

SCHEDA RILEVAZIONE DATI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE:
STRUTTURE RICETTIVE - ALBERGHI

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 interno : 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 con altri esercizi: 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 dell'immobile a destinazione speciale (albergo-struttura ricettiva), comprensiva di servizi e pertinenze:

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

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

Dati e caratteristiche relative al/alle u.i.u principale: **Categoria Catastale:** _____

Numero di Stelle: 1 Stella ☐ 2 Stelle ☐ 3 Stelle ☐ 4 Stelle ☐ lusso oltre 5 Stelle ☐

Numero di piani fuori terra : _____ Altezza interna media: _____ Ingressi n.: _____
Numero di piani entro terra: _____ Adibiti a (locali tecnici, posteggi, ecc.): _____

Fronte Strada Prevalente: Principale [] _____

Fronte Strada Secondaria [] _____

Vetrine n.: _____ per un ampiezza complessiva di mq.: _____ Insegne n. : _____

Presenza barriere architettoniche [] Consente accesso disabili []

Forma geometrica della struttura adibita ad albergo: _____

Composizione piani interni:

PT: _____

P1: _____

P2: _____

Composizione Esterna:

Analisi della struttura ricettiva - Classificazione delle camere presenti:

Tipologia	Numero	Prezzo medio annuo	
Camera Singola		€.	/a pernottamento
Camera Doppia		€.	/a pernottamento
Camera Tripla o superiore		€.	/a pernottamento
Appartamentini		€.	/a pernottamento
Suite		€.	/a pernottamento
Junior Suite		€.	/a pernottamento
Totale numero posti letto presenti nella struttura			

Dove il prezzo medio annuo (pm) da calcolarsi per ogni tipologia di stanza sarà dato da:

P_j = Sommatoria dei prezzi praticati secondo listino (al netto dei servizi di colazione/vitto da valutarsi a latere) per la categoria di camera in esame e nel periodo stagionale di riferimento;

n_s = Numero dei periodi stagionali in cui c'è una differenziazione del prezzo della camera

Es. La Camera singola x, è in listino ai seguenti prezzi:

Gen. - mar. = 120,00 Apr. - Giu. = 150,00 Lug. - Set. = 190,00 Ott. - Dic. = 110,00

Il prezzo medio annuo per la camera singola x è uguale a $(120,00+150,00+190,00+110,00)/4$ (stagioni) = 142,50 Pm.

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO E/O DETRAZIONE.

Caratteristiche Estrinseche in ragione della località/comune ove è ubicata la struttura:

Comune di Riferimento:	Vocazione turistica rilevata Coefficiente T1
Rapporto tra popolazione ospite e residente (picco d'alta stagione)	Coefficiente di merito
Sino al 10%	0,98
Dal 10% al 15%	1,00
Dal 16% al 25%	1,05
Dal 26% al 35%	1,08
Dal 36% al 50%	1,10
Dal 51% al 75%	1,15
Dal 76% al 100%	1,20
Oltre il 100%	1,30

Comune:	Altre Strutture ricettive e attrattive presenti - Coefficiente T2	
Tipo Struttura	Classi di quantità presenti per intervalli	Coefficiente
Strutture Ricettive		
Bar e Caffè	Sino a 100 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 100 unità commerciali presenti	1,05
American Bar	Sino a 30 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 30 unità commerciali presenti	1,03
Pub	Sino a 20 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 20 unità commerciali presenti	1,03
Ristoranti	Sino a 50 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 50 unità commerciali presenti	1,08
Pizzerie	Sino a 80 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 80 unità commerciali presenti	1,08
Tavole Calde	Sino a 50 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 50 unità commerciali presenti	1,05
Gelaterie	Sino a 15 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 15 unità commerciali presenti	1,03
Negozi/attività di altro genere	Sino a 700 unità commerciali presenti	1,00
	Oltre 700 unità commerciali presenti	1,05
Strutture attrattive		
Musei d'interesse internazionale	Nessun museo	0,99
	Almeno un museo presente	1,05

	Oltre un museo presente	1,08
Museo d'interesse nazionale	Nessun museo	0,99
	Almeno un museo presente	1,00
	Oltre un museo presente	1,05
Manifestazioni a richiamo internazionale	Nessuna manifestazione	0,99
	Almeno una manifestazione	1,00
	Oltre una manifestazione	1,05
Manifestazioni a richiamo nazionale	Nessuna manifestazione	0,99
	Almeno una manifestazione	1,03
	Oltre una manifestazione	1,05
Fiere nazionali e internazionali	Nessuna fiera	0,99
	Almeno una fiera	1,05
	Oltre una fiera	1,08
Congressi	Nessun congresso	0,99
	Almeno un congresso	1,00
	Almeno un congresso al mese	1,05
	Più di 12 congressi annuali	1,10
	Corto o medio	1,00
Durata calendario eventi in alta stagione	Lungo (copertura per almeno 90% alta stagione)	1,08

Comune:	Infrastrutture presenti. Coefficiente T3	
Tipologia infrastruttura	Presente +	Assente -
Scalo portuale passeggeri	1,00	0,98
Porto turistico da diporto	1,05	1,00
Scalo aeroportuale passeggeri	1,05	1,00
Aeroporto per piccoli velivoli	1,02	1,00
Eliporto	1,02	1,00
Casello autostradale	1,01	0,95
Passaggio Strada Statale	1,00	0,94
Stazione ferroviaria	1,01	0,95

Il coefficiente strumentale di aggiustamento relativo alla vocazione turista sarà dato dal prodotto dei coefficienti T1, T2 e T3 (T1xT2xT3): _____ = _____

Coefficiente T1 applicabile: _____

Prodotto dei coefficienti T2 applicabili: _____

Prodotto dei Coefficienti T3 applicabili: _____

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' (idromassaggio/sauna/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 []
 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.
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

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 sfitto?: SI [] - NO [] Si libererà il _____

- E' gestito dal proprietario o suoi congiunti (albergo a gestione familiare): SI [] NO []

- Se l'immobile non è libero e non è gestito 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 [] Include Azienda alberghiera: SI [] NO []

Ci sono diritti di prelazione legale o volontaria 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/Affitto (se produttivo) indicare dati del Conduttore/Locatario/Affittuario (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, Affitto, 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 Immobili a destinazione terziaria:

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	100%	50%
Pertinenze accessorie non comunicanti con locali principali	100%	25%
Aree Scoperte ad uso esclusivo adibiti a giardini	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%
Patii e porticati	100%	30%
Posteggi auto coperti o scoperti non comunicanti	100%	25%
Posteggi auto comunicanti con locali principali	100%	50%
Verande comunicanti vani principali (es. ristoranti verandati)	100%	60%
Locali interrati - seminterrati abitabili - locali tecnici	100%	60%

b) Coefficienti di Merito

La determinazione del valore del solo bene immobiliare (fabbricato), 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), a cui andrà sommato il valore riconducibile all'azienda, se gestita direttamente dal proprietario e oggetto di stima unitamente alla parte immobiliare.

Il Valore di mercato della parte immobiliare, con l'applicazione del criterio di stima al valore di mercato sarà quindi ottenuto dalla formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazioni al mq. x Coefficiente di merito (tutti prodotti T/A/B)

Stato Locativo di tutte le tipologie di fabbricati	Coefficiente di merito
Locato/affittato con scadenza contratto fino a 9 anni	-20%
Locato/Affittato con avviamento commerciale	-30%

Caratteristiche posizionali - Coefficienti applicabili (A1):

Caratteristica	Distanza misurata	Coefficiente (A1)
CENTRALITA'. Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova l'immobile sino al centro	Sotto i mt. 100	1,05
	Tra i mt. 101 e mt. 300	1,03
	tra i mt. 301 e mt. 500	1,02
	tra mt. 501 e km. 1,00	1,01
	Oltre km. 1,00	1,00
VICINANZA. Calcolo distanza: misura del percorso più breve dalla zona dove si trova	Sotto i mt. 10	1,09
	tra i mt. 11 e mt. 30	1,07
	tra i mt. 31 e mt. 50	1,05

l'immobile ad un eventuale 'elemento' di pregio individuato (es. terme, museo, ecc..)	tra i mt. 51 e mt. 100	1,04
	tra i mt. 101 e mt. 500	1,02
	tra i mt. 501 e km. 1,00	1,01
	Oltre km. 1,00	1,00

Caratteristiche funzionali - Coefficienti applicabili (A2):

Funzione	Tipo	Presenza +	Assenza -
Positiva a basso o nullo impatto ambientale			
Impianti sportivi	Terziaria	1,02	1,00
Cinema e Teatri		1,01	1,00
Circoli e ritrovi		1,00	1,00
Negativa a medio o alto impatto ambientale			
Tralicci elettrici	Primaria	0,97	1,00
Depuratori		0,99	1,00
Centrali di energia		0,93	1,00
Cimiteri		0,98	1,00

Caratteristiche Estetiche - Coefficienti applicabili (A3):

Proprietà estetica	Presenza +	Assenza -
Caratteristiche estetiche di visuale		
Elemento naturale predominante	1,03	1,00
Panoramicità generale	1,06	1,00
Elemento artificiale predominante	0,95	1,01
Caratteristiche estetiche di fruizione diretta		
Parco o verde fruibile nella zona	1,01	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,07	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,94	1,00

Moltiplicando fra loro i coefficienti ottenuti (A1, A2, A3) si otterrà il coefficiente di aggiustamento relativo alla zona ove è situato l'albergo.

Coefficiente A) = $A1 \times A2 \times A3$ = _____

di cui A1 = prodotto dei coefficienti A1 = _____

di cui A2 = prodotto dei coefficienti A2 = _____

di cui A3 = prodotto dei coefficienti A3 = _____

Caratteristiche intrinseche e aspetti funzionali della struttura alberghiera.

Caratteristiche Funzionali - Coefficiente applicabile B1:

Proprietà estetica		Presenza +	Assenza -
Portineria	Solo reception	1,00	0,98
	Con camera annessa	1,01	1,00
Custodia Valori	Con unica cassaforte	1,02	0,99
	a cassette di sicurezza	1,01	1,00

Colazione	Sala riservata	1,02	1,00
Bar		1,01	0,98
Ristorante		1,01	0,97
Centralino telefonico	Automatico	1,00	0,96
Lavanderia		1,01	0,99
Pulizia Scarpe		1,01	0,99
Bagni in ogni camera		1,00	0,95
Acqua calda	24h su 24h	1,00	0,90
Aria Condizionata	24h su 24h	1,01	0,97
Ascensore interno		1,00	0,85
TV	Satellitare Digitale Terrestre	1,01 1,00	1,00 0,98
Sveglia automatica		1,00	0,99
Telefono in camera		1,00	0,95
Locali adibiti al personale dipendente	Riservati e divisi	1,01	1,00
Sauna		1,01	1,00
Sala Lettura		1,01	1,00
Sala Giochi		1,01	1,00
Discoteca o sala da ballo		1,01	1,00
Sala Congressi	Fino a 100 posti da 101 a 300 posti Oltre 300 posti	1,10 1,12 1,15	1,00 1,00 1,00
Accesso Disabili	Visibilità 30%	1,01	0,97
Montavivande		1,01	1,00
Parcheggi privati	N. 01 per camera	1,00	0,95

Caratteristiche estetiche - Coefficiente B2:

Elemento	Mediocre	Normali	Di pregio
Hall reception	0,95	1,00	1,05
Porte Camere	0,96	1,00	1,04
Tinte e Decorì interni	0,95	1,00	1,05
Pavimentazioni interne	0,90	1,00	1,10
Piastrelle e pareti WC	0,97	1,00	1,03
Arredamento camere	0,90	1,00	1,10
Arredamento Hall	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,98	1,00	1,02
Tendaggi	0,98	1,00	1,02
Biancheria	0,99	1,00	1,01
Altri Componenti interni	0,95	1,00	1,05

Altre caratteristiche intrinseche del fabbricato	Coefficiente B3)
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 pavimentazioni e rivestimenti esterni	
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 esterne	
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
----------------------	------

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B1):

_____ = _____

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B2):

_____ = _____

Anteprima

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B3):

=

Prodotto dei coefficienti caratteristiche intrinseche (B1 x B2 x B3) =

Rilevazione quotazioni di mercato in riferimento agli esercizi commerciali acclusi nella struttura (negozi boutique, souvenir, ecc..)

Quotazione OMI Negozi in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.

Quotazione Borsino Immobiliare Negozi in base alla zona di riferimento:

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.

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

Quotazione minima mq.	Quotazione massima al mq.	Media al mq.

Procedimento di stima al più probabile Valore di mercato della struttura alberghiera - (Da utilizzarsi in caso di segmento del mercato attivo) - Rilevamento Comparabili di riferimento:

Comparabile 1	
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Numero di Camere	
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/camera	
--	--

Comparabile 2	
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Numero di Camere	
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/camera	

Comparabile 3	
Tipologia:	
Zona:	
Età Edificio:	
Numero di Camere	
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/camera	

Immobile da Stimare	
Tipologia:	
Zona:	

Età Edificio:	
Numero di camere	
Finiture Esterne:	
Finiture Interne:	
Stato di Conservazione Complessivo:	
Dotazioni impiantistica complessiva:	
Posizione Commerciale:	
Superficie Commerciale:	
Più probabile prezzo medio di vendita al mq./camera	
Più probabile prezzo di locazione – Canone al mq.	
Più probabile prezzo di vendita al valore di mercato (sola parte immobiliare esclusa gestione)	

6. STIMA DEL COMPLESSO ALBERGHIERO PER CAPITALIZZAZIONE DIRETTA.

Analizzeremo in questo prospetto estimativo esclusivamente i metodi per capitalizzazione del reddito empirico e il metodo IMH (income multiplier hotel), rimandando ai prospetti predisposti per le valutazioni aziendali gli altri calcoli di stime aziendali che includono il rendimento finanziario attualizzato e l'avviamento riconducibile alla capacità prospettica della struttura alberghiera di produrre redditi futuri (utilizzabili anche per il calcolo dell'avviamento dei singoli rami d'azienda che compongono la struttura: bar, ristorante, spa fitness, gestione congressi, ecc...).

La presente parte si rende necessaria solo se la gestione dell'attività d'impresa è riconducibile al medesimo proprietario del/dei fabbricati.

Procedimento di Stima per Capitalizzazione del reddito:

La Formula risolutiva è la seguente:

$V = (R/i) + \text{aggiunte} - \text{detrazioni}$ (dove le aggiunte e le detrazioni sono rinvenibili nei coefficienti B1, B2 e B3)

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 o affitto dell'immobile a destinazione ricettiva, 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)

Se all'interno della struttura viene svolta attività d'impresa da parte del medesimo proprietario dell'immobile, e quest'ultimo è strumentale per natura o destinazione all'azienda ivi esercitata, andranno reperiti i dati di bilancio riferibili all'azienda (o a tutti i rami d'azienda albergo, bar, ristorante, spa, ecc..) degli ultimi tre anni.

Caso A) Immobile a destinazione ricettiva sfitto, al cui interno non viene esercitata alcuna attività d'impresa:

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 Annu 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%
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, (prodotto dei coefficienti B1, B2 e B3.

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

Caso B) Immobile a destinazione ricettiva locato, e al cui interno non viene esercitata attività d'impresa alberghiera da parte del Conduttore/affittuario azienda:

Ricavare dati reddituali dalla redazione analitica del seguente Conto Economico estimativo e assumendo come Beneficio Fondiario il reddito realmente percepito:

Ricavi (euro)		Costi (euro)		
Fitti attivi annuali	€.	Quote di ammortamento	€.	
		Quote di manutenzione	€.	
		Quota di assicurazione	€.	
		Spese per servizi	€.	
		Spese per amministrazione	€.	
		Spese per imposte	€.	
		Detrazione per sfitto e inesigibilità	€.	
		Totale Costi		€.
		Reddito Netto		€.
Totale a Pareggio	€.	Totale a Pareggio		€.

Terminare valutazione come da caso A).

Caso C) Immobile a destinazione ricettiva gestito dalla proprietà, e strumentale all'attività d'impresa alberghiera svolta nel suo ambito:

- 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).

- 2) Determinare il Valore dell'azienda, coma da prospetto di conto economico che segue:

Tipologia di Cespiti escluso immobili	Valore contabile	Valore corrente di mercato	Scostamenti % rivalutazioni
Mobili e arredi			
Impianti speciali (non acclusi alla parte muraria)			
Impianto allarme e videosorveglianza			
Macchinari e attrezzature			
Costruzioni leggere			
Impianti radio/televisivi			
Macchine ufficio Elettr.			
Beni inferiori a €. 516,46 (posate, stoviglie, ecc..)			
Automezzi strumentali			
Sommano			

Ricavi (euro)		Costi (euro)		
Prestazioni di servizi alberghieri	€.	Quote di ammortamento (escluso immobile strumentale)	€.	
Prestazioni per ristoranti/bar	€.	Costi per acquisti materie prime e merci	€.	
Altri ricavi di gestione tipica (Spa, fitness, Ricavi negozio comm.le, ecc..)	€.	Costi per acquisto materiali di consumo	€.	
Ricavi diversi di natura non straordinaria	€.	Costi per servizi	€.	
Rimanenze Finali merci	€.	Altre spese generali	€.	
Proventi Finanziari	€.	Spese di manutenzione ordinarie	€.	
Sopravvenienze Attive di natura ordinaria	€.	Costi per paghe e stipendi	€.	

Rivalutazioni	€.	Costi per il godimento di beni di terzi	€.	
		Rimanenze iniziali di merci	€.	
		Energia elettrica	€.	
		Spese Gas/acqua/riscaldamento	€.	
		Spese pubblicità, postali e varie	€.	
		Accantonamenti a fondi rischi ed oneri	€.	
		Altri oneri di gestione	€.	
		Oneri Finanziari	€.	
		Svalutazioni	€.	
		Sopravvenienze passive ordinarie	€.	
		Totale Costi	€.	
		Reddito d'esercizio	€.	
		Imposte e tasse d'esercizio stimate	€.	
		Utile (o perdita) netto		
Totale a Pareggio	€.	Totale a Pareggio		€.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobile oggetto di stima sarà quindi ricavato capitalizzando il reddito (utile o perdita netta) con la nota formula BF/r (+ aggiunte e - detrazioni B1, B2 e B3) a cui andrà aggiunto il valore dei beni mobili strumentali all'attività d'impresa e l'avviamento commerciale ricavabile dall'azienda alberghiera e calcolabile con i noti criteri contabili.

Valore immobile Strumentale ($BF/r + \text{Agg.} - \text{Det.}$) =

a sommarsi, Valore beni mobili strumentali e Valore avviamento commerciale dell'azienda alberghiera ricavabile dal seguente calcolo:

Valutazione di aziende e/o immobili commerciali con il metodo reddituale attualizzato (flussi di cassa o economici):

Formula applicabile per un orizzonte temporale definito:

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

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.

Anteprima

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 =

Dato $W = R \alpha n$ 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 ($W = R \alpha n / i$):

Specificare la durata considerata e i motivi (esempio durata del contratto 9 + 9): _____

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

Valore avviamento commerciale dell'azienda alberghiera:

Considerazioni: _____

Caso D) Calcolo del valore della struttura alberghiera con il metodo IMH:

Va precisato che questo metodo di stima è volta a determinare il valore alberghiero della struttura, intesa al netto di qualsiasi servizio estraneo al puro pernottamento (no bar, no ristorazione, no spa, ecc..). L'income multiplier hotel è un coefficiente moltiplicatore che normalmente si assume con un valore pari a 500 (in esattezza sarebbe 498 che si assume arrotondato per eccesso), che discende da una stima empirica per capitalizzazione del reddito di un albergo medio, ubicato in una città mediamente turistica e dotata in maniera ordinaria di standard relativi, quindi di strutture a servizio del turismo. Il valore IMH, è quindi un valore statistico che prende in considerazione (su un cospicuo campione di dati di riferimento), l'incasso massimo giornaliero di un albergo, per ogni categoria generale di stanze, per il rispettivo numero. Tale valore parziale, ai fini dell'ottenimento del valore finale arrotondato di 500, tiene anche in considerazione gli apprezzamenti e i deprezzamenti in base ai rapporti strumentali specifici di comune, zone e caratteristiche intrinseche della struttura, nonché i coefficienti di contemporaneità d'uso delle stanze (in genere pari al

60%, alle spese annue padronali stimate al 80%, al reddito padronale stimato al 20% e ad un tasso di capitalizzazione pari alla normalità, cioè al 4%.

La formula per il calcolo del valore della struttura (netto servizi estranei al pernottamento, da valutarsi a latere) sarà quindi data da:

$$VA = [(n_1 \times pm_1) + (n_2 \times pm_2) + (n_3 \times pm_3) + (n_n \times pm_n)] \times T \times A \times B \times IMH$$

dove

VA = Valore struttura alberghiera

pm = prezzo medio praticato per ogni tipologia di stanza e in riferimento a tutti i periodi stagionali

n = numero di stanze appartenenti alla stessa categoria generale

T, A, B = ai vari prodotti dei coefficienti (T1xT2xT3) (A1xA2xA3) (B1xB2xB3)

IMH = 500

In altre parole con questo metodo di stima il valore alberghiero è dato dalla somma dei prodotti tra i prezzi medi di ogni tipologia di stanza per il numero corrispondente, il tutto moltiplicato per i coefficienti di apprezzamento e/o detrazione (T, A, B) e per l'IMH, che opera come ulteriore moltiplicatore di quanto ottenuto.

Il Valore della Struttura con il metodo IMH sarà quindi pari a:

7. Media dei valori finali ottenuti comparando i diversi metodi di stima:

8. 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/affitto: SI [] NO []

Se Accetta anche locazione/affitto d'azienda, 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/reddituali 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
