

SCHEDA RILEVAZIONE DATI IMMOBILE COMMERCIALE DA VALUTARE:
A DESTINAZIONE D'USO UFFICIO

Dati Generali.

Fonte dati rilevati: _____ **data di rilevazione:** _____

Tipologia immobile: _____ Fascia: _____

Ubicazione: Via/Piazza/Località: _____

Comune: _____ Provincia: _____

Zona OMI di riferimento: _____

Anno di costruzione edificio: _____ Stato d'uso Globale: _____

Caratteristiche principali dell'edificio/fabbricato (es. pietra a vista, intonaci, infissi, tipologia tetto, piani, Strada accesso, ecc.):

Ubicazione edificio in relazione agli aspetti esterni (fronte strada ampio passaggio, centro città, periferia, ecc.):

Esposizione Cardinale (N/S/E/O): _____ Luminosità/Panoramicità: _____

FATTORI POSIZIONALI DEL FABBRICATO (INTERO EDIFICIO)

- Servizi Pubblici : Vicini [] Lontani [] Assenti []
- Trasporti pubblici: Vicini [] Lontani [] Assenti []
- Posizione relativamente alla Zona OMI: Normale [] Ricercata [] Degradata [] Centro Comm.le []
- Dotazione di Parcheggi pubblici: Normale [] Scarsa []

1. Panoramica Condominiale

Fabbricato Condominiale: SI [] NO, Indipendente [] Passare a descrizione Proprietà privata Individuale

Se SI (condominio), indicare numero complessivo di unità abitative del fabbricato: _____

Il Fabbricato comprende altre unità immobiliari commerciali (es. negozi/banche/uffici/bar/ecc.): SI [] NO []

Se SI, indicare numero di unità commerciali presenti: _____ e tipologia:

Bar [], Negozio alim. [], Negozio non alim. [], Parrucchiere [], Officina [], Uffici PA [], Banca [] Altro []

Descrizione: _____

Gli altri immobili commerciali, costituiscono un problema di impatto acustico. Sono Attività Rumorose: SI [] NO []

Il fabbricato di quanti piani è composto: _____ E' Servito da ascensore (Uffici) : SI [] NO []

Vi sono piani condominiali comuni o pertinenziali sotterranei: SI [] NO []

Se SI, indicare quali: Garage [] Cantine [] Magazzini [] Locali lavanderie [] Locali caldaie [] Altro []

Descrizione: _____

Numero di piani sotterranei: _____, Numero proprietà private individuali Sotterranee: _____

Il fabbricato è dotato di portineria: SI [] NO [], Esistono locali dedicati al portiere (es. mini appart.): SI [] NO []

Se esiste Portiere, è assunto dal Condominio: SI [] NO [], se SI indicare costo annuo indicativo: €. _____

Il Tetto/Lastricato è utilizzato in Comunione: SI [] NO [], Se SI per quale uso: _____

Quali altri elementi presenti sono Condominiali?

Giardino: SI [] NO [] consistenza in mq. _____

Piscina: SI [] NO [] consistenza in mq. _____ anche approssimativi

Posteggi auto condominiali: SI [] NO [] consistenza in mq. _____ n. posti auto: _____

Corte Comune (porticati, cortili, zona buchette posta): SI [] NO [] Consistenza mq. : _____

Se SI indicare destinazione d'uso della corte comune: _____

Antenne TV/ADSL/Parabole: SI [] NO [] Tipologia: _____

Servizi Comuni: Luce [] Acqua [] Gas/riscaldamento [] Ascensore [] Altro : _____

Il Condominio ha affittato uno o più locali condominiali (es. Tetto) a società o Enti: SI [] NO []

Se SI, indicare chi è il Conduttore: _____

Canone Annuo di godimento da ripartirsi fra i condomini: €. _____

Durata Contrattuale: _____ Rinnovabile: SI [] NO []

Esiste Amministratore di Condominio esterno: SI [] NO [] **CF. Condominio:** _____

Se SI, indicare nome/Denominazione: _____

Ubicazione Studio: _____

Recapiti Telefonici: _____ Mail: _____

Se NO, indicare nome e cognome condomino facenti funzioni amm.ve: _____

Recapito Telefonico: _____ Mail: _____

Ammontare Complessivo medio delle spese condominiali annue: € _____

da pagarsi in quote: mensili: _____ Trimestrali: _____ Semestrali: _____

Nel Condominio sono presenti condomini morosi: SI [] NO []

Se SI, indicare per quale quota la morosità si ripercuote sugli altri condomini: €. _____

Ci sono contenziosi legali in corso fra amm.re e condomini o fra singoli condomini: SI [] NO []

Se SI, indicare le ragioni del contenzioso (es. morosità): _____

Copia Regolamento Condominiale Acquisita [] Copia Ultimo riparto spese Acquisita []

2. Panoramica Dettagliata della u.i.u Privata (comprensiva di servitù e pertinenze):

Destinazione d'uso terziaria - Ufficio (attività specifica cui è dedicato l'immobile da valutare):

Anno in cui è stata rilasciata l'agibilità/abitabilità: _____ Estremi: _____

Dati e caratteristiche relative all'u.i.u principale: Categoria Catastale: _____

Mq. Calpestabili: _____ mq. Commerciali: _____ numero di vani utili: _____

Livello di piano : _____ Altezza interna locale vendita: _____ Ingressi n.: _____

Fronte Strada Prevalente: Principale [] _____ Secondaria [] _____
 Vetture n.: _____ per un'ampiezza complessiva di mq.: _____ Insegne n.: _____
 Servizi Igienici: Esclusivi personale n.: _____ Comuni a clientela n.: _____ Solo Clientela n.: _____ Assenti []
 Livello manutentivo complessivo degli interni: Normale [] Ottimo [] Scadente []
 Numero dei piani interni: _____ Con soppalco: SI [] NO []
 Posizione Commerciale: Normale [] Ottima [] Scadente [] Zona Pedonale: SI [] NO []
 Anno di ultima ristrutturazione interna (presunto): _____
 Finiture interne: Di pregio [] Normali [] Economiche []
 Finiture esterne: Di pregio [] Normali [] Economiche []
 Dotazione Impianti: Normale [] Elevata [] Carente []
 Autonomi: SI [] NO [], precisare quali: _____
 Climatizzazione totale/parziale: SI [] _____ Assente []
 Certificazione prevenzione incendi CPI: Obbligo SI [] NO [] Presente e valida sino al _____
 Certificazione Messa a Terra e verifiche periodiche: Presente SI [] NO [] Valida sino al _____
 Distribuzione superficie interna: Normale [] Ottima [] Scadente []
 E' dotato di Domotica/Pannelli solari/Connessioni a Banda Larga: SI [] NO [] Tipologia: _____
 Ha elementi impiantistici 'speciali' (cablaggi/ecc.): Se SI, tipologia: _____
 Gli Immobili saranno oggetto di cessione con Arredi: SI [] NO [] - Parzialmente Arredato []
 Indicare quali sono gli ambienti arredati: _____
 Condizioni d'uso globali impianti e arredi: Nuovo/Ristrutturato [] - Anno _____ Non nuovo ma in buono stato manut.: [] Obsoleto da ristrutturare: [] Rudere del tutto decadente da demolire e ricostruire []
 Stato Pavimenti e rivestimenti: Ottimo [] Normale [] Scadente [] Tipologia: _____
 Stato Serramenti e porte: Ottimo [] Normale [] Scadente [] Tipologia: _____
 Stato muri perimetrali e intonaci: Ottimo [] Normale [] Scadente [] _____
 Stato impianti Idro-Termo-sanitari: Ottimo [] Normale [] Scadente []
 Stato Impianto Elettrico: Ottimo [] Normale [] Scadente []
 Stato impianto di scarico e fogne: Ottimo [] Normale [] Scadente [] _____
 Dotazioni individuali: Porta Blindata/Serramenti Blindati [] Condizionamento [] Fibra Ottica []
 Riscaldamento Autonomo [] Serramenti Elettrici [] Videosorveglianza/allarme [] Pannelli Solari []
 Portierato [] Vigilanza [] Drone di pregio [] Prospicenza di pregio [] Ascensore interno []
 Abbattimento barriere architettoniche: _____
 Immobile di interesse storico-artistico [] Tutelato dalla Sovrintendenza di: _____
 Ci sono elementi strutturali abusivi? Se SI, Quali: _____
 L'immobile è stato oggetto di sanatorie/Condoni: _____
 Lo stato dei fatti è perfettamente rispondente agli atti catastali/edilizio-urbanistici: SI [] NO []
 Il Cliente ha un Geometra/Architetto di fiducia, se SI indicare rif.: _____
 Il Fabbricato è dotato di Attestato di conformità catastale/urbanistico: SI [] NO [] se SI, Del: _____
 Il fabbricato è dotato di certificazione energetica: SI [] - NO []. se NO, indicare data richiesta predisposizione: _____

_____ a cura di: _____,

Se SI indicare Data rilascio _____ Data Termine Validità: _____

Classe Energetica di Appartenenza: _____ Dotazioni Antisismiche: _____

Documentazione fotografica acquisita in data: _____

CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Destinazione d'uso Princ.le	Sup. Lorda Mq.	Coeff. Di Differenziazione %	Sup. Comm.le in mq.
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Accessori Diretti			
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Consistenza Pertinenze (non comunicanti)			
Area Parcheggio Esclusiva	_____	_____	_____
Corte Esterna Esclusiva	_____	_____	_____
Cantina	_____	_____	_____
Magazzino	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
Superficie Totale	_____	_____	_____

3. Aspetti Giuridici - Proprietà riconducibile a (Per PF indicare Nome/cognome data e luogo nascita codice fiscale di ogni intestatario, nonché residenza anagrafica, per PG indicare Denominazione, Sede Legale e CF):

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

PF: Nome/Cognome _____

Data Nascita _____ Luogo nascita _____

CF: _____, Residenza: _____

Gli immobili Sono: Comunione legale [☐] Separazione Legale [☐] Acquisire Estratto Matrimonio

PG: Denominazione _____

Sede Legale _____

CF: _____, Iscrizione cciaa n. _____ Acquisire Visura Cciaa []

Riferimenti catastali dell'immobile principale:

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

L'immobile ha pertinenze a disposizione: Se sì, indicare Tipologia e riferimenti catastali:

I Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

II Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

III Pertinenza - Tipologia: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Cat. _____ Cl. _____ mq. Catastali _____ RC: _____

IV Pertinenza - Terreni - Tipologia (agricolo/area edificabile/area urbana): _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Consistenza: _____ R.C.: _____

Fg. _____ Mapp. _____ Sub. _____ Consistenza: _____ R.C.: _____

Copia Atto di provenienza Acquisito [] Data: _____

Planimetrie Catastali/Estratti mappa Acquisito [] Data: _____

Ci sono servitù Attive/Passive (per impianti, transito e passaggio auto e persone, acque, ecc.): SI [] NO []

Se Sì, Tipologia: _____

La proprietà e fondo: Servente [] Dominante []

Costi manutentivi annui della servitù: €. _____

- L'immobile con sue pertinenze è libero subito: SI [] - NO [] Si libererà il _____

- E' Occupato dal proprietario o suoi congiunti: SI [] NO []

- Se occupato dal proprietario e suoi conviventi indicare tempi necessari per liberare l'immobile: _____

- Se l'immobile non è libero e non è occupato dal pieno proprietario inserire dati relativi ai contratti o atti negoziali relativi a: Comodato [] Locazione [] Usufrutto [] Uso [] Affitto [] Altro [] _____

- Se è concesso in comodato gratuito, indicare riferimenti comodatario: _____

Tempi di preavviso per lasciare libero immobile da parte comodatario: _____

- Se L'immobile e sue pertinenze è gravato da altri diritti reali di godimento (usufrutto/uso...) ?

Indicare quali sono le limitazioni al diritto di piena proprietà: _____

La vendita riguarda: Piena Proprietà [] Nuda Proprietà []

Ci sono diritti di prelazione legale a favore di terzi? Se SI, indicare dati del possibile prelazionario:

- Se L'immobile e sue pertinenze oggetto di compravendita è attualmente condotto in Locazione

indicare dati del Conduttore/Locatario (generalità complete comprensive di codice fiscale):

Estremi di registrazione del contratto: Ag. Entrate Ufficio di: _____ n. Reg. _____

Estremi Identificativi Contratto _____ Data Reg.: _____

Data di Stipula : _____ Decorrenza e durata _____

Tempi contrattualmente previsti di preavviso: _____

Canone di Godimento Annuo: €. _____ Deposito Cauzionale: €. _____

Il Proprietario ha notificato al Conduttore se intende esercitare il suo diritto di prelazione Legale: SI [] NO []

Se SI, indicare estremi della notifica (e chiederne copia): _____

Acquisire copia atti (Comodato, Locazione, Usufrutto, Ecc...): _____

Tipologia: _____ Data Acquisizione: _____

DATI CONSERVATORIA PER PERIZIE ESTIMATIVE:

4. Titolo di provenienza Immobile (acquisto/donazione/successione/leasing/ecc..) : _____

Atto del _____ Rogito Notaio: _____ Formalità: _____

Estremi registrazione in conservatoria: _____ Trascrizione del _____

Risultato Ispezioni Ipotecarie: Nulla di iscritto [] - Esistenza di Ipoteche/pignoramenti/sequestri/altre iscrizioni pregiudizievoli [] - quali/a favore di: _____

Valore ipoteca: €. _____ Valore Comm.le Immobile: €. _____,

Esiste riserva di proprietà? - Se SI indicare a favore di: _____

L'immobile è tutelato da Fondo Patrimoniale/Trust/Fondo Fiduciario.? Se Si indicare in quale situazione rientra: _____

Attenzione:

Donazione: in caso di vendita di immobili ricevuti in donazione è necessario fornire copia completa dell'atto pubblico, e i donatari contestualmente alla vendita dovranno essere disponibili a rilasciare all'acquirente, polizza fidejussoria della durata di anni 20 di ammontare pari al valore della compravendita.

Successione: Gli eredi dovranno fornire copia integrale della pratica di successione, avendo cura di dichiarare per iscritto se esistono alla data della compravendita controversie giudiziarie aventi ad oggetto le quote ereditarie di legittima.

5. Prospetti dei Coefficienti di differenziazione applicabili:

a) Superficie Commerciale Negozi e Strutture a Destinazione Commerciale:

Tipologia Locale	Superficie Lorda Utile	SL da assumere al
Locali Principali comprensivi di muri interni	100%	100%
Muri esterni non Comunicati (fino a 50 cm)	100%	100%
Muri esterni comunicati con altre u.i (½ fino a 25 cm.)	100%	50%
Locali Accessori Comunicanti con i locali principali (archivi, depositi, cantine, soffitte e similari)	100%	50%
Pertinenze accessorie non comunicanti con locali principali (posti auto coperti e scoperti, cantine e similari)	100%	25%

Aree Scoperte ad uso esclusivo (Corte esterna, giardini, ecc..)	100%	10%
Locali principali e accessori aventi altezza Utile inferiore a mt. 1,50	100%	0%
Rientranze e sporgenze strutturali o estetiche e profili	100%	0%
Vani scala interni comunicanti con locali principali (proiz. Orizz.)	100%	50%
Balconi, Terrazze e Simili	100%	10%

b) Coefficienti di Merito

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifici coefficienti (o punti) di merito, atte ad attribuire al bene stimato il più probabile valore di mercato, in ragione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche (Codice Delle Valutazioni – Tecnoborsa Scpa).

Il Valore di mercato, sarà quindi ottenuto da:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazioni al mq. x Coefficiente di merito

Stato Locativo di tutte le tipologie di fabbricati	Coefficiente di merito
Locato/affittato con scadenza contratto fino a 6 anni	-20%
Locato/Affittato con avviamento commerciale	-30%

Uffici	Coefficienti di merito
Posizione di elevato interesse (via principali)	+10%
Posizione intermedia o ordinaria	+0%
Posizione secondaria	-5%

Per tutte le tipologie di immobili ad uso terziario - uffici	Coefficiente di correzione Superficie Commerciale al mq.
Stato di Conservazione esterna e finiture	
Di pregio (Piastrille di clinker, cotto, cortina, pietra a vista naturale e similari)	1,05
Normali (Tinteggiatura al quarzo, mista e similari)	1,00
Economiche – Scadenti (intonaco, tinteggiatura economica e similari)	0,90
Età Edificio	
Fino a 5 anni dalla sua costruzione/ultimazione	1,00
Tra 6 e 20 anni	0,90
Tra 20 e 50 anni	0,80
Oltre 50 anni	0,70
Stato di conservazione interno pavimenti e rivestimenti	
Di pregio (marmi – pietre naturali – legno - graniti e similari)	1,05
Normali (marmette – maiolicati – moquette e similari – idropittura, resino plastica e similari)	1,00
Economiche – Scadenti (marmette e maiolicati di tipo economico e similari, pitture e similari)	0,90
Stato di conservazione serramenti e porte	

Di pregio	1,05
Normali	1,00
Economiche - scadenti	0,90
Dotazioni impianti - Stato di conservazione Impianto elettrico	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazione impianti - Impianti Idro-termo-sanitari	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazione impianti - Depurazione, scarico e fogne	
Ottimo	1,05
Normale	1,00
Economico - scadente	0,90
Dotazioni individuali	
Porta Blindata/Serramenti blindati	1,05
Impianto di condizionamento autonomo	1,05
Fibra ottica	1,05
Riscaldamento autonomo	1,05
Serramenti elettrici	1,05
Impianto di allarme/Videosorveglianza	1,05
Pannelli solari	1,05
Impianto Antincendio	1,05
Cablaggio	1,05
Portierato/Sorveglianza	1,05
Androne prestigioso	1,05
Ascensore interno	1,05
Prospicenza di pregio	1,05

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili:

_____ = _____

Totale Superficie Commerciale finale da assumersi per la stima: _____

Quotazione OMI in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato OMI in riferimento al Prezzo Medio/mq		

Quotazione Borsino Immobiliare in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato BI in riferimento al Prezzo Medio/mq		

Quotazione Operatori di zona (agenzie immobiliari) in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.
Più probabile valore di mercato OI in riferimento al Prezzo Medio/mq		

Anteprima

Procedimento di stima al più probabile Valore di mercato – Comparabili di riferimento:

Comparabile 1	Coeff. Differ.li
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Finiture Esterne:	
Finiture Interne:	
Stato di Conservazione Complessivo:	
Dotazioni impiantistica complessiva:	
Posizione Commerciale:	
Superficie Commerciale:	
Prezzo di vendita complessivo:	
Prezzo di locazione – Canone al mq.	
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro	

Comparabile 2	Coeff. Differ.li
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Finiture Esterne:	
Finiture Interne:	
Stato di Conservazione Complessivo:	
Dotazioni impiantistica complessiva:	
Posizione Commerciale:	
Superficie Commerciale:	
Prezzo di vendita complessivo:	
Prezzo di locazione – Canone al mq.	
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro	

Comparabile 3	Coeff. Differ.li
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Finiture Esterne:	
Finiture Interne:	
Stato di Conservazione Complessivo:	
Dotazioni impiantistica complessiva:	

Posizione Commerciale:	
Superficie Commerciale:	
Prezzo di vendita complessivo:	
Prezzo di locazione – Canone al mq.	
Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro	

Immobile da Stimare	Coeff. Differ.li
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Finiture Esterne:	
Finiture Interne:	
Stato di Conservazione Complessivo:	
Dotazioni impiantistica complessiva:	
Posizione Commerciale:	
Superficie Commerciale:	
Più probabile prezzo medio di vendita al mq.	
Più probabile prezzo di locazione – Canone al mq.	
Più probabile prezzo di vendita al valore di mercato	

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CON METODO MULTI-PARAMETRICO:

PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO MCA:

Per procedere alla valutazione dell'immobile con l'utilizzo del metodo MCA, può tornare utile assumere solo comparabili che abbiano identica tipologia di pertinenze e servitù, e che siano ubicati in una zona di riferimento non troppo ampia, altrimenti si renderebbe necessario applicare un distinto calcolo per ogni accessorio e pertinenza del *subjet*.

Al fine di procedere al calcolo, raggruppiamo in dati raccolti dell'immobile da stimare e dei comparabili in tre distinte tabelle:

Tabella dei dati raccolti:

Prezzo e Caratteristiche	Immobile di Stima	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Prezzo complessivo (Euro)				
Data Compravendita (in mesi) rispetto alla data di stima	---			
Superficie Commerciale della u.i. in mq.				
Livello di Finiture				
Dotazioni di impianti				
Funzionalità Complessiva				
Stato Manutentivo Globale				
Dotazione di parcheggi				

Tabella dei prezzi Marginali:

Caratteristiche	Comparabile 1 Prezzi Marginali	Comparabile 2 Prezzi Marginali	Comparabile 3 Prezzi Marginali
Data Compravendita (prezzo Euro/mese)			
Superficie dell'u.i. in mq. Marginale (euro/mq)			
Livello di Finiture (euro)			
Dotazione di Impianti (euro)			
Funzionalità complessiva (euro)			
Stato Manutentivo Globale (euro)			
Dotazione di Parcheggi (euro)			

Tabella di Valutazione:

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile 1 Applicazione Marginali	Comparabile 2 Applicazione Marginali	Comparabile 3 Applicazione Marginali

Prezzo reale indicato nella compravendita			
Data Compravendita (prezzo Euro/mese)			
Superficie dell'u.i. in mq.			
Marginale (euro/mq)			
Livello di Finiture (euro)			
Dotazione di Impianti (euro)			
Funzionalità Complessiva (euro)			
Stato Manutentivo Globale (euro)			
Dotazione di Parcheggi (euro)			
Prezzo Corretto u.i.			
Prezzo al mq.			

Calcolo del Valore di Mercato del subject con metodo MCA(media dei prezzi corretti dei comparabili):

Procedimento di Stima per Capitalizzazione del reddito:

La Formula risolutiva è la seguente:

$$V = (R/i) + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$$

Dove:

V = Valore di mercato dell'immobile stimato per capitalizzazione del reddito

R = Reddito lordo (o netto) ordinario annuo continuativo ritraibile dall'immobile

i = Saggio di capitalizzazione (riconducibile al saggio di rischio dell'investimento immobiliare)

Reddito Netto Annuo:

E' quello derivante dalla locazione dell'immobile stesso, alle condizioni di mercato vigenti al momento della stima. Il canone deve essere 'reale' se l'immobile è al momento della stima concesso in locazione, ovvero 'presunto' se l'immobile è sfitto, e va desunto dalle condizioni di locazione di mercato al momento della stima, da assumersi al netto delle spese ordinarie a carico della proprietà (cd Spese Padronali).

Caso A) Immobile commerciale sfitto, al cui interno non viene esercitata alcuna attività terziaria:

Comparabile 1: Canone Annuo _____

Prezzo Vendita: _____

Comparabile 2: Canone Annuo _____

Prezzo Vendita: _____

Comparabile 3: Canone Annuo _____

Prezzo Vendita: _____

Totale Canoni locazione: _____

Totale prezzi v.: _____

- Spese Padronali che il proprietario sostiene per la conservazione
del fabbricato:

Dati Analitici:	Ovvero	Inc. % annua su RP Lordo – Dati Empirici
Reintegrazioni: _____		2% - 3%
Manut. Straord.: _____		4% - 6%
Assicurazione: _____		1% - 2%
Amministrazione e Sorveglianza: _____		1% - 2%
Servizi (es. portierato): _____		0,5% - 2%
Sfitto e inesigibilità: _____		1% - 3%
Tributi : _____		25% - 35%
Oneri finanziari: _____		0,5% - 1,5%
Totale delle spese padronali a Detrarre: _____		

Sommatoria dei canoni di locazione dei 3 comparabili al netto delle spese padronali: _____

Calcolo saggio di capitalizzazione = Tot Canoni Annui netti spese padronali/Totali prezzi di vendita =

In alternativa Saggio di Capitalizzazione aggiornato al _____ Borsino Immobiliare: _____ %

Correzione del Saggio di Capitalizzazione in ragione delle peculiarità dell'immobile da stimare, con applicazione di comodi (in diminuzione del saggio) e di scomodi (in aumento del saggio):

Caratteristiche che intervengono sul saggio (comodi e scomodi)	Incrementi - decrementi in valori %
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	+/- 0,22%
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	+/- 0,28%
Qualificazione dell'ambiente esterno	+/- 0,18%
Livello di inquinamento ambientale, presenza di verde	+/- 0,8%
Disponibilità di spazi pubblici o privati destinati a parcheggio	+/- 0,6%
Caratteristiche di panoramicità	+/- 0,36%
Caratteristiche di prospicenza (che ha la vista su) e luminosità	+/- 0,20%
Quota rispetto al piano stradale	+/- 0,08%
Dimensioni non ordinarie di spazi scoperti/coperti	+/- 0,06%
Grado di finitura interna ed esterna	+/- 0,16%
Necessità urgente di manutenzione ordinaria e/o straordinaria	+/- 0,12%
Età dell'edificio	+/- 0,10%
Possibilità di dilazione dei pagamenti	+/- 0,06%
Suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione	+/- 0,04%

Totale in valore percentuale comodi/scomodi da applicare al saggio	
---	--

Totale Saggio di capitalizzazione corretto = _____ %

Determinazione del Valore normale di mercato dell'immobile oggetto di stima, in relazione ai redditi netti annui (benefici fondiari) che il bene potrà produrre in futuro, con l'applicazione della seguente formula:

$VO = BF/r$

Dove:

VO = Valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

BF = Beneficio fondiari (reddito netto annuo ritraibile dal proprietario)

r = Saggio di capitalizzazione corretto

Valore di mercato ordinario = _____ / _____ = _____

Il valore così ottenuto (ordinario) deve essere riportato alle condizioni reali apportando le aggiunte e detrazioni, riconducibili allo stato effettivo dell'immobile oggetto di stima:

Aggiunte	Detrazioni
Aree o strutture annesse (Parcheggi gratuiti +1,05, parcheggi a pagamento +1,02, strada pedonale +1,03, marciapiede antistante +1,05, ampiezza vetrine maggiori di mt. 4 +1,06, possibilità di insegne luminose +1,02)	Assenza Area o strutture annesse: (assenza parcheggi - 0,95, assenza strada pedonale -0,95, assenza marciapiede -0,95, assenza vetrine -0,98, impossibilità posa insegne - 0,95)
Servitù attive corti esterne (Presenza fondi dominanti +1,02)	Presenza di diritti o di rendite a favore di terzi (usufrutto, uso, servitù passive -0,95)
Stato di manutenzione superiore alla norma, finiture di pregio, opere d'arte (serramenti, pavimentazioni, ecc.. +1,03)	Stato di manutenzione inferiore alla norma (necessità di manutenzioni straordinarie -0,97)
Presenza di impianti tecnologici oltre il normale (videocitofono, condizionamento, pannelli solari, allarme, ecc..+1,01)	Presenza di mutui ipotecari e debiti condominiali -0,85
Maggiori redditi temporanei (esenzioni fiscali temporanee, canoni di locazione superiori alla ordinarietà, ecc.. +1,05)	Mancati redditi temporanei (sfitti, inesigibilità -0,95)
Totale Aggiunte (prodotto dei fattori)	Totale Detrazioni (prodotto dei fattori)

Il Più probabile Valore di mercato del bene oggetto di stima sarà dato da = (VO+aggiunte-detrazioni) =

Caso B) Immobile Commerciale locato:

Canone annuo lordo riportato su contratto: _____

a Detrarre Spese Padronali analitiche sostenute: _____

Terminare valutazione come da caso A).

Caso C) Immobile a destinazione terziaria in uso alla proprietà, e strumentale per destinazione all'attività da quest'ultimo esercitata:

- 1) Valore Immobile Commerciale ricavato dalle scritture contabili aziendali (libro cespiti) e consistente in:

Costo Storico d'acquisto netto iva : _____

+ Spese sostenute ad incremento : _____

+/- Svalutazioni/rivalutazioni : _____

- Fdo Ammortamento (vetustà) : _____

Totale Valore residuo bene : _____

Se il bene oggetto di stima risulterà completamente ammortizzato, o con valore residuo inferiore al reale valore di mercato, in quanto la proprietà non ha eseguito le opportune rivalutazioni, il valore di mercato del bene sarà da calcolarsi (e/o da confrontarsi con i valori calcolabili) come da caso A).

Il più probabile valore di mercato attribuibile al bene oggetto di stima sarà quindi dato dal valore medio tra:

(Valore immobile commerciale + Valore Immobile Strumentale)/2 = _____

Valutazione di immobili commerciali con il metodo di capitalizzazione finanziaria attualizzato (flussi di cassa o economici):

Formula applicabile per un orizzonte temporale definito:

$$W = R \alpha n / i$$

dove:

W = Valore dell'azienda o dell'immobile commerciale che si vuole stimare

R = Redditi medio prospettico, ovvero il reddito che si presume razionalmente di poter conseguire nei prossimi esercizi aziendali, o di poter ritrarre dalla locazione dell'immobile oggetto di stima;

n = orizzonte temporale, ovvero il numero di anni futuri che si vuole considerare per valutare l'azienda, ovvero anche il numero di anni futuri in cui si può verosimilmente ritrarre un reddito locativo (legge 392/78 Anni 6 + 6)

i = Tasso di attualizzazione

Qualora si volesse invece considerare un orizzonte di tempo illimitato, la formula verrebbe riscritta nel seguente modo:

$$W = R / i$$

il capitale economico coinciderebbe quindi con il valore attuale di una rendita perpetua, la cui rata è rappresentata dal reddito medio prospettico ritraibile.

NB: Tale metodologia di stima (metodo reddituale) è utilizzabile essenzialmente solo quando ricorrono le seguenti ipotesi:

- Situazioni in cui è possibile costruire previsioni economiche attendibili sui flussi futuri;
- Situazioni di immobili condotti in locazione, che denotano una redditività sostanzialmente certa;
- aziende in cui gli elementi patrimoniali hanno una scarsa rilevanza (assenza di patrimonio considerevole,

beni obsoleti o quasi del tutto ammortizzati, che presentano un valore residuo di mercato molto esiguo. In caso contrario è auspicabile l'utilizzo del metodo misto patrimoniale reddituale);

- conferimenti/cessioni d'azienda o di rami d'azienda che abbiano ad oggetto la cessione principale di elementi immateriali, quali contratti, know-how e forza lavoro.

Orizzonte temporale di riferimento:

La prassi aziendale è orientata a considerare maggiormente applicabile la formula della rendita perpetua e quindi un orizzonte temporale illimitato, in considerazione del fatto che si considera l'azienda come un'istituzione destinata a perdurare nel tempo, in quanto anche lo stesso legislatore all'art. 2423-bis c.c., prevede il cd principio di continuità.

In altri casi invece, ad esempio nella stima reddituale degli immobili concessi in locazione, può ritenersi corretto applicare un orizzonte temporale legato alla durata del contratto che da origine ai redditi ritraibili dall'immobile siano essi considerati in regime di reddito fondiario, ovvero anche realizzabili in regime di reddito d'impresa (immobiliari di gestione).

Tasso di attualizzazione:

- Ha la funzione di attualizzare i flussi economici presunti futuri, pertanto maggiore è il suo valore, minore sarà il valore attuale di tali flussi. Se i redditi fossero particolarmente incerti sarebbe opportuno utilizzare un tasso piuttosto elevato, che diminuisce l'incidenza dei flussi più lontani nel tempo, e quindi più incerti.

- Deve essere espressione del rischio d'impresa, o dell'investimento immobiliare, ovvero anche della possibilità che non vengano effettivamente conseguiti i redditi presunti che si stanno attualizzando: maggiore sarà il rischio, più elevato dovrà risultare il tasso scelto;

- Deve sintetizzare l'andamento del mercato in cui opera l'azienda che si intende valutare, ovvero anche deve rappresentare in modo coerente l'andamento del mercato immobiliare di riferimento per l'immobile commerciale oggetto di stima. In particolare potranno essere presi in riferimento i principali indici di redditività settoriali;

- Affinché si tratti di un tasso effettivamente reale, e non solo monetario, deve essere corretto dell'effetto inflazione: in periodi di forte aumento dei prezzi dovrà essere caricato di un maggior spread richiesto da tale fenomeno.

La dottrina ha individuato due criteri per la determinazione del tasso di attualizzazione:

a) il criterio del tasso opportunità: con tale criterio il tasso di attualizzazione è sintesi del rendimento di investimenti alternativi con lo stesso grado di rischio dell'azienda o dell'immobile commerciale locato, che si sta valutando, si pone pertanto nell'ottica dell'investitore che deve individuare l'investimento più redditizio. E' pertanto fondamentale l'omogeneizzazione dei rischi: se ci fossero investimenti con gradi di rischio diversi, andrebbero applicati tassi di attualizzazione diversi.

b) Il criterio del costo del capitale: individua un tasso di attualizzazione che rappresenta il costo del capitale proprio o l'ipotetico costo medio ponderato dei capitali impiegati nell'azienda (sia a titolo di capitale proprio, che a titolo di capitale di terzi). Tale criterio, appare certamente più pertinente nella stima delle aziende, e per tale motivo, non sarà preso in considerazione nel presente modello di calcolo.

Dati da considerare per la stima con metodo reddituale delle aziende commerciali che utilizzano l'immobile:

Descrizione Voce	Valore
Risultato lordo dell'esercizio (come emerge da ce)	

Normalizzazione dei componenti straordinari	
+ Oneri straordinari	
- proventi straordinari	
+/- valori componenti straordinari	
Saldo parziale	
Inserimento costi latenti	
- remunerazione manageriale	
- fitti figurativi	
- interessi di computo	
Saldo parziale	
Altri correttivi per la normalizzazione	
+/- normalizzazione di componenti di reddito estranei alla gestione d'impresa	
+/- canoni per leasing	
....	
....	
Saldo parziale	
Reddito lordo normalizzato	
Correttivi fiscali	
Reddito netto normalizzato	

Calcolo del reddito medio prospettivo normalizzato:

	Esercizio 1	Esercizio 2	Esercizio 3	Esercizio 4	Esercizio 5
Reddito lordo normalizzato					
Imposte stimate					
Reddito netto normalizzato					

La media sarà data da (es. 1 + es. 2 + es. 3 + es. 4 + es. 5)/5 =

DatW = R α n 7 i da considerare per la stima di immobili commerciali locati (basi di calcolo utilizzati per la stima per capitalizzazione del reddito) - Orizzonte temporale applicabile in ragione della durata contrattuale:

Descrizione	Valori
Reddito lordo ritraibile dall'immobile locato (canone annuo)	
- Spese Padronali a detrarre	
Beneficio Fondiario (Reddito netto annuo ritraibile)	

Calcolo del tasso di interesse di attualizzazione applicabile:

Tasso free risk su un paniere di titoli di stato a 10 o 12 anni (BTP)	
+ Premio di rischio (calcolato in ragione del segmento di mercato di appartenenza)	
- Tasso di inflazione	
Tasso di Attualizzazione	

Calcolo del valore dell'azienda o dell'immobile nell'ipotesi di un orizzonte temporale illimitato ($W = R/i$):

Calcolo del valore dell'azienda o dell'immobile nell'ipotesi di un orizzonte temporale limitato ($W = R \alpha n \cdot i$):

Specificare la durata considerata e i motivi (esempio durata del contratto 6 + 6): _____

il valore sarà quindi pari a ($W = R \alpha n \cdot i$):

Anteprima

Considerazioni finali in raffronto ai differenti procedimenti di stima applicati e determinazione del più probabile valore di mercato:

6. Prezzo di vendita suggerito dall'agenzia / richiesto dal cliente:

IL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA E' PARI AD €.: _____

Il Cedente vorrebbe vendere invece l'intera proprietà per il prezzo complessivo di €. _____

Trattabili: SI [] - NO [], se SI indicare percentuale max. di ribasso o limite: _____

Ammontare della Caparra Confirmatoria [] o Acconto [] Richiesto: €. _____

Nella Proposta d'acquisto chiede Caparra Penitenziale? Se SI indicare ammontare: _____

Disponibilità a vendere anche frazionando il complesso immobiliare: SI [] - NO []

Disponibilità a vendere anche ratealmente con riserva proprietà: SI [] - NO []

Disponibilità a vendere anche con la formula rent to buy: SI [] - NO []

Disponibilità a Vendere anche con Patto d'opzione: SI [] - NO []

Disponibilità ad accettare alternativamente alla vendita proposte contrattuali di Locazione: SI [] NO []

Se Accetta anche locazione, è disponibile alla locazione con riscatto: SI [] NO []

Quale sarebbe il canone mensile richiesto: €. _____ Dep. Cauzionale: €. _____

Decorrenza contratto: _____ e Consegna Immobile: _____

7. Note per i sopralluoghi e riepilogo della documentazione acquisita:

In riferimento alle visite e sopralluoghi con potenziali acquirenti, il cliente chiede che queste abbiano luogo preferibilmente nei giorni: _____,

in orario ricompreso fra le ore _____ e le ore _____ previa comunicazione di avviso telefonica al numero di Telefono: _____

Persona di riferimento per le chiavi: _____

Elenco della documentazione acquisita al fascicolo:

1. Atto di provenienza : _____
2. Note di Trascrizione/Iscrizione conservatoria: _____
3. Visure Ipotecarie: _____

4. Visure Catastali: _____
5. Visure camerali : _____
6. Planimetrie e Elaborati planimetrici: _____
7. Permessi di Costruire/Concessioni edilizie/DIA – SCIA SUE: _____
8. Condoni Edilizi (Se presenti): _____
9. Copie Certificati Conformità Impianti DM 37/98: _____
10. Certificato Agibilità/abitabilità: _____
11. Attestato di prestazione energetica: _____
12. Certificato Destinazione Urbanistica: _____
13. Attestazione conformità urbanistico-catastale: _____
14. Regolamento Condominiale: _____
15. Attestazione della situazione dei pagamenti condominiali: _____
16. Copia Contratti Locazione/Comodato/Affitto: _____
17. Copia Contratti leasing (se immobile acq. Con tale formula) _____
18. Fascicolo antiriciclaggio clienti e relative dichiarazioni: _____
19. Certificato di stato civile: _____
20. Estratto di matrimonio: _____
21. Copia dei documenti d'identità + codice fiscale di tutti i comproprietari: _____
22. Delega rilasciata all'agente per accesso agli atti: _____
23. Copia Notifica atti di prelazione legale: _____
24. Estratto di regolarità AE/Equitalia: _____
25. Certificato dei carichi pendenti : _____
26. Fascicolo incarico/mandato agenzia + privacy: _____
27. Documentazione fotografica immobili: _____
28. Autorizzazione alla pubblicazione pubblicitaria (se esclusa da incarico): _____
29. Bilanci e dati patrimoniali/redditali relativi all'azienda e anni: _____
30. Copia del Libro Beni Ammortizzabili: _____
31. Documentazione Fotografica locali interni e arredi aziendali: _____

NOTE – ALTRE RICHIESTE VARIE ED ESSENZIALI:

Il cliente richiede Perizia estimativa? SI [] NO [] Richiede Stima Sintetica: SI [] NO []

Prezzo Concordato per la perizia: €. _____ Tempi Consegna: _____

Data di Conferimento incarico: _____

Data rilevazione dati statistici: _____

Data di Consegna : _____

Firma
