

SCHEDA RILEVAZIONE DATI TERRENI E FABBRICATI RURALI
FONDI RUSTICI - AZIENDE AGRICOLE E STRUTTURE RICETTIVE

Dati Generali.

Fonte dati rilevati: _____ data di rilevazione: _____

Tipologia immobile: _____ Fascia: _____

Ubicazione: Via/Piazza/Località: _____

Comune: _____ Provincia: _____

Zona OMI di riferimento: _____

Regione Agraria: _____

Azienda Agricola: _____

Descrizione sommaria della proprietà (Descrizione del Fondo rustico, dell'impresa agricola esercitata, destinazione d'uso dei fabbricati rurali, tipologie di allevamenti, attività connesse esercitate: es. caseificio, agriturismo, ecc.):

Step 1

Ubicazione del fondo in relazione agli aspetti esterni (fronte strada ampio passaggio, collegato al centro città, periferia collinare, ecc.):

☐ centro ☐ semiperiferia ☐ periferia ☐ isolato

Panoramicità:

FATTORI POSIZIONALI DEL FONDO (INTERA PROPRIETA')

- 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 []

NB.: Per ogni immobile (terreno o fabbricato) che costituisce il fondo agricolo oggetto di valutazione compilare una

distinta panoramica dettagliata di cui al punto A) che segue.

A) Panoramica dettagliata degli immobili terreni e fabbricati, comprensiva di servitù e vincoli di destinazione d'uso:

☐ **Terreno** ☐ **Fabbricato** ☐ **Rurale** ☐ **Urbano**

Descrizione: _____

Destinazione d'uso: _____

Accessibilità: ☐ autovetture ☐ mezzi agricoli ☐ mezzi manutentivi ☐ pedoni

Larghezza media strade poderali: _____

Riferimenti Catastali: Catasto Terreni ☐ Catasto Fabbricati ☐

Foglio: _____ Mappale _____ Sub. _____ Zona Censuaria: _____

Categoria: _____ Classe: _____

Consistenza: _____ Vani: _____

Reddito Dominicale: _____ Reddito Agrario: _____ Rendita Catastale: _____

Qualità: _____ Classe: _____

VAM(per HA): _____ Anno: _____

Area edificabile/ente urbano, valore venale per mq.: _____ €: _____

Tipologia Terreno: ☐ Pianura ☐ ondulato ☐ roccioso ☐ Scosceso ☐ su piani diversi

Presenza di corsi d'acqua pubblica di rilevanza agricola: ☐ SI ☐ NO Note: _____

Presenza di: Stagni ☐ Maceri ☐ Laghetti ☐ Acque marine o salmastre ☐

Forestazione: grande presenza alberi alto fusto ☐ Alberi isolati ☐ Assenza vegetazione rilevante ☐

Vincoli idrogeologici, forestali, storici: _____

Dati desumibili da CDU: _____

Possibile variazione di destinazione d'uso/sfruttamento agricolo: _____

Sfruttamento diretto: ☐ SI Prod. Media ritraibile: € _____ ☐ NO, se no indicare:

IAP/Conduttore: _____

Accordo Contrattuale del: _____ Scadenza: _____

Canone/fitto annuo: _____

Altri possibili utilizzi in ragioni delle potenzialità del cespite: _____

Infrastrutture: Presenza nodi autostradali ☐ Accesso diretto alla viabilità principale ☐

Carenze e disagi gestionali: Carenze ambientali ☐ Discariche pubbliche ☐ altri vincoli ☐

Discariche abusive ☐ Inquinamento acustico ☐ Inquinamento atmosferico ☐

Inquinamento elettromagnetico ☐ Presenza amianto ☐ Traffico elevato e costante ☐

Elementi di disturbo urbano (cimitero) ☐ Acque stagnanti ☐ Depuratori ☐ Dighe ☐

Presenza di elementi abusivi e/o manufatti di incerta legittimità: SI ☐ NO ☐ - **Specificare:**

Da rimuovere, spese prevista: _____

Sanabili, spesa prevista : _____

Aspetti giuridici, vincoli e gravami (dati conservatoria):

Intestatario del Bene immobile: _____

_____ CF: _____

Titolo di provenienza : _____

Notaio Rogante: _____

Parte cedente: _____

Vincoli e gravami (ipoteche, servitù, limitazioni al diritto di piena proprietà, sequestri, atti d'obbligo, ecc.):

Dati Urbanistici:

Anno di costruzione: _____

Concessioni edilizie e altri titoli autorizzativi: _____

Certificato di agibilità: _____

Domande di condono e/o tipologia abuso oggetto di condono: _____

NOTE: _____

Attestato di certificazione urbanistico-catastale: _____

APE: _____

CPI: _____

Rischio incendio: Elevato [] Normale [] modeste possibilità []

Risultati interrogazioni fonti immobiliari - fabbricati urbani/Rurali:

Quotazioni OMI:

Tipologia immobile	Stato Conservativo	Superficie comm.le	Valore medio mercato €/mq	Prezzi medi Locazioni €/mq.

Quotazioni Borsino Immobiliare:

Tipologia immobile	Stato Conservativo	Superficie comm.le	Valore medio mercato €/mq	Prezzi medi Locazioni €/mq.

--	--	--	--	--

Quotazioni Valori medi di riferimento zona:

Tipologia immobile	Stato Conservativo	Superficie comm.le	Valore medio mercato €/mq	Prezzi medi Locazioni €/mq.

TABELLA RIASSUNTIVA TERRENI AGRICOLI VALUTATI AL VAM SENZA APPLICAZIONE DI DIFFERENZIAZIONE:

R.A.	Comune	Foglio	Mapp.le	Porz.	Superficie ha are ca			Qualità	mq.	Valore medio ettaro	Valore Particella
Totali											

TABELLA RIASSUNTIVA AREE URBANE:

Comune	Foglio	Mappale	Consistenza			Mq.	Valore Venale/Tariffa

TABELLA RIASSUNTIVA IMMOBILI RURALI AD USO AZIENDA AGRICOLA (STALLA, FIENILE, MAGAZZINI, SERRA, ECC...):

Destinazione	Superficie mq. L.	Anno costruzione	Costo di Costruzione	Quotazione media OMI/BI	Valore Commerciale

Anteprima

Panoramica Dettagliata dell'immobile a destinazione ricettiva (Agriturismo-Ristorante), comprensiva di servitù 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.): _____

Accesso da 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 ricettiva: _____

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.

Analisi della struttura ricettiva adibita a ristorante (Componente di rilievo se la struttura accoglie anche clientela non ospite dell'agriturismo e quindi senza pernottamento):

N. Tavoli prenotabili: _____ **N. posti seduti interni:** _____ **N. Posti seduti esterni:** _____

Proposta di menù fisso [] - Proposta menù alla carta [] Prezzo medio per persona per pasto: €. _____

Per entrambe le attività esercitate sarà necessario inoltre procedere ad una valutazione dell'attività economica esercitata, partendo da calcoli di regressione desunti dalla spese sostenute per i servizi direttamente connessi ai ricavi prodotti, sarà quindi utile reperire i seguenti dati:

Tipologia di spesa sostenuta	Importo	Percentuale incidenza su ricavi	Ricavi Presunti
Spese Lavanderia-Biancheria			
Spese Personale addetto riassetto stanze			
Spese Personale di sala			
Spese Personale di cucina			

Ai fini del calcolo dei ricavi presunti può essere utile utilizzare i parametri percentuali di spesa desunta dalle note esplicative degli studi di settore approvati per tale categoria di attività.

Raccolta dei dati utili al fine dell'applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione:

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.
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Accessori Diretti

Consistenza Pertinenze (non comunicanti)

Area Parcheggio Esclusiva			
Corte Esterna Esclusiva			
Cantina			
Magazzino			

Superficie Totale

--	--	--	--

Aspetti Giuridici - Proprietà Azienda 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/azienda 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: _____

Copia Atto di provenienza Immobili Acquisito [] Data: _____ Azienda Agricola: 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 (agriturismo 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 fondo rustico [] 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 agricola: SI [] NO []

Ci sono diritti di prelazione legale o volontaria a favore di terzi? Se Sì, indicare dati dei possibili prelazionari:

- Se L'immobile e sue pertinenze oggetto di compravendita è attualmente condotto in Locazione/Affitto (se produttivo) indicare dati del Conduttore/Locatario/Affittuario IAP (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 affitto 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, Fondo rustico, 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, atti 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 6 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 l'immobile ad un eventuale 'elemento' di pregio individuato (es. terme, museo, ecc..)	Sotto i mt. 10	1,09
	tra i mt. 11 e mt. 30	1,07
	tra i mt. 31 e mt. 50	1,05
	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 situata la struttura ricettiva.

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 agrituristica/ricettiva.**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
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
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 (Piastrelle 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	
Fibra ottica	1,05
Serramenti elettrici	1,05
Impianto di allarme/Videosorveglianza	1,05
Pannelli solari	1,05
Impianto Anticendio	1,05

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B1):

_____ = _____

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B2):

_____ = _____

Prodotto dei coefficienti di merito applicabili (B3):

_____ = _____

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

Valore degli immobili a destinazione d'uso agriturismo-ristorante con applicazione del metodo multiparametrico:

PROCEDIMENTO DI STIMA DELLA COMPONENTE AZIENDALE:

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 ricettiva 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.

Qualora l'azienda da analizzarsi ricomprenda una pluralità di beni mobili strumentali di proprietà, il punto di partenza sarà di ricercare il valore corrente di mercato dei beni utilizzati nello svolgimento dell'attività d'impresa, raggruppati per categorie omogenee:

Tipologia di Cespiti	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			

Anche per lo svolgimento dell'attività agricola (coltivazione diretta del fondo, allevamento, lavorazione e trasformazione dei prodotti commercializzati, ecc...) sarà necessario reperire i dati utili e necessari alla stima:

Patrimonio aziendale:

Tipologia Cespiti	Valore Contabile	Valore corrente di mercato	Scostamenti/rivalutazioni
Macchinari Agricoli			
Attrezzature di Stalla			
Attrezzature di laboratorio			
Autocarri			

Sommano			

Il presente prospetto di stima è predisposto per la valutazione dell'azienda agricola a cancello "Aperto", senza scorte di merci vive e morte (animali allevati, sementi, prodotti agricoli, ecc..) che dovrà essere oggetto di valutazione e calcolo in contraddittorio fra le parti, cedente e cessionaria, al momento del trasferimento dell'azienda agricola.

QUALORA L'AZIENDA AGRICOLA DETERMINASSE IL REDDITO PRODOTTO AVVALENDOSI DEL REGIME FORFETTARIO, SARA' INOLTRE NECESSARIO REPERIRE I SEGUENTI DATI UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REDDITO CONTABILE:

Titolo di costo o ricavo	Costi Sostenuti o Stimati	Volume d'affari o altri ricavi
Ricavi dell'attività esercitata Volume d'affari prodotto Azienda Agricola		
Titoli PAC e Contributi Ricevuti		
Ricavi da Attività zootecnica		
Ricavi da Fitti Attivi terreni		
Ricavi da attività di commercio prodotti coltivati e/o trasformati		
Ricavi da attività agrituristica/ristorazione		
Spese per acquisto di merci/materie prime attività agricola		
Spese per acquisto prodotti finiti da destinarsi alla somministrazione		
Salari manodopera agricola		
Salari e stipendi Strutture ricettive		
Spese per acquisto servizi		
Spese sostenute per la produzione dei servizi		
Interessi Passivi		
Quote di ammortamento cespiti relativi alla struttura ricettiva		
Quote ammortamento Cespiti agricoli		
Manutenzioni e Ammodernamenti		
Leasing finanziari e noli operativi		
Altre spese ordinarie di gestione		
Tributi e tasse d'esercizio (IMU, TARI, CCIAA, ecc..)		
Altri costi di gestione ordinaria		

Totali		
Utile o perdita d'esercizio		

Qualora l'attiva svolta fosse assorbita dal Regime Forfettario, andrà inoltre ricostruito il costo relativo al personale agricolo occupato nell'attività, avvalendosi del seguente prospetto riassuntivo:

Determinazione Salari						
Attività (coltura, allevamento, ecc....)	Dimensioni		Impiego Manodopera		Retribuzione	
	U.m.	Quantità	Unitario (H/Ha-UB)	Totale (H)	Oraria (€/H)	Complessiva
Totale						

Per le culture in atto, inoltre sarà necessario calcolare la PLV (Produzione Lorda Vendibile) riclassificata nel seguente schema:

Coltura	Sup./ha	Produzione		Reimpiegata	Vendibile	Prezzo	Totale
		Unitaria Q.	Totale Q.				
Sommano							

Per la determinazione del valore dell'avviamento aziendale da sommarsi al capitale fondiario e alle scorte vive e morte, si potrà quindi applicare il metodo reddituale finanziario attualizzato, con l'utilizzo della seguente formula:

$$B_f = (R + PLV) - (Q + SV + TR + SA + ST + I) =$$

dove:

R = Ricavi effettivi realizzati

PLV = Produzione Lorda Vendibile al netto dei reimpieghi (c.d. frutti pendenti)

Q = Quote di ammortamento, reintegrazione e manutenzione

SV = Spese Varie

TR = Tributi d'esercizio

SA = Salari manodopera impiegata nella coltivazione del fondo

ST = Salari e stipendi manodopera impiegata nelle strutture ricettive

I = Interessi

Il Bf ipotizzato costante e illimitato, verrà poi capitalizzato mediante la formula:

V = Bf/r ove r corrisponde al tasso applicabile

Avviamento = $bf/r =$

Nell'ipotesi in cui invece il fondo agricolo sia condotto integralmente in affitto da IAP, diverso dal proprietario, si potrà procedere alla determinazione del valore dell'azienda agricola applicando il metodo di stima per capitalizzazioni, mediante il seguente procedimento estimativo:

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 del fondo agricolo e degli immobili 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 rami d'azienda, bar, ristorante, spa, ecc..) degli ultimi tre anni.

Caso A) Fondo rustico sfitto e senza svolgimento di alcuna attività d'impresa agricola:

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) Fondo rustico affittato, e al cui interno non viene esercitata attività d'impresa agricola 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) Ipotesi di esercizio diretto dell'attività di agriturismo e ricettiva e affitto dei terreni agricoli ad altro IAP, con immobili a destinazione ricettiva gestiti dalla proprietà, e strumentale all'attività d'impresa 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:

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/riscaldam.to	€.	
		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		€.

Anteprima

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 dell'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 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:

$$W = R \alpha n \frac{1}{1+i}$$

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 rurale o commerciale oggetto di stima. In particolare potranno essere presi in riferimento i principali indici di redditività settoriali;
- Affinchè 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.

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 $W = R \alpha n \gamma i$ 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 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 ($W = R \alpha n \gamma i$):

Specificare la durata considerata e i motivi (esempio durata del contratto 15 anni):

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

Valore avviamento commerciale dell'azienda agrituristica/ricettiva:

Considerazioni:

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

Va precisato che questo metodo di stima è volta a determinare il valore di avviamento 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:

$$VA = [(n1 \times pm1) + (n2 \times pm2) + (n3 \times pm3) + (nn \times pmn)] \times T \times A \times B \times IMH$$

dove

VA = Valore struttura agrituristica

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 di avviamento 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:

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

A cui andranno sommati i valori di mercato dei vari beni costituenti il fondo rustico oggetto di stima:

Totale Capitale Fondiario (terreni agricoli + fabbricati rurali utilizzati per l'attività agricola + aree urbane utilizzate a posteggio + edifici collabenti + stalle + edifici rurali utilizzati per l'esercizio dell'attività agrituristica + manufatti vari quali piscina, ecc....)

Totale €. _____

Totale Capitale patrimonializzato (beni mobili utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola svolta)

Totale €. _____

Totale Azienda Agrituristica (comprensiva di beni mobili e avviamento - escluso immobili).

Totale €. _____

TOTALE VALORE DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: €. _____

PER LA REDAZIONE DI UNA STIMA VALUTATIVA DEL FONDO RUSTICO E' NECESSARIO INOLTRE RIEPILOGARE LE SEGUENTI CARATTERISTICHE RIFERIBILI ALL'INTERO FONDO:

Localizzazione e accorpamento	
Accessibilità	
Giacitura	
Esposizione	
Fertilità	
Sistemazioni	
Irrigabilità	
Dotazioni di acqua	
Servitù apparenti	
Titoli PAC e Contributi	
Annotazioni	
Commerciabilità	
Condizioni locative	
Caratteristiche Mercato Immobiliare locale	
Sviluppo Economico della Zona	
Indirizzo Produttivo	

IL PIU' PROBABILE PREZZO DI VENDITA SUGGERITO DALL'AGENZIA 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: _____

Note per i sopralluoghi e riepilogo della documentazione acquisita dall'agenzia:

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

in orario compreso 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 dell'agenzia:

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

Anteprima