



COLLEGIO
GEOMETRI
E GEOMETRI LAUREATI
DELLA PROVINCIA
DI MILANO

MILANO



F.I.M.A.A.

COLLEGIO
AGENTI D'AFFARI
IN MEDIAZIONE
DELLA PROVINCIA
DI MILANO

LA PERIZIA IMMOBILIARE

Linee guida per la pratica professionale


MAGGIOLI
EDITORE

Indice

<i>Presentazione di Giovanni Verga</i>	Pag.	9
<i>Prefazione</i>	»	11
<i>Introduzione</i>	»	13

PARTE I CONTENUTO DI UNA PERIZIA

1. Relazione di stima	»	17
1.1. Data di emissione della relazione	»	17
1.2. Destinatario	»	17
1.3. Oggetto dell'intervento estimativo	»	18
1.4. Scopo della stima	»	18
1.5. Data di riferimento della stima	»	19
1.6. Svolgimento delle indagini	»	20
1.7. Limiti di indagine	»	20
1.8. Inclusioni/Esclusioni	»	21
1.9. Definizione di valore	»	22
1.10. Metodi di stima	»	22
1.11. Analisi tecnico estimativa e di dettaglio	»	22
1.11.1. Descrizione fisica del bene	»	23
1.11.2. Analisi tecnica	»	24
1.11.3. Sezione estimativa	»	25
1.12. Premesse ai valori	»	26
1.13. Conclusioni di valore e notizie complementari ...	»	26
2. Gli allegati	»	29

PARTE II DEFINIZIONI

3. Definizioni peritali	»	33
3.1. La perizia	»	35
3.1.1. Plausibilità	»	37
3.2. Parere di stima	»	38

3.3. Perizia tecnica (<i>due diligence</i>)	Pag.	39
3.4. <i>Comfort letter</i>	»	40
3.5. Perizia assicurativa	»	40
3.6. Perizia bancaria	»	41
4. Definizioni di valore	»	43
4.1. Valore di mercato (VM)	»	44
4.2. Valore di realizzo (VR)	»	44
4.3. Valore di corrente utilizzo (VCU)	»	45
4.4. Valore a nuovo (VN) o di ricostruzione (assicurativo)	»	46
4.5. Valore equo (<i>fair value</i>)	»	46
• <i>Dettagli conclusivi</i>	»	48
5. Definizione dei metodi di stima	»	49
5.1. Metodo sintetico-comparativo (o del mercato) ...	»	49
5.2. Metodo del reddito (o di capitalizzazione)	»	50
5.3. Metodo del costo	»	51
5.4. Metodo analitico (o di trasformazione)	»	52
5.5. Metodo finanziario (<i>discounted cash flow</i>)	»	53
5.6. Analisi della potenzialità	»	53
• <i>Dettagli conclusivi</i>	»	54
• <i>Tabella di confronto metodi di stima/tipi di valore</i>	»	56
6. Definizioni quantitative (consistenza)	»	57
6.1. Concetto volumetrico	»	58
6.2. Descrizione quantitativa	»	58
6.3. Parametrazione delle superfici	»	59
7. Compendio di pratica estimativa	»	61
7.1. Immobili da trasformare	»	61
7.2. Immobili residenziali	»	62
7.3. Immobili industriali	»	63
7.4. Aspetti complementari	»	64

PARTE III VERIFICHE

8. Verifiche catastali	»	67
9. Verifiche ipotecarie	»	69

10. Verifiche urbanistiche ed edilizie	Pag.	71
10.1. Situazione urbanistica	»	71
10.2. Atti di fabbrica e regolarità edilizia	»	72
10.3. Abitabilità/agibilità	»	73
11. Verifiche ambientali	»	75
12. Verifiche sismiche	»	77
12.1. Classificazione delle zone sismiche	»	77
12.2. Normative tecniche	»	77
12.3. Problematiche estimative in zone sismiche	»	78
13. Verifiche impiantistiche	»	81
14. Verifiche acustiche	»	83
14.1. Premesse	»	83
14.2. Risvolti estimativi	»	84

PARTE IV ASPETTI COMPLEMENTARI

15. Aspetti civilistici	»	89
15.1. Distanze	»	90
15.2. Luci, vedute e affacci	»	90
16. Impatto fiscale	»	91

COMPENDIO FINALE

A - Perizia asseverata	»	95
B - Valore complementare	»	97
C - Usufrutto	»	98
D - Diritto di superficie	»	99
E - Valore normale	»	100
F - Efficienza energetica in edilizia	»	101
G - Responsabilità giuridica civile	»	102

ALLEGATI

1. Esempio di stima relativo ad una palazzina ad uso uffici, ubicata nel centro di una grande città	»	109
--	---	-----

2. Esempio di “comfort letter” relativa a terreni edificabili, immobili da trasformare e immobili commerciali in costruzione	Pag. 117
3. Esempio di perizia di un’unità immobiliare ad uso abitativo	» 123
4. Esempio di stima assicurativa di uno stabilimento industriale	» 129
5. Note relative alla stima di aree edificabili da trasformare	» 133
6. Codice di autodisciplina del Collegio Agenti d’Affari in Mediazione della Provincia di Milano	» 140
7. Codice di deontologia professionale Geometri	» 148