

**SCHEDA RILEVAZIONE DATI IMMOBILE COMMERCIALE DA VALUTARE:**  
**CAPANNONI TIPICI E ATTIVITA' PRODUTTIVE**

**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 [ ☐ ]
- Dotazione di Posteggi auto esclusivi:      NO [ ☐ ]      SI [ ☐ ]      mq. \_\_\_\_\_
- Dotazione di spazi e aree esclusive scoperte di accesso carraio e manovra autocarri: SI [ ☐ ] NO [ ☐ ],    mq. \_\_\_\_\_

**1. Panoramica Condominiale**

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

Se SI (condominio), indicare numero complessivo di unità immobiliari 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 [ ☐ ], Negozi [ ☐ ], Magazzini [ ☐ ], Officina [ ☐ ], Uffici PA [ ☐ ], Banca [ ☐ ] Altro [ ☐ ]

Descrizione: \_\_\_\_\_

Sono presenti anche unità abitative: SI [ ☐ ] NO [ ☐ ], se indicare numero: \_\_\_\_\_

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

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

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

Se SI, indicare quali: Garage [ ] Cantine [ ] Magazzini [ ] Locali tecnici [ ] 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?

Corte Comune Esterna: SI [ ] NO [ ] consistenza in mq. \_\_\_\_\_

Spazio a verde/giardino: SI [ ] NO [ ] consistenza in mq. \_\_\_\_\_ anche approssimativi

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

Il fabbricato nella sua complessività è dotato di servizi comuni?

Antenne TV/ADSL/Parabole: SI [ ] NO [ ] Tipologia: \_\_\_\_\_

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

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

Se SI, indicare chi è il Conduttore: \_\_\_\_\_

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

Durata Contrattuale: \_\_\_\_\_ Rinnovabile: SI [ ] NO [ ]

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

Se SI, indicare nome/Denominazione: \_\_\_\_\_

Ubicazione Studio: \_\_\_\_\_

Recapiti Telefonici: \_\_\_\_\_ Mail: \_\_\_\_\_

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

Recapito Telefonico: \_\_\_\_\_ Mail: \_\_\_\_\_

Ammontare Complessivo medio delle spese condominiali annue: € \_\_\_\_\_

da pagarsi in quote: mensili: \_\_\_\_\_ Trimestrali: \_\_\_\_\_ Semestrali: \_\_\_\_\_

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

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

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

Se Si, indicare le ragioni del contenzioso (es. morosità): \_\_\_\_\_

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

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

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

---

---

---

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

**Dati e caratteristiche relative all'u.i.u principale:** **Categoria Catastale:** \_\_\_\_\_

Mq. Calpestabili: \_\_\_\_\_ mq. Commerciali: \_\_\_\_\_ numero di vani utili: \_\_\_\_\_

Livello di piano : \_\_\_\_\_ Altezza interna locali principali: \_\_\_\_\_ Ingressi n.: \_\_\_\_\_

Fronte Strada Prevalente: Principale [ ] \_\_\_\_\_

Secondaria [ ] \_\_\_\_\_

Insegne n. : \_\_\_\_\_ Piano di Carico: [ ] Infrastrutture Varie Principali: Vicine [ ] Lontane [ ]

Caratteristiche Costruttive: Muratura [ ] Cemento Armato [ ] Ferro [ ] Prefabbricato [ ]

Altre tipologie costruttive o tipiche del luogo [ ] : \_\_\_\_\_

Servizi Igienici: Esclusivi personale n.: \_\_\_\_\_ Comuni a clientela n.: \_\_\_\_\_ Solo Clientela n.: \_\_\_\_\_ Assenti [ ]

Livello manutentivo complessivo degli interni: Normale [ ] Ottimo [ ] Scadente [ ]

Numero dei piani interni: \_\_\_\_\_ Con soppalco: SI [ ] NO [ ]

Posizione Commerciale: Normale [ ] Ottima [ ] Scadente [ ] Zona Pedonale: SI [ ] NO [ ]

Anno di ultima ristrutturazione interna (presunto): \_\_\_\_\_

Finiture interne: Di pregio [ ] Normali [ ] Economiche [ ]

Finiture esterne: Di pregio [ ] Normali [ ] Economiche [ ]

Dotazione Impianti: Normale [ ] Elevata [ ] Carente [ ]

Autonomi: SI [ ] NO [ ], precisare quali: \_\_\_\_\_

Climatizzazione totale/parziale: SI [ ] \_\_\_\_\_ Assente [ ]

Certificazione prevenzione incendi CPI: Obbligo SI [ ] NO [ ] Presente e valida sino al \_\_\_\_\_

Certificazione Messa a Terra e verifiche periodiche: Presente SI [ ] NO [ ] Valida sino al \_\_\_\_\_

Distribuzione superficie interna: Normale [ ] Ottima [ ] Scadente [ ]

E' dotato di Domotica/Pannelli solari/Connessioni a Banda Larga: SI [ ] NO [ ] Tipologia: \_\_\_\_\_

Ha elementi impiantistici 'speciali' : 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: \_\_\_\_\_

Ci sono elementi strutturali abusivi? Se SI, Quali: \_\_\_\_\_

L'immobile è stato oggetto di sanatorie/Condoni: \_\_\_\_\_

Lo stato dei fatti è perfettamente rispondente agli atti catastali/edilizio-urbanistici: SI [ ] NO [ ]

Il Cliente ha un Geometra/Architetto di fiducia, se SI indicare rif.: \_\_\_\_\_

Il Fabbricato è dotato di Attestato di conformità catastale/urbanistico: SI [ ] NO [ ] se SI, Del: \_\_\_\_\_

Il fabbricato è dotato di certificazione energetica: SI [ ] - NO [ ]. se NO, indicare data richiesta predisposizione:

\_\_\_\_\_ a cura di: \_\_\_\_\_,

Se SI indicare Data rilascio \_\_\_\_\_ Data Termine Validità: \_\_\_\_\_

Classe Energetica di Appartenenza: \_\_\_\_\_ Dotazioni Antisismiche: \_\_\_\_\_

Documentazione fotografica acquisita in data: \_\_\_\_\_

#### CONSISTENZA LOCALI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

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

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

PF: Nome/Cognome \_\_\_\_\_

Data Nascita \_\_\_\_\_ Luogo nascita \_\_\_\_\_

CF: \_\_\_\_\_, Residenza: \_\_\_\_\_

PF: Nome/Cognome \_\_\_\_\_

Data Nascita \_\_\_\_\_ Luogo nascita \_\_\_\_\_

CF: \_\_\_\_\_, Residenza: \_\_\_\_\_

PF: Nome/Cognome \_\_\_\_\_

Data Nascita \_\_\_\_\_ Luogo nascita \_\_\_\_\_

CF: \_\_\_\_\_, Residenza: \_\_\_\_\_

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

PG: Denominazione \_\_\_\_\_

Sede Legale \_\_\_\_\_

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

Riferimenti catastali dell'immobile principale:

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ mq. Catastali \_\_\_\_\_ RC: \_\_\_\_\_

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

I Pertinenza - Tipologia: \_\_\_\_\_

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ mq. Catastali \_\_\_\_\_ RC: \_\_\_\_\_

II Pertinenza - Tipologia: \_\_\_\_\_

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ mq. Catastali \_\_\_\_\_ RC: \_\_\_\_\_

III Pertinenza - Tipologia: \_\_\_\_\_

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Cat. \_\_\_\_\_ Cl. \_\_\_\_\_ mq. Catastali \_\_\_\_\_ RC: \_\_\_\_\_

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

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Consistenza: \_\_\_\_\_ R.C: \_\_\_\_\_

Fg. \_\_\_\_\_ Mapp. \_\_\_\_\_ Sub. \_\_\_\_\_ Consistenza: \_\_\_\_\_ R.C: \_\_\_\_\_

Copia Atto di provenienza Acquisito [ ]       Data: \_\_\_\_\_

Planimetrie Catastali/Estratti mappa       Acquisito [ ]       Data: \_\_\_\_\_

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

Se Sì, Tipologia: \_\_\_\_\_

La proprietà e fondo:       Servente [ ]       Dominante [ ]

Costi manutentivi annui della servitù: €. \_\_\_\_\_

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

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

- Se occupato dal proprietario e utilizzato per l'esercizio di una attività d'impresa, indicare i tempi necessari per liberare l'immobile: \_\_\_\_\_

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

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

Tempi di preavviso per lasciare libero immobile da parte comodatario: \_\_\_\_\_

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

Indicare quali sono le limitazioni al diritto di piena proprietà: \_\_\_\_\_

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

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

- Se L'immobile e sue pertinenze oggetto di compravendita è attualmente condotto in Locazione/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 Negozi e Strutture a Destinazione Commerciale:

| Tipologia Locale                                                        | Superficie Lorda Utile | SL da assumere al |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|
| Locali Principali comprensivi di muri interni                           | 100%                   | 100%              |
| Muri esterni non Comunicati (fino a 50 cm)                              | 100%                   | 100%              |
| Muri esterni comunicati con altre u.i (½ fino a 25 cm.)                 | 100%                   | 50%               |
| Locali Accessori Comunicanti con i locali principali                    | 100%                   | 50%               |
| Pertinenze accessorie non comunicanti con locali principali             | 100%                   | 25%               |
| Aree Scoperte ad uso esclusivo                                          | 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%                |
| Rampa carrabile a cielo aperto di accesso u.i (escl. Dal conteggio)     | 100%                   | 0%                |
| Vani scala interni comunicanti con locali principali (proiz. Orizz.)    | 100%                   | 50%               |
| Balconi, Terrazze e Simili                                              | 100%                   | 10%               |

### b) Coefficienti di aggiustamento: 'Comodi e Scomodi' - e di merito 'aggiunte e detrazioni'

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifici coefficienti (o punti) di aggiustamento e 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).

Per aversi il valore di mercato ordinario, sarà quindi necessario assoggettare la superficie commerciale prima calcolata, ai coefficienti di aggiustamento (comodi e scomodi) applicabili:

VO= Superficie di mercato x Quotazione al mq x Coefficiente di aggiustamento (si otterrà il valore di mercato ordinario)

| Stato Locativo di tutte le tipologie di fabbricati    | Coefficiente di aggiustamento T1 |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Locato/affittato con scadenza contratto fino a 6 anni | -20%                             |
| Locato/Affittato con avviamento commerciale           | -30%                             |

| Capannoni                           | Coefficienti di aggiustamento T2 |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| A piano terreno con accesso carraio | 0%                               |
| A piano rialzato                    | -5%                              |
| Senza Accesso Carraio articolati    | -10%                             |
| Senza Area di pertinenza            | -15%                             |
| Piano Seminterrato                  | -50%                             |

| Magazzini e Laboratori                                    | Coefficienti di aggiustamento T3 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| A piano terra o rialzato con accesso carraio              | 0%                               |
| A piano terra o rialzato senza accesso carraio            | -10%                             |
| A piano seminterrato con accesso carraio                  | -15%                             |
| A piano seminterrato senza carraio e accessibile da scale | -30%                             |

Andranno poi applicati al VO (valore ordinario) ottenuto i coefficienti di merito (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato oggetto di stima:

Valore di mercato = VO x Coefficienti di merito

Aggiunte e Detrazioni, coefficienti applicabili, in riferimento a:

**Caratteristiche posizionali - Coefficienti applicabili (A1):**

| Caratteristica                                                                                                                              | Distanza misurata        | Coefficiente (A1) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| CENTRALITA'.<br>Calcolo distanza: misura del percorso più breve rispetto allo snodo e considerata la destinazione effettiva del fabbricato. | Sotto i mt. 100          | 1,15              |
|                                                                                                                                             | Tra i mt. 101 e mt. 300  | 1,20              |
|                                                                                                                                             | tra i mt. 301 e mt. 500  | 1,15              |
|                                                                                                                                             | tra mt. 501 e km. 1,00   | 1,05              |
|                                                                                                                                             | Oltre km. 1,00           | 1,00              |
| VICINANZA.<br>Calcolo distanza: misura del percorso più breve rispetto a una fonte qualsiasi tra materiali, energia e mano d'opera          | Sotto i mt. 100          | 1,25              |
|                                                                                                                                             | tra i mt. 101 e mt. 300  | 1,20              |
|                                                                                                                                             | tra i mt. 301 e mt. 500  | 1,15              |
|                                                                                                                                             | tra i mt. 501 e km. 1,00 | 1,05              |
|                                                                                                                                             | Oltre km. 1,00           | 1,00              |

**Caratteristiche funzionali - Area di Mercato - Coefficienti applicabili (A2):**

| Funzione                    | Presenza + | Assenza - |
|-----------------------------|------------|-----------|
| Fognatura                   | 1,00       | 0,80      |
| Adduzione Idrica            | 1,00       | 0,60      |
| Linea Elettrica             | 1,00       | 0,50      |
| Telefono                    | 1,00       | 0,95      |
| Gas                         | 1,00       | 0,90      |
| Linee ferroviarie           | 1,00       | 0,90      |
| Grandi Strade               | 1,05       | 1,00      |
| Uffici Pubblici             | 1,03       | 1,00      |
| Posto di Polizia            | 1,03       | 1,00      |
| Quartieri residenziali      | 1,04       | 1,00      |
| Parcheggi Pubblici          | 1,05       | 0,95      |
| Organizzazioni di Categoria | 1,02       | 1,00      |



**Caratteristiche Ambientali – Area di Mercato - Coefficienti applicabili (A3):**

| Elemento Naturale        | Pessimo | Scadente | Medio | Normale | Buono |
|--------------------------|---------|----------|-------|---------|-------|
| Purezza acqua nei bacini | 0,92    | 0,94     | 0,96  | 1,00    | 1,04  |
| Purezza Acqua Potabile   | 0,92    | 0,94     | 0,96  | 1,00    | 1,04  |
| Stato della vegetazione  | 0,95    | 0,97     | 0,99  | 1,00    | 1,01  |
| Fauna selvatica          | 0,94    | 0,96     | 0,98  | 1,00    | 1,02  |
| Fertilità del terreno    | 0,94    | 0,96     | 0,98  | 1,00    | 1,02  |
| Limpidezza dell'aria     | 0,85    | 0,90     | 0,95  | 1,00    | 1,05  |
| Purezza dell'aria        | 0,88    | 0,92     | 0,99  | 1,00    | 1,04  |
| Rapporto Verde/Costruito | 0,94    | 0,96     | 0,98  | 1,00    | 1,02  |

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

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 Del Fabbricato                                                        | Coefficiente di correzione B |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Classe di Conservazione esterna e finiture</b>                                     |                              |
| 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                         |
| <b>Età Edificio</b>                                                                   |                              |
| Fino a 5 anni dalla sua costruzione/ultimazione                                       | 1,00                         |
| Tra 6 e 20 anni                                                                       | 0,90                         |
| Tra 20 e 35 anni                                                                      | 0,80                         |
| Tra 35 e 50 anni                                                                      | 0,70                         |
| Oltre 50 anni                                                                         | 0,65                         |
| <b>Caratteristiche strutturali</b>                                                    |                              |
| Struttura mista e copertura in lamiera, 1 piano                                       | 0,70                         |
| Struttura a copertura in vetro, 1 Piano                                               | 1,02                         |
| Muratura portante e copertura in laterizi, 1 piano                                    | 0,80                         |
| Muratura portante e copertura in lamiera, 1 piano                                     | 0,75                         |
| Calcestruzzo precompresso e copertura in vetro o cls, 1 piano                         | 0,90                         |
| Calcestruzzo precompresso e copertura in laterizi, 1 piano                            | 1,00                         |
| Calcestruzzo precompresso antisismico, 1 piano                                        | 0,98                         |
| Calcestruzzo precompresso e copertura in vetro o cls, 2 piani                         | 0,95                         |
| Calcestruzzo precompresso e copertura in laterizi, 2 piani                            | 1,02                         |

|                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------|------|
| Calcestruzzo precompresso antisismico, 2 piani                        | 1,00 |
| <b>Stato di conservazione serramenti e porte/</b>                     |      |
| Di pregio                                                             | 1,05 |
| Normali                                                               | 1,00 |
| Economiche - scadenti                                                 | 0,90 |
| <b>Dotazioni impianti - Stato di conservazione Impianto elettrico</b> |      |
| Ottimo                                                                | 1,05 |
| Normale                                                               | 1,00 |
| Economico - scadente                                                  | 0,90 |
| <b>Dotazione impianti - Impianti Idro-termo-sanitari</b>              |      |
| Ottimo                                                                | 1,05 |
| Normale                                                               | 1,00 |
| Economico - scadente                                                  | 0,90 |
| <b>Dotazione impianti - Depurazione, scarico e fognie</b>             |      |
| Ottimo                                                                | 1,05 |
| Normale                                                               | 1,00 |
| Economico - scadente                                                  | 0,90 |
| <b>Dotazioni Impianti telecomunicazioni e automatismi interni</b>     |      |
| Ottimo                                                                | 1,05 |
| Normali                                                               | 1,00 |
| Scadenti - Mediocri                                                   | 0,90 |
| <b>Dotazioni individuali</b>                                          |      |
| 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 Anticendio                                                   | 1,05 |

Prodotto dei coefficienti di merito B applicabile:

= \_\_\_\_\_

Prodotto dei coefficienti di merito per le caratteristiche estrinseche A= (A1, x A2, x A3) e intrinseche (B) applicabili =

Il valore di mercato sarà quindi ottenuto dalla formula:

VM = VO x (A) x (B) = \_\_\_\_\_

Quotazione OMI in base alla zona di riferimento:

| Quotazione minima mq. | Quotazione massima al mq. | Media al mq. |
|-----------------------|---------------------------|--------------|
|                       |                           |              |
|                       |                           |              |

Quotazione Borsino Immobiliare in base alla zona di riferimento:

| Quotazione minima mq. | Quotazione massima al mq. | Media al mq. |
|-----------------------|---------------------------|--------------|
|                       |                           |              |
|                       |                           |              |

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

| Quotazione minima mq. | Quotazione massima al mq. | Media al mq. |
|-----------------------|---------------------------|--------------|
|                       |                           |              |
|                       |                           |              |

Calcolo del valore di mercato con il metodo del confronto:

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

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

| Comparabile 2     |  |
|-------------------|--|
| Tipologia:        |  |
| Zona:             |  |
| Età Edificio:     |  |
| Finiture Esterne: |  |
| Finiture Interne: |  |

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| Stato di Conservazione Complessivo:         |  |
| Dotazioni impiantistica complessiva:        |  |
| Posizione Commerciale:                      |  |
| Superficie Commerciale:                     |  |
| Prezzo di vendita complessivo:              |  |
| Prezzo di locazione – Canone al mq.         |  |
| Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro |  |

|                                             |  |
|---------------------------------------------|--|
| <b>Comparabile 3</b>                        |  |
| Tipologia:                                  |  |
| Zona:                                       |  |
| Età Edificio:                               |  |
| Finiture Esterne:                           |  |
| Finiture Interne:                           |  |
| Stato di Conservazione Complessivo:         |  |
| Dotazioni impiantistica complessiva:        |  |
| Posizione Commerciale:                      |  |
| Superficie Commerciale:                     |  |
| Prezzo di vendita complessivo:              |  |
| Prezzo di locazione – Canone al mq.         |  |
| Prezzo di Vendita/locazione al metro quadro |  |

|                                                             |  |
|-------------------------------------------------------------|--|
| <b>Immobile da Stimare</b>                                  |  |
| Tipologia:                                                  |  |
| Zona:                                                       |  |
| Età Edificio:                                               |  |
| Finiture Esterne:                                           |  |
| Finiture Interne:                                           |  |
| Stato di Conservazione Complessivo:                         |  |
| Dotazioni impiantistica complessiva:                        |  |
| Posizione Commerciale:                                      |  |
| Superficie Commerciale:                                     |  |
| Più probabile prezzo medio di vendita al mq.                |  |
| Più probabile prezzo di locazione – Canone al mq.           |  |
| <b>Più probabile prezzo di vendita al valore di mercato</b> |  |

### **PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO MCA:**

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

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

Tabella dei dati raccolti:

| <b>Prezzo e Caratteristiche</b>                          | <b>Immobile di Stima</b> | <b>Comparabile 1</b> | <b>Comparabile 2</b> | <b>Comparabile 3</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Prezzo complessivo (Euro)                                |                          |                      |                      |                      |
| Data Compravendita (in mesi) rispetto alla data di stima | ---                      |                      |                      |                      |
| Superficie Funzionale della u.i. in mq.                  |                          |                      |                      |                      |
| Dotazione Impianti                                       |                          |                      |                      |                      |
| Struttura portante                                       |                          |                      |                      |                      |
| Vicinanza Strategica                                     |                          |                      |                      |                      |
| Stato Manutentivo Globale                                |                          |                      |                      |                      |
| Dotazione di parcheggi                                   |                          |                      |                      |                      |

Tabella dei prezzi Marginali:

| <b>Caratteristiche</b>                          | <b>Comparabile 1<br/>Prezzi Marginali</b> | <b>Comparabile 2<br/>Prezzi Marginali</b> | <b>Comparabile 3<br/>Prezzi Marginali</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Data Compravendita (prezzo Euro/mese)           |                                           |                                           |                                           |
| Superficie dell'u.i. in mq. Marginale (euro/mq) |                                           |                                           |                                           |
| Dotazione Impianti (punteggio attribuito)       |                                           |                                           |                                           |
| Struttura Portante (punteggio attribuito)       |                                           |                                           |                                           |
| Vicinanza Strategica (punteggio attribuito)     |                                           |                                           |                                           |
| Stato Manutentivo Globale (euro)                |                                           |                                           |                                           |
| Dotazione di Parcheggi (euro)                   |                                           |                                           |                                           |

Anteprima

Tabella di Valutazione:

| Prezzo e Caratteristiche                        | Comparabile 1<br>Applicazione Marginali | Comparabile 2<br>Applicazione Marginali | Comparabile 3<br>Applicazione Marginali |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Prezzo reale indicato nella compravendita       |                                         |                                         |                                         |
| Data Compravendita (prezzo Euro/mese)           |                                         |                                         |                                         |
| Superficie dell'u.i. in mq. Marginale (euro/mq) |                                         |                                         |                                         |
| Dotazione Impianti (prezzo marginale)           |                                         |                                         |                                         |
| Struttura portante (prezzo marginale)           |                                         |                                         |                                         |
| Vicinanza Strategica (prezzo marginale)         |                                         |                                         |                                         |
| Stato Manutentivo Globale (euro)                |                                         |                                         |                                         |
| Dotazione di Parcheggi (euro)                   |                                         |                                         |                                         |
| <b>Prezzo Corretto u.i.</b>                     |                                         |                                         |                                         |
| <b>Prezzo al mq.</b>                            |                                         |                                         |                                         |

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

**PROCEDIMENTO DI STIMA PER CAPITALIZZAZIONE REDDITUALE:**

La Formula risolutiva è la seguente:

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

Dove:

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

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

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

**Reddito Netto Annuo:**

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

Se all'interno dell'immobile 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 degli ultimi tre anni.

**Caso A) Immobile commerciale sfitto, al cui interno non viene esercitata alcuna attività d'impresa/lav. Autonomo:**

Comparabile 1: Canone Annuo \_\_\_\_\_ Prezzo Vendita: \_\_\_\_\_  
Comparabile 2: Canone Annuo \_\_\_\_\_ Prezzo Vendita: \_\_\_\_\_  
Comparabile 3: Canone Annuo \_\_\_\_\_ Prezzo Vendita: \_\_\_\_\_  
Totale Canoni locazione: \_\_\_\_\_ Totale prezzi v.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

In alternativa Saggio di Capitalizzazione aggiornato al \_\_\_\_\_ Borsino Immobiliare: \_\_\_\_\_ %

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

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



|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Suscettibilità di trasformazione e/o modifiche di destinazione            | +/- 0,04% |
| <b>Totale in valore percentuale comodi/scomodi da applicare al saggio</b> |           |

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:

| <b>Aggiunte</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Detrazioni</b>                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aree o strutture annesse (Parcheggi gratuiti +1,05, parcheggi a pagamento +1,02, strada pedonale +1,03, marciapiede antistante +1,05, ampiezza vetrine maggiori di mt. 4 +1,06, possibilità di insegne luminose +1,02) | Assenza Area o strutture annesse: (assenza parcheggi -0,95, assenza strada pedonale -1,00, assenza marciapiede -0,95, assenza vetrine -0,98, impossibilità posa insegne -0,95) |
| Servitù attive corti esterne (Presenza fondi dominanti +1,02)                                                                                                                                                          | Presenza di diritti o di rendite a favore di terzi (usufrutto, uso, servitù passive -0,95)                                                                                     |
| Stato di manutenzione superiore alla norma, finiture di pregio, opere d'arte (serramenti, pavimentazioni, ecc.. +1,03)                                                                                                 | Stato di manutenzione inferiore alla norma (necessità di manutenzioni straordinarie -0,97)                                                                                     |
| Presenza di impianti tecnologici oltre il normale (videocitofono, condizionamento, pannelli solari, allarme, ecc..+1,01)                                                                                               | Assenza di impianti tecnologici oltre l'ordinarietà -1,00                                                                                                                      |
| Maggiori redditi temporanei (esenzioni fiscali temporanee, canoni di locazione superiori alla ordinarietà, ecc.. +1,05)                                                                                                | Mancati redditi temporanei (sfitti, inesigibilità -0,95)                                                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                        | Presenza di mutui ipotecari e debiti condominiali -1,05                                                                                                                        |
| <b>Totale Aggiunte (prodotto dei fattori)</b>                                                                                                                                                                          | <b>Totale Detrazioni (prodotto dei fattori)</b>                                                                                                                                |

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

**Caso B) Immobile Commerciale locato, al cui interno non viene esercitata attività d'impresa/lavoro autonomo (es. magazzino, deposito, ecc...)**

Canone annuo lordo riportato su contratto: \_\_\_\_\_

a Detrarre Spese Padronali analitiche sostenute: \_\_\_\_\_

Terminare valutazione come da caso A).

Anteprima

**Caso C) Immobile commerciale in uso alla proprietà, e strumentale all'attività d'impresa commerciale svolta al suo interno (es. Attività produttiva):**

- 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 Patrimoniale dell'azienda, coma da prospetto che segue:

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

**Determinazione del rendimento economico:**

| Ricavi (euro)                    |    | Costi (euro)                                            |    |  |
|----------------------------------|----|---------------------------------------------------------|----|--|
| Ricavi da gestione tipica        | €. | Quote di ammortamento<br>(escluso immobile strumentale) | €. |  |
| Ricavi da prestazioni di servizi | €. | Costi per acquisti materie<br>prime e merci             | €. |  |
| Altri ricavi di gestione tipica  | €. | Costi per acquisto materiali di<br>consumo              | €. |  |
| Ricavi diversi di natura non     | €. | Costi per servizi                                       | €. |  |

|                                           |    |                                         |    |    |
|-------------------------------------------|----|-----------------------------------------|----|----|
| straordinaria                             |    |                                         |    |    |
| 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) a cui andrà aggiunto il valore dei beni mobili aziendale e l'avviamento commerciale ricavabile dalla cessione dell'azienda produttiva e calcolabile con i noti criteri contabili.

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

a sommarsi, Valore beni mobili compresi nel patrimonio aziendale e avviamento commerciale dell'azienda (ricavabile da altri prospetti)=

Il più probabile valore di mercato attribuibile al bene oggetto di stima sarà quindi dato da:

Valore immobile commerciale + Valore Azienda Commerciale = \_\_\_\_\_

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

**IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO 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/redditali relativi all'azienda e anni: \_\_\_\_\_
30. Copia del Libro Beni Ammortizzabili: \_\_\_\_\_
31. Documentazione Fotografica locali interni e arredi aziendali: \_\_\_\_\_

**NOTE - ALTRE RICHIESTE VARIE ED ESSENZIALI:**

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

Prezzo Concordato per la perizia: €. \_\_\_\_\_ Tempi Consegna: \_\_\_\_\_

Data di Conferimento incarico: \_\_\_\_\_

Data rilevazione dati statistici: \_\_\_\_\_

Data di Consegna : \_\_\_\_\_

Firma

\_\_\_\_\_