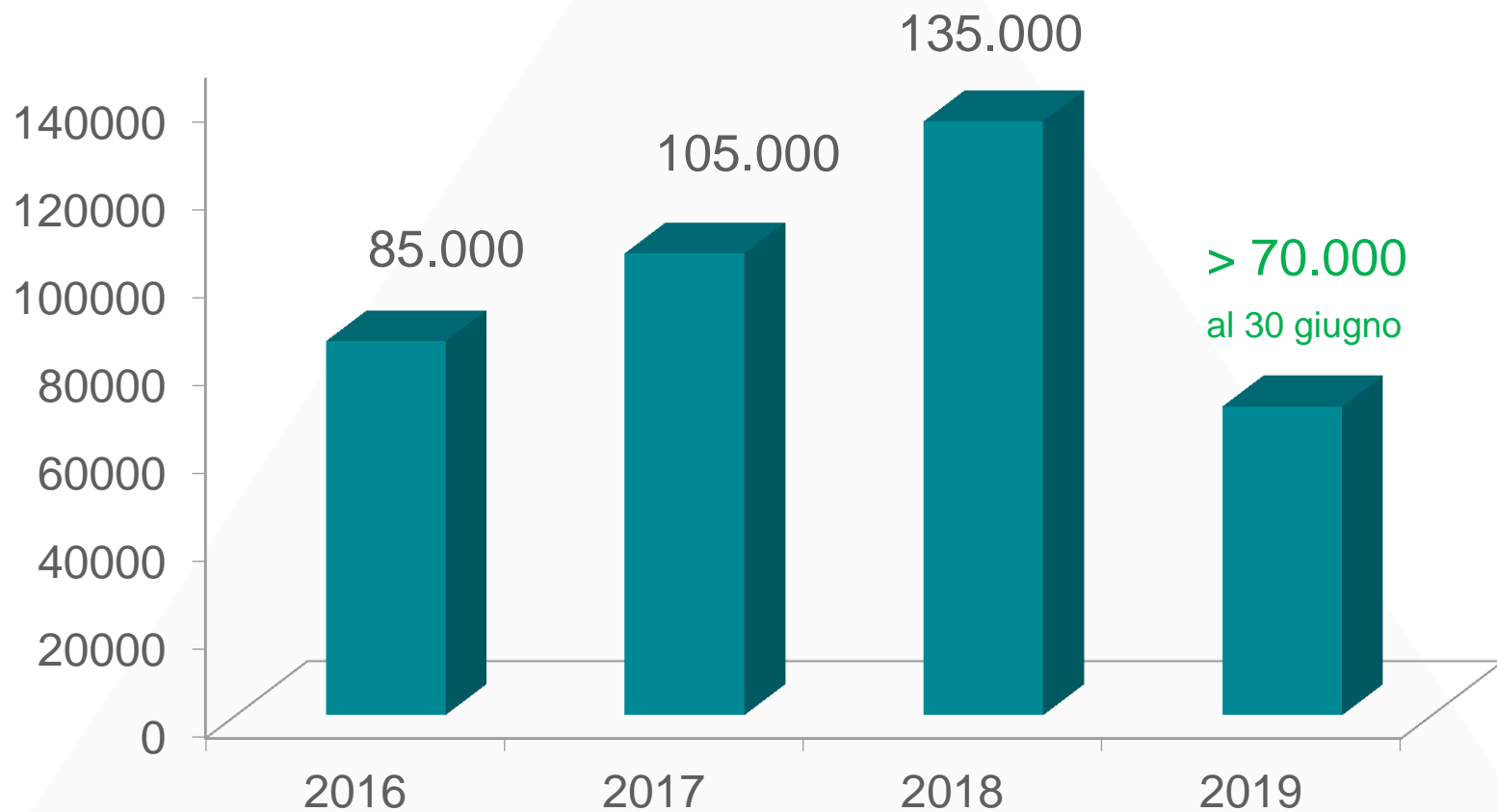


# Presentazione Servizi Real Estate



## Volumi 2016 - 2019



## Perizie: Distribuzione incarichi nel territorio

La distribuzione delle valutazioni immobiliari dei tecnici Cerved, rispecchia l'erogazione nazionale dei mutui residenziali

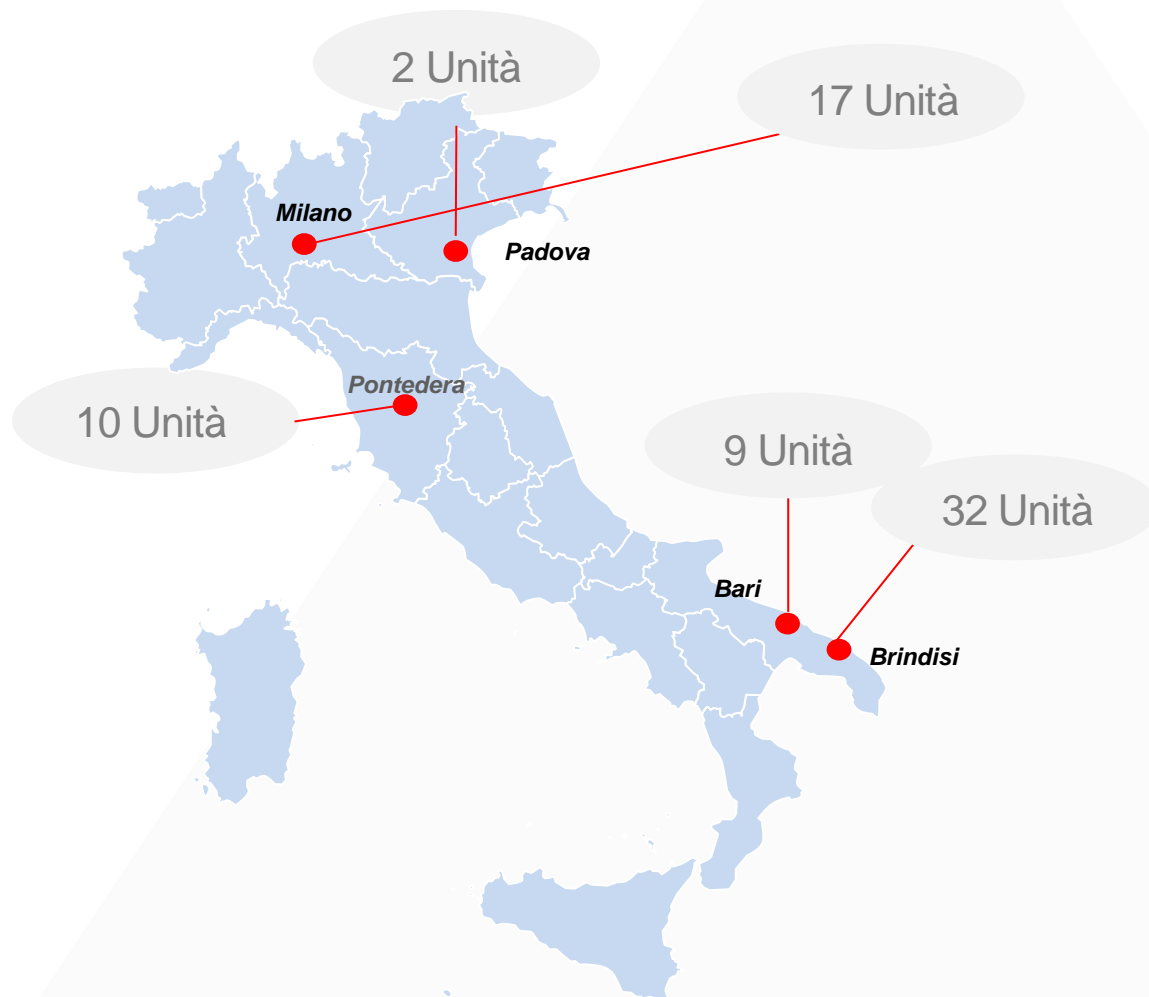
Si evidenzia una maggiore concentrazione nelle regioni del Nord Italia, in particolare in Lombardia e in Veneto poi una presenza significativa nel Centro Italia, in particolare in Emilia e Toscana.

Nel Sud Italia si registra una presenza rilevante in Campania e Puglia

DISTRIBUZIONE INCARICHI 2018



## Perizie: Organizzazione interna



TECNICI DIPENDENTI

COORDINAMENTO  
RETE TERRITORIALE

CONTROLLO  
QUALITA'

PREDISPOSIZIONE  
OUTPUT FINALE

SVILUPPO E  
ASSISTENZA IT

# Real Estate: I Servizi

A

## VALUTAZIONE

- Valutazioni per immobili garanzia del credito (Full, Drive-by e Desktop)
- Esperto indipendente per Fondi
- Valutazione per fini diversi (finanziari, contabili, assicurativi, industriali)

B

## STRATEGIA

- Analisi e scouting investimenti
- Studi di settore e mercato
- Studi di fattibilità

C

## DUE DILIGENCE

- DD Tecnica, Ambientale, Impiantistica
- Servizi Tecnici
- Rilievi e Recupero Documentali

D

## GESTIONE IMMOBILIARE

- Supporto all'acquisizione
- Assistenza gestione di portafogli
- Assistenza rinegoziazione canoni di locazione



Offriamo  
servizi Real  
Estate a 360°

# Servizi Cerved: Fasi di lavorazione

## RECUPERO DOCUMENTALE 2a (AMBITO CATASTALE - TITOLI)

- RECUPERO VISURA CATASTALE
- RECUPERO ESTRATTO DI MAPPA
- RECUPERO PLAN. / ELAB. PLANIMETRICO
- RECUPERO NOTA / TITOLO

## RECUPERO DOCUMENTALE 2b (AMBITO EDILIZIO)

- ACCESSO AGLI ATTI
- RECUPERO DOCUMENTAZIONE EDILIZIA  
(es. PDC, SCIA, AGIBILITA'...)

## 1 RICOGNIZIONE

- CENSIMENTO CATASTALE DELL'INTERA PROPRIETA'
- INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO OGGETTO DI ANALISI

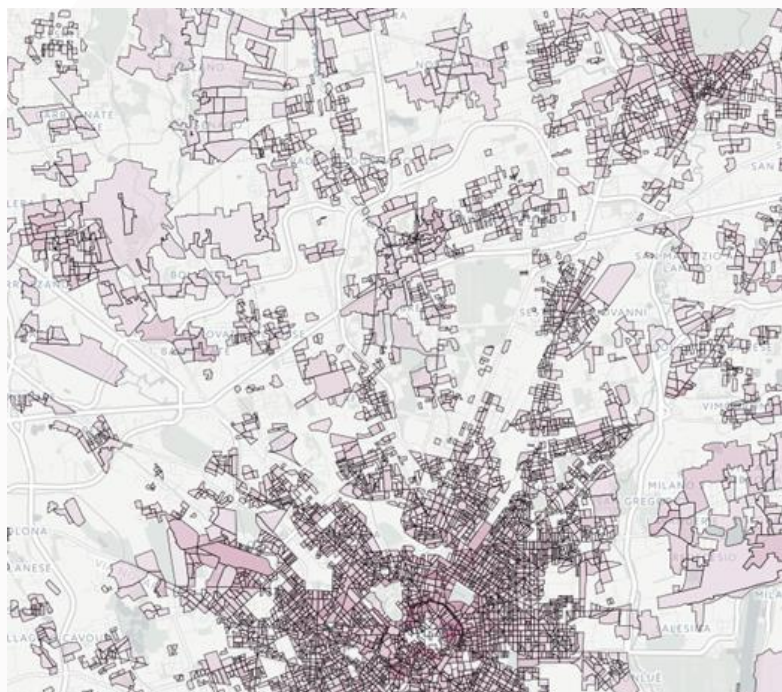
## 3 VALUTAZIONE

- VERIFICA STATO MANUTENTIVO / STATO OCCUPAZIONALE ESTERNO
- VALUTAZIONE DI MERCATO
  - DRIVE-BY (SOPRALLUOGO ESTERNO)
  - FULL (SOPRALLUOGO INTERNO)

# FASE 1: Ricognizione

## 1 RICOGNIZIONE

- RICERCA APPROFONDITA DELLE PROPRIETA' – AGENZIA DELLE ENTRATE
- MAPPATURA TERRITORIALE DELLE PROPRIETA'





## FASE 2: Recupero Documentale

### 2a RECUPERO DOCUMENTALE (AMBITO CATASTALE - TITOLI)

RECUPERO TELEMATICO DEI  
DOCUMENTI CATASTALI E DEI  
TITOLI (se disponibili)



Visure catastali
Persona fisica
Persona giuridica

Ufficio provinciale di: BRINDISI Territorio



**DICHIARAZIONE CONFORMITA' CATASTALE**

### 2b RECUPERO DOCUMENTALE (AMBITO EDILIZIO)

ACCESSO AGLI ATTI PRESSO GLI UFFICI COMUNALI PER IL  
RECUPERO DELLA DOCUMENTAZIONE EDILIZIA SPECIFICA PER  
CIASCUN IMMOBILE



**DICHIARAZIONE CONFORMITA' URBANISTICA**



# FASE 3: Valutazione

## 3 VALUTAZIONE

### VALUTAZIONE DI MERCATO FULL (SOPRALLUOGO INTERNO)

**Cerved** REAL ESTATE  
VALUTAZIONE IMMOBILIARE - RETAIL  
Standard compliant

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Codice Cerved: OSTD169127	Data Valutazione:	Versione: 1 del: 12/04/2019
Codice cliente: 160728	Cliente: Banca Popolare Pugliese	
NDG: CSE	Settorista: 980	Pratica: 05262
Protocollo Cliente:		

**Estremi del richiedente**

Richiedente:	Codice fiscale:
Nato a:	il:
Residente a:	

**Immobile in oggetto**


Regione:	Puglia
Comune:	Francavilla Fontana
CAP:	72021
Zona:	Rurale
Destinazione:	Residenziale
Tipologia:	Medio piccolo
Zona soggetta a p.s.	
Zona non soggetta a p.s.	

**Facciata Principale**



**Coordinate Geografiche**

40°31'13.58" N 17°35'19.30" E



*A scopo illustrativo*

Valutazioni Immobiliari Realizzato da Cerved pag. 1

#### Descrizione Generale

#### Confini

#### Atto di provenienza

#### Identificazione catastale

#### Intestazione catastale

#### Conformità catastale

#### Documentazione urbanistico - edilizia

#### Conformità urbanistico - edilizia

#### Vincoli

#### Convenzioni

#### Ubicazione

#### Ripresa aerea

#### Mercato

#### Informazioni generali del comune

#### Fabbricato

#### Unità Immobiliare

#### Dotazione impiantistica unità immobiliare

#### Consistenza

#### Elementi di comparazione

#### Valori OMI

#### Risultati Stima

# Elenco documentale per tipologia di immobile

## PERIZIE RETAIL - FINALITÀ ACQUISTO / LIQUIDITÀ / SURROGA

IMMOBILI ESISTENTI			
Documentazione base		Documentazione integrativa	
1. Atto di provenienza	→	se Atto di Provenienza del solo terreno o non desumibili da esso i titoli edificatori	→ doc edilizia (titoli + elaborati grafici)
2. Planimetria catastale		se presente convenzione / se immobile in diritto di superficie	→ testo convenzione o doc equivalente
3. Visura catastale		se immobile locato	→ contratto di locazione
		se presente abuso e difformità edilizie	→ C.E. in sanatoria / domanda di condono oblazione

IMMOBILI IN COSTRUZIONE / RISTRUTTURAZIONE			
Documentazione base		Documentazione integrativa	
1. Atto di provenienza	→	se presente convenzione / diritti di superficie	→ testo convenzione o doc equivalente
2. Planimetria catastale		se immobile locato	→ contratto di locazione
3. Visura catastale		se immobile di nuova costruzione	→ certificato di agibilità
4. Titoli edificatori			
5. Elaborati progettuali		se presente abuso edilizio	→ C.E. in sanatoria / domanda di condono oblazione
6. Computo Metrico			
6. Cert. Dest. Urbanistica			

STATO AVANZAMENTO LAVORI (SAL) con perizia precedente Cerved*			
Documentazione base		Documentazione integrativa	
1. precedente perizia*	→	se presenti varianti in corso d'opera	→ doc edilizia variante (titoli + elaborati grafici) + computo metrico aggiornato
2. SAL redatto dalla Direzione Lavori		se immobile ultimato	→ accatastamento definitivo + Certificato di agibilità

\* precedente perizia redatta da Cerved, in ipotesi di continuità di esecuzione dei lavori (cantiere che non abbia subito interruzioni significative)

# Elenco documentale per tipologia di immobile

## PERIZIE CORPORATE - FINALITÀ ACQUISTO / LIQUIDITÀ / SURROGA

IMMOBILI ESISTENTI			
Documentazione base		Documentazione integrativa	
1. Atto di provenienza	→	se presente convenzione / diritti di superficie	→ testo convenzione o doc equivalente
2. Planimetria catastale		se immobile locato	→ contratto di locazione
3. Visura catastale		se immobile di nuova costruzione	→ certificato di agibilità
4. Titoli edificatori		se presente abuso edilizio	→ C.E. in sanatoria / domanda di condono oblazione
5. Elaborati progettuali			

## STRUTTURE RICETTIVE / ALBERGHIERE / RSA (HOTEL AND LEISURE AND HEALTHCARE)

Documentazione base		Documentazione integrativa	
E' sempre necessaria la documentazione base (atto di Provenienza / Planimetria catastale / Visura catastale / Titoli edificatori / Elaborati progettuali) ed integrativa relativa gli immobili esistenti sopra citata			
1. Documentazione tecnica:	1.A - Numero di camere e tipologia; 1.B - Licenze ed autorizzazioni; 1.C - Numero di strutture accessorie (sale conferenza / ristoranti / bar & lounge / aree wellness / impianti sportivi / negozi / altri servizi) se		
2. Documentazione finanziaria:	2.A - Contratto di locazione / affitto ramo d'azienda in essere o in fase di stipula; 2.B - Bilanci e /o conti economici (ricavi per reparto e struttura dei costi) degli ultimi 3 anni; 2.C - Budget dei prossimi esercizi e/o business plan (fondamentale per start up); 2.D - Tariffario suddiviso per stagione (Alta, Media e Bassa) e per tipologia camere; 2.E - Durata delle stagioni (Alta, Media e Bassa);		
3. Documentazione specifica per RSA:	3.A - documentazione di cui ai punti 1/2/3/4/5 e 6/7 se presenti; 3.B - Tipologie prestazioni effettuate; 3.C - Convenzione con enti pubblici (accreditamenti); 3.D - Ripartizione retta pubblico privato; 3.E - Costi e ricavi ripartiti per degente;		

# Elenco documentale per tipologia di immobile

AZIENDE AGRICOLE			
Documentazione base		Documentazione integrativa	
1. Atto di provenienza	→	se presente convenzione / diritti di superficie	→ testo convenzione o doc equivalente
2. Visura catastale	→	se immobile locato	→ contratto di locazione
se presenti fabbricati: è sempre necessaria la documentazione base ed integrativa relativa gli immobili esistenti sopra citata			
3. Documentazione tecnico-economica specifica:		3.A - Fascicolo Unico Aziendale; 3.B - Registro di Stalla (in presenza di bestiame); 3.C - Schedario viticolo; 3.D - Provvedimenti autorizzativi per la legittimità d'uso delle risorse irrigue; 3.E - Libretto UMA per macchine agricole; 3.F - Documentazione tecnico-contabile disponibile all'impresa; 3.G - Elenco ripartizione varietà colturale prodotta dall'azienda nel periodo di un anno agrario 3.H - Dichiarazione relativa al numero di salariati e di stipendiati dell'azienda 3.I - Dichiarazione in merito ad eventuali titoli AGEA e/o altri contributi PAC. 3.L - Dichiarazione in merito ad eventuali ricavi da agriturismo o altro; 3.M - Eventuale Programma degli Investimenti. 3.N - copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;	

CENTRI COMMERCIALI / GDO / SUPERMERCATI	
Documentazione base	Documentazione integrativa
E' sempre necessaria la documentazione base (atto di Provenienza / Planimetria catastale / Visura catastale / Titoli edificatori / Elaborati progettuali) ed integrativa relativa gli immobili esistenti sopra citata	
1. Documentazione tecnico-economica specifica:	1.A - contratti di locazioni relativi a spazi accessori che producono altri introiti (locazioni temporanee, pubblicità, antenne, parcheggi, ecc...) 1.B - tabella delle consistenze, comprensiva di: superficie del lotto, superficie lorda di pavimento complessiva e dettagli per piano e 1.C - planimetrie in scala di tutti i piani (interrati e fuori-terra), possibilmente in *.pdf; 1.D - dati di frequentazione (footfall) e fatturato al netto dell'IVA disponibili per singolo esercizio della galleria commerciale e per l'ipermercato, riferiti 1.E - manutenzioni straordinarie (sostenute e/o in programma) con descrizione degli interventi, delle tempistiche ed importi relativi; 1.F - copia dell'ultimo versamento IMU/Tasi (anno precedente); 1.G - copia del Certificato di Destinazione Urbanistica; 1.H - copia delle autorizzazioni commerciali.

# Perizie: Alcune Referenze





***GRAZIE***