino a m. 1,20 - chiuso da tre lati	30%	Dal 30,00% al 40,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazze scoperte	Larghezza maggiore di m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 50,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Terrazze coperte	Larghezza maggiore di m. 1,20 - chiuso da tre lati	35%	Dal 35,00% al 50,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Logge, patii e porticati		35%	Dal 35,00% al 50,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Verande		60%	
<input checked="" type="checkbox"/> Giardini esclusivi di appartamenti		10%	Dal 10,00% al 15,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Giardini esclusivi di ville e villini		5%	Dal 5,00% al 10,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Mansarde abitabili		75%	
<input checked="" type="checkbox"/> Mansarde non abitabili		35%	Dal 35,00% al 50,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Sottotetti praticabili		25%	Dal 25,00% al 30,00%
<input checked="" type="checkbox"/> Soppalchi abitabili		80%	
<input checked="" type="checkbox"/> Taverne seminterrate		60%	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantine collegate ai vani principali		35%	
<input checked="" type="checkbox"/> Cantine non collegate ai vani principali		25%	
<input checked="" type="checkbox"/> Box auto collegati ai vani principali		60%	Dal 40,00% al 80,00%

OK Annulla

Per quanto riguarda i terreni verranno proposte le singole

consistenze catastali ma, tramite l'utilizzo del flag *Usa superfici* reali sarà possibile imputare direttamente le superfici in mq.

3.3.9 Valori, coefficienti e stime

La pagina *Valori, coefficienti e stime* permette di calcolare diversi valori per l'immobile oggetto di stima:

- Valore catastale
- Valore OMI
- Valore medio di mercato (in caso di metodo di calcolo *Stima per confronto diretto*)
- Valore per capitalizzazione (in caso di metodo di calcolo *Stima per capitalizzazione del reddito*)
- Valore di costruzione (in caso di metodo di calcolo *Stima per valore di costruzione*)
- Valore stimato

Riepilogo valori		
Valore catastale:	€ 73.710,00	
Valore OMI:	€ 137.475,00	
Valore per capitalizzazione:	€ 171.428,57	= € 6.000,00 / 3,50%
Valore di costruzione:	€ 0,00	= € 0,00 x mq. + € 0,00 x mq. 94,75
Valore medio di mercato:	€ 146.862,50	= € 1.550,00 x 1,00 x mq. 94,75
Valore stimato:	€ 132.650,00	= € 1.400,00 x 1,00 x mq. 94,75

Il valore catastale ed il valore OMI (per i fabbricati) vengono automaticamente calcolati sulla base dei dati imputati precedentemente.

3.3.9.1 Stima per confronto diretto

Il *Valore medio di mercato unitario al mq* è calcolato sulla base di <n> valori di riferimento imputati tramite l'apposita tabella, in cui è possibile indicare anche la fonte (es. borsino immobiliare, agenzia xy, ecc). Nel caso siano stati indicati i dati per il calcolo dell'OMI all'interno di questa tabella saranno già presenti il valore minimo e massimo presenti nella banca dati OMI del AdE.

Il *Valore unitario stimato al mq* dovrà essere imputato direttamente dal tecnico.

Valori, coefficienti e stime				
Stima per confronto diretto	Valore medio di mercato unitario al mq:	€ 1.550,00 ...	Valore unitario stimato al mq:	€ 1.400,00
Stima per capitalizzazione del reddito	Reddito netto annuale:	€ 6.000,00	Saggio di capitalizzazione:	3,50% ...
Stima per valore di costruzione	Valore area unitario al mq:	€ 0,00	Superficie area, mq:	
	Costo di costruzione unitario al mq:	€ 0,00		

A questi valori vengono applicati uno o più coefficienti di differenziazione prelevandoli da quelli presenti in archivio (tipologia edilizia, qualità dell'edificio, vetustà, esposizione, ecc) o inserendo valori personalizzati. Tali coefficienti di differenziazione rappresentano le caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima. Il prodotto di tutti i coefficienti va a formare il coefficiente globale che applicato al valore unitario ed alla superficie concorre a formare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Coefficienti di differenziazione

Descrizione	Coefficiente
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,99
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,95
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05

Tabella dei coefficienti di differenziazione

- > TIPOLOGIA EDILIZIA
- > QUALITÀ DELL'EDIFICIO
 - > LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE
 - > LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE
- > VETUSTÀ
- > ESPOSIZIONE
- > ORIENTAMENTO PREVALENTE
- > LUMINOSITÀ
 - Nella norma 1,00%
 - Luminosità maggiore della norma 1,05%
 - Luminosità minore della norma 0,95%
- > FINITURA
- > DISPONIBILITÀ
- > EFFICIENZA ENERGETICA
- > IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Coefficiente globale: 0,87

Nel caso si si utilizzi anche il metodo di calcolo *Stima per capitalizzazione del reddito* sarà necessario inserire il *Reddito netto annuale* ed il *Saggio di capitalizzazione* che si potrà ricavare applicando al *Saggio ordinario medio* una serie di aggiunte e detrazioni in base alle caratteristiche dell'immobile.

Stima analitica del saggio

Descrizione	Valore	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,50% centro di medie dimensioni 1,50%-5,50% centro di limitate dimensioni 2,00%-6,00%)	3,50	0,50	6,00
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	0,10	-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali		-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato		-0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		-0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità		-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,10	-0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale		-0,08	0,08
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti		-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi		-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali		-0,12	0,12
Età dell'edificio		-0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti		-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		-0,04	0,04

Chiudi

Nel caso si si utilizzi anche il metodo di calcolo *Stima per valore di costruzione* sarà necessario inserire il *Valore area unitario al mq.*, *la Superficie area*, *il Costo di costruzione unitario al mq.*

3.3.9.2 Stima per Market comparison approach

La stima per Market comparison approach è la procedura consigliata dagli standard nazionali ed internazionali, dalle banche e dagli istituti di ricerca.

Il procedimento consiste nel mettere a confronto l'immobile da stimare (*SUBJECT*) con almeno tre immobili *simili* (*COMPARABLES*) e valutare le singole caratteristiche ricercandone il *prezzo marginale*.

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari gestisce un numero illimitato di comparabili. È possibile inserire ulteriori comparabili attraverso l'utilizzo del comando [Appendi](#).

Per ciascun comparabile, oltre alle caratteristiche di seguito esaminate, sarà possibile specificare:

- Descrizione dell'immobile
- Superficie commerciale dell'immobile
- Allegati di qualsiasi tipo, che verranno poi stampati all'interno del [Fascicolo dei comparabili](#).

È possibile importare uno o più comparabili presenti in altra pratica tramite il comando [Operazioni | Importazione comparabili da altra pratica](#).

Allo stato attuale le caratteristiche prese in esame da *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* sono:

- **Data del contratto** (caratteristica quantitativa lineare il cui prezzo marginale è definito dal saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare)
- **Superficie commerciale** (caratteristica quantitativa non lineare il cui prezzo marginale è dato dal minimo fra i prezzi unitari a mq)

dei tre *comparables*)

- **Livello di piano** (caratteristica quantitativa lineare il cui prezzo marginale è definibile, a scelta dell'utente, secondo diverse metodologie)
- **Stato di manutenzione generale** (caratteristica qualitativa valutabile secondo tre diversi livelli di qualità: scadente, normale e buono. Il prezzo marginale è definibile, a scelta dell'utente, secondo diverse metodologie)
- **Orientamento prevalente** (caratteristica qualitativa valutabile tramite una scala ordinale policotomica che ad ogni diverso orientamento associa un valore numerico. Il prezzo marginale è definibile, a scelta dell'utente, secondo diverse metodologie)
- **Affaccio** (caratteristica qualitativa valutabile secondo un punteggio attribuito dall'utente che prevede due punti per ogni vano principale con fattore di luminosità superiore ad 1/8 e un punto per ogni vano accessorio o complementare con fattore di luminosità superiore ad 1/16. Il prezzo marginale è definibile, a scelta dell'utente, secondo diverse metodologie)
- **Panorama** (caratteristica qualitativa valutabile secondo tre diversi livelli di qualità: scadente, normale e buono. Il prezzo marginale è definibile, a scelta dell'utente, secondo diverse metodologie)
- Inoltre sono previste **cinque caratteristiche "libere"**, personalizzabili tramite il pulsante "*Impostazioni MCA e prezzi marginali*". Ciascuna di queste caratteristiche può assumere una scala di valori propria, personalizzabile tramite il pulsante "*Valori delle caratteristiche MCA*". In questo modo è possibile utilizzare nel calcolo fino a dieci diverse caratteristiche (oltre alla data ed alla superficie)

	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	SUBJECT
Prezzo di vendita	€ 290.000	€ 375.000	€ 310.000	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Data del contratto				
Data del contratto	01/10/2013	01/01/2014	01/12/2013	01/04/2014
Differenziale (in mesi)	6	3	4	
Prezzo marginale	€ 483	€ 625	€ 516	
Prezzo della caratteristica	€ 2.898	€ 1.875	€ 2.064	
Superficie				
Superficie commerciale mq	90,00	105,00	94,00	99,00
Prezzo unitario a mq	€ 3.222	€ 3.571	€ 3.297	
Differenziale	9,00	-6,00	5,00	
Prezzo marginale	€ 3.222	€ 3.222	€ 3.222	
Prezzo della caratteristica	€ 28.998	€ -19.332	€ 16.110	
Livello di piano				
Piano	Secondo	Quarto	Primo	Terzo
Presenza ascensore	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Le diverse metodologie di calcolo del prezzo marginale delle singole caratteristiche possono essere impostate tramite il pulsante *Impostazioni MCA e prezzi marginali*, e comprendono:

- **Saggio di variazione dei prezzi calcolato**
- **Prezzo al mq**
- **Prezzo totale**
- **Percentuale del prezzo**
- **Percentuale del prezzo (livello di piano)** che si differenzia nel caso di piano superiore o inferiore
- **Percentuale del prezzo medio minimo**
- **Sistema di stima**

Expert Stime & Esecuzioni Immobiliari - [Esempio di stima MCA]

Menu: File, Modifica, Operazioni, Stampare, Strumenti, Finestra 1

Dettaglio stima

- Dati generali
- Consulente tecnico
- Comittenti e proprietari
- Testo della relazione

Immobili

- ↳ Lotto 1
 - ↳ TORINO (TO), Via Lagrange 1, piano primo
 - ↳ Calcolo delle superfici
 - ↳ Valori, coefficienti e stime
 - ↳ Market
 - ↳ comparison
 - ↳ approprich
 - ↳ Atto di provenienza
 - ↳ Situazione ipso-catastale
 - ↳ Situazione urbanistica
 - ↳ Vincoli
 - ↳ Servizi
 - ↳ Certificazioni
 - ↳ Sopralluoghi e rilievi
 - ↳ Documentazione fotografica
 - ↳ Altra documentazione

Valori, coefficienti e stime

Spese per adeguamenti: € 0,00
 Importi incrementativi: € 0,00

Tabella dei comparabili

Imposizioni MCA e prezzi marginali | Valori caratteristiche | Saggio variazione semestrale mercato immobiliare: 0,25%

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	SUBJECT
Descrizione estesa				
Prezzo di vendita	€ 260.000	€ 245.000	€ 205.000	
Adeguati	<< Modifica >>	<< Modifica >>	<< Modifica >>	
Includi immobile nel calcolo	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Data del contratto: 14/05/2020 vs 20/07/2020 vs 10/01/2010				
Differenziale (in mesi)	5	3		
Prezzo marginale	€ 108	€ 102		
Prezzo della caratteristica	€ 540	€ 306		
Superficie				
Superficie commerciale m ²	73,35	63,10		
Prezzo unitario a m ²	€ 3.545	€ 3.883		
Superficie principale m ²	70,14	60,00		
Differenziale	-30,67	-9,53		
Prezzo marginale	€ 3.080	€ 3.080		
Prezzo della caratteristica	€ -32.864	€ -1.632		
Livello di piano				
Piano	Secondo	Terzo		
Presenza ascensore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ultimo piano	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Attico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Valore numerico	2,0	3,0		
Differenziale	-1,0	-2,0		
Valore percentuale	2,00%	2,00%		
Prezzo marginale	€ 5.095	€ 4.804		
Prezzo della caratteristica	€ 5.095	€ -9.608		
Stato di manutenzione generale				
Posto auto coperto				
Rivitali				
Prezzo corretto	€ 202.424	€ 237.426	€ 222.061	
Prezzo corretto unitario a m ²	€ 2.760	€ 3.763	€ 3.337	
Prezzo corretto medio	€ 220.637	€ 220.637	€ 220.637	
Scarto %	-9,29%	7,81%	-0,69%	

Metodologia calcolo prezzi marginali

Differenzia superfici principali e secondarie [Visualizza superfici secondarie](#)

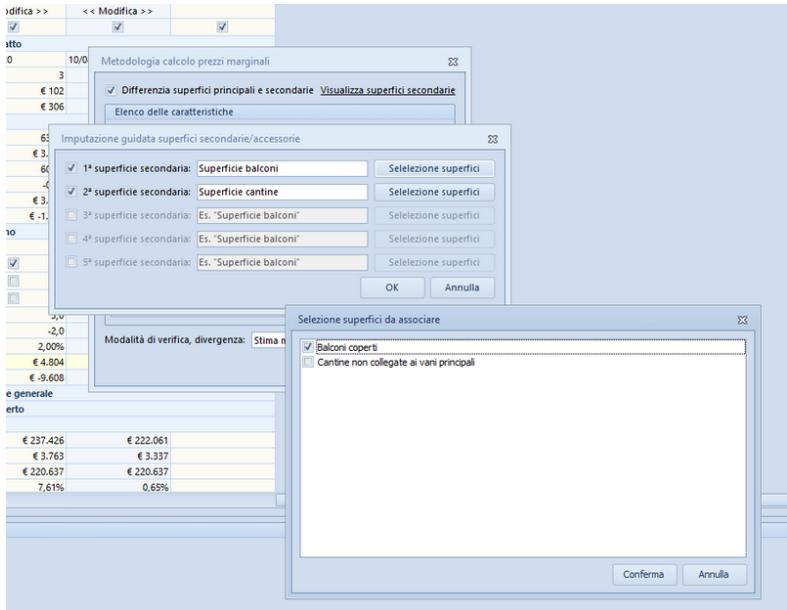
Elenco delle caratteristiche

Livello di piano | Percentuale del prezzo livello di pia...
 Stato di manutenzione generale | Prezzo al mq
 Posto auto coperto | Prezzo

Modalità di verifica, divergenza: Stima monoparametrica

OK Annulla

Nel caso siano presenti superfici secondarie è possibile abilitare il relativo check *Differenzia superfici principali e secondarie*. Esse possono essere definite tramite il link *Visualizza superfici secondarie* che permette di associare una o più tipologie di superfici imputate ad un determinato "gruppo". Ad esempio "Superficie balconi" potrà essere collegata a *Balconi coperti*, mentre "Superficie cantine" potrà essere collegata a *Cantine non collegate ai vani principali*. Caratteristica molto importante è che un gruppo può essere associato a <n> superfici.



I prezzi marginali così calcolati vengono moltiplicati per i differenziali di ogni caratteristica tra ciascun *comparable* e il *subject* arrivando così al prezzo delle singole caratteristiche.

Sommando al prezzo di vendita di ciascun *comparable* i prezzi delle varie caratteristiche si arriva a definire il *prezzo corretto medio* che, una volta verificata la stima tramite le percentuali di scostamento, rappresenterà il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso si si utilizzi anche il metodo di calcolo *Stima per capitalizzazione del reddito* sarà necessario inserire il *Reddito netto annuale* ed il *Saggio di capitalizzazione* che si potrà ricavare applicando al *Saggio ordinario medio* una serie di aggiunte e detrazioni in base alle caratteristiche dell'immobile.

Descrizione	Valore	Valore migliore	Valore peggiore
Saggio ordinario medio (centro di grandi dimensioni 0,50%-4,50% centro di medie dimensioni 1,50%-5,50% centro di limitate dimensioni 2,00%-6,00%)	3,50	0,50	6,00
Centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti		-0,22	0,22
Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	0,10	-0,28	0,28
Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali		-0,18	0,18
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato		-0,80	0,80
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio		-0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità		-0,36	0,36
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,10	-0,20	0,20
Quota rispetto al piano stradale		-0,08	0,08
Dimensioni subordinarie o superordinarie degli spazi coperti o scoperti		-0,06	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza dei servizi		-0,16	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali		-0,12	0,12
Età dell'edificio		-0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti		-0,06	0,06
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione		-0,04	0,04

Chiudi

Nel caso si si utilizzi anche il metodo di calcolo *Stima per valore di costruzione* sarà necessario inserire il *Valore area unitario al mq.*, la *Superficie area*, il *Costo di costruzione unitario al mq.*

3.3.9.3 MCA: approfondimenti

Il valore di un immobile è il risultato della somma dei valori delle caratteristiche che lo compongono.

La stima per MCA (metodo del confronto di mercato) è basata sulle differenze quantitative di queste caratteristiche tra il bene incognito e il bene noto (e sul loro valore corrispondente). Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale di un immobile in funzione della variazione della quantità della caratteristica.

Comparabili

Beni comparabili (minimo tre) appartenenti alla solita tipologia e zona del bene oggetto di stima (subject). I dati devono essere desunti da compravendite reali effettuate in data non anteriore a sei mesi rispetto a quella della stima.

È necessario conoscere, oltre al prezzo reale ed alla data di stipula, le caratteristiche di ogni comparabile (superficie e piano che sono desumibili facilmente, ma anche altre caratteristiche come vedremo nel seguito, che sono molto difficili da reperire se non tramite sopralluogo).

Caratteristiche di confronto prese in esame

Devono essere misurabili. Possono essere di tipo:

- quantitativo (se possono essere ridotte ad un numero che ne esprime la misura)
 - lineari (se all'aumentare della misura c'è un aumento direttamente proporzionale del valore)
 - non lineari (il rapporto fra misura e valore è normalmente espresso in forma di curva)
- qualitativo (per poterle misurare è necessario costruire una scala apposita)

Esempi di caratteristiche che possono essere prese in esame

- Quantitative lineari: data della compravendita, livello di piano
- Quantitative non lineari: superficie (principale, secondaria ecc.)
- Qualitative: affacci presenti, orientamento prevalente, stato di manutenzione generale, stato degli impianti, qualità architettonica ecc.

Determinazione del prezzo marginale

La determinazione del prezzo marginale varia a seconda del tipo di caratteristica:

- Quantitative lineari: il prezzo marginale corrisponde al prezzo unitario (uguale per tutti i comparabili)
- Quantitative non lineari: il prezzo marginale corrisponde al prezzo unitario minimo fra i comparabili
- Qualitative: il prezzo marginale è quello necessario per passare da un nomenclatore ad un altro nella scala di intervalli definita (ad

esempio il prezzo a m² necessario per passare da uno stato di manutenzione normale a buono)

3.3.9.3.1 Caratteristica "Superficie"

Secondo alcuni, nel caso non siano disponibili dati certi ricavabili da atti di compravendita, è possibile utilizzare i c.d. prezzi offerta, ossia quelli che espongono le agenzie immobiliari (che solitamente sono più alti dei c.d. prezzi domanda).

In questo caso i prezzi offerta devono essere allineati utilizzando il c.d. rapporto strumentale di allineamento. Questo rapporto – stimato dal tecnico – varia in base all'andamento del mercato. Se la domanda è sostenuta sarà vicino ad 1, se la domanda è scarsa potrà arrivare a 0,90. Ad esempio:

ALLINEAMENTO PREZZI DI COMPRAVENDITA	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile (ricavato da offerta)	€ 290.000	€ 375.000	€ 310.000
Rapporto strumentale di allineamento	0,965	0,965	0,965
Prezzo di compravendita allineato	€ 279.850	€ 361.875	€ 299.150

Il prezzo unitario medio di questa caratteristica è dato dal prezzo di vendita (eventualmente allineato) diviso i m² di superficie. Ad esempio:

CALCOLO DEI PREZZI UNITARI	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo di compravendita allineato	€ 279.850	€ 361.875	€ 299.150
Superficie m ²	90	105	94
Prezzo unitario medio	€ 3.109	€ 3.446	€ 3.182

Nota: il prezzo totale degli immobili cresce all'aumentare della superficie ma non in modo proporzionale.

Si assume come prezzo marginale della caratteristica il minore dei prezzi unitari medi.

Supponiamo che il nostro bene oggetto di stima abbia una superficie pari a 99 m². Dobbiamo calcolare le superfici differenziali, ossia la differenza fra la superficie del bene oggetto di stima rispetto ai comparabili.

CALCOLO SUPERFICI DIFFERENZIALI	BENE A	BENE B	BENE C
Superficie del bene oggetto di stima m ²	99	99	99
Superficie m ²	90	105	94
Superfici differenziali	9	-6	5

Moltiplicando le superfici differenziali per il prezzo marginale otteniamo il valore della differenza relativamente alla caratteristica esaminata (ossia la superficie).

CALCOLO PREZZO SUPERFICI DIFFERENZIALI	BENE A	BENE B	BENE C
Superfici differenziali	9	-6	5
Prezzo marginale	€ 3.109	€ 3.109	€ 3.109
Prezzo delle superfici differenziali	€ 27.981	-€ 18.654	€ 15.545

Per ciascun comparabile calcoliamo il prezzo corretto (“prezzo corretto del bene noto rispetto alla differenza superficaria” ... quanto varrebbe ogni comparabile se avesse la superficie del subject).

CALCOLO PREZZO CORRETTO	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile	290.000	375.000	310.000
Prezzo delle superfici differenziali	€ 27.981	-€ 18.654	€ 15.545
Prezzo corretto	€ 317.981	€ 356.346	€ 325.545

Calcolando ora la media dei prezzi corretti otterremo il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima:

$$\frac{\begin{aligned} &€ 317.981 + € 356.346 + € 325.545 \\ &= € 333.291 \end{aligned}}{3}$$

Fernandoci all'esame di questa caratteristica si ottiene la c.d. stima mono-parametrica superficiaria.

Una delle verifiche di attendibilità previste dal metodo MCA è che la distanza fra i risultati ottenuti con una stima mono-parametrica superficiaria e quelli ottenuti con una stima che prende in esame un maggior numero di caratteristiche non si discosti di più del 5%.

3.3.9.3.2 Caratteristica "Data del contratto"

L'andamento del mercato immobiliare (che è slegato dall'inflazione) viene espresso dal saggio di variazione del mercato immobiliare. Poiché il valore dei comparabili deve essere rilevato entro il semestre precedente alla data della stima, si utilizza il saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare.

Questo valore può essere desunto anche raffrontando i valori OMI per la tipologia e la zona in esame fra due diversi semestri. Ad esempio, supponiamo che il valore a m² per un appartamento di civile abitazione in Torino, zona centrale, in questo semestre sia pari a € 1515 e nel semestre precedente a € 1500.

Il saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare sarà pari all'1% ($15/1500 \cdot 100$). Supponiamo che la data della stima sia il 16 novembre 2016.

Si calcolano dapprima i differenziali (in mesi) fra la data del contratto di ogni comparabile e la data della stima.

CALCOLO DEL DIFFERENZIALE IN MESI	BENE A	BENE B	BENE C
Data del contratto	10/05/2016	13/08/2016	12/07/2016
Differenziale in mesi	6	3	4

Successivamente si calcola il prezzo marginale della caratteristica, che sarà pari al prodotto fra il prezzo del comparabile per il tasso mensile di variazione del mercato immobiliare (es. $0,01/6 \cdot 290000$).

CALCOLO DEL PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile	€290.000	€375.000	€310.000
Prezzo marginale (mensile)	€483	€625	€517

Infine, per calcolare il prezzo della caratteristica, moltiplicheremo il prezzo marginale per il differenziale.

CALCOLO PREZZO DELLA CARATTERISTICA	BENE A	BENE B	BENE C
Differenziale in mesi	6	3	4
Prezzo marginale (mensile)	€483	€625	€517
Prezzo della caratteristica	€2.900	€1.875	€2.067

Ciò significa che se il bene A fosse stato venduto in data 16 novembre 2016, il suo più probabile valore di mercato sarebbe stato maggiore per un importo di €2.900.

VALORI ALLA DATA DELLA STIMA	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile	290.000	375.000	310.000
Prezzo della caratteristica	€2.900	€1.875	€2.067
Prezzo alla data della stima	€292.900	€376.875	€312.067

Nota: questa caratteristica al momento ha poco significato visto che il saggio di variazione semestrale del mercato immobiliare è prossimo allo zero.

3.3.9.3.3 Caratteristica "Livello di piano"

Il livello di piano è una caratteristica di tipo quantitativo lineare ma c'è una importante differenza nel caso sia o meno presente l'ascensore.

Nel caso sia presente l'ascensore la caratteristica assumerà valori positivi crescenti e proporzionali col livello di piano. Nel caso non sia presente l'ascensore la caratteristica assumerà valori negativi decrescenti e proporzionali col livello di piano.

Tabella dei piani	Con ascensore	Senza ascensore
Interrato	-1	-1
Seminterrato	-0,5	-0,5
Terra	0	0
Rialzato	0,5	0,5
Primo	1	1
Mezzanino	1,5	1,5 ¹
Secondo	2	1 ²
Piano <n> oltre il 2°	<n>	3 - <n>
Piano <n> ultimo	<n> + 0,5	3 - <n>
Piano <n> attico	<n> + 1	3 - <n>

¹ pari a $3 - \langle n \rangle = 3 - 1,5 = 1,5$

² pari a $3 - \langle n \rangle = 3 - 2 = 1$

Supponiamo che l'immobile oggetto di stima sia situato al 3° piano

con ascensore (valore numerico 3).

I comparabili sono situati al livello di piano seguente:

LIVELLO DI PIANO CORRETTO	BENE A	BENE B	BENE C
Livello di piano	2° senza asc.	4° con asc.	1° con asc.
Livello di piano corretto (valore numerico)	1	4	1

Per calcolare il prezzo marginale della caratteristica (livello di piano) si deve dapprima calcolare il saggio di variazione del livello di piano generico (r,vpp) fra ciascuno dei comparabili.

r,vpp è pari al rapporto fra la differenza di valore unitario a metro quadro di due immobili posti a due livelli di piano differenti ed il valore unitario a metro quadro del secondo immobile, ossia:

$$r,vpp = \frac{P_{,imm,1} - P_{,imm,2}}{P_{,imm,2}}$$

Nel nostro esempio si dovranno calcolare i valori di r,vpp per A-B, per B-A, per B-C e per C-B. Restano esclusi dal confronto A-C e C-A in quanto non vi è differenza di livello di piano.

Il valore di r,vpp va diviso per il differenziale di piano di ciascun confronto fino ad ottenere un rapporto mercantile unitario ed un rapporto mercantile medio che rappresenta il saggio di variazione del livello di piano da utilizzarsi per calcolare il prezzo marginale della caratteristica per gli immobili del nostro esempio.

CALCOLO RAPPORTO MERCANTILE	A e B	B e A	A e C	C e A	B e C	C e B
Saggio di variazione di piano generico	-0,09778	0,10837	-	-	0,08295	-0,07660

k (differenze di piano)	-3,00000	3	-	-	3	-3
Rapporto mercantile unitario	0,032592 6	0,036124 8			0,027649 8	0,025531 9
Rapporto mercantile (media)	0,030474768					

Il prezzo marginale della caratteristica è pari al prezzo del comparabile moltiplicato il rapporto mercantile. In sostanza ogni una unità di piano vale il 3,04% del prezzo

Ad esempio, per il bene A, il prezzo marginale è pari a $290.000 / 0,030474768 = 8837,68$

CALCOLO PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo di compravendita	€ 290.000	€ 375.000	€ 310.000
Prezzo marginale	€ 8.838	€ 11.428	€ 9.447

Per calcolare il prezzo della caratteristica "livello di piano", si dovrà moltiplicare il differenziale fra il piano del subject e quello di ciascun comparabile per il prezzo marginale.

CALCOLO PREZZO DELLA CARATTERISTICA	BENE A	BENE B	BENE C
Differenziale di piano	2	-1	2
Prezzo marginale	€ 8.838	€ 11.428	€ 9.447
Prezzo della caratteristica	€ 17.675	-€ 11.428	€ 18.894

Ciò significa che se il bene A – considerati gli altri comparabili confrontati – fosse situato al livello di piano dell'immobile oggetto di stima, il suo più probabile valore di mercato sarebbe stato maggiore per un importo di € 17.675.

VALORI CORRETTI PER LIVELLO DI PIANO	BENE A	BENE B	BENE C
---	--------	--------	--------

Prezzo del comparabile	290.000	375.000	310.000
Prezzo della caratteristica	€ 17.675	-€ 11.428	€ 18.894
Prezzo corretto per livello di piano	€ 307.675	€ 363.572	€ 328.894

3.3.9.3.4 Caratteristica "Stato di manutenzione"

Per valutare lo stato di manutenzione di un immobile non esiste una unità di misura specifica. Dobbiamo quindi costruire una scala ordinale con valori (punteggi) corrispondenti diversi livelli detti nomenclatori.

STATO DI MANUTENZIONE	<i>Punteggio</i>
<i>Nomenclatori</i>	
Scadente	1
Normale	2
Buono	3

Per il calcolo del prezzo marginale si deve stabilire la spesa media a metro quadro occorrente per passare da un livello qualitativo ad un altro. Ciò può essere fatto, ad esempio, attraverso richieste di preventivi. Nel nostro esempio stabiliamo che l'importo della spesa per passare da un livello qualitativo all'altro sia di € 150 e che il bene oggetto di stima si trovi in uno stato di manutenzione buono (valore numerico 3).

STATO DI MANUTENZIONE	BENE A	BENE B	BENE C
Stato di manutenzione	scadente	normale	buono
Punteggio	1	2	3

Il prezzo marginale per ciascun comparabile è calcolato moltiplicando la superficie per l'importo della spesa predefinito (€ 150).

PREZZO MARGINALE A LIVELLO	BENE A	BENE B	BENE C
Superficie m ²	90	105	94
Prezzo marginale (a livello)	€ 13.500	€ 15.750	€ 14.100

Si devono quindi calcolare i differenziali fra lo stato di manutenzione del bene oggetto di stima e gli stati di manutenzione dei singoli comparabili. Il prodotto fra il differenziale ed il prezzo marginale fornisce il prezzo della caratteristica.

PREZZO DELLA CARATTERISTICA	BENE A	BENE B	BENE C
Differenziale	2	1	0
Prezzo della caratteristica	€ 27.000	€ 15.750	€ 0

Ciò significa che, portando il bene A allo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di stima, il suo più probabile valore di mercato sarebbe stato maggiore per un importo di € 27.000. Si può notare che questa caratteristica non influisce sul bene C in quanto il differenziale con il subject è zero (il loro stato di manutenzione è equivalente).

VALORI CORRETTI PER MANUTENZIONE	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile	€ 290.000	€ 375.000	€ 310.000
Prezzo della caratteristica	€ 27.000	€ 15.750	€ 0
Prezzo corretto	€ 317.000	€ 390.750	€ 310.000

3.3.9.3.5 Risultati

Considerando i comparabili e le caratteristiche dell'esempio avremo una tabella finale dei risultati come quella che segue:

RISULTATI	BENE A	BENE B	BENE C
Prezzo del comparabile	€ 290.000	€ 375.000	€ 310.000

Data del contratto	€ 2.900	€ 1.875	€ 2.067
Superficie	€ 28.998	-€ 19.332	€ 16.110
Livello di piano	€ 17.675	-€ 11.428	€ 18.894
Stato di manutenzione	€ 27.000	€ 15.750	€ 0
Prezzo corretto	€ 366.573	€ 361.865	€ 347.071
Prezzo corretto unitario al m ²	€ 4.073	€ 3.446	€ 3.692
Prezzo corretto medio	€ 358.503	€ 358.503	€ 358.503
Scarto	€ 8.070	€ 3.362	-€ 11.432
Scarto %	2,251%	0,938%	-3,189%

Valore del bene oggetto di stima € 358.503

Il prezzo corretto medio è il più probabile valore di mercato del nostro bene oggetto di stima!

3.3.9.3.6 Sistema di stima

Il sistema generale di stima consiste in un insieme di equazioni cui corrispondono altrettante incognite. Si può utilizzare per verificare l'attendibilità della stima per MCA oppure – ed è così che viene utilizzato all'interno del software – per calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche qualitative per le quali risulta difficile individuare un rapporto mercantile o un prezzo ben definito.

Ad esempio, supponiamo di voler valutare il prezzo marginale delle caratteristiche stato di manutenzione ed orientamento prevalente attraverso il sistema di stima.

STATO DI MANUTENZIONE		Punteggio
Nomenclatori		
Scadente		1
Normale		2

Buono	3
-------	---

Stato del bene oggetto di stima

3 buono

STATO DI MANUTENZIONE	BENE A	BENE B	BENE C
Stato di manutenzione	scadente	normale	buono
Punteggio	1	2	3

ORIENTAMENTO	Punteggio
Nomenclatori	
Nord	0
Nord-Est e Nord-Ovest	1
Est e Ovest	3
Sud-Est e Sud-Ovest	5
Sud	7

Orientamento del bene oggetto di stima

5 Sud-Ovest

STATO DI MANUTENZIONE	BENE A	BENE B	BENE C
Orientamento	Ovest	Est	Sud
Punteggio	3	3	7

È necessario costruire la matrice dei termini noti del sistema. La matrice deve essere quadrata, quindi con tre comparabili è necessario esaminare due caratteristiche, con quattro comparabili tre caratteristiche e così via. Nella prima colonna inseriamo tutti 1, nella seconda la differenza fra comparabile e subject per lo stato di manutenzione e nella terza la differenza fra comparabile e subject per l'orientamento.

VIMM	SMAN	ORI
1	-2	-2
1	-1	-2
1	0	2

Calcoliamo il determinante della matrice = 4

La matrice andrà poi moltiplicata per il vettore dei prezzi.

1	-2	-2	*	290.000
1	-1	-2		375.000
1	0	2		310.000

Per ciascuna matrice ottenuta, calcoleremo il relativo determinante

VIMM	SMAN	ORI
290.000	-2	-2
375.000	-1	-2
310.000	0	2

Determinante D VIMM

1.540.000

VIMM	SMAN	ORI
1	290.000	-2
1	375.000	-2
1	310.000	2

Determinante D SMAN

340.000

VIMM	SMAN	ORI
1	-2	290000
1	-1	375000
1	0	310000

Determinante D ORI

-150.000

I prezzi marginali delle singole caratteristiche sono date dal rapporto fra i relativi determinanti e quello della prima matrice.

P SMAN (stato di manutenzione)

340.000/4 = 85.000

P ORI (orientamento)

-150.000/4 = -37.500

Sistema di equazioni

V imm pn Valore immobile prezzo noto

V imm bs Valore immobile bene da stimare

v valore della caratteristica

p prezzo marginale della caratteristica

$$V \text{ imm pn} = V \text{ imm bs} + [(v_{1pn} - v_{1bs}) * p_1] + [(v_{2pn} - v_{2bs}) * p_2] + \dots + [(v_{ipn} - v_{ibs}) * p_i]$$

$$B1 \quad V_{\text{imm,bs}} + \{[v_{1,1-v_0,1} * p_1] + [v_{1,2-v_0,2} * p_2] + [v_{1,3-v_0,3} * p_3]\}$$

$$B2 \quad V_{\text{imm,bs}} + \{[v_{2,1-v_0,1} * p_1] + [v_{2,2-v_0,2} * p_2] + [v_{2,3-v_0,3} * p_3]\}$$

$$B3 \quad V_{\text{imm,bs}} + \{[v_{3,1-v_0,1} * p_1] + [v_{3,2-v_0,2} * p_2] + [v_{3,3-v_0,3} * p_3]\}$$

Chiamiamo "d" il differenziale tra valore della caratteristica n per il comparabile e valore della caratteristica n per il subject, quindi

$$v_{1,1-v_0,1} = d_{11} \dots v_{3,1-v_0,1} = d_{31}$$

- B1 $V_{imm,bs} + \{[d11 \cdot p1] + [d12 \cdot p2] + [d13 \cdot p3]\}$
 B2 $V_{imm,bs} + \{[d21 \cdot p1] + [d22 \cdot p2] + [d23 \cdot p3]\}$
 B3 $V_{imm,bs} + \{[d31 \cdot p1] + [d32 \cdot p2] + [d33 \cdot p3]\}$

$$290000 = x + (-2 \cdot p1) + (-2 \cdot p2)$$

$$375000 = x + (-1 \cdot p1) + (-2 \cdot p2)$$

$$310000 = x + (0 \cdot p1) + (2 \cdot p2)$$

Sostituiamo y a p1 e z a p2, avremo:

$$290000 = x - 2y - 2z$$

$$375000 = x - y - 2z$$

$$310000 = x + 2z$$

Volendo:

$$-x + 2y + 2z = -290000$$

$$-x + y + 2z = -375000$$

$$-x - 2z = -310000$$

Può capitare che il sistema non abbia soluzioni.
 Ad esempio supponiamo che i differenziali fra i comparabili ed il subject siano:

Manutenzione: -2, -1 e 0
 Orientamento: -1, 0 e 1

Le equazioni diventerebbero:

$$290000 = x - 2y - 1z$$

$$375000 = x - y$$

$$310000 = x + z$$

C'è una dipendenza lineare fra i differenziali, ossia
 Manutenzione = Orientamento - 1.

3.3.9.4 Stima per capitalizzazione del reddito

La stima per capitalizzazione del reddito è una metodologia di

stima che è possibile utilizzare in abbinamento alla stima per valore di costruzione ed alla stima per confronto diretto oppure per market comparison approach (MCA) o in maniera indipendente.

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale (ossia, il valore di mercato) dividendo il reddito netto che il capitale produce "Rn" per un saggio "r" che definiremo saggio di capitalizzazione

Nella sezione Valori, coefficienti e stime compariranno voci relative a questo metodo di stima: come il Reddito netto annuale ovvero il reddito annuale che ci garantisce l'immobile ossia l'affitto e il saggio di capitalizzazione EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari ci aiuterà a scegliere il corretto adeguamento.

Il reddito netto è dato dal reddito lordo dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

Il reddito lordo è il canone di locazione annuale dell'immobile

Le spese comprendono ad esempio la manutenzione, le assicurazioni, le imposte.

Il saggio di capitalizzazione potrà essere determinato aggiungendo al Saggio ordinario medio di mercato una serie di aggiunte e detrazioni in base alle caratteristiche dell'immobile (ad esempio caratteristiche posizionali, caratteristiche produttive), tramite l'opportuna tabella Stima analitica del saggio.

A seguito dell'attribuzione dei valori predetti sarà visibile nel riquadro Riepilogo Valori una ulteriore voce: Valore per capitalizzazione, ottenuto dalla divisione del reddito annuale per il saggio di capitalizzazione che terrà sempre conto di eventuali spese di adeguamento o importi incrementativi.

3.3.9.5 Stima per cost approach

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari ci permette di utilizzare la *Stima per cost approach* in abbinamento alla *Stima per capitalizzazione del reddito* ed alla *Stima per confronto diretto* oppure per *market comparison approach (MCA)* o in maniera

indipendente.

Il Cost Approach è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di ricostruzione deprezzato.

La stima del costo di ricostruzione deprezzato è richiesta in particolare nella stima di edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali di aziende agricole e industriali.

Il metodo si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

In altri termini, l'acquirente potenziale opererà tra l'acquisto di un immobile esistente e la costruzione di un edificio con le stesse caratteristiche su un terreno simile, tenendo conto del grado di deprezzamento del bene esistente.

Si dovrà dapprima calcolare il costo di costruzione totale, sommando:

- il costo di costruzione delle singole parti del complesso analizzato
- le spese tecniche necessarie
- gli oneri comunali da versare

Andrà quindi calcolato il valore dell'area (come percentuale del costo di costruzione o a metro quadro) e successivamente l'utile promotore.

Sommando i tre valori (costo di costruzione, valore dell'area ed utile promotore) avremo il valore a nuovo, cui andrà sottratto il deprezzamento.

Il deprezzamento potrà essere calcolato con la funzione lineare oppure applicando la formula proposta dall'U.E.C. (Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers)

Esempio: valutazione di un capannone industriale.

1) inseriamo dapprima i **costi di costruzione** a metro quadro per le singole parti dell'immobile o complesso immobiliare oggetto di stima. Le superfici devono essere inserite nell'apposita sezione *Calcolo delle superfici*

Descrizione	Superficie mq.	Costo al mq.	Parziale
Capannoni	905	440,00	398.200,00
Uffici	124	800,00	99.200,00
Piazzale	1195	60,00	71.700,00
Recinzione	92	130,00	11.960,00

581.060,00

Costo di costruzione

2) inseriamo quindi le **spese tecniche** (progettazione architettonica, progettazione impianti, progettazione strutture, sicurezza, direzione lavori ecc.)

Cost Approach - Spese tecniche

Descrizione	Importo
Progettazione architettonica	14.526,50
Progettazione impianti	8.715,90
Progettazione strutturale	8.715,90
Sicurezza	4.067,42
Direzione lavori	18.593,92
Accatastamento	1.743,18
Conformità - Agibilità	1.743,18
58.106,00	

OK Annulla

Spese tecniche

3) inseriamo gli **oneri comunali** (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria)

Cost Approach - Oneri comunali

Descrizione	Importo
OO.UU. Primaria	18.151,56
OO.UU. Secondaria	19.129,11
37.280,67	

OK Annulla

Oneri comunali

La somma delle tre componenti appena aggiunte rappresenta il **costo di costruzione totale**:

CC	COSTO DI COSTRUZIONE	€ 581.060,00+
ST	SPESE TECNICHE	€ 58.106,00+
OC	ONERI COMUNALI	€ 37.280,67=
CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	€ 676.446,67

4) calcoliamo ora il **valore dell'area**. E' possibile calcolare il valore a metro quadro o come percentuale di CT (rapporto di complementarietà). Nel nostro esempio il valore dell'area sarà pari al 20% del costo di costruzione totale.

VA	VALORE DELL'AREA	20,00%	€ 135.289,33
----	------------------	--------	--------------

5) passiamo quindi a calcolare l'**utile promotore**, applicando una percentuale del 15% (ma potrebbe essere diversa per ogni singolo componente) a tutti i valori finora calcolati

Cost Approach - Utile promotore

Descrizione	€	%	Parziale
Costo di costruzione	581.060,00	15,00	87.159,00
Spese tecniche	58.106,00	15,00	8.715,90
Oneri comunali	37.280,67	15,00	5.592,10
Valore dell'area	135.289,33	15,00	20.293,40
			121.760,40

OK Annulla

Utile promotore

Il **valore al nuovo** sarà quindi dato dalla somma di:

CT	SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE	€ 676.446,67+
VA	VALORE DELL'AREA	€ 135.289,33+
UP	UTILE PROMOTORE	€ 121.760,40=
VN	VALORE AL NUOVO	€ 933.496,40

6) l'ultimo "passaggio" è calcolare il **deprezzamento**. Dovremo stabilire le percentuali di incidenza delle varie componenti dell'edificio sul totale, imputando anche le relative vite utili (in anni) e gli anni di vetustà. Sarà possibile anche inserire importi fissi (nell'esempio 50.000 euro per gli interventi di contenimento energetico). Il deprezzamento potrà essere calcolato in modo lineare o tramite la formula proposta dall'UEC

Descrizione	Incidenza (%)	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Costruzione	70,00	150,00	20,00	54.232,27
Finiture	15,00	50,00	20,00	34.863,60
Impianti	15,00	35,00	20,00	49.805,14
Interventi contenimento energetico	0,00	0,00	0,00	50.000,00
				188.901,01

OK Annulla

Deprezzamento

Nell'esempio il deprezzamento (calcolato in modo lineare) è pari a € 188.901,01 e quindi il risultato finale della stima è:

VN	VALORE AL NUOVO	€ 933.496,40 -
DP	DEPREZZAMENTO LINEARE	€ 188.901,01 =
CD	VALORE DI COSTO DEPREZZATO	€ 744.595,40

3.3.9.5.1 Stima per valore di trasformazione

Il metodo del cost approach si può usare anche nel caso di stima per valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione riguarda le potenzialità di un immobile, nel senso che si considerano le sue utilità indirette (come, per esempio, per un'area edificabile o per un edificio dismesso da trasformare), per cui occorre determinare il valore di mercato di un prodotto finito. In tale caso, il criterio di stima si fonda sulla differenza tra il valore di mercato del bene dopo la trasformazione e tutti i costi necessari per la sua effettuazione.

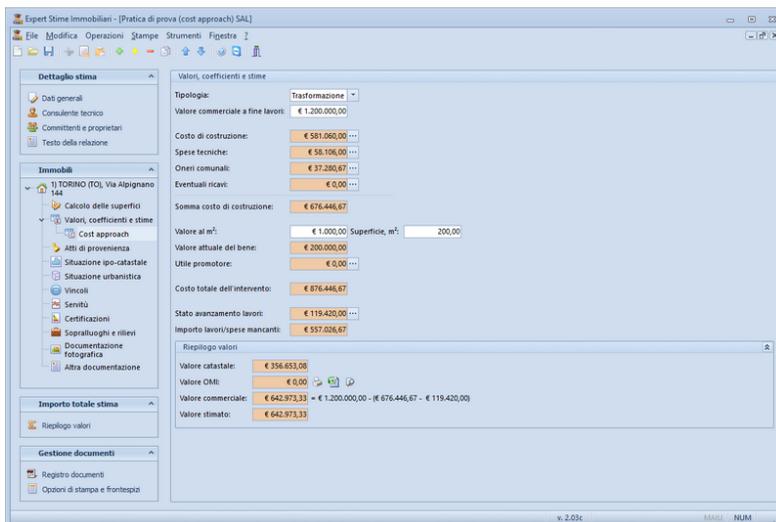
In tal caso si dovrà selezionare nel campo tipologia l'opzione "TRASFORMAZIONE".

Così facendo verrà dapprima richiesto il valore commerciale del bene trasformato a fine lavori, tutte le componenti del costo di costruzione e il valore attuale del bene (prima della trasformazione)

È possibile imputare gli stati di avanzamento dei lavori come percentuale delle singole categorie di opere.

Detraendo dal valore del bene trasformato, l'importo dei lavori rimanenti (ossia il totale del costo di costruzione detratti i lavori già imputati a SAL) otterremo il valore commerciale del bene stimato.

Quest'ultimo potrà essere raffrontato con il costo totale dell'intervento (ossia il valore attuale del bene sommato al costo di costruzione).

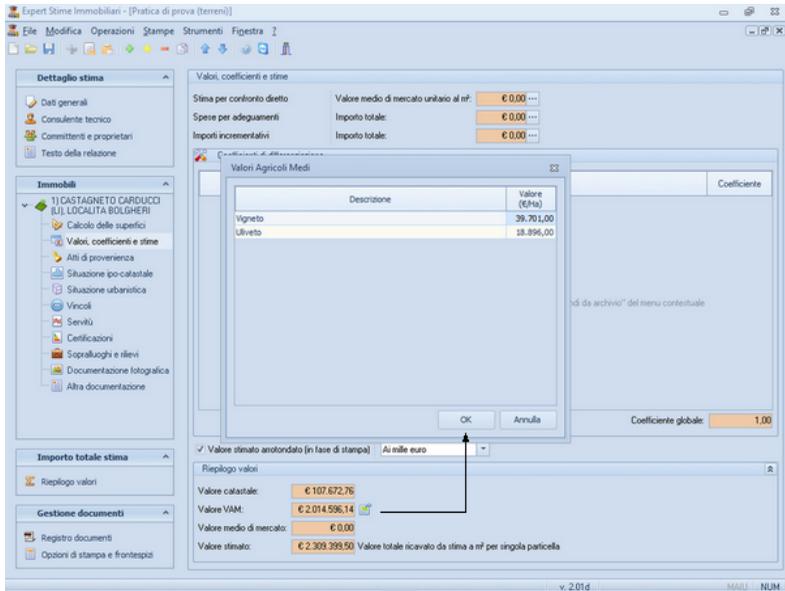


Esempio:

VFL	Valore del bene trasformato - fine lavori	€ 1.200.000,00
SCC	Somma costo di costruzione	€ 676.446,67 +
VA	Valore attuale del bene	€ 200.000,00 =
CT	Costo totale dell'intervento	€ 876.446,67
SCC	Somma costo di costruzione	€ 676.446,67 -
SAL	Stato di avanzamento lavori - data odierna	€ 119.420,00 =
LM	Importo lavori/spese mancanti	€ 557.026,67
VFL	Valore del bene trasformato - fine lavori	€ 1.200.000,00 -
LM	Importo lavori/spese mancanti	€ 557.026,67 =
VC	Valore commerciale	€ 642.973,33

3.3.9.6 Stima dei terreni

Per quanto riguarda i terreni è possibile specificare un valore stimato a m², all'interno dei dati catastali dell'immobile, ed anche il valore agricolo medio (VAM) per ettaro per qualità di coltura.



Valori Agricoli Medi

Al momento dell'importazione dei dati dei terreni da visure catastali in formato PDF, è possibile selezionare l'opzione "Dividi particelle in porzioni" che riconosce le diverse colture della medesima particella e le inserisce con i relativi redditi dominicali, redditi agrari e superfici.

3.3.10 Atti di provenienza

Nella sezione *Atti di provenienza* è possibile inserire i dati relativi a diverse tipologie di documenti:

- Atto di compravendita
- Atto di donazione
- Atto di divisione
- Atto di permuta
- Dichiarazione di successione
- Riunione di usufrutto

Per ogni tipologia di atto è possibile specificare quota e diritto

pervenuto, i dati di registrazione e trascrizione. Nel caso di tipologie differenti da Dichiarazione di successione e Riunione di usufrutto è possibile indicare anche i dati del rogito.

Inoltre è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile e Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili)

3.3.11 Situazione ipo-catastale

Nella sezione *Situazione ipo-catastale* è possibile inserire i dati relativi a planimetrie, visure catastali ed ispezioni ipotecarie (in caso di perizia di stima per esecuzione immobiliare questa sezione non sarà presente, i dati delle ipoteche dovranno essere inseriti nella pagina [Formalità, vincoli ed oneri](#)) dell'immobile oggetto della stima.

Oltre alla semplice descrizione ed alle eventuali note è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile e Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro

del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili).

3.3.12 Situazione urbanistica

Nella sezione *Situazione urbanistica* è possibile inserire i dati relativi a diverse tipologie di documenti:

- Permesso di costruire
- Licenza edilizia
- Comunicazione art. 26
- Denuncia Inizio Attività
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività
- Pratica Edilizia
- Autorizzazione Edilizia
- Concessione Edilizia
- Variante in corso d'opera
- Concessione in sanatoria 47/1985
- Concessione in sanatoria 724/1994
- Concessione in sanatoria 326/2003

L'elenco soprastante è puramente indicativo in quanto nel campo è possibile digitare qualsiasi descrizione.

Oltre ai dati relativi alla domanda ed al documento autorizzativo è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*,

modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili).

3.3.13 Vincoli

Nella sezione *Vincoli* è possibile inserire i dati relativi alle diverse tipologie di vincoli cui è soggetto l'immobile.

I vincoli possono essere digitati direttamente o prelevati dall'apposita tabella di sistema (tramite l'apposito comando associato al tasto destro del mouse), personalizzabile tramite la funzione *Strumenti | Tabelle di Sistema | Vincoli*

Queste informazioni potranno essere stampate all'interno della relazione. Per includere o escludere singoli elementi dalla stampa, si utilizzerà flag *Stampa all'interno della scheda immobile*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.14 Servitù

Nella sezione *Servitù* è possibile inserire i dati relativi alle diverse tipologie di servitù cui è soggetto l'immobile.

Le servitù possono essere digitate direttamente o prelevate dall'apposita tabella di sistema (tramite l'apposito comando associato al tasto destro del mouse), personalizzabile tramite la funzione *Strumenti | Tabelle di Sistema | Servitù esistenti (o da costituire)*

Queste informazioni potranno essere stampate all'interno della relazione. Per includere o escludere singoli elementi dalla stampa,

si utilizzerà flag *Stampa all'interno della scheda immobile*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.15 Certificazioni

Nella sezione Certificazioni è possibile inserire tutti i dati relativi a diverse tipologie di certificazioni relative all'immobile oggetto della stima, in particolare:

- Certificazione/Prestazione Energetica
- Certificazione Acustica
- Dichiarazione conformità impianto elettrico
- Dichiarazione conformità impianto idrico-sanitario
- Dichiarazione conformità impianto gas

L'elenco soprastante è puramente indicativo in quanto nel campo è possibile digitare qualsiasi descrizione.

Inoltre è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili).

3.3.16 Sopralluoghi e rilievi

All'interno della sezione *Sopralluoghi e rilievi* è possibile inserire tutti i sopralluoghi effettuati con la relativa data, le annotazioni ed eventuali rilievi prodotti.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile e Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili).

3.3.17 Documentazione fotografica

All'interno della sezione *Documentazione fotografica* è possibile inserire un numero illimitato di foto con relativa annotazione (che verrà stampata come didascalia all'immagine).

E' possibile utilizzare il comando associato al tasto destro del mouse *Adattamento automatico delle fotografie al formato di stampa* che consente di memorizzare le immagini all'interno della pratica nel miglior formato qualità/dimensioni.



Fotografia B.1 - Edificio Viale della Vittoria



Fotografia B.2 - Edificio XXV Aprile

Le foto vengono automaticamente stampate nel formato 15 x 10 (2 per foglio A4). E' possibile forzare la stampa di una foto a pagina intera tramite l'apposita opzione *Stampa a pagina intera*.

Le foto potranno essere stampate all'interno del fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalla stampa, si utilizzerà i flag *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.18 Altra documentazione

In questa sezione è possibile inserire ulteriori dati e tipologie di documenti (diversi da quelli precedentemente elencati).

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

Inoltre è possibile fare riferimento ad un record (ed al relativo allegato) già inserito per un altro immobile. La funzionalità "*Appendi ed associa a [argomento] di altro immobile*" è disponibile all'interno del menu operazioni o dal menu contestuale. Ciò consente di fare facilmente riferimento ad un medesimo allegato per più immobili (ad esempio in caso di analoghi atti di provenienza per un gruppo di immobili).

3.3.19 Stato di possesso

Nella sezione *Stato di possesso*, presente solo per perizie di stima per esecuzioni immobiliari, dovrà essere descritto lo stato di possesso del bene.

E' necessario indicare se l'immobile risulta libero od occupato, riportando il nominativo dell'occupante e la sua qualità (proprietario, conduttore, usufruttuario ecc.).

Inoltre in caso di occupante diverso dal proprietario bisognerà fare riferimento all'esistenza di contratti registrati, specificando anche se gli stessi sono stati registrati in data antecedente al pignoramento.

E' possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.20 Formalità, vincoli e oneri

Nella sezione *Formalità, vincoli e oneri*, presente solo per perizie di stima per esecuzioni immobiliari, bisogna indicare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno o meno a carico dell'acquirente, compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

E' possibile inserire i dati relativi alle seguenti tipologie:

- Ispezioni ipotecarie
- Trascrizioni pregiudizievoli
- Domande giudiziali
- Convenzioni matrimoniali
- Prowedimenti di assegnazione della casa coniugale
- Atti di asservimento urbanistico
- Pignoramenti
- Sentenze di fallimento
- Altra trascrizioni

Per ogni tipologia di formalità è possibile indicare diverse informazioni, i dati di registrazione e trascrizione. Ad esempio nel caso di un ispezione ipotecaria i dati dell'ipoteca da indicare sono: il tipo (volontaria, giudiziale, convenzionale, legale), lo stato, l'importo dell'ipoteca, l'importo del capitale e la durata in anni.

Inoltre è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure

acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile e Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.21 Giudizi di conformità

Nella sezione *Giudizi di conformità*, presente solo per perizie di stima per esecuzioni immobiliari, bisogna riportare un giudizio in merito alla conformità dell'immobile ed indicare eventuali difformità rilevate.

Nello specifico le tipologie da analizzare sono:

- Conformità edilizia
- Conformità catastale
- Conformità urbanistica
- Conformità tecnico/impiantistica/energetica/ambientale

Per ciascuna tipologia è necessario esprimere un giudizio scegliendo tra:

- Conforme
- Non conforme ma regolarizzabile
- Non conforme e non regolarizzabile

Nel caso siano state rilevate delle difformità, e le stesse siano regolarizzabili, è possibile indicare costi e oneri per la regolarizzazione nella tabella *Regolarizzazione*, riportando i tempi necessari alla regolarizzazione.

Inoltre è possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.22 Spese

Nella sezione *Spese*, presente solo per perizie di stima per esecuzioni immobiliari, è necessario indicare spese ed informazioni aggiuntive per l'acquirente.

Le spese possono riguardare: importi annui di spese fisse di gestione o manutenzione, spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, spese di procedimenti giudiziari relativi al pignoramento.

Inoltre possono essere indicate anche informazioni di vario genere, come ad esempio il valore dei millesimi condominiali, eventuali vincoli di tipo storico o paesaggistico.

Si possono aggiungere spese o informazioni personalizzate accedendo alle funzioni associate al tasto destro del mouse.

E' possibile allegare un file PDF, JPG, BMP o PNG oppure acquisire qualsiasi tipo di documento da scanner.

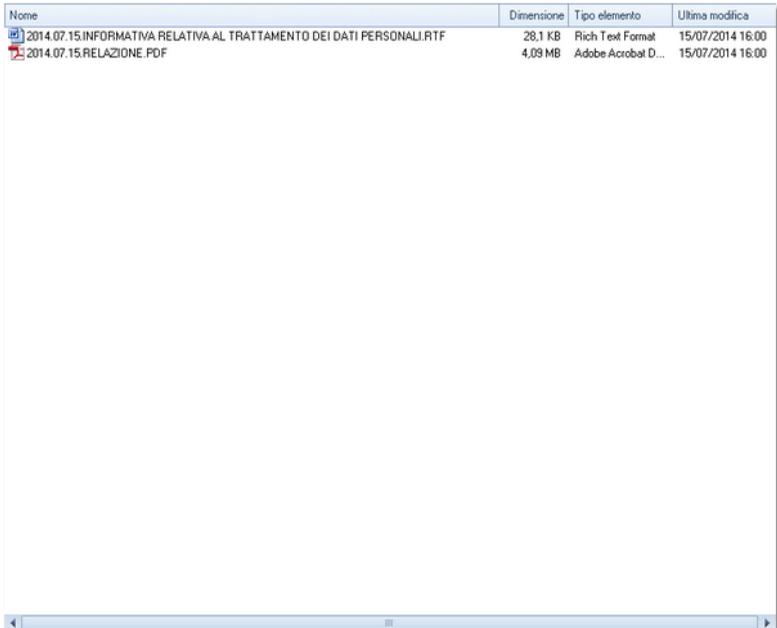
Queste informazioni potranno essere stampate sia all'interno della relazione che nel fascicolo degli allegati. Per includere o escludere singoli elementi dalle stampe, si utilizzeranno i flag *Stampa all'interno della scheda immobile* e *Stampa all'interno degli allegati*, modificandoli tramite le apposite funzioni associate al tasto destro del mouse o al pulsante *Operazioni*.

3.3.23 Registro documenti

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari memorizza nella pagina *Registro documenti* tutte le composizioni e le stampe effettuate.

Questa funzionalità permette la creazione e la gestione di un vero e proprio archivio digitale dei documenti prodotti che – anche a distanza di tempo – possono essere richiamati immediatamente.

E' inoltre possibile aggiungere qualunque altro tipo di file tramite il drag and drop da Esplora Risorse o da altri applicativi Windows.



Nome	Dimensione	Tipo elemento	Ultima modifica
2014.07.15.INFORMATIVA RELATIVA AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.RTF	28,1 KB	Rich Text Format	15/07/2014 16:00
2014.07.15.RELAZIONE.PDF	4,09 MB	Adobe Acrobat D...	15/07/2014 16:00

Documentazione allegata

3.3.24 Opzioni di stampa e frontespizi

Nella sezione *Opzioni di stampa e frontespizi* è possibile impostare alcune opzioni di stampa, ed in particolare:

- Relazione in formato tabellare

- Schede in formato tabellare
- Stampa pagina riepilogativa prima dell'indice
- Stampa formula di calcolo per le superfici
- Stampa capitoli su sfondo grigio
- Stampa numero di pagina
- Stampa firma su ciascuna scheda di valutazione
- Stampa immagine timbro e firma
- Stampa dettaglio fotografie in calce alla relazione
- Stampa identificativo allegati
- Stampa identificativo allegati su ogni pagina
- Stampa [dati sensibili oscurati](#) (per pratica di esecuzione immobiliare)
- Data di stampa e firma su frontespizio allegati
- Il tipo di carattere da utilizzarsi
- L'immagine da stampare sul frontespizio

Opzioni di stampa e frontespizi

Titolo della relazione

Titolo 1: \$TIPOSTIMA\$

Sottotitolo 1: del più probabile valore di mercato \$IMMOBILEUBICATO\$\$TESTOACAPD\$\$COMMUNIIIM

Titolo 2: \$CDMMITTENTIS\$

Titolo 3: \$NDOMICMITTENTIS\$

\$TIPOSTIMA\$: PERIZIA DI STIMA ANALITICA

Relazione in formato tabellare
 Schede in formato tabellare
 Stampa pagina riepilogativa prima dell'indice
 Stampa formule di calcolo per le superfici
 Stampa capitoli su sfondo grigio
 Stampa numero di pagina
 Stampa firma su ogni scheda di valutazione
 Stampa immagine timbro e firma
 Stampa dettaglio fotografie in calce alla relazione
 Stampa identificativo allegati
 Stampa identificativo allegati su ogni pagina
 Stampa data e firma su frontespizio allegati

Data di stampa: [] Font: Calibri

Immagine

[+] [] []

In particolare, le opzioni *Stampa identificativo allegati* e *Stampa identificativo allegati su ogni pagina* permettono di apporre sugli

allegati una etichetta identificativa degli stessi. Per ciascun allegato è possibile definire la posizione dell'etichetta attraverso l'apposita funzione disponibile nel menu contestuale sull'elenco degli allegati (di default in basso a destra).

E' altresì possibile definire il contenuto della variabile \$TIPOSTAMPA\$ (utilizzata per la stampa del titolo principale dei documenti). Inserendo, ad esempio, la dicitura "RELAZIONE DI STIMA" si otterranno come titolo dei documenti:

- Relazione di stima (per la stima vera e propria)
- Allegati alla relazione di stima (per il fascicolo degli allegati)

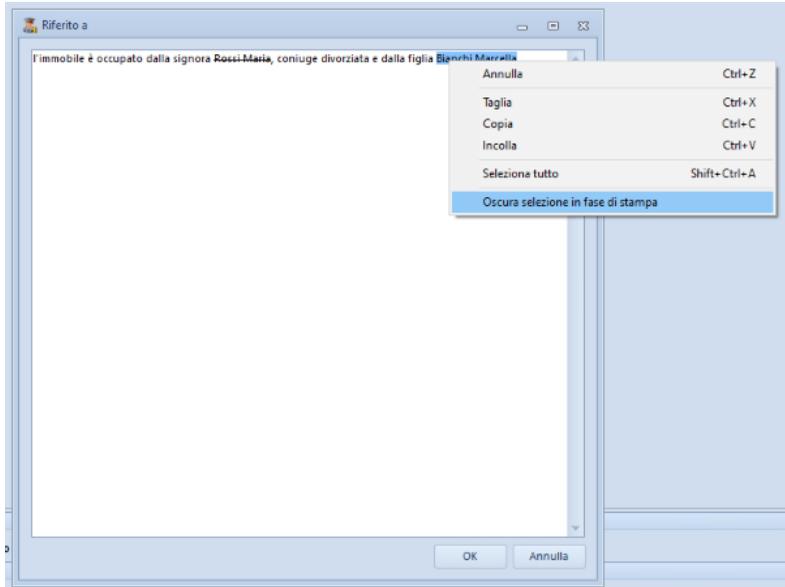
Gli altri dati relativi all'intestazione (nome dello studio, indirizzo, logo, ecc) devono essere inseriti tramite la funzione [Strumenti / Impostazioni generali](#)

3.3.25 Dati sensibili oscurati

Per le perizie di stima relative alle esecuzioni immobiliari è possibile attivare una specifica opzione all'interno delle opzioni di stampa, per far sì che nella perizia non compaiano dati sensibili (nominativi, codici fiscali ecc.). Al loro posto verrà stampata la dicitura DATI OSCURATI.

I dati che verranno oscurati sono:

- automaticamente determinati dal software: il nome, il cognome, la ragione sociale, il codice fiscale, la partita IVA, il numero della carta di identità ecc. inseriti all'interno dei soggetti
- determinati manualmente dall'utente: all'interno dei campi descrittivi, utilizzando la funzione *Oscura selezione in fase di stampa* (il testo che verrà oscurato si presenta come ~~barato~~)



NOTA: La dicitura "Dati oscurati" verrà sostituita ai dati inseriti solo se l'apposita [opzione di stampa](#) è selezionata.

Capitolo



IV

4 L'interfaccia utente

4.1 Le operazioni

Per effettuare operazioni con *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* è possibile utilizzare:

- i comandi del menu principale;
- i pulsanti della barra degli strumenti;
- le combinazioni di tasti;
- i comandi dei “pop-up menu” (menu visualizzabile tramite il tasto destro del mouse);

Nel corso di questo capitolo esamineremo nel dettaglio tutte le operazioni che possono essere eseguite e le relative modalità d'uso.

4.2 Creazione di una nuova pratica

Per creare una nuova pratica è possibile utilizzare:

- i comandi del menu principale *File | Nuovo documento ...*
- il pulsante della barra degli strumenti *Nuova pratica*

Al momento del lancio della funzione viene avviato un Wizard dove è possibile indicare:

- La metodologia di stima che si intende adottare (stima per confronto diretto, stima per market comparison approach, stima per capitalizzazione del reddito, stima per valore di costruzione) e la relativa descrizione da stampare nella relazione
- L'inclusione nella perizia del calcolo dei valori OMI
- Se la perizia di stima è un'esecuzione immobiliare

Nuovo documento

Seleziona tipologia di perizia e modalità di calcolo
Selezionare la tipologia di perizia e le modalità di calcolo

Metodologia di stima

Metodologia stima: Stima per Market comparison approach

Descrizione

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

Includi nella perizia il calcolo dei valori OMI

Perizia di stima per esecuzione immobiliare

Indietro **Avanti** Fine Annulla

Nel caso si sia scelto come metodologia di stima "Stima per Market Comparison Approach" sarà possibile impostare i parametri del calcolo della seconda pagina del Wizard, sempre in questa sezione è possibile indicare sino a 5 caratteristiche libere completamente personalizzabili da parte dell'utente.

Nuovo documento ✕

Impostazioni del calcolo
Selezionare i parametri per il calcolo MCA

Livello di piano:	Saggio di variazione dei prezzi calcolato	▼
Stato di manutenzione generale:	Prezzo al mq	▼
Orientamento prevalente:	Sistema di stima	▼
Affacci:	Sistema di stima	▼
Panorama:	Escludi dal calcolo	▼
<u>Caratteristica libera 1:</u>	Escludi dal calcolo	▼
<u>Caratteristica libera 2:</u>	Escludi dal calcolo	▼
<u>Caratteristica libera 3:</u>	Escludi dal calcolo	▼
<u>Caratteristica libera 4:</u>	Escludi dal calcolo	▼
<u>Caratteristica libera 5:</u>	Escludi dal calcolo	▼
Modalità di verifica, divergenza:	Monoparametrica e percentuale assoluta	▼

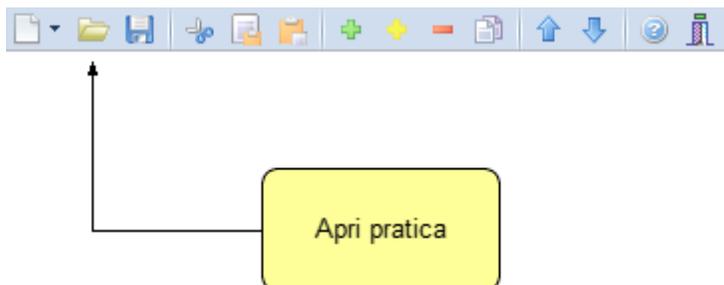
Al momento della creazione il documento verrà temporaneamente chiamato “Nuova pratica”, il nome da assegnare al documento dovrà quindi essere indicato al momento del salvataggio.

4.3 Apertura di una pratica esistente

Per aprire una pratica precedentemente creata è possibile utilizzare:

- il comando del menu principale *File | Apri pratica ...*

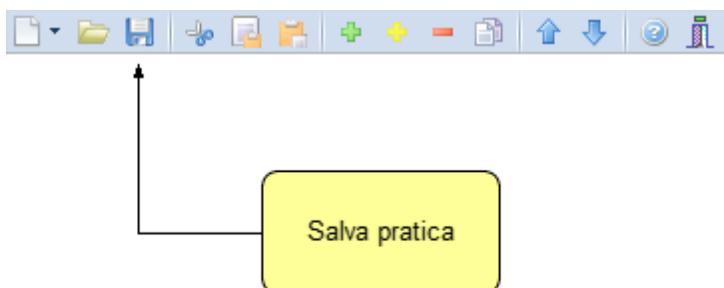
- la combinazione di tasti *CTRL+F12*
- il pulsante della barra degli strumenti *Apri pratica*



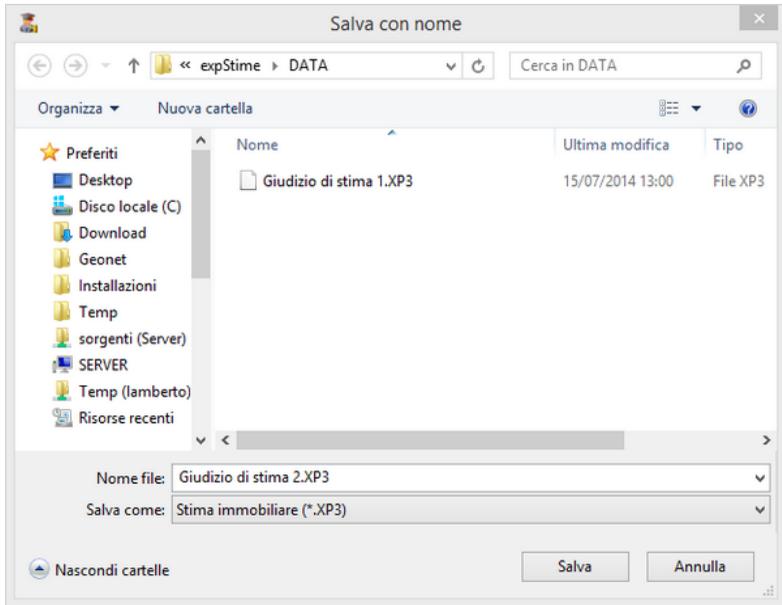
4.4 Salvataggio di una pratica

E' possibile effettuare il salvataggio di una pratica precedentemente creata o aperta attraverso:

- il comando del menu principale *File | Salva*
- la combinazione di tasti *CTRL+S*
- il pulsante della barra degli strumenti *Salva*



E' possibile attribuire un nome differente ad una pratica precedentemente salvata utilizzando il comando *Salva con nome*. Se viene salvata (attraverso il comando *Salva*) una pratica appena creata, verrà automaticamente visualizzata la finestra di dialogo *Salva con nome*.

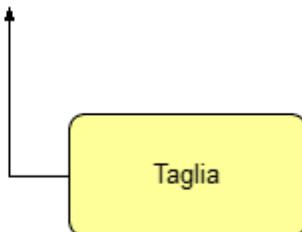
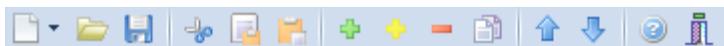


4.5 Taglia

Il comando *Taglia* consente di copiare nel blocco degli appunti il testo selezionato all'interno di un campo, cancellandolo contemporaneamente.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Taglia*
- con la combinazione di tasti (*CTRL + X*)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti

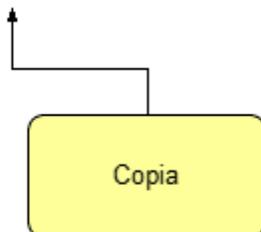


4.6 Copia

Il comando *Copia* consente di copiare nel blocco degli appunti il testo selezionato all'interno di un campo.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Copia*
- con la combinazione di tasti *CTRL+C*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti

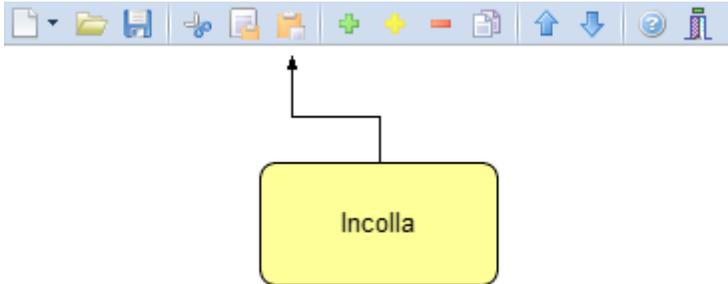


4.7 Incolla

Il comando *Incolla* consente di incollare il testo contenuto nel blocco degli appunti all'interno di un campo.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Incolla*
- con la combinazione di tasti *CTRL+V*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



4.8 La multiselezione

Nelle pagine *Committenti e proprietari*, *Dati catastali* è possibile utilizzare la multiselezione.

La multiselezione permette di selezionare un gruppo di voci su cui compiere determinate operazioni (cancellazioni, copia, Drag & Drop ecc.).

Per selezionare un gruppo di voci consecutive:

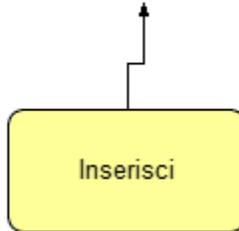
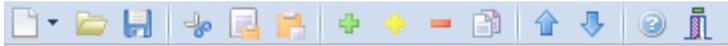
1. Selezionare la prima voce con il tasto sinistro del mouse.
2. Tenere premuto il tasto *SHIFT*.
3. Selezionare l'ultima voce con il tasto sinistro del mouse.

E' possibile anche selezionare voci non contigue tenendo premuto il tasto *CTRL*. In entrambi i casi, le voci selezionate appariranno con lo sfondo di colore blu (ciò potrebbe dipendere dalle impostazioni personalizzate di Windows).

4.9 Inserimento delle voci

Per aggiungere nuovi elementi (soggetti, immobili ecc.) alla pratica è possibile utilizzare i comandi [Appendi](#) ed [Inserisci](#).

- mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti

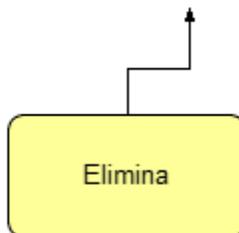


4.10 Elimina

Il comando *Elimina* consente di eliminare uno o più elementi dalla pratica.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Elimina*
- con la combinazione di tasti *CTRL+CANC*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



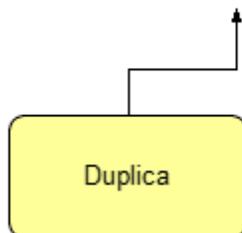
Il comando funziona anche in [Multiselezione](#) (ossia possono essere eliminati contemporaneamente più elementi).

4.11 Duplica

Il comando *Duplica* consente di duplicare un elemento della pratica.

Il comando può essere impartito:

- con il comando del menu principale *Modifica | Duplica*
- con il tasto *F7*
- con il relativo comando del menu associato al tasto destro del mouse (popup menu)
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti

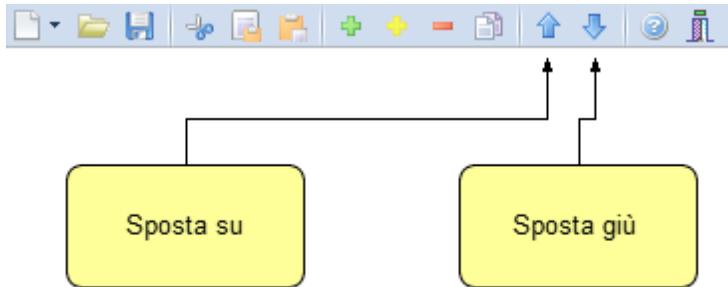


4.12 Sposta su e Sposta giù

I comandi *Sposta su* e *Sposta giù* consentono di cambiare ordine, a seconda della pagina selezionata, ai vari elementi della pratica:

Il comando può essere impartito:

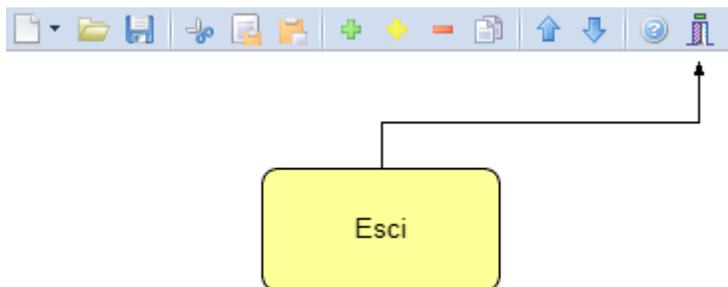
- con i comandi del menu principale *Modifica | Sposta in alto* e *Sposta in Basso*
- con il relativo pulsante della barra degli strumenti



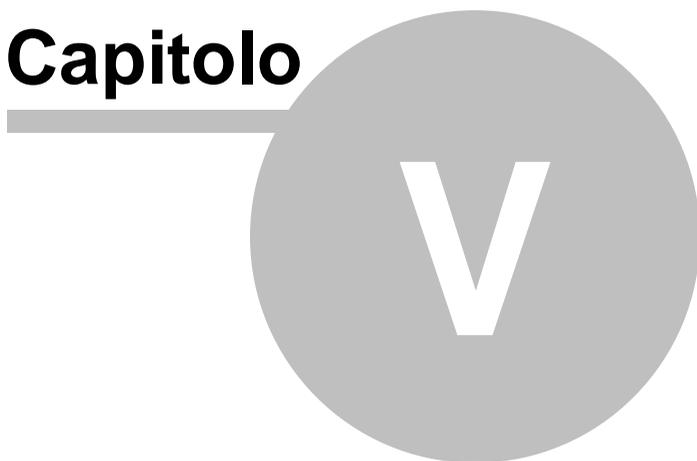
4.13 Uscita dall'applicazione

Per uscire dall'applicazione è possibile utilizzare:

- il comando del menu principale *File* | *Esci*
- il pulsanti *Esci* della barra degli strumenti



Capitolo



5 Operazioni

5.1 Importazione dati da altra pratica

La funzione, accessibile dal menu *Operazioni | Importazione dati da altra pratica* permette di copiare, all'interno del documento corrente, alcuni (o tutti) i dati contenuti nella pratica di riferimento.

Copia dati da altra pratica di Expert Stime Immobiliari

Pratica di riferimento:

Dettagli stima

Dati generali:

Consulente tecnico:

Committenti e proprietari:

Testo documento:

Immobili:

Dettagli immobili:

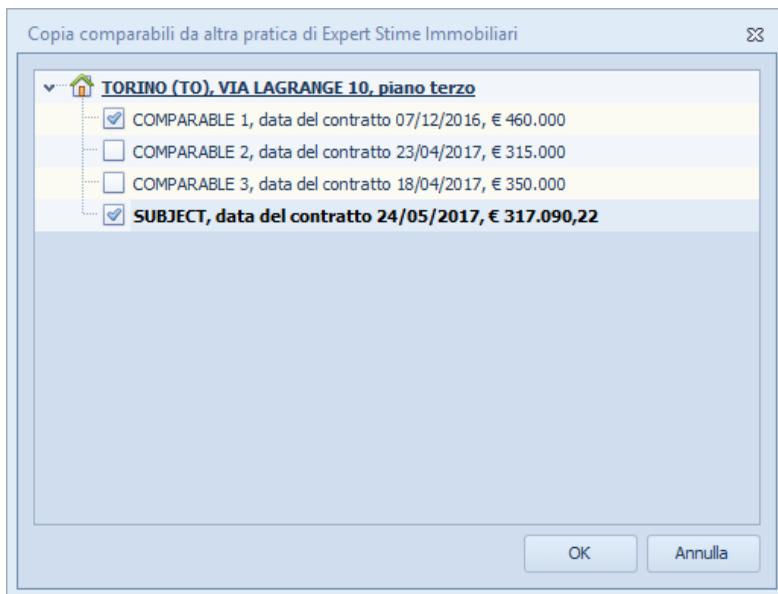
<input checked="" type="checkbox"/> Calcolo delle superfici	<input checked="" type="checkbox"/> Valori, coefficienti e stime
<input checked="" type="checkbox"/> Atti di provenienza	<input checked="" type="checkbox"/> Situazione ipo-catastale
<input checked="" type="checkbox"/> Situazione urbanistica	<input checked="" type="checkbox"/> Vincoli
<input checked="" type="checkbox"/> Servitù	<input checked="" type="checkbox"/> Certificazioni
<input checked="" type="checkbox"/> Sopralluoghi e rilievi	<input checked="" type="checkbox"/> Documentazione fotografica
<input checked="" type="checkbox"/> Altra documentazione	

OK Annulla

Importazione dati da altra pratica

5.2 Importazione comparabili da altra pratica

La funzione permette di importare i dati dei comparabili (o del subject) già presenti in un'altra pratica precedentemente completata.



Importazione comparabili da altra pratica

5.3 Importazione dati da DE.A.S.

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari consente di importare i dati inseriti in una pratica di DE.A.S. Denuncia Automatica di Successione. In particolare, verranno proposti tutti i soggetti e gli immobili inseriti nella pratica.

Sarà quindi possibile selezionare quali elementi importare utilizzando gli appositi flag.

Importazione dati da DE.A.S. II

Elenco dei soggetti

	Importa come	Tipo soggetto	Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	ROSSI	ANITA	L'AQUILA	AQ
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	MICHELE	VIADANA	MN
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	FRANCESCO	TREBASELEGHE	PD
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Erede	GARIBALDI	ANNA	TREBASELEGHE	PD
<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATORE	Premorto	GARIBALDI	BENIAMINO	TREBASELEGHE	PD

Dettaglio anagrafica del soggetto selezionato

Cognome: ROSSI Nome: ANITA

Luogo di nascita: FIVIZZANO Provincia: MS Data di nascita: 09/11/1934

Sesso: FEMMINILE Codice fiscale: RSSNTA34549D629Y

Luogo di residenza: L'AQUILA Provincia: AQ C.A.P.: 67100

Indirizzo di residenza: CORSO INDIPENDENZA Num. civico: 12

<< Indietro Avanti >> Annulla

Importazione dati da DE.A.S.

5.4 Importazione dati da NOVA Studio Tecnico

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari consente di importare i dati dei soggetti contenuti negli archivi di NOVA Studio Tecnico attraverso le funzione:

- *Operazioni | Importazione consulente tecnico da NOVA Studio Tecnico*
- *Operazioni | Importazione committenti e proprietari da NOVA Studio Tecnico*

Elenco soggetti

Visualizzazione corrente: TUTTI I SOGGETTI Ricerca veloce (su cognome o ragione sociale)

Codice	Cognome (o ragione sociale)	Nome	Città	Prov.
1	Alberti	Paola	Torino	TO
2	Alberti	Tommaso	Leirici	SP
3	Amato	Pietro	Sarzana	SP
4	Angelotti	Cristina	Sarzana	SP
5	Azzorini	Paola	Sondio	SO
6	Baracchini	Emaruele	Aosta	AO
7	Barbieri	Ciro	Napoli	NA
8	Baruzzo	Andrea	Genova	GE
9	Basile	Claudia	Leirici	SP
11	Bassi	Filippo	Sondio	SO
10	Bassi	Giacomo	Sondio	SO
12	Baudone	Antonio	Leirici	SP
13	Bellini	Biagio	Catara	MS
14	Benedetti	Camelo	Firenze	FI
15	Bernardi	Giuseppe	Aosta	AO
16	Bernardini	Giovanni	Aosta	AO
17	Bertella	Amanda	Torino	TO
18	Bertoli	Pietro	Torino	TO
20	Bianchi	Lamberto	Leirici	SP
21	Bianchi	Simone	Palermo	PA

Ok Chiusi

Importazione dati da NOVA Studio Tecnico

NOTA: per utilizzare la funzionalità è necessario che sia in esecuzione NOVASysTray

5.5 Importazione dati da visura catastale

Il comando *Operazioni | Importa dati da visura catastale (PDF/XML)* consente di inserire direttamente all'interno della relativa sezione i dati degli immobili contenuti in una visura (per soggetto o per immobile) rilasciata dai sistemi Sister, Geoweb, Ania e similari (in formato PDF/XML).

Questa funzionalità esclusiva - presente anche in altri software Geo Network - permette di velocizzare la stesura della pratica e riduce enormemente le possibilità di errore.

5.6 Carica un diverso modello di relazione

Tramite questa funzione disponibile dal menu *Operazioni* è possibile caricare un diverso modello di relazione precedentemente creato dal menu *Strumenti | Modifica relazione di stima | Crea nuova relazione*. Confermando di voler adottare tale modello le informazioni presenti nella perizia di stima analitica si adegueranno alla struttura

del nuovo modello selezionato.

Capitolo



6 Stampe

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari permette di stampare i seguenti modelli e documenti:

- [Stampa relazione di stima](#)
- [Stampa allegati alla relazione](#)
- [Stampa schede immobili](#)
- [Stampa schede di valutazione](#)
- [Check list documentazione](#)
- [Brogliaccio immobili](#)

- Composizione documenti
 - [Attestazione di conformità](#)
 - [Delega per l'accesso agli atti urbanistici](#)
 - [Delega per l'accesso alle planimetrie](#)
 - [Informativa relativa al trattamento dei dati personali](#)
 - [Richiesta certificato di destinazione urbanistica](#)

6.1 Stampa relazione di stima

La relazione di stima viene stampata sulla base del contenuto del testo della relazione, dove potranno essere inseriti nuovi capitoli e nuovi paragrafi a piacimento. All'interno del testo sono contenuti alcuni comandi (variabili) che inseriscono automaticamente tutti i dati imputati a livello di soggetti, immobili, ecc.

In particolare la relazione standard è composta da:

1. **PREMESSE**
 - 1.1. *Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente*
 - 1.2. *Metodo di accertamento e di stima*
2. **OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI**
 - 2.1. *Ubicazione*
 - 2.2. *Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate*
 - 2.3. *Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia*
3. **ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**
4. **SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI**

5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO
6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI
7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI
8. ALLEGATI

E' possibile definire alcune opzioni di stampa dalla pagina [Opzioni di stampa e frontespizi](#)

6.1.1 Variabili

All'interno della relazione di stima è possibile utilizzare le seguenti variabili per personalizzare il testo prodotto.

Dati generali

\$TIPOLOGIASTIMA\$

Tipologia della stima oggetto della relazione: giudizio di stima, perizia di stima sommaria, perizia di stima analitica
(modificabile da *Dati generali | Tipologia*)

\$METODOLOGIASTIMA\$

Descrizione estesa della metodologia di stima con eventuale dichiarazione di conformità alla norma *UNI 11612:2015*
(modificabile da *Dati generali | Metodologia di stima*)

\$DATAINCARICO\$

Data dell'accettazione della presa in carico della perizia di stima (modificabile da *Dati generali | Incarico*)

\$IMPORTOSTIMATOTALE\$

Valore di mercato totale degli immobili oggetto di stima

\$IMPORTOSTIMATOTALEINLETTERE\$

Valore di mercato totale degli immobili oggetto di stima (espresso in lettere)

\$DATASTAMPA\$

Data di stampa della relazione di stima (modificabile da *Opzioni di stampa e frontespizi*) o data odierna in caso il campo sia

nullo

Consulente tecnico

\$ILSOTTOSCRITTO-CONSULENTE\$

"Il sottoscritto" o "La sottoscritta" in base al sesso del *Consulente tecnico*

\$NOME-CONSULENTE\$

Titolo, cognome e nome del *Consulente tecnico*

\$COMUNE-CONSULENTE\$

Comune di residenza o di studio del *Consulente tecnico*

\$DATIBREVI-CONSULENTE\$

Titolo, cognome, nome, sede dello studio e dati di iscrizione all'albo del *Consulente tecnico*

\$DATIESTESI-CONSULENTE\$

Titolo, cognome, nome, dati di nascita, dati di residenza, sede dello studio e dati di iscrizione all'albo del *Consulente tecnico*

\$DATAEFIRMA\$

Data e firma (come specificata in *Consulente tecnico | Dati professionali*)

Committenti e proprietari

\$NOMICOMMITTENTI\$

Elenco dei nominativi dei committenti

\$ELENCOCOMMITTENTI\$

Elenco puntato con i dati anagrafici dei committenti

Immobili

\$\$SITO#IMMOBILI\$

"sito" o "siti" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$AL#IMMOBILIS

"allo" o "agli" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$STESSO#IMMOBILIS

"stesso" o "stessi" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$^LIMMOBILE#IMMOBILIS

"L'immobile" o "Gli immobili" in base al numero di immobili oggetto di stima (il "^" rende maiuscolo il primo carattere)

\$E#IMMOBILIS

"è" o "sono" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$UBICATO#IMMOBILIS

"ubicato" o "ubicati" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$DELLIMMOBILE#IMMOBILIS

"dell'immobile" o "degli immobili" in base al numero di immobili oggetto di stima

\$COMUNIIMMOBILIS

Elenco dei comuni degli immobili oggetto di stima

\$INDIRIZZIIMMOBILIS

Elenco dei comuni degli immobili (comprensivi di indirizzo) oggetto di stima

\$ELENCOIMMOBILIS

Elenco numerato degli immobili oggetto di stima comprensivo dei dati catastali

\$SCHEDEDESCRIZIONIIMMOBILIS

Schede tabellari degli immobili oggetto di stima comprensive di dati generali e catastali

\$SCHEDEVALUTAZIONIIMMOBILIS

Schede tabellari di valutazione degli immobili oggetto di stima

\$DATASOPRALLUOGO\$

Data del sopralluogo

Allegati

\$ELENCOALLEGATI\$

Elenco numerato degli allegati alla relazione di stima

6.2 Stampa allegati alla relazione

Questa stampa stamperà tutti gli allegati inseriti all'interno dei vari immobili oggetto di stima suddividendoli per sezione, ognuna delle quali conterrà un intercalare con l'elenco degli allegati stessi.

GEO NETWORK
VIA MAZZINI, 64
19038 - SARZANA (SP)
Partita IVA: 00312890114
Telefono: 0187.622198- Fax: 0187.627172
Cellulare: 338.5674352
e-mail: info@geonetwork.it



ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati
nei Comuni di Castelnuovo Magra (SP) e Fosdinovo (MS)

Committente

Sig.ra Pascucci Maria

A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

A.1 - Planimetria appartamento
A.2 - Planimetria rudere
A.3 - Visura catastale
A.4 - Estratto di mappa compendio

6.3 Stampa relazione di stima ed allegati

Questa stampa stamperà la relazione di stima e tutti gli allegati inseriti all'interno dei vari immobili oggetto di stima suddividendoli per sezione, ognuna delle quali conterrà un intercalare con l'elenco degli allegati stessi.

6.4 Stampa schede descrittive immobili

Questa stampa riporterà tutte le informazioni inserite all'interno dell'immobile. E' possibile impostare la stampa in forma tabellata o in formato testuale (attraverso le opzioni selezionabili dalla pagina [Opzioni di stampa e frontespizi](#))

SCHEDA IMMOBILE

Comune: CASTELNUOVO MAGRA (SP)
Indirizzo: Via Alta n. 12

Quote di proprietà:

PISANI FIAMMETTA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 739, sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nei primi anni del 1900.

Il fabbricato, composto complessivamente da tre unità immobiliari terra-tetto, è disposto su tre livelli.

La struttura portante verticale è costituita da muratura di pietrame, le strutture portanti orizzontali sono parte in legno parte in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono state lasciate, a seguito dei lavori di ristrutturazione, con la pietra a vista, che presenta una buona tessitura e finitura.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto ai piani terra, primo e secondo del fabbricato sopradescritto, di superficie lorda pari a mq 128,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 118,00 circa, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 139,80 circa.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra - cucina, soggiorno con camino e ripostiglio;
- al piano primo - camera e bagno;
- al piano secondo - seconda camera e bagno,

collegati tra loro tramite agevole scala interna.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte in pietra a vista, i pavimenti sono in mattonelle di cotto lavorato a mano, di buona fattura.

La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di pregevole fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, non presentano ne scuri interni ne persiane esterne, sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

Stampa tabellata

SCHEMA IMMOBILE

Comune: CASTELNUOVO MAGRA (SP)
Indirizzo: Via Alta n. 12

Quote di proprietà:

PISANI FIAMMETTA (1/1 piena proprietà)

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 6, particella 739, sub. 1, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

Descrizione dell'immobile e confini:

Il bene immobile oggetto di stima consiste in una porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, costruito nei primi anni del 1900.

Il fabbricato, composto complessivamente da tre unità immobiliari terra-tetto, è disposto su tre livelli.

La struttura portante verticale è costituita da muratura di pietrame, le strutture portanti orizzontali sono parte in legno parte in laterizio.

Le facciate del fabbricato sono state lasciate, a seguito dei lavori di ristrutturazione, con la pietra a vista, che presenta una buona tessitura e finitura.

Il tetto è del tipo a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto.

L'immobile oggetto di stima è un appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano terra, primo e secondo del fabbricato sopraddetto, di superficie lorda pari a mq 128,00 circa, oltre a corte pertinenziale estesa a mq 118,00 circa, per una superficie commerciale complessiva pari a mq 139,80 circa.

L'appartamento è composto da:

- al piano terra - cucina, soggiorno con camino e ripostiglio;
- al piano primo - camera e bagno;
- al piano secondo - seconda camera e bagno,

collegati tra loro tramite agevole scala interna.

Le pareti sono in parte intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco ed in parte in pietra a vista, i pavimenti sono in mattonelle di cotto lavorato a mano, di buona fattura.

La corte è pavimentata con mattonelle di cotto di pregevole fattura.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'appartamento in oggetto è in normali condizioni di conservazione e manutenzione, ma presenta al piano terra evidenti tracce di umidità per risalita capillare, con formazione di efflorescenze e muffe.

Gli infissi in legno, dotati di vetro semplice, non presentano né scuri interni né persiane esterne, sono protetti da grate in ferro a lavorazione artigianale tipica dei luoghi.

Impianti tecnologici:

Attualmente l'appartamento è dotato degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative.

L'appartamento è privo dell'impianto di riscaldamento: è però presente un camino al piano terra e una stufa a legna al piano secondo.

Stampa testuale

6.5 Stampa schede di valutazione immobili

Questa stampa riporterà tutte le informazioni relativi ai calcoli effettuati per l'immobile selezionato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Comune: CASTELNUOVO MAGRA (SP)
 Indirizzo: Via Alta n. 12
 Dati catastali: Fg. 6, num. 739, sub. 1

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Unità principale		139,80	100%	139,80
Logge, patii e porticati		20,00	35%	7,00
Verande		20,00	60%	12,00
Superficie commerciale totale				mq 158,80

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione centrale)		1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile		1,05
VETUSTA - Età da 10 a 20 anni		0,85
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche		1,30
Coefficiente globale		1,16

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2013)		€ 1.100,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2013)		€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al mq		€ 1.300,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.		€ 1.400,00
--------------------------------	--	------------

Valore catastale: € 781,89
 Valore per capitalizzazione: € 155.844,16 = € 6.000,00 / 3,85%
 Valore medio di mercato: € 239.470,40 = € 1.300,00 x 1,16 x mq 158,80
 Valore stimato: € 257.891,20 = € 1.400,00 x 1,16 x mq 158,80
 Valore stimato arrotondato: € 258.000,00

VALORE STIMATO € 258.000,00
(euro duecentocinquantottomila/00)

6.6 Stampa dettaglio calcolo MCA

Questa stampa riporterà i passaggi del calcolo dei prezzi marginali delle caratteristiche nel caso si siano utilizzati rapporto mercantile e/o sistema di stima.

DETTAGLIO CALCOLO MCA

Sistema di stima per il calcolo delle caratteristiche:

- Panoramicità: (y)

- Inquinamento: (z)

$$\begin{cases} 328852 = x+y+z \\ 283261 = x+z \\ 305328 = x-y-z \end{cases}$$

1	1	1	328852
1	0	1	283261
1	-1	-1	305328

x = € 317.090

y = € 45.591

z = € -33.829

Stampa dettaglio calcolo MCA

6.7 Stampa fascicolo dei comparabili MCA

Questa stampa permette di ottenere un report con le caratteristiche, del calcolo della superficie e degli allegati per ciascun comparabile.

FASCICOLO COMPARABILI MCA COMPARABLE 1

Prezzo di vendita: € 220.000

Data del contratto

- Data del contratto: 01/05/2014
 - Differenziale (in mesi): 4
 - Prezzo marginale: € 183
 - Prezzo della caratteristica: € 732

Superficie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
	170,00	100%	170,00
Superficie commerciale totale			m ² 170,00

- Superficie commerciale m²: 170,00
 - Prezzo unitario a m²: € 1.294
 - Differenziale: -3,95
 - Prezzo marginale: € 1.276
 - Prezzo della caratteristica: € -5.040

Livello di piano

- Piano: Secondo
 - Presenza ascensore: Sì

Stampa fascicolo dei comparabili

6.8 Componi relazione di stima

Tramite questa funzione è possibile comporre la Relazione di Stima in formato Word al fine di una successiva rielaborazione.

6.9 Composizione schede descrittive immobili

Tramite questa funzione è possibile comporre le schede descrittive di ogni singolo immobile o di Tutti gli immobili in formato Word al fine di una successiva rielaborazione.

6.10 Composizione schede di valutazione immobili

Tramite questa funzione è possibile comporre le schede valutazione di ogni singolo immobile o di Tutti gli immobili in formato Word al fine di una successiva rielaborazione. Scegliendo la voce *Tutti gli immobili con riepilogo totali* verranno riportati distintamente nel documento Word tutti i valori di stima presenti nella pratica per tutti gli immobili oggetto di perizia.

6.11 Esportazione schede di valutazione immobili

Tramite questa funzione è possibile esportare le schede valutazione di ogni singolo immobile o di Tutti gli immobili in formato Excel al fine di una successiva rielaborazione. Scegliendo la voce *Tutti gli immobili con riepilogo totali* verranno riportati distintamente nel documento Excel tutti i valori di stima presenti nella pratica per tutti gli immobili oggetto di perizia.

6.12 Stampe di utilità

6.12.1 Check list documentazione

DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE	STUDIO TECNICO STABBUCCI
DOCUMENTAZIONE OCCORRENTE	
<input type="checkbox"/>	ATTI DI PROVENIENZA
<input type="checkbox"/>	COPIA CARTA DI IDENTITÀ E CODICE FISCALE DEI PROPRIETARI
<input type="checkbox"/>	VISURA IPOTECARIA ATTUALE
<input type="checkbox"/>	VISURA CATASTALE ATTUALE
<input type="checkbox"/>	PLANIMETRIA CATASTALE
<input type="checkbox"/>	ESTRATTO DI MAPPA
<input type="checkbox"/>	COPIA ULTIMA LICENZA/CONCESSIONE EDILIZIA, DIA, SCIA, PERMESSO DI COSTRUIRE ECC. COMPRESIVA DI TUTTI GLI ELABORATI GRAFICI A CORREDO
<input type="checkbox"/>	COPIA DI EVENTUALI AUTORIZZAZIONI IN SANATORIA/CONDONI EDILIZI PREGRESSI COMPRESIVI DI TUTTI GLI ELABORATI GRAFICI
<input type="checkbox"/>	COPIA DOCUMENTAZIONE VINCOLI SOVRAORDINATI
<input type="checkbox"/>	COPIA DEPOSITO PRESSO UFFICIO ZONE SISMICHE DEL PROGETTO STRUTTURALE, COMPRESIVO DELLA RELAZIONE DI CALCOLO E DI TUTTI GLI ELABORATI GRAFICI A CORREDO
<input type="checkbox"/>	COLLAUDO STATICO STRUTTURE E RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA
<input type="checkbox"/>	PROGETTO DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO COMPLETO DI DEPOSITO PRESSO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
<input type="checkbox"/>	COPIA DENUNCIA IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO ALLA PROVINCIA (O AL COMUNE CAPOLUOGO DI PROVINCIA)
<input type="checkbox"/>	COLLAUDO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CONDIZIONAMENTO
<input type="checkbox"/>	LIBRETTO DI CALDAIA OPPORTUNAMENTE VIDIMATO PER LE VERIFICHE ANNUALI
<input type="checkbox"/>	CERTIFICAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 46/90 E S.M. IMPIANTO ELETTRICO ED ADDUZIONE GAS
<input type="checkbox"/>	IN CASO DI UTILIZZO GAS GPL OCCORRE L'AUTORIZZAZIONE ALL'INSTALLAZIONE DEL BOMBOLONE CON RELATIVI GRAFICI A CORREDO, IL NULLA OSTA DEL LOCALE COMANDO V.V.F., IL COLLAUDO ED IL CONTRATTO DI FORNITURA

6.12.2 Brogliaccio immobili

Comune	Indirizzo	Catasto	Sez	FG	Num	Sub	ZC	CAT	CL	Consistenza	Rendita	Quota
CASTELNUOVO MAGRA	via alta	CF		111	333	1		AC			550,00	1/1	69.300,00	
CASTELNUOVO MAGRA	via alta	CF		111	332			CG			35,00	1/1	4.410,00	

Brogliaccio immobili

6.13 Composizione documenti integrativi

All'interno dei documenti integrativi di stima è possibile utilizzare le seguenti variabili per personalizzare il testo prodotto.

Intestazione licenza d'uso

\$ILSOTTOSCRITTOPROFESSIONISTA\$

"Il sottoscritto" o "La sottoscritta" in base al sesso dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-RAGIONESOCIALE\$

Ragione sociale dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$LUOGOSTUDIO\$

Sede dello studio dell'intestatario della licenza d'uso (come

specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-SEDE\$

Sede dello studio (in maiuscolo) dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-PROVINCIA\$

Provincia dello studio dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-CAP\$

CAP dello studio dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-INDIRIZZO\$

Indirizzo dello studio dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-NCIVICO\$

Numero civico dello studio dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-CODICEFISCALE\$

Codice fiscale dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-PARTITAIVA\$

Partita IVA dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-TELEFONO\$

Telefono dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-FAX\$

Fax dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-EMAIL\$

Indirizzo e-mail dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-PEC\$

Indirizzo PEC dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-SITOWEB\$

Sito web dell'intestatario della licenza d'uso (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

\$INTESTAZIONE-TITOLARE-PRIVACY\$

Titolare trattamento dati personali dello studio (come specificato in *Strumenti | Impostazioni generali | Dati intestatario licenza d'uso*)

Dati generali**\$FINALITA-VALUTAZIONE\$**

Finalità per cui è stato assegnato l'incarico (modificabile da *Dati generali | Incarico | Finalità*)

\$DATA-VALOREMERCATO\$

Data a cui è riferito il valore di mercato (modificabile da *Dati generali | Incarico*)

\$DATASTAMPA\$

Data di stampa del modello

Consulente tecnico**\$DATI-PROFESSIONISTA\$**

Titolo, cognome, nome, dati di nascita, dati di residenza, sede dello

studio e dati di iscrizione all'albo del *Consulente tecnico*

\$DATI-POLIZZA\$

Dati relativi alla polizza assicurativa del *Consulente tecnico*

Committenti e proprietari

\$DATI-SOGGETTO\$

Elenco puntato con i dati anagrafici dei committenti

\$INTESTA-IMMOBILE\$

"quale intestatario", "quale intestataria" o "quali intestatari" in base ai soggetti selezionati

\$LUOGOSTAMPA\$

Luogo di residenza del committente

\$ILSOTTOSCRITTO\$

"Il sottoscritto" o "La sottoscritta" in base al sesso del soggetto selezionato

\$DIRETTO-INTERESSATO\$

"diretto interessato" o "diretta interessata" in base al sesso del soggetto selezionato

Immobili

\$COMUNE-IMMOBILE\$

Comune dell'immobile selezionato oggetto di stima

\$INDIRIZZO-IMMOBILE\$

Indirizzo dell'immobile selezionato oggetto di stima

\$DETTAGLIO-IMMOBILE\$

Elenco numerato degli immobili oggetto di stima comprensivo dei dati catastali

\$DATI-CATASTALI\$

Dati catastali dell'immobile selezionato oggetto di stima

\$DATI-CATASTALI-CT\$

Dati catastali dell'immobile selezionato oggetto di stima (vengono filtrati solo particelle censite al CT)

\$IMMOBILE-IS\$

"IMMOBILE" o "IMMOBILI" in base al numero di immobili

\$\$SITUAZIONE-URBANISTICA\$

Dati estesi e annotazioni della situazione urbanistica dell'immobile

6.13.1 Attestazione di conformità

La funzione permette di comporre in formato RTF il documento tramite il quale il tecnico attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n. 122/2010.

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

(ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge n. 122/2010)

Il sottoscritto

- Geometra Paolo Rossi, nato a La Spezia (SP) il giorno 17 marzo 1965, residente in Collegno (TO), Via Roma n. 11, codice fiscale RSS PLA 65C17 E463W, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, in qualità di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, a seguito di incarico ricevuto da:

- DOROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRTL SU 63E46 C851X

quale intestataria dell'unità immobiliare sita in comune di Fosdinovo, , e censita al Catasto Fabbricati del suddetto comune come segue:

- foglio 11, particella 739, sub. 1, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 6,0, rendita € 557,77

A T T E S T A

dopo aver eseguito un accurato sopralluogo, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed ai sensi dell'art. 19, comma 14 della Legge n. 122/2010, la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie dell'immobile come sopra individuato.

Sarzana, 15 luglio 2014

Attestazione di conformità

6.13.2 Attestazione di conformità urbanistica

La funzione permette di comporre in formato RTF il documento tramite il quale il tecnico attesta la conformità dell'immobile ai titoli abilitativi edilizi indicati.

6.13.3 Delega per l'accesso agli atti urbanistici

La funzione permette di comporre in formato RTF la delega per l'accesso agli atti urbanistici.

DELEGA A SOGGETTO DIVERSO DAL TITOLARE**La sottoscritta**

DOROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRT LSU 63E46 C851X, in qualità di diretta interessata all'accesso;

DELEGA

Geometa Paolo Rossi, con studio in Collegno (TO), Via Roma n. 11, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Torino al n. 1946, ad espletare, per proprio conto, le procedure di accesso per la visione e il rilascio di copie della documentazione esplicitata nella richiesta di accesso agli atti di cui la presente è parte integrante.

DICHIARA

Di esonerare i funzionari dello Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Fosdinovo da ogni responsabilità al riguardo.

Sarzana, 15 luglio 2014

In fede

Delega per l'accesso agli atti urbanistici**6.13.4 Delega per l'accesso alle planimetrie**

La funzione permette di comporre in formato PDF la delega per l'accesso alle planimetrie.

6.13.6 Informativa relativa al trattamento dei dati personali

INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

(art. 13, D.Lgs. 196/2003)

Con la presente si informa **Basile Claudia**, nata a Palermo (PA) il giorno 12 luglio 1959, residente in Lerici (RP), Via Aurelia n. 36, codice fiscale BBL CLD 59L52 G273D che il D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali) riconosce ad ogni soggetto la tutela dei propri dati personali che siano oggetto di trattamento da parte di terzi. Sulla base delle previsioni del Codice, il trattamento dei dati verrà effettuato nel pieno rispetto dei principi di correttezza, liceità e trasparenza e di tutela della Sua riservatezza e dei Suoi diritti.

Lo scrivente informa altresì che per l'instaurazione e/o l'esecuzione dei rapporti è in possesso di dati personali, o li acquisirà successivamente; pertanto, in base alle previsioni di cui all'articolo 13 del D. Lgs. n.196/2003, fornisce le seguenti informazioni:

1. I dati forniti verranno trattati in conformità con le esigenze contrattuali e con tutti gli adempimenti ad esse conseguenti, nonché per un'efficace gestione dei rapporti; in particolare per:
 - adempimenti di legge previsti da norme civili, fiscali e contabili;
 - gestione amministrativa del rapporto;
 - adempimento degli obblighi derivanti dal contratto;
 - gestione degli archivi;
 - gestione delle corrispondenze e del fax;
2. Il trattamento e la conservazione dei dati verranno effettuati con l'ausilio di mezzi e strumenti informatici e/o cartacei, secondo le modalità più idonee a garantire l'integrità, la sicurezza e la riservatezza;
3. Il conferimento dei dati è obbligatorio per l'assolvimento degli obblighi di legge e/o contrattuali; dall'eventuale rifiuto a fornire tali dati deriverà la mancata esecuzione del contratto e/o la mancata prosecuzione del rapporto. Le conseguenze del mancato conferimento dei dati che non siano riconducibili ad obblighi di legge o di contratto verranno di volta in volta valutate dallo scrivente;
4. fatte salve le comunicazioni che vengano effettuate in ottemperanza ad obblighi di legge, i dati potranno essere comunicati a soggetti esterni che svolgono specifici incarichi per conto dello scrivente;
5. Il titolare del trattamento dei dati è GEO;
6. Il responsabile del trattamento dei dati è ;
7. Il trattamento dei dati avrà luogo per tutta la durata dei rapporti instaurati e anche successivamente per ottemperare agli adempimenti di legge;
8. In ogni momento potrà esercitare, con richiesta scritta, nei confronti del Titolare del trattamento, tutti i diritti riconosciuti dall'articolo 7 del D. Lgs. 196/2003 (Diritto di accesso

Informativa relativa al trattamento dei dati personali

6.13.7 Richiesta certificato di destinazione urbanistica

La funzione permette di comporre in formato RTF la richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica.

Al Dirigente dell'Ufficio Tecnico del
Comune di Fosdinovo

OGGETTO: Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica

La sottoscritta

- DOROTEI LUISA, nata a Colle Brianza (LC) il giorno 6 maggio 1963, residente in Collegno (TO), Via Venezuela n. 12, codice fiscale DRT LSU 63E46 C851X, ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380,

CHIEDE

il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ad uso stipula di atto notarile, relativo alle aree distinte in catasto come segue:

- foglio di mappa numero 12, particella 47
- foglio di mappa numero 12, particella 48

Con osservanza,

Fosdinovo, 15 luglio 2014

Richiesta certificato di destinazione urbanistica

Capitolo



VIII

7 Altre funzioni

7.1 Impostazioni generali

Questa funzione permette di modificare i dati dell'intestatario della licenza che verranno utilizzati per le stampe ed altre preferenze quali il titolare del trattamento dei dati personali e la frequenza di aggiornamento del programma.

Impostazioni generali

Dati intestatario licenza d'uso Logo dello studio Altre preferenze

Ragione sociale: STUDIO TECNICO GEO NETWORK

Sede studio in: SARZANA SP C.A.P.: 19038

Indirizzo: VIA MAZZINI Num. civico: 64

Codice fiscale: Partita IVA: 00312890114

Telefono: 0187.622198 Fax: 0187.627172 Cellulare:

e-mail: info@geonetwork.it Sito WEB:

Altre informazioni:

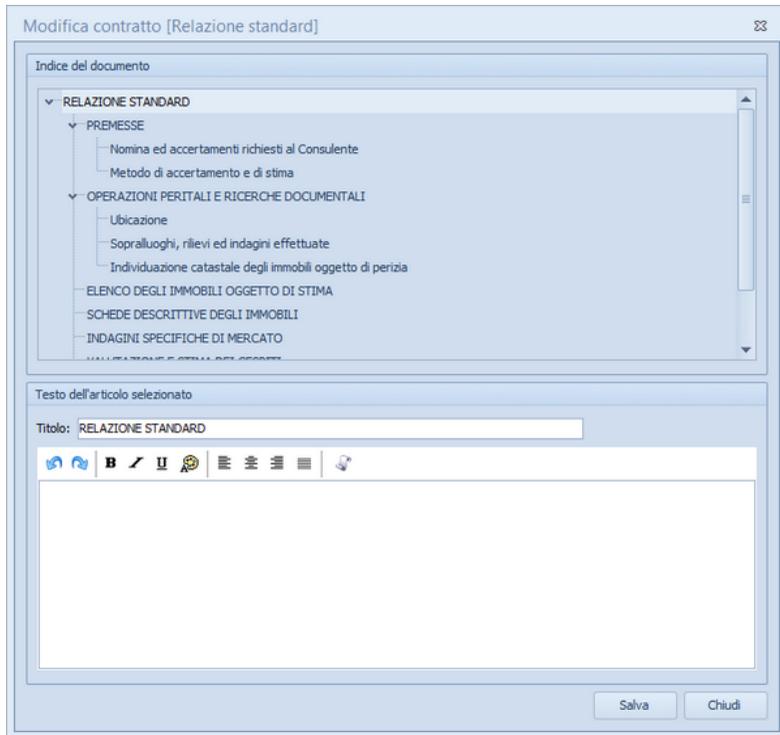
Titolare trattamento dati personali:

Chiudi

Impostazioni generali

7.2 Modifica relazione di stima

La funzione *Modifica relazione di stima* oltre a permettere di modificare i contratti predefiniti di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* permette di creare nuovi modelli (voce di menu *Crea nuova relazione*) da utilizzare nella pagina [Testo della relazione](#) attraverso la funzione *Carica un diverso modello di relazione*.

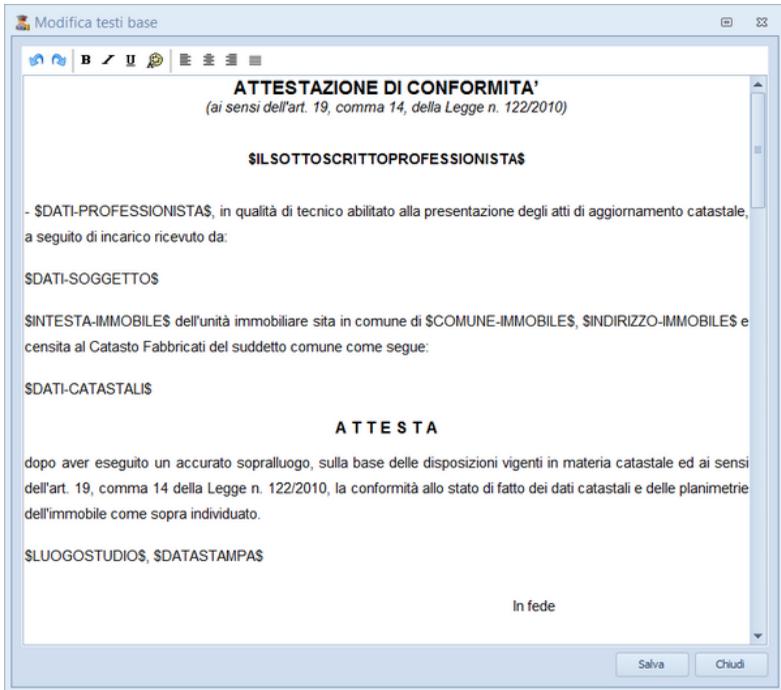


Modifica relazione di stima

7.3 Modifica testi base

La funzione *Modifica testi base* permette di:

- modificare i modelli predefiniti di *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* attraverso un editor di testo
- creare nuovi modelli attraverso la voce di menu *Crea nuovo testo base*



Modifica testi base

7.4 Modifica schemi superficiali

Tramite il comando *Strumenti | Modifica schemi superficiali* è possibile creare o modificare un numero illimitato di schemi successivamente richiamabili nella sezione Calcolo delle superfici.

7.5 Tabelle di sistema

Tramite il menu *Strumenti | Tabelle di sistema* è possibile accedere alle seguenti tabelle di sistema:

Tabella dei comuni

La tabella dei comuni consente, nel caso in cui vengano istituiti

nuovi comuni o vengano variati i Codici di Avviamento Postale di comuni già esistenti, di aggiornare direttamente i dati.

Tabella comuni e C.A.P. ✖

Ricerca:

Codice	Comune	Provincia	C.A.P.
A001	ABANO TERME	PD	35031
A003	ABBADIA ALPINA	TO	10060
A004	ABBADIA CERRETO	LO	26834
A005	ABBADIA LARIANA	LC	23821
A006	ABBADIA SAN SALVATORE	SI	53021
A002	ABBADIA SOPRA ADDA	CO	22050
A007	ABBASANTA	OR	09071
A008	ABBATEGGIO	PE	65020
A009	ABBAZIA	FU	
A010	ABBIATEGRASSO	MI	20081
A011	ABBIATEGUAZZONE	VA	21040
A012	ABETONE	PT	51021
A013	ABRIOLA	PZ	85010
A014	ACATE	RG	97011
A015	ACCADIA	FG	71021

Chiudi

Tabella dei comuni

Criteri di ponderazione (superficie commerciale)

Nella tabella dei criteri di ponderazioni sono presenti dei valori da applicare alle superfici lorde dei fabbricati per poter ricavare la superficie commerciale

Tabella criteri di ponderazione - Superficie commerciale

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Descrizione	Annotazioni	Valore predefinito	Range di valori
Unità principale	Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali	100%	
Balconi scoperti	Larghezza fino a m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 35,00%
Balconi coperti	Larghezza fino a m. 1,20 - chiuso da tre lati	30%	Dal 30,00% al 40,00%
Terrazze scoperte	Larghezza maggiore di m. 1,20	25%	Dal 25,00% al 50,00%
Terrazze coperte	Larghezza maggiore di m. 1,20 - chiuso da tre lati	35%	Dal 35,00% al 50,00%
Logge, patii e porticati		35%	Dal 35,00% al 50,00%
Verande		60%	

Dettaglio

Descrizione criterio:

Annotazioni

Comprende il 100% della superficie calpestabile, il 100% dei muri interni e dei muri perimetrali non confinanti con altra proprietà ed il 50% dei muri perimetrali confinanti con altra proprietà o con vani condominiali

Valore predefinito: Valore minimo: Valore massimo:

Chiudi

Coefficienti di differenziazione (valore ordinario) (Fabbricati e Terreni)

In questa tabella sono presenti dei coefficienti di differenziazione che rappresentano le caratteristiche qualitative dell'immobile oggetto di stima, sono utilizzati nella sezione [Valori, coefficienti e stime](#) per poter ricavare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

TIPOLOGIA EDILIZIA	
Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98%
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00%
Villino a schiera (posizione centrale)	1,00%
Villino a schiera (posizione laterale)	1,02%
Villa unifamiliare	1,04%
QUALITÀ DELL'EDIFICIO	
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE	
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE	
VETUSTÀ	
ESPOSIZIONE	
ORIENTAMENTO PREVALENTE	
LUMINOSITÀ	
FINITURA	
DISPONIBILITÀ	

ESPOSIZIONE	
Vedute panoramiche	1,20%
Giardini di pregio	1,10%
Strade	1,00%
Chiostrine	0,70%
Cortili	0,80%
ORIENTAMENTO PREVALENTE	
Nord	0,90%
Nord-Est	0,93%
Est	0,95%
Sud-Est	0,98%
Sud	1,00%
Sud-Ovest	0,98%
Ovest	0,95%
Nord-Ovest	0,93%

Sono presenti inoltre altre tabelle:

- Professionisti (nella quale memorizzare i dati di tutti i tecnici che andranno ad utilizzare il software)
- Altra documentazione (richiamabile dall'apposita sezione all'interno degli immobili)
- Vincoli

- Servitù esistenti (o da costituire)

7.6 Converti visure catastali

Questa funzione disponibile dal menu *Strumenti* permette di selezionare una visura catastale in formato PDF e trasformarla in formato Excel (XLS) al fine di una successiva rielaborazione.

7.7 Database browser

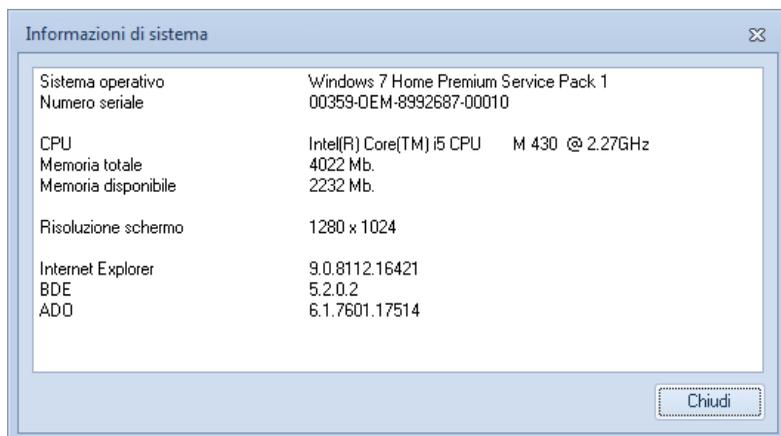
La funzione *Database Browser* è accessibile tramite l'apposita funzione del menu *Strumenti*.

Con questa funzione è possibile aprire i singoli file database utilizzati dal programma ed inserire, modificare ed eliminare tutti i dati presenti.

Si consiglia di utilizzare questa funzione solamente dietro consiglio degli addetti all'assistenza tecnica Geo Network srl.

7.8 Informazioni di sistema

Tramite la funzione *Informazioni di sistema*, accessibile da *Strumenti | Informazioni di sistema*, è possibile visualizzare alcune informazioni sul computer in cui è installato il programma



Informazioni sistema

7.9 Abilita chiave hardware

Abilita chiave hardware

Questa funzionalità, attivabile da *Strumenti | Abilita chiave hardware*, è necessaria nel caso in cui si abbia già installato un programma della suite Expert abilitato con chiave hardware e successivamente si decida di acquistarne un altro.

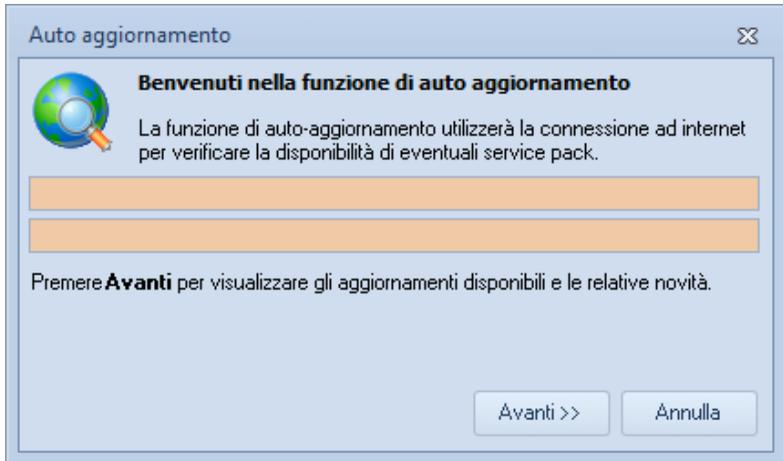
In tal caso non servirà acquistare anche un'altra chiave hardware, ma semplicemente abilitare quella già in possesso.

Al momento dell'abilitazione sarà richiesto il codice fornito dalla stessa Geo Network.

7.10 Ricerca aggiornamenti su internet

La funzione di *Ricerca aggiornamenti su internet* consente di verificare la disponibilità di eventuali aggiornamenti.

E' utile ricordare che il computer deve essere collegato ad internet ed eventuali firewall dovranno essere impostati per consentire ad *EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari* di utilizzare la connessione di rete.



Ricerca aggiornamenti su internet

E' possibile impostare una frequenza di aggiornamento automatica attraverso la funzione [Strumenti | Impostazioni generali | Altre preferenze](#).

Nel campo *Frequenza update* possono essere specificati i valori:

- Mai
- Settimanale
- Mensile
- Trimestrale

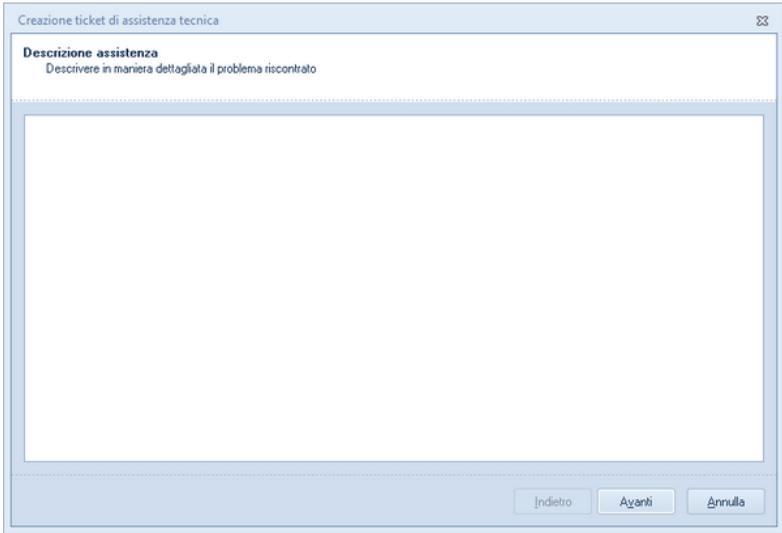
Il valore di default, al momento dell'installazione del software, è *Mensile*.

7.11 Ticket di assistenza tecnica

EXPERT Stime & Esecuzioni Immobiliari permette di richiedere assistenza tecnica relativa a problemi riscontrati con il software o nella redazione della pratica, attraverso il menu ? | *Assistenza tecnica | Apri ticket di assistenza tecnica*.

Nella prima schermata potremo inserire la descrizione dettagliata

del problema riscontrato.



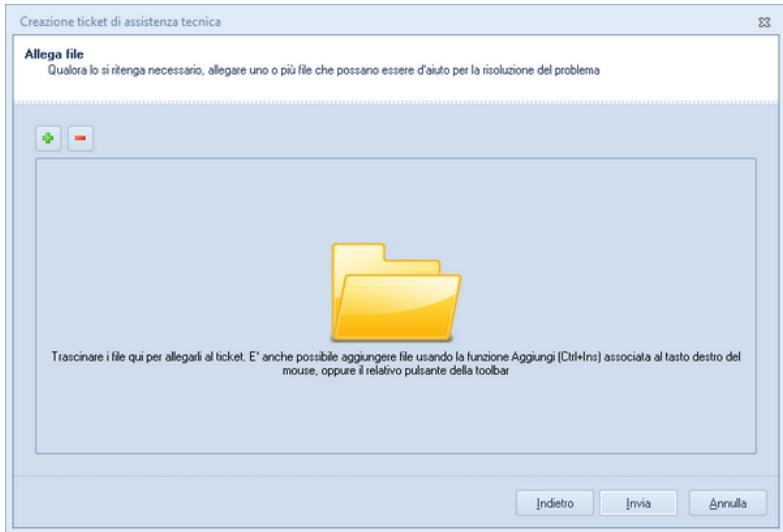
Creazione ticket di assistenza tecnica

Descrizione assistenza
Descrivere in maniera dettagliata il problema riscontrato

Indietro Avanti Annulla

Prima schermata Assistenza Tecnica

Premendo in seguito il tasto *Avanti*, se verrà ritenuto necessario, sarà possibile allegare uno o più file che possano essere d'aiuto per la risoluzione del problema riscontrato.



Seconda schermata Assistenza tecnica

A seguito dell' *Invio* della richiesta di assistenza bisognerà attendere la risposta, di norma via mail, del Centro di assistenza tecnica.