



REGULATED BY RICS

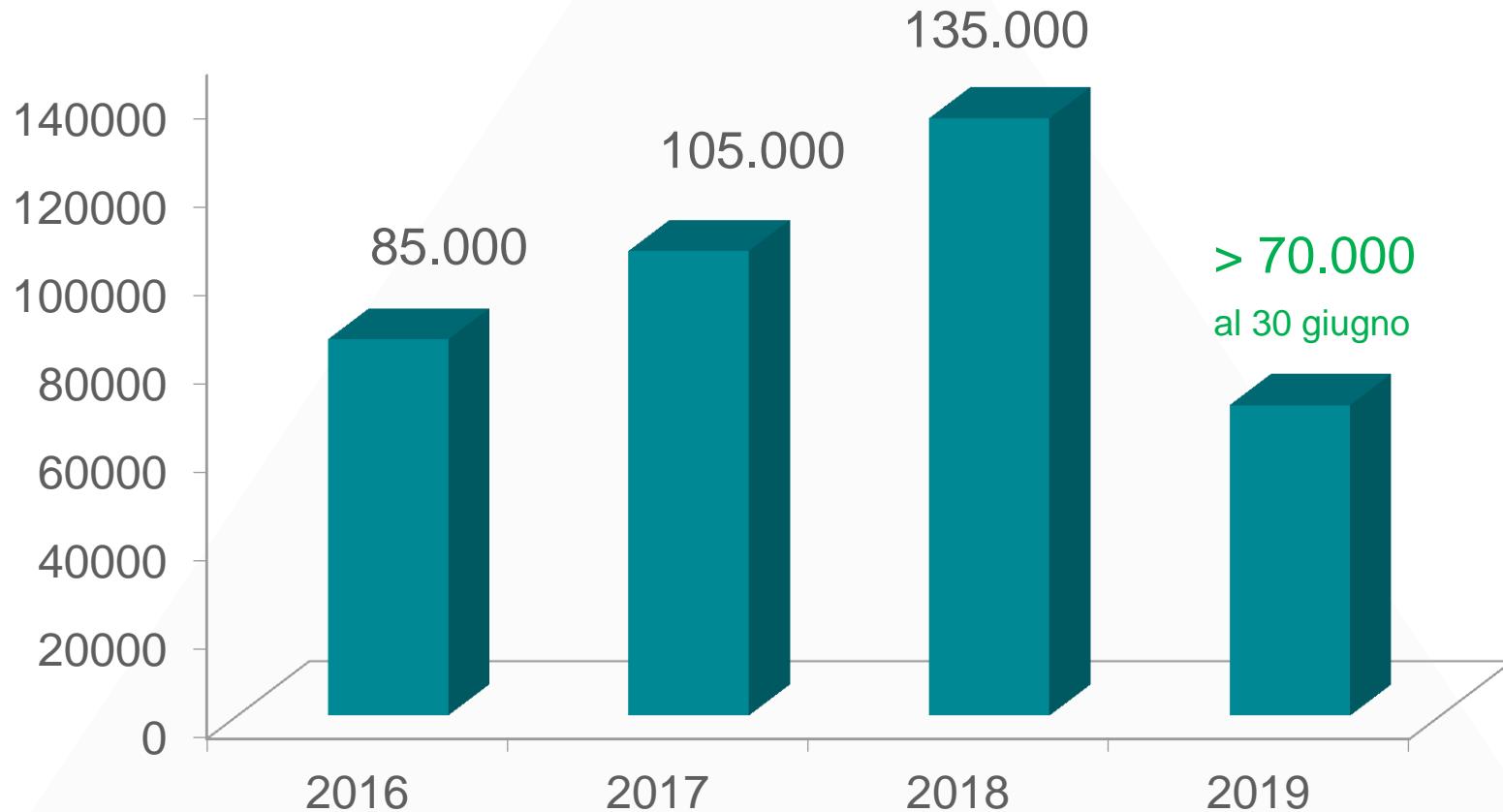


# Presentazione Servizi Real Estate



agosto '19

## 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  
QUALITÀ

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 Recuperi Documentali

D

## GESTIONE IMMOBILIARE

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

# Servizi Cerved: Fasi di lavorazione

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

RECUPERO VISURA CATASTALE •

RECUPERO ESTRATTO DI MAPPA •

RECUPERO PLAN. / ELAB. PLANIMETRICO •

RECUPERO NOTA / TITOLO •

## RECUPERO DOCUMENTALE (AMBITO EDILIZIO) 2b

ACCESSO AGLI ATTI •

RECUPERO DOCUMENTAZIONE EDILIZIA  
(es. PDC, SCIA, AGIBILITA' ...)

## 1 RICONIZIONE

- 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:	180728	Cliente:	Banka Popolare Pugliese		
NDG:	CSE	Settore:	980	Pratica:	05262
Protocollo Cliente:					
Estremi del richiedente					
Richiedente:	Nato a:	Residente a:	Codice fiscale:		
			it:		
Immobile in oggetto					
Regione:	Puglia	Comune:	Francavilla Fontana	Cap:	72021
Zona:	Rurale	Destinazione:	Residenza	Ind:	T
Tipologia:	Residenza	Zona soggetta a pol.:		Medio piccolo	Interno:
Zona non soggetta a pol.:					
Facciata Principale		Coordinate Geografiche			

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 / LIQUIDITA / 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
2. Planimetria catastale	se immobile locato
3. Visura catastale	se immobile di nuova costruzione
4. Titoli edificatori	
5. Elaborati progettuali	
6. Computo Metrico	
6. Cert. Dest. Urbanistica	se presente abuso edilizio
	→ C.E. in sanatoria / domanda di condono oblazione

## STATO AVANZAMENTO LAVORI (SAL) con perizia precedente Cerved\*

Documentazione base	Documentazione integrativa
1. precedente perizia*	se presenti varianti in corso d'opera
2. SAL redatto dalla Direzione Lavori	se immobile ultimato
	→ doc edilizia variante (titoli + elaborati grafici) + computo metrico aggiornato
	→ 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**

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

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

<i>Documentazione base</i>	<i>Documentazione integrativa</i>
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		
<i>Documentazione base</i>	<i>Documentazione integrativa</i>	
1. Atto di provenienza 2. Visura catastale	→ se presente convenzione / diritti di superficie se immobile locato se presenti fabbricati:	→ testo convenzione o doc equivalente contratto di locazione
	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		
<i>Documentazione base</i>	<i>Documentazione integrativa</i>	
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 linda 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



UBI Banca



BANCO BPM

BNL

Deutsche Bank

alba  
leasing

Valore raggiunto

BPER:  
Banca

GRUPPO  
BANCA CARIGE

BANCA POPOLARE  
DI BARI

BANCA SELLA  
GRUPPO BANCA SELLA

MONTE  
DEI PASCHI  
DI SIENA  
BANCA DAL 1472

Unipol  
BANCA

Banco Desio

CheBanca!  
Gruppo Mediobanca

ING DIRECT®

GRUPPO BANCARIO  
Credito  
Valtellinese

BARCLAYS

mediolanum

Cassa Centrale Banca  
Gruppo Bancario

Iccrea e Banca

cdp  
cassa depositi e prestiti

AmTrust International

QUÆSTIO  
CAPITAL MANAGEMENT

LEONARDO

REGIONE CALABRIA

CASIC  
CACIP  
Consorzio Industriale Provinciale Cagliari

LUCE  
CINECITTÀ

OAKTREE

CREDITO  
FONDIARIO

KONE

IKEA®

GRUPPO  
ITAS  
ASSICURAZIONI

REGGIA  
SARDEGNA

Rai

REGIONE  
LAZIO

cotral

COOPERFIDI  
ITALIA

REGIONE AUTONOMA  
DELLA SARDEGNA



***GRAZIE***