



LOCALIZZAZIONE

Giudice Delegato:  
**Dott. Marco Genna**  
Curatore:  
**Avv. Paolo Rosa**

Tipologia immobiliare <b>Terreno</b>	Tipologia Edilizia <b>Edificio isolato</b>
Destinazione <b>Sito in costruzione</b>	Dritto in vendita: <b>Proprietà per 1/1</b>

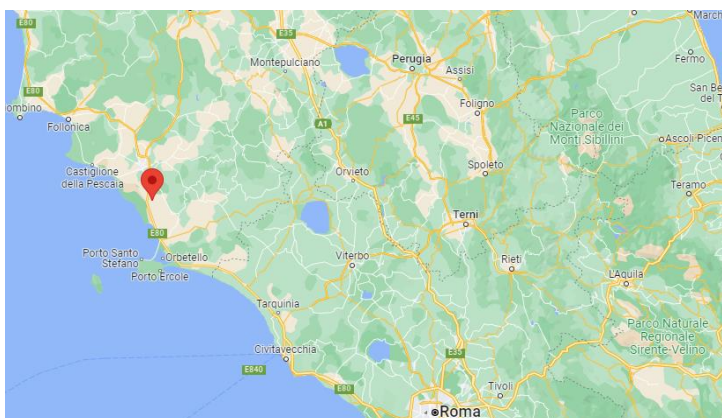
Finalità Valutazione <b>Vendita Competitiva</b>	Tipologia Valutazione <b>Full</b>
Data 1° sopralluogo <b>15/03/2023</b>	Data 2° sopralluogo
Data Valutazione <b>15/03/2023</b>	Data Rapporto <b>10/05/2023</b>
Base di Valore <b>Valore di Mercato</b>	Criterio di stima <b>DCFA</b>
Assunzioni speciali <b>Si</b>	

Regione <b>Toscana</b>	Provincia <b>GR</b>
Comune <b>Magliano in Toscana</b>	Localizzazione <b>Periferica</b>

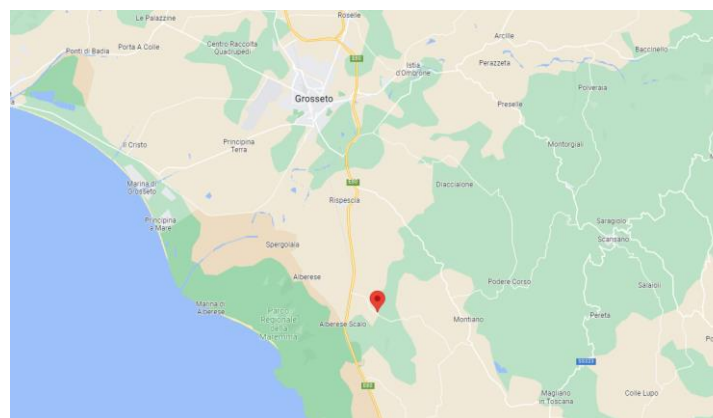
Indirizzo  
**ZONA CUPi n. SNC**  
Coordinate  
**42°38'51.2"N 11°09'32.5"E**  
Geolocalizzazione  
<https://goo.gl/maps/tzUFC5jNgsiT9XJN9>  
Stato di possesso  
**Libero**

Conduttore <b>n.d.r.</b>
-----------------------------

<b>Superficie Commerciale</b>	<b>5.505</b>
<b>Valore di Mercato</b>	<b>347.002</b>
<b>Canone Attuale</b>	<b>n.d.</b>
<b>Canone di Mercato</b>	<b>n.d.</b>



LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE

## PREMESSA

---

Lo scrivente Arch.Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al n. 6646743, veniva nominato dall'Avv. Paolo Rosa Esperto Stimatore della procedura al fine di redigere una perizia di stima delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Magliano in Toscana (GR), zona Cupi.

In applicazione agli Standard RICS ed alle Linee Guida Abi lo scrivente dichiara:

- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore,
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse,
- di non avere interessi nell'immobile,
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile,
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva,
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione,

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.



## ANALISI DEL CONTESTO

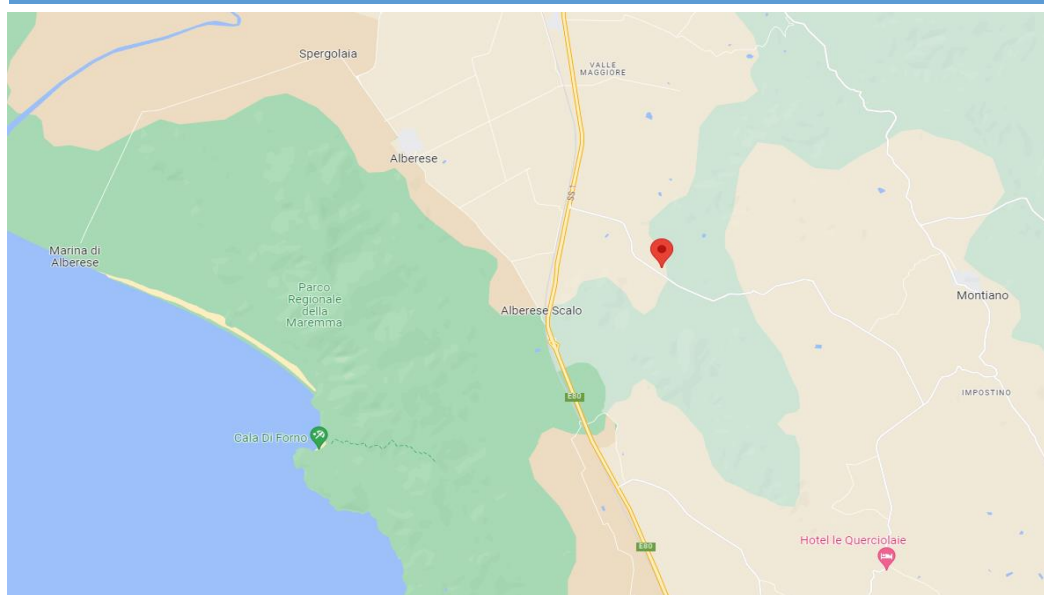
L'unità immobiliare oggetto di analisi è ubicata nel Comune di Magliano in Toscana, comune di circa 3.000 abitanti sito in provincia di Grosseto, capoluogo di provincia da cui dista circa 25 km.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente agricola, risulta accessibile esclusivamente con mezzi privati e priva di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.).

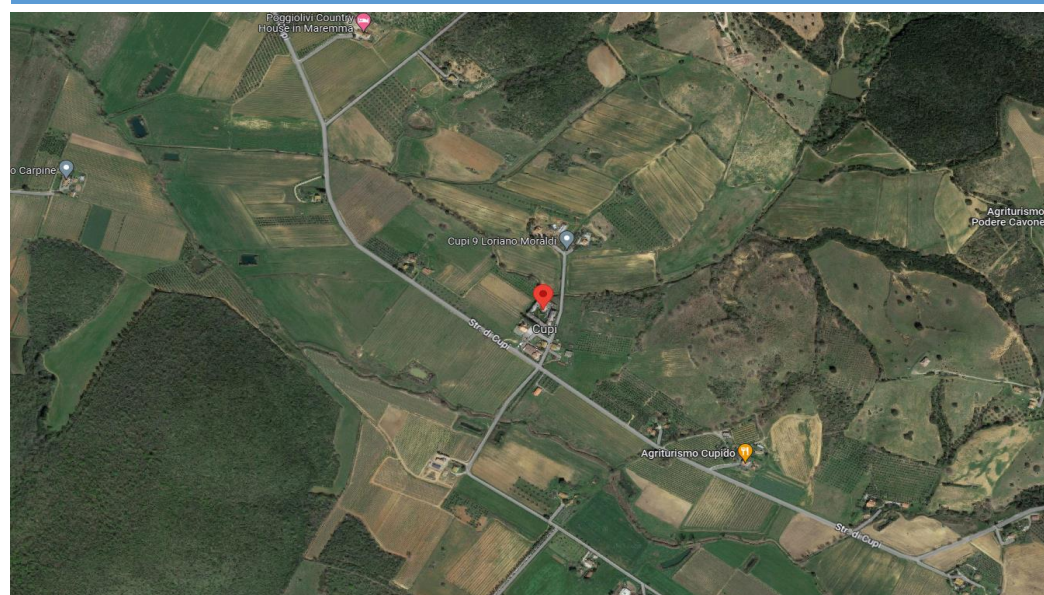
Le principali infrastrutture viarie sono la Strada Statale E80 a 2km. La stazione ferroviaria più vicina risulta essere quella di Alberese Scalo a circa 5 km e l'aeroporto più vicino quello di Grosseto, che dista circa 15 km.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di scarso appeal generale, le principali infrastrutture risultano essere moderatamente vicine ed sufficientemente collegate.

### MICRO LOCALIZZAZIONE



### VISTA AEREA



## PROVENIENZE VENTENNALI

Perido		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
13/09/1997	15/06/2006	Immobiliare Cupi S.r.l.	Proprietà per 1/1	Notaio P. M. L. Usticano	13/09/1997	20542	19946
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
					26/09/1997	8218	11210
Perido		Proprietà	Diritto	Atto di Compravendita			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
15/06/2006	data odierna	DONT IMMOBILIARE S.r.l.	Proprietà per 1/1	Notaio A. Abbate	15/06/2006	30212	16852
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
				UP GROSSETO	16/06/2006	10767	6787
Sussite continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignormento							Si
La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignormento risulta invariata							No

## ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

---

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/06/2006 - Registro Particolare 6787 Registro Generale 10767  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 30212/16852 del 15/06/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

---

  2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/06/2006 - Registro Particolare 2194 Registro Generale 10768  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 30213/16853 del 15/06/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
A favore MPS BANCA PER L'IMPRESA S.P.A.  
Capitale € 4.000.000,00 Tasso interesse annuo 5% Totale € 8.000.000,00 Durata 20 anni

---

  3. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2009 - Registro Particolare 3560 Registro Generale 5331  
Pubblico ufficiale ABBATE ANTONIO Repertorio 36316/21757 del 27/03/2009  
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

---

  4. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2015 - Registro Particolare 71 Registro Generale 87  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3402 del 04/12/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

---

  5. ISCRIZIONE CONTRO del 29/06/2022 - Registro Particolare 1638 Registro Generale 11516  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1496/5122 del 28/06/2022  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO  
Capitale € 401.583,85 Totale € 803.167,70

---

  6. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2023 - Registro Particolare 431 Registro Generale 576  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE Repertorio 467/2022 del  
22/09/2022  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
-

---

## ANALISI DELL'ASSET

---

L'asset oggetto di analisi è costituito da un lotto di terreno edificabile, su cui era in corso di edificazione una struttura ricettiva.

Si desume dal progetto delle PE 7876/2008, che l'intervento edilizio prevedeva la realizzazione di una struttura ricettiva, per complessive 70 camere, articolata su tre livelli fuori terra ed uno interrato, e così costituita:

- al piano seminterrato da 10 camere, una palestra, sale comuni e depositi,
- al piano terra da 24 camere, una sala ristorante ed una piscina scoperta,
- al piano primo da 24 camere ed una sala conferenze,
- al piano secondo da n.12 camere

In occasione del sopralluogo è stato riscontrato che il cantiere è in stato di abbandono, e che risultano completate le seguenti opere: la struttura in calcestruzzo armato, le tamponature esterne, alcuni divisori interni, i solai in latero cemento e quelli in legno.

Inoltre, sono stati rinvenuti numerosi materiali edili sparsi sul cantiere (tavole in legno, pannelli in lana di roccia, guaina bituminosa, materiali di risulta) ed una gru tutt'ora in piedi, ma inutilizzabile. La recinzione in più punti risulta aperta, consentendo l'accesso indiscriminato al sito.

In data 21/10/2022 il Comune di Magliano in Toscana si è fatto carico di eseguire la messa in sicurezza del sito mediante l'esecuzione di lavori in quota, per la rimozione delle guaine bituminose pericolanti, lo smontaggio della gru, e la realizzazione di una recinzione perimetrale per complessivi euro 35.000 circa. Al momento del sopralluogo i predetti lavori erano stati solo parzialmente realizzati.

Si precisa che la predetta gru sarà smontata a cura a spese dell'Amministrazione Comunale, mentre la stessa sarà rimossa dall'area di cantiere a cura e spese della Procedura.

Il cespite non è divisibile in natura e può essere alienato in un unico lotto.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per accedere all'immobile non è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

---

## STATO DI MANUTENZIONE

---

Lo stato di manutenzione esterno del complesso immobiliare è da ritenersi scarso: il cantiere è in completo stato di abbandono, pertanto al fine di completare i lavori sarà necessario un intervento di verifica strutturale e di messa in sicurezza generale.

---

## ACCESSIBILITA'

---

L'accesso al cantiere avviene da una traversa della strada di Cupi.

---

## STATO OCCUPAZIONALE

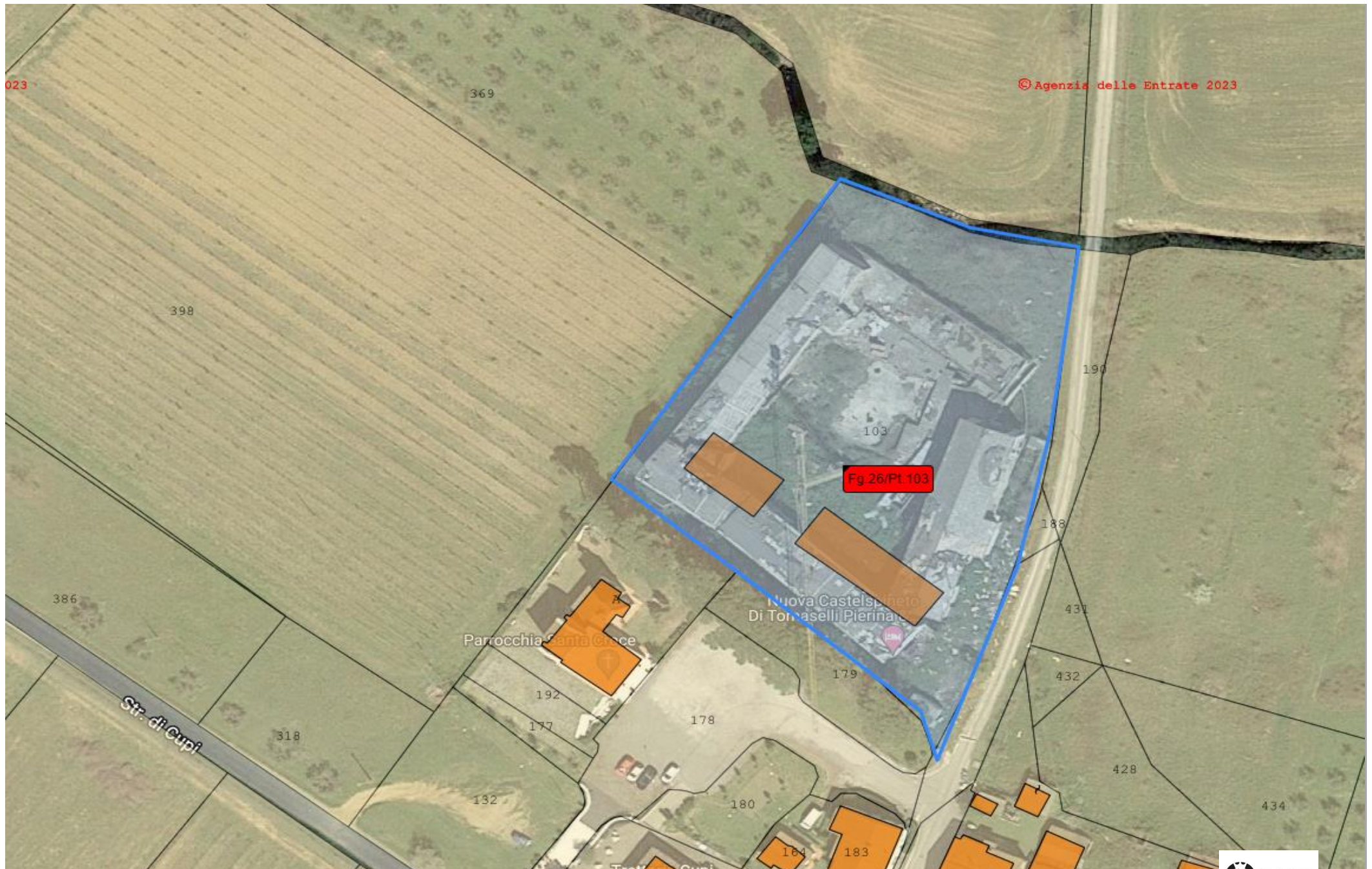
---

L'immobile risulta libero.

Nord: Fosso degli Spineti; sud: strada poderale; est: altra proprietà; salvo altri.



ESTRATTO DI MAPPA







*Esterno*





Esterno





*Esterno*



GALLERIA FOTOGRAFICA - Fonte: Sopralluogo del 15/03/2023



Esterno



GALLERIA FOTOGRAFICA - Fonte: Sopralluogo del 15/03/2023



Esterno



Interno

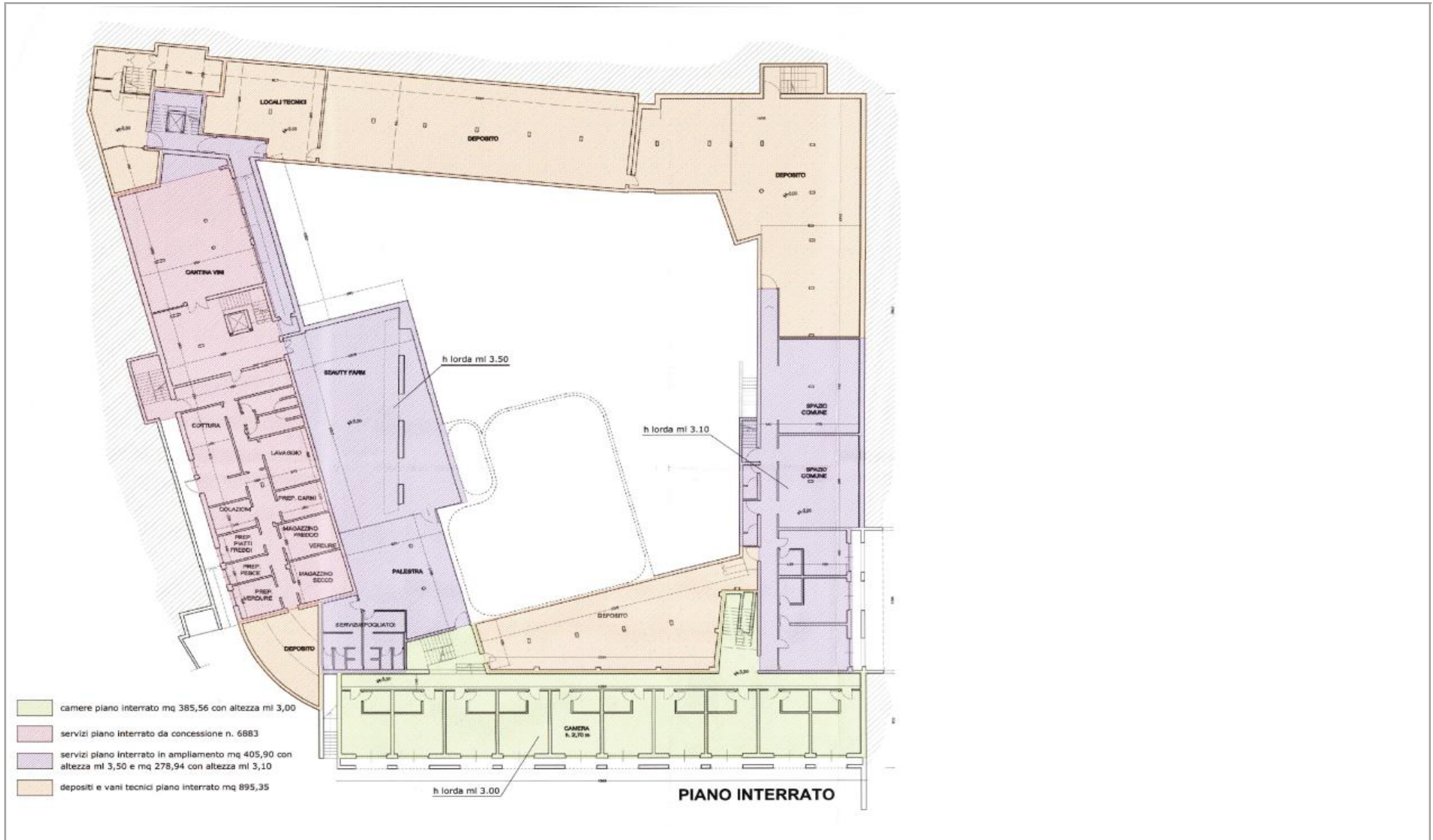


Interno



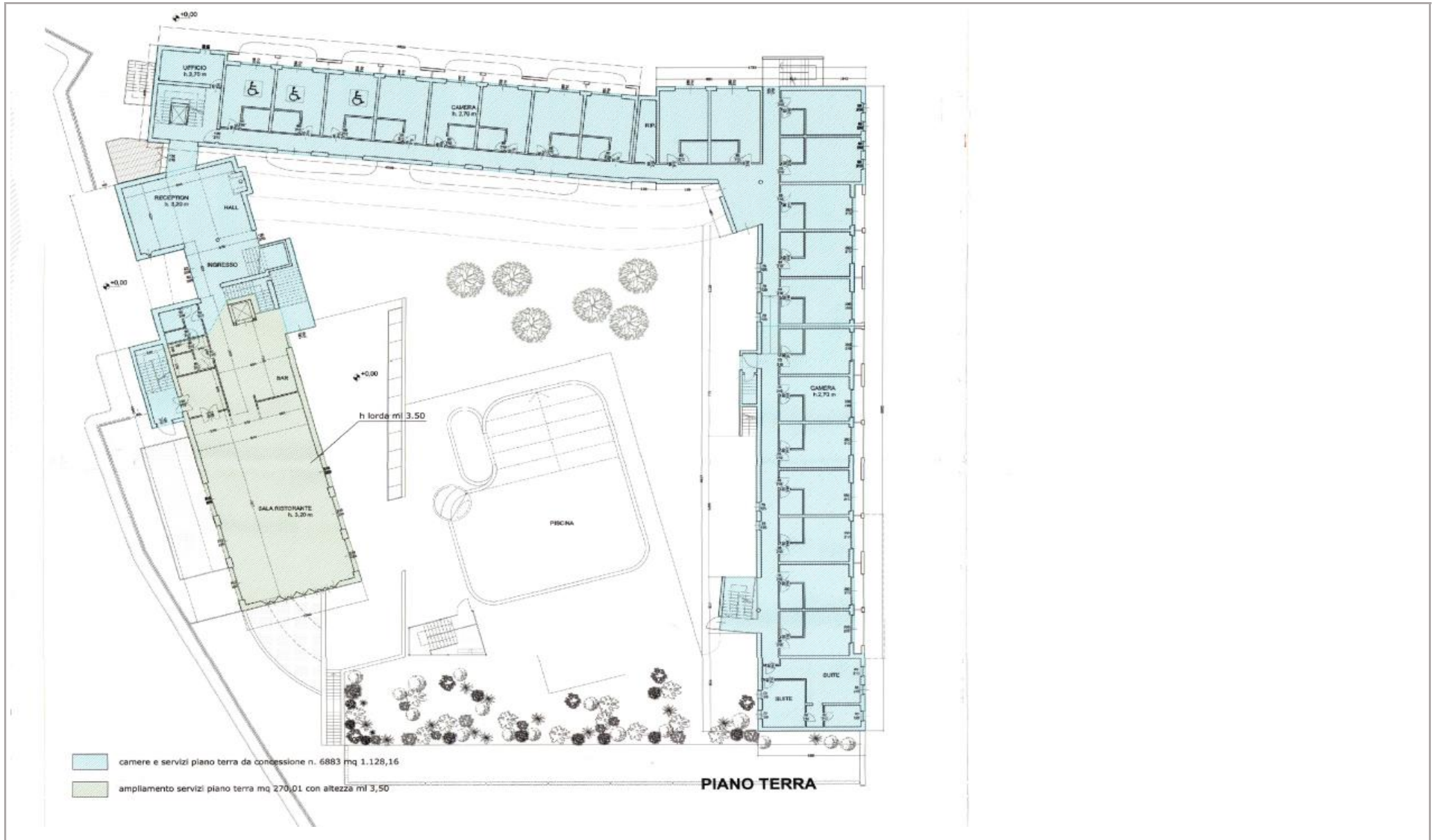
Interno



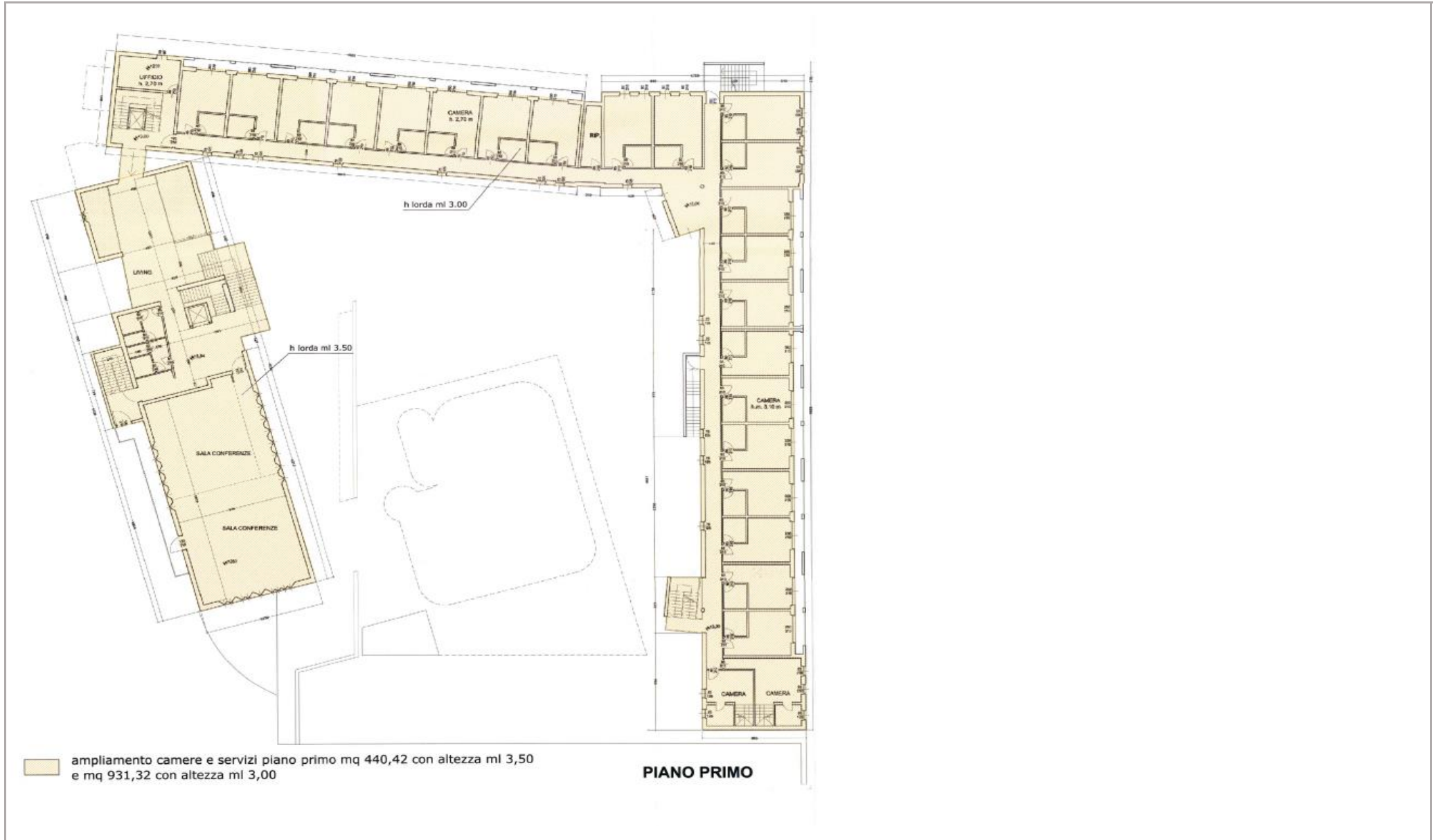


Piano Interrato



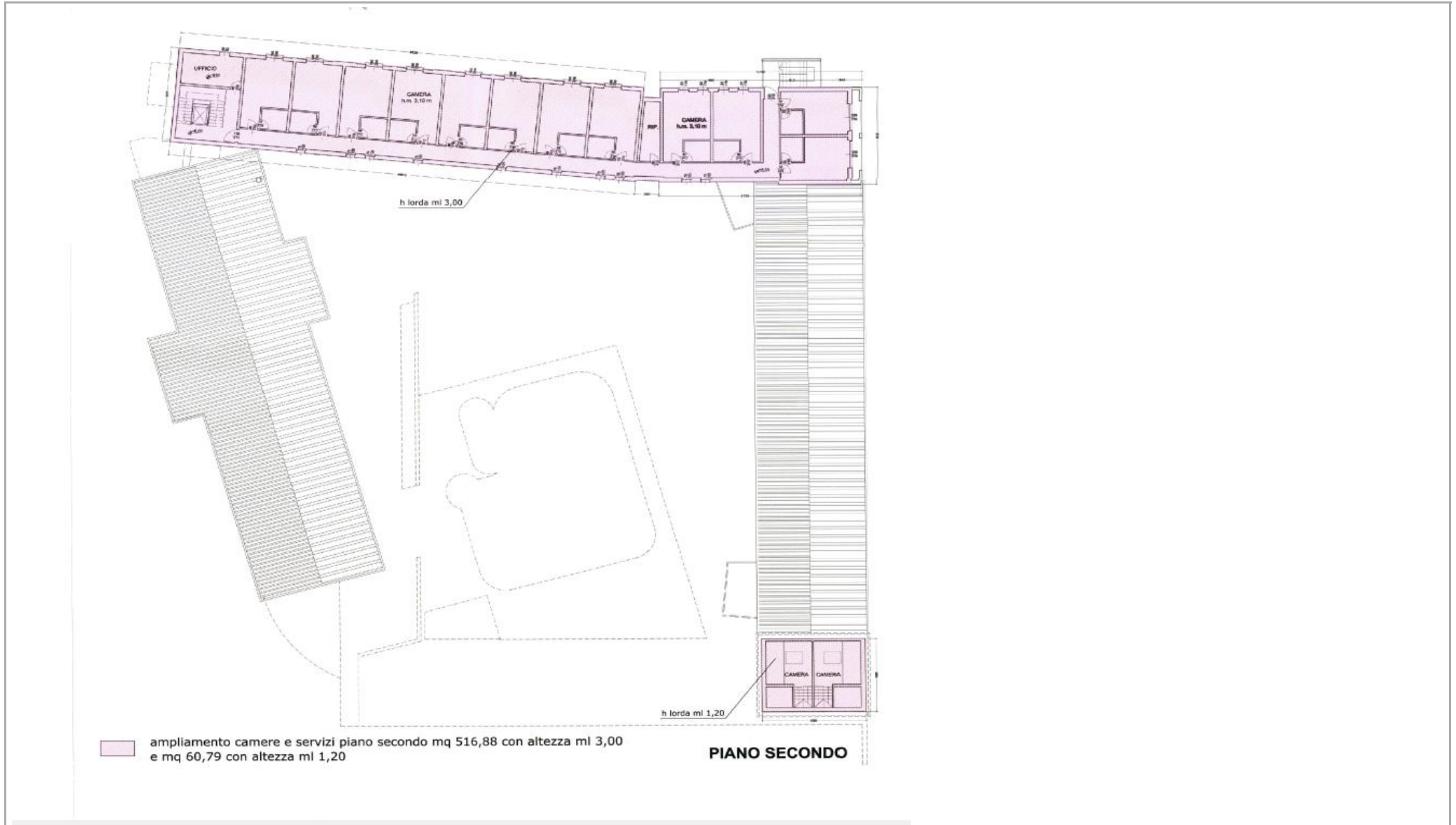


Piano Terra



Piano Primo

Estratto progetto PE 7876/2008



Piano Secondo





*Simulazione intervento*



*Simulazione intervento*



*Simulazione intervento*



*Simulazione intervento*

## ANALISI CATASTALE

n. Unità	Lotto	Catasto	Sezione Urbana	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Uso Agricolo	Consistenza vani	Superficie Catastale Totale mq	Superficie Escluse aree scoperte mq	Rendita Catastale
1	1	CT		26	103		F/1			5.505		
<b>TOTALE</b>										<b>5.505</b>	<b>0</b>	

### NOTE

- Fonti e definizioni: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

## ANALISI DELLE CONSISTENZE

n. Unità	Lotto	Note tecniche	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Esterna mq	Superficie Fondiaria mq	Superficie Edificabile mq	%	Superficie Commerciale mq
1	1	-	CT	26	103		T	Lotto edificabile			5.505		100%	5.505
1	1	-	CT				S1	Camere (n.10)				386	100%	386
1	1	-	CT				S1	Palestra e sale comuni				298	100%	298
1	1	-	CT				S1	Depositi				895	50%	448
1	1	-	CT				T	Camere (n.22 stanze + n.2 suite)				1.128	100%	1.128
1	1	-	CT				T	Sala ristorante e sale comuni				270	100%	270
1	1	-	CT				1	Sala conferenze				303	100%	303
1	1	-	CT				1	Camere (n. 22 camere + n. 2 suite)				1.069	100%	1.069
1	1	-	CT				2	Camere (n. 12 camere)				578	100%	578
<b>TOTALE</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.505</b>	<b>4.927</b>		<b>5.505</b>

### NOTE

- Fonti e definizioni: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali. La superficie del lotto è stata desunta dalla visura catastale, mentre le superfici edificabili sono state desunte dal progetto della PE 7876/2008.



**FORMAZIONE DEI LOTTI**
**CRN**
**VALORE DI MERCATO**

n. Unità	Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale mq	CRN		VALORE DI MERCATO	
								CRN €	CRN €/mq	VALORE COMPLESSIVO €	VALORE COMPLESSIVO €/mq
1	1	26	103		T	Lotto edificabile	5.505		0	465.000	84
<b>TOTALE</b>							<b>5.505</b>	<b>0</b>		<b>465.000</b>	

## TITOLARITA'

---

Tipologia Atto:	Compravendita	Rogante: Notaio A. Abbate	Rep.: 30212/16852	Data: 15/06/2006
-----------------	---------------	---------------------------	-------------------	------------------

---

Intestatario: DONT IMMOBILIARE S.r.l.	Diritti ed Oneri reali:	Proprietà per 1/1
---------------------------------------	-------------------------	-------------------

---

Note: n.d.r.

## CORRISPONDENZA CATASTALE

---

Conformità Catastale	No Regolarizzabile	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	3.000 €
----------------------	--------------------	--	---------

---

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che l'estratto di mappa non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto sono rappresentate le sagome dei fabbricati precedenti l'intervento edilizio in corso di realizzazione.

Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica PREGEO, per complessivi euro 3.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.

## REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Conformità rispetto ai titoli edilizi	No Regularizzabile
Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	35.248 €

Il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Magliano in Toscana del 19/04/2002 (pratica 4135), che è stata revocata e sostituita dal Permesso di Costruire (Accertamento di Conformità in sanatoria) rilasciato dal Comune di Magliano in Toscana il 07/11/2005 (PE 6588) e successiva variante in corso d'opera rilasciata in data 07/11/2005 (PE 6883).

Infine in data 30/03/2008 è stata rilasciata la PE 7876

Inoltre è stata sottoscritta una prima Convenzione Urbanistica del 01/04/1999 rep. 7952/4442 a rogito Notaio Giorgetti, successivamente superata dalla Convenzione Urbanistica del 27/03/2009 rep. 36316/21757 a rogito Notaio Abbate, stipulata tra il Comune e la Società Dont Immobiliare, nella quale la predetta società si impegna a realizzare sulle aree di proprietà Comunale censite al fg 26, p.lle 190, 188, 185, 132, 178, 180, 177 e 192 le opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione delle aree destinate a spazi pubblici e standard di seguito dettagliate:

- la realizzazione della viabilità pubblica antistante il lotto, e ricadente sulle p.lle 190, 188, 185,
- la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico in prossimità della Chiesa adiacente, e ricadente sulla p.la 132
- la pavimentazione della piazza antistante la chiesa, e ricadente sulla p.la 178
- la sistemazione dell'area destinata a verde pubblico, e ricadente sulle p.lle 180, 177 e 192

Per la realizzazione delle predette opere si stimano complessivamente euro 300.958,71 , e le stesse dovranno essere eseguite dopo il rilascio del P.d.C. e completate entro 24 mesi: nello specifico le parti danno atto che la ditta attuatrice dovrà versare euro 75.743,55 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo di costruzione. Il Certificato di Abitabilità non potrà essere rilasciato fino al collaudo delle opere di urbanizzazione primaria.

La predetta convenzione aveva validità tre anni dalla sottoscrizione, e pertanto risulta scaduta.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della PE 7876, limitatamente alla struttura eseguita: risultano infatti completate le strutture in calcestruzzo armato, i solai, le tamponature esterne ed alcuni divisori interni. Si precisa che, a causa dello stato di abbandono del sito, non è stato possibile accedere internamente al complesso immobiliare, pertanto il giudizio di conformità è espresso limitatamente alla volumetria ed alla sagoma effettivamente realizzata.

Benchè il PDC sia ormai decaduto, risultando completate le sagome e le strutture degli edifici, al fine di ultimare i lavori sarà necessario presentare una SCIA di completamento delle opere per complessivi euro 10.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO. Sarà inoltre necessario sottoscrivere una nuova convenzione e saldare le quote insolute degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo di costruzione pari a circa Euro 25.247,85 salvo conguaglio (cfr Nota dal Comune di Magliano in Toscana del 20/05/2011).

## PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Inq. Atmosferico	No	Inq. Acustico	No	Inq. Elettromagnetico	No
Rifiuti	Si	Materiali inquinanti	N/D	Amianto	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	Si	Pozzi, serbatoi e cisterne	No
Pericolosità Idraulica	N/D	Pericolosità Idrogeologica	N/D	Altre problematiche	N/D
			a corpo	Totale	
Costi di bonifica			1	10.000 €	

Note: A seguito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di fibre artificiali vetrose e materiali di risulta in tutto il complesso immobiliare. Per quanto visivamente rilevabile non è stata riscontrata la presenza di ulteriori problematiche ambientali.

## CAPEX

	mq	euro/mq	Totale
Costi di Realizzazione	4.479		3.360.000 €
Costi di Progettazione	5%		168.000 €
<b>Totale Capex</b>			<b>3.528.000 €</b>

Opere necessarie: i valori sopra indicati sono stati stimati a corpo, applicando un costo parametrico unitario (€/mq) alla superficie edificata del complesso ed al numero di camere, assumendo un SAL pari al 40%. I predetti valori, inoltre, internalizzano le opere di verifica strutturale, di messa in sicurezza e delle opere di UU.PP. precedentemente richiamate. Il costo parametrico unitario è stato desunto dal manuale dei "Prezzi e Tipologie Edilizie" redatto dal Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano.

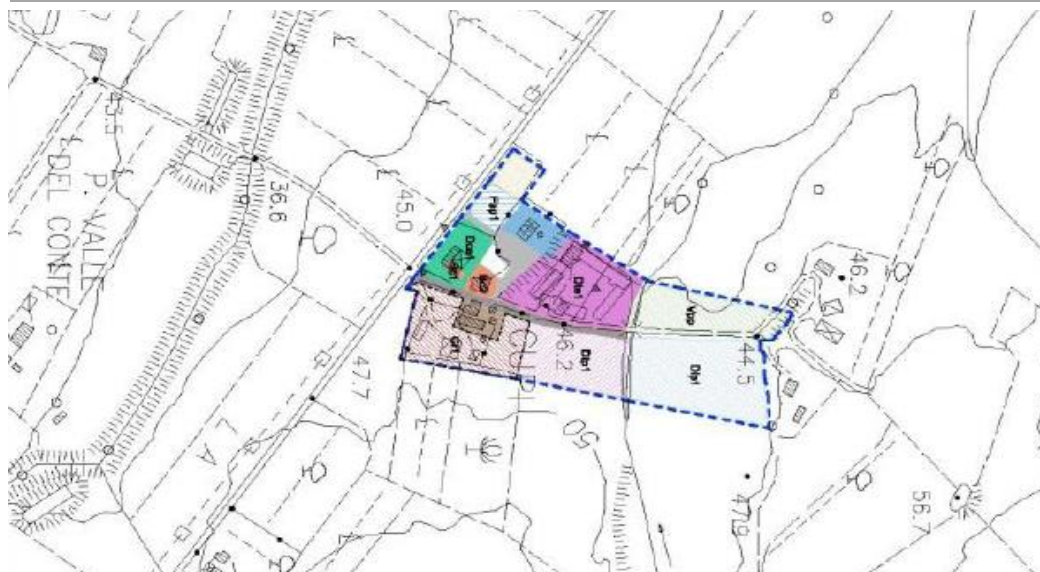
Tempistiche: 2 anni dall'inizio dei lavori



Strumento urbanistico vigente: Piano strutturale approvato nel 2007 e successivamente variato nel 2012. Ad oggi è in corso di definizione la seconda variante al PS.

Sistema insediativo: Sotto sistema insediativo di Cupi

Stralcio P.R.G.



Legenda

<b>aree a destinazione urbanistica</b>	
<b>B</b>	<b>Ba</b> tessuti concettuali omogenei/eterogenei
	<b>Bsa</b> tessuti concettuali omogenei/eterogenei nella zona agricola
	<b>Bc</b> aree di completamento
<b>aree a destinazione residenziale o mista</b>	
<b>C</b>	<b>Cb</b> aree a destinazione residenziale
<b>aree a destinazione produttiva</b>	
	<b>Dnp</b> aree produttive artigianali
	<b>Dsa</b> aree per attività commerciali, direzionali e strutturali
	<b>Dcp</b> aree per attività commerciali, direzionali e strutturali
	<b>Dtp</b> aree per attività turistico ricettive
	<b>Dtr</b> aree direzionali, comprensive delle attività private di servizio
	<b>Dta</b> aree direzionali, comprensive delle attività private di servizio
<b>aree a destinazione agricola e funzioni connesse e complementari</b>	
	<b>Dr</b> aree agricole di rispetto paesistico

Vincolistica

REGOLAMENTO URBANISTICO: Dte 1 - aree per attività turistico ricettive

Paesaggistico: art. 142 del D.Lgs. 42/04

Idrogeologico (R.D. 3267/23)

## ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<b>Tipo di contratto:</b>	<b>Destinazione:</b>	<b>Stato</b>	<b>Dimensioni</b>	<b>Forma di mercato</b>	<b>Fase del mercato</b>	<b>Filter</b>
Compravendita	Ricettiva	Scarso	Grandi	Concorrenza monopolistica	Recessione	Assente

## CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

<b>Domanda/Offerta:</b>	A seguito dell'analisi di mercato si rileva una scarsa domanda, ed una scarsa offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.
<b>Livello del prezzo:</b>	L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range: per la vendita: tra 105,00 e 122,00 euro/camera
<b>Trend transazioni:</b>	Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta stabile rispetto all'anno precedente
<b>Giudizio di commerciabilità:</b>	In considerazione della localizzazione e della destinazione d'uso dell'asset, si ritiene che i cespiti abbiano limitata liquidità. Si stimano tempi vendita pari a 24 mesi
<b>Potenziale acquirente:</b>	Operatore Specializzato

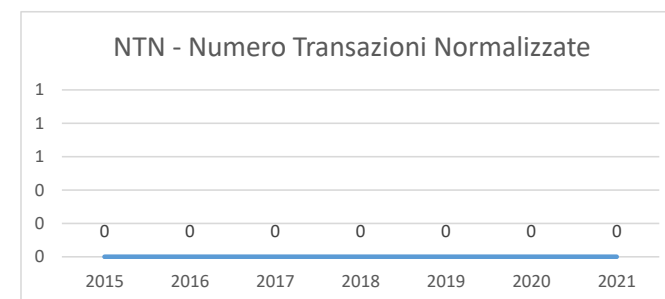
## OMI Semestre 2022/1 - fonte: [www.AgenziaEntrate.gov.it](http://www.AgenziaEntrate.gov.it)

<b>Comune</b>	Magliano in Toscana	GR	<b>Zona OMI</b>	R1	'ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI'
	<b>COMPRAVENDITA</b>				
	<b>Residenziale</b>	<b>Direzionale</b>	<b>Retail</b>	<b>Industriale</b>	
<b>Min - €/mq</b>	850			330	<b>Min €/mq/anno</b>
<b>Max - €/mq</b>	1.650			455	<b>Max €/mq/anno</b>
	<b>LOCAZIONE</b>				
	<b>Residenziale</b>	<b>Direzionale</b>	<b>Retail</b>	<b>Industriale</b>	
	30			25	
	47			35	

## VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte: [www.AgenziaEntrate.gov.it](http://www.AgenziaEntrate.gov.it)

Segmento di Mercato: **Ricettivo**

Comune		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Magliano in Toscana								
<b>NTN</b>	Totale	0	0	0	0	0	0	0
	%	-	-	-	-	-	-	-
<b>STOCK</b>	Totale	5	5	5	5	6	5	7
	%	-	0%	0%	0%	20%	-17%	40%
<b>IMI</b>	Totale	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	%	-	-	-	-	-	-	-



**Criterio di Stima:**

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito della procedure fallimentare.

Il più probabile *valore di mercato* secondo gli standard internazionali **RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors)** viene definito come segue:

*“L’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”* (RICS RED BOOK, 31 gennaio 2020).

Ai sensi dell’ **art 568** del codice di procedura civile, il *valore di mercato* viene definito come segue:

*“Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow).

Il predetto criterio valutativo, basato sui flussi di cassa netti generabili entro un periodo di tempo, è risultato essere il più idoneo al fine di rappresentare adeguatamente il valore reale dei cespiti in esame, suscettibili di essere acquisiti sia come beni immobili per utilizzo diretto (uso strumentale) sia ai fini d’investimento.

L’assunto alla base dell’approccio reddituale prevede che un acquirente razionale non è disposto a pagare per l’acquisto del bene un costo superiore al valore attuale dato dai benefici che il bene sarà in grado di produrre in futuro.

La valutazione pertanto è stata svolta sulla base dei seguenti dati:

- numero di camere desunto dal progetto della Pratica Edilizia 7876/2022,
- analisi tariffe dei competitor, mediante rilevazione degli asking price di strutture turistico ricettive con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche,
- Osservatorio del Turismo della Regione Toscana dell’anno 2021,

Inoltre la valutazione è stata redatta formulando l’assunzione speciale che la quota degli oneri di urbanizzazione sia stata saldata e che i lavori di completamento siano già stati autorizzati

**ANALISI RICAVI**

- Ai fini dell’analisi è stata considerata un’apertura stagionale di 245 giorni.
- i prezzi di vendita (€/giorno) delle camere sono stati desunti sulla base di analisi di mercato sui principali siti di prenotazione, per Hotel di categoria 5 stelle nella zona di interesse, mediante 4 rilevazioni mensili riferite a venerdì e sabato che presentano prezzi medi più alti e fanno riferimento ad un prezzo medio a camera per notte riferiti a tariffe rimborsabili, in quanto le tariffe non rimborsabili presentano un abbattimento variabile tra il 10 ed il 20%;
- il Ricavo medio a camera (ADR) è stato pertanto stimato nella misura di 122 euro/camera
- sono stati inoltre stimati dei ricavi derivanti dal servizio bar, ristorante, sala conferenze e piscina nella misura del 25% dei ricavi delle camere;
- trattandosi di una struttura in disuso, che necessita di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, sono stati considerati dei CAPEX da sostenere al primo e secondo anno.

- il tasso di occupazione a regime è stato stimato pari al 58%, in linea con quanto desumibile dai dati forniti dall'Osservatorio del Turismo della Regione Toscana dell'anno 2021, a partire dal 5° anno, mentre per il terzo anno è stata imputata un percentuale di occupazione pari al 50% circa, per il quarto anno pari al 80% circa

#### ANALISI COSTI:

- L'analisi dei costi operativi si sviluppa su due livelli: costi per reparto e costi generali. I primi si riferiscono ai costi sostenuti in ogni singolo reparto e includono il costo delle materie prime, personale ed ogni altro costo direttamente attribuibile al rispettivo dipartimento. I costi generali rappresentano i costi che non è possibile allocare ai singoli reparti, ma che concorrono all'operatività dell'intera struttura (amministrazione, marketing, utenze, manutenzione).

- I costi di gestione della struttura sono stati stimati nella misura del 54%: i predetti costi fanno riferimento alle caratteristiche della struttura in condizioni di un esercizio ordinario,

- i CAPEX da sostenere per il completamento sono stati imputati per i primi due anni,

Dalla differenza tra i ricavi totali ed i suddetti costi (per reparto e generali) si ottiene il Margine Operativo Lordo (GOP) che è stato suddiviso nella componente di canone di locazione sostenibile e di profitto del gestore.

Per ultimo sono state stimate le spese fisse che afferiscono alla componente immobiliare: tasse immobiliari; imposta di registro dei canoni, assicurazione sull'immobile; spese di gestione, e quote di accantonamento per la manutenzione straordinaria. Le predette quote non state imputate al primo anno ed al secondo anno.

- Il Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) stimato si basa su parametri unitari che fanno riferimento a fonti istituzionali di settore come il "Prezziario delle Tipologie Edilizie", opportunamente riconsiderati e ricalibrati in funzione delle caratteristiche dell'immobile oggetto della valutazione.

In sede di analisi reddituale è stato considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 10 anni per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'ultimo anno ad un tasso determinato come differenza tra il tasso di attualizzazione, pari al 8,50%, ed il tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato (2,04%) (pari all'inflazione programmata a regime come da parametri previsionali emessi dagli organi competenti BCE), aumentato di un risk out dello 0,5%, e deducendo le spese commercializzazione stimate nella misura del 2% del prezzo di vendita.

Il tasso di attualizzazione è stato determinato utilizzando il build-up approach, considerando la relazione tra mezzi propri e mezzi terzi e considerando una leva finanziaria pari al 50% dell'investimento;

Il livello dei tassi è stato desunto dalle attuali condizioni medie del contesto economico e finanziario del mercato dei capitali (tassi praticati per analoghe operazioni immobiliari).

Nello sviluppo dei calcoli si ipotizza:



- tasso di attualizzazione è stato stimato mediante il build-up approach;

Alla base del calcolo del tasso di attualizzazione sono stati considerati i seguenti Risk free:

- BTP a 10 anni (media mobile anno 2022): 3,27% (mezzi propri). Il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale è assunto come proxy dei “Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni” il cui rendimento è calcolato considerando il rendimento effettivo lordo (%) del BTP pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d’Italia

(<http://infostat.bancaditalia.it>). I dati vengono pertanto rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi .

- Indice IRS a 15 anni (media mobile anno 2022): 3,12% (mezzi di terzi). Per quanto riguarda l’Eurirs a 15 anni, la fonte utilizzata è il sito [www.euribor.it](http://www.euribor.it). I dati vengono elaborati come medie mobili degli ultimi 12 mesi.

- La struttura finanziaria ipotizzata risulta composta dal 50% di mezzi propri ed il 50% mezzi di terzi.

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati ad un tasso di sconto del 8,50 %. Tale tasso di attualizzazione, adattato alle specifiche caratteristiche di ogni immobile in relazione alle dimensioni, all’ubicazione, alla durata del contratto di locazione, alla situazione urbanistica, tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

Il modello valutativo (DCF) tramite l’utilizzo del tasso di attualizzazione del 8,50 % porta ad avere un rendimento lordo iniziale del 0,00 % (GROSS CAP IN), un rendimento lordo in uscita del 8,1% (GROSS CAP OUT).

Le assunzioni sopra espresse e i parametri riportati sono frutto di analisi condotte sul mercato immobiliare e sul mercato finanziario.

Non essendoci pubblicazioni ufficiali attendibili relative a rendimenti, ritorni su equity e debito, l’analisi è stata condotta tramite raffronto con operazioni similari e/o tramite indagini dirette presso investitori, finanziatori e operatori immobiliari qualificati. I risultati emersi dallo studio sono stati confrontati con i dati attesi e registrati sul mercato, tali verifiche hanno riguardato sia i rendimenti espressi nel DCF (nei diversi periodi) sia il valore di mercato totale e parametrico emerso dal modello stesso.

Per una migliore lettura si rimanda al modello DCF allegato.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA - SEZIONE VII FALLIMENTARE - PROCEDURA 467/2022**

Determinazione canone sostenibile	Periodi [Anni]										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Assunzioni finanziarie previsione indicizzazione ISTAT 2,04% previsione saggio di crescita del mercato= istat	4,15%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
<b>Ricavi Camere</b>											
Giomate di apertura	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245	245
Totale stanze	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Stanze disponibili	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150	17.150
Stanze vedute	-	-	4.974	7.958	9.947	9.947	9.947	9.947	9.947	9.947	9.947
Tasso di occupazione	0%	0%	29%	46%	58%	58%	58%	58%	58%	58%	58%
Ricavo medio a camera (ADR)	€ 122	€ 124	€ 126	€ 129	€ 131	€ 133	€ 136	€ 138	€ 141	€ 143	€ 143
Ricavi potenziali per camere (inclusa colazione)	€ 0	€ 0	€ 628.807	€ 1.024.201	€ 1.303.296	€ 1.326.755	€ 1.350.637	€ 1.374.948	€ 1.399.697	€ 1.424.892	€ 1.424.892
Rev par	€ 0	€ 0	€ 37	€ 60	€ 76	€ 77	€ 79	€ 80	€ 82	€ 83	€ 83
<b>Altri Ricavi</b>											
% altri ricavi (Servizio Bar/Ristorante/Sala Conferenze/ Piscina)	0%	0%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
altri ricavi (Servizio Bar/Ristorante/Sala Conferenze/ Piscina)	€ -	€ -	€ 157.202	€ 256.050	€ 325.824	€ 331.689	€ 337.659	€ 343.737	€ 349.924	€ 356.223	€ 356.223
<b>RICAVI POTENZIALI TOTALI</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 786.009</b>	<b>€ 1.280.251</b>	<b>€ 1.629.120</b>	<b>€ 1.658.444</b>	<b>€ 1.688.296</b>	<b>€ 1.718.685</b>	<b>€ 1.749.622</b>	<b>€ 1.781.115</b>	
<b>Incidenze costi stimata</b>											
costo risorse umane	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%	+30%
costi generali	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%
costi generi alimentari	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%
costi generali Altri Ricavi	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%
incidenza costi manutenzione	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%	+5%
incidenza costi utenze	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%	+7%
incidenza costi marketing	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%	+3%
incidenza costi ammortivi e generali	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%	+4%
<b>Costi su fatturato</b>	<b>+0%</b>	<b>+0%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>	<b>+54%</b>
<b>Costi previsti</b>											
costo risorse umane	€ 0	€ 0	€ 235.803	€ 384.075	€ 488.736	€ 497.533	€ 506.489	€ 515.606	€ 524.887	€ 534.335	€ 534.335
costi generali	€ 0	€ 0	€ 23.580	€ 38.408	€ 48.874	€ 49.753	€ 50.649	€ 51.561	€ 52.489	€ 53.433	€ 53.433
costi generi alimentari	€ 0	€ 0	€ 11.004	€ 17.924	€ 22.808	€ 23.218	€ 23.636	€ 24.062	€ 24.495	€ 24.936	€ 24.936
costi generali F&B	€ 0	€ 0	€ 7.860	€ 10.242	€ 13.033	€ 13.268	€ 13.506	€ 13.749	€ 13.997	€ 14.249	€ 14.249
costi manutenzione	€ 0	€ 0	€ 39.300	€ 64.013	€ 81.456	€ 82.922	€ 84.415	€ 85.934	€ 87.481	€ 89.056	€ 89.056
costi utenze	€ 0	€ 0	€ 55.021	€ 89.618	€ 114.038	€ 116.091	€ 118.181	€ 120.308	€ 122.474	€ 124.678	€ 124.678
costi marketing	€ 0	€ 0	€ 23.580	€ 38.408	€ 48.874	€ 49.753	€ 50.649	€ 51.561	€ 52.489	€ 53.433	€ 53.433
costi ammortivi e generali	€ 0	€ 0	€ 31.440	€ 51.210	€ 65.165	€ 66.338	€ 67.532	€ 68.747	€ 69.985	€ 71.245	€ 71.245
<b>Totale costi</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 427.589</b>	<b>€ 693.896</b>	<b>€ 882.983</b>	<b>€ 898.877</b>	<b>€ 915.057</b>	<b>€ 931.528</b>	<b>€ 948.295</b>	<b>€ 965.364</b>	
<b>GOP</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 358.420</b>	<b>€ 586.355</b>	<b>€ 746.137</b>	<b>€ 759.567</b>	<b>€ 773.240</b>	<b>€ 787.158</b>	<b>€ 801.327</b>	<b>€ 815.751</b>	
<b>Management Revenue</b>	<b>22%</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 169.778</b>	<b>€ 279.095</b>	<b>€ 355.148</b>	<b>€ 361.541</b>	<b>€ 368.049</b>	<b>€ 374.673</b>	<b>€ 381.418</b>	<b>€ 388.283</b>	
<b>Canone sostenibile</b>	<b>24%</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 188.642</b>	<b>€ 307.260</b>	<b>€ 390.989</b>	<b>€ 398.027</b>	<b>€ 405.191</b>	<b>€ 412.485</b>	<b>€ 419.909</b>	<b>€ 427.468</b>	

**Discounted Cash Flow Analysis [DCFA]**

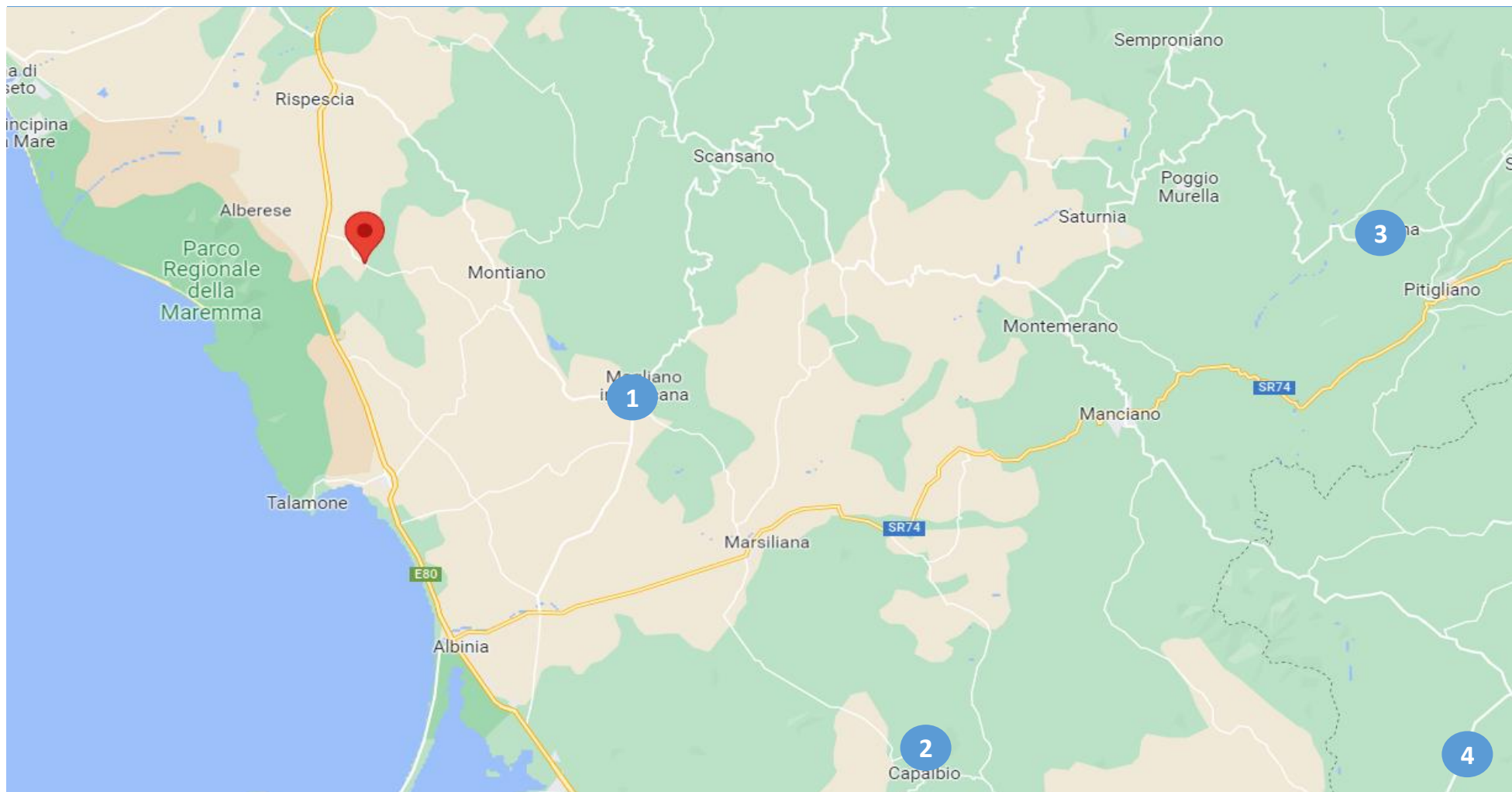
Periodi [Anni]												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
<i>HP: Immobile locato sulla base del canone sostenibile</i>												
Ricavi da locazione	-	-	188.642	307.260	390.989	398.027	405.191	412.485	419.909	427.468		
Inesigibilità dei canoni	1%	-	1.886,4	3.072,6	3.909,9	3.980,3	4.051,9	4.124,8	4.199,1	4.274,7		
<b>Ricavi potenziali</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>186.756</b>	<b>304.188</b>	<b>387.079</b>	<b>394.046</b>	<b>401.139</b>	<b>408.360</b>	<b>415.710</b>	<b>423.193</b>		
<b>Costi dato</b>												
Imposte sulla Proprietà (IMU e TASI)	-	-	14.940	15.209	15.483	15.762	16.046	16.334	16.628	16.928		
Imposta di registro sui canoni	0,5% dei canoni	-	934	1.521	1.935	1.970	2.006	2.042	2.079	2.116		
Spese di Gestione proprietà	0,5% dei canoni	-	943	1.536	1.955	1.990	2.026	2.062	2.100	2.137		
Assicurazione	0,1% dei CRN	-	5.600	5.701	5.803	5.908	6.014	6.122	6.233	6.345		
Manutenzione straordinaria	0,5% dei CRN	-	28.504	29.017	29.539	30.071	30.612	31.163	31.724	32.295		
<b>Capex</b>	<b>2.116.800</b>	<b>1.411.200</b>										
<b>Totale Opex + Capex</b>	<b>€ 2.116.800</b>	<b>€ 1.411.200</b>	<b>€ 50.921</b>	<b>€ 52.984</b>	<b>€ 54.716</b>	<b>€ 55.701</b>	<b>€ 56.704</b>	<b>€ 57.724</b>	<b>€ 58.764</b>	<b>€ 59.821</b>		
<b>Ricavi - Costi</b>	<b>€ -2.116.800</b>	<b>€ -1.411.200</b>	<b>€ 135.834</b>	<b>€ 251.203</b>	<b>€ 332.363</b>	<b>€ 338.345</b>	<b>€ 344.435</b>	<b>€ 350.635</b>	<b>€ 356.947</b>	<b>€ 363.372</b>		
<b>Exit Value</b>												
Risk out	0,5%										5.217.109	
Agency fees	2,0%										104.342	
<b>Exit Value</b>											<b>5.112.767</b>	
Tempi	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10	
Fattore di Attualizzazione	8,5%	0,96	0,88	0,82	0,75	0,69	0,64	0,59	0,54	0,50	0,46	
<b>Flussi di cassa attualizzati</b>	<b>-</b>	<b>2.032.193</b>	<b>- 1.248.659</b>	<b>110.773</b>	<b>188.808</b>	<b>230.239</b>	<b>216.021</b>	<b>202.682</b>	<b>190.166</b>	<b>178.423</b>	<b>167.405</b>	<b>2.261.302</b>

Open Market Value [euro] € 465.000

Open Market Value [euro/mq] € 84

Gross Cap in	0,0%	Gross Cap out	8,1%
Net Cap in	-455,2%	Net Cap out	7,0%
Valore as is a stanza	6.643	Exit Value a stanza	74.530
Valore unitario euro/mq	104	Sup commerciale (mq)	4.479
ERV euro/mq/anno	-	CRN (Euro)	5.600.000
ERV (euro/camera/anno)	-		
Passing rent (euro/camera/anno)			

### ANALISI DI MERCATO SEGMENTO DI MERCATO RICETTIVO



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Subject
<b>Nome</b>	Borgo Magliano Resort	Valle Del Buttero	Sovana Hotel & Resort	Villa Hotel Valle Del Marta Resort	



**Foto**



**Descrizione**

La struttura offre una piscina stagionale all'aperto, impianti sportivi, un ristorante e pizzeria, camere e connessione WiFi gratuita e parcheggio compreso nella tariffa. Le camere dispongono di aria condizionata, frigorifero e TV, un angolo cottura. Nella hall WiFi gratuita.

La struttura offre una piscina all'aperto, camere e connessione WiFi gratuita e una TV satellitare. Le camere dispongono di aria condizionata, frigorifero e TV, un angolo cottura. Nella hall WiFi gratuita.

La struttura offre un ampio parco splendidamente progettato, camere e connessione WiFi gratuita e una TV satellitare. Le camere dispongono di aria condizionata, frigorifero e TV, un angolo cottura. Nella hall WiFi gratuita.

La struttura offre giardini con una piscina e una splendida vista, camere e appartamenti dotati di connessione WiFi gratuita e di una TV satellitare. Le camere dispongono di aria condizionata, frigorifero e TV, un angolo cottura. Nella hall WiFi gratuita.

Comune	Magliano in Toscana	Capalbio	Sovana	Tarquinia	Magliano in Toscana
Indirizzo	Via della Capitana	Via Silone	Via Del Duomo	Via Aurelia Vecchia	ZONA CUPI n. SNC
Zona	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica	Periferica
Stato di manutenzione	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	Ristrutturato	
Prezzo [€/camera]	€ 110,25	€ 138,38	€ 151,88	€ 135,00	-
Camera [n]	1	1	1	1	1
Prezzo unitario [€/mq]	110,25	138,38	151,88	135,00	-
Fonte	<a href="https://www.booking.com/hotel/it/bo-rgo-magliano-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-">https://www.booking.com/hotel/it/bo-rgo-magliano-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-</a>	<a href="https://www.booking.com/hotel/it/valle-del-buttero.it.html?aid=376372&amp;label=it-">https://www.booking.com/hotel/it/valle-del-buttero.it.html?aid=376372&amp;label=it-</a>	<a href="https://www.booking.com/hotel/it/sovana-romantik-e-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-">https://www.booking.com/hotel/it/sovana-romantik-e-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-</a>	<a href="https://www.booking.com/hotel/it/villa-valle-del-marta-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-">https://www.booking.com/hotel/it/villa-valle-del-marta-resort.it.html?aid=376372&amp;label=it-</a>	-

### Tabella di Valutazione

<b>Location</b>	SIMILARE 0%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%	SUPERIORE -10%
<b>Stato di manutenzione</b>	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%	INFERIORE 5%
<b>Servizi offerti</b>	INFERIORE 5%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
<b>Dimensione</b>	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%	SIMILARE 0%
<b>Sconto Booking</b>	-15%	-15%	-15%	-15%
<b>Totale Aggiustamenti</b>	-5%	-20%	-20%	-20%
<b>Valore di Mercato unitario corretto</b>	104,74	110,70	121,50	108,00

### Sintesi di Stima

<b>VM Unitario Minimo</b>	105,00	<b>VM Unitario Medio</b>	111,00	<b>VM Unitario Massimo</b>	122,00
---------------------------	--------	--------------------------	--------	----------------------------	--------

## VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.

Il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di conservazione, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le potenzialità commerciali e lo stato di possesso, come indicato nella seguente tabella.

Al predetto valore, inoltre, è stata applicata una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi.

Infine, sono stati detratti gli oneri di regolarizzazione urbanistica, le spese occorrenti per cancellare i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, le spese per eventuali problematiche ambientali e le spese condominiali insolute.

**QUOTA IN VENDITA:** Proprietà per 1/1

**STATO DI POSSESSO:** Libero

<b>VALORE DI MERCATO</b>		465.000 €	84 €/Mq
<b>ADEGUAMENTI E CORREZIONI</b>			
ADEGUAMENTO PER LO STATO DI POSSESSO	0%	0 €	0 €/Mq
ADEGUAMENTO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	15%	-69.750 €	-13 €/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		-3.000 €	-1 €/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		-35.248 €	-6 €/Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		-10.000 €	-2 €/Mq
VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI		0 €	0 €/Mq
<b>VALORE DI MERCATO AI SENSI DELL'ART.568 C.P.C.</b>		<b>347.002 €</b>	<b>63 €/Mq</b>

Roma, li

10/05/2023



L'Esperto Stimatore  
Arch. Marco Iacovissi, MRICS  
CTU presso il Tribunale Ordinario di Roma



## ALLEGATI

1. Atto di provenienza Atto di compravendita del 15/06/2006 Rep. 30212
2. Estratto di mappa Estratto di mappa del 27/02/2003
3. Visure Catastali Visure catastali del 27/02/2003
4. Certificato di Destinazione Certificato di Destinazione Urbanistica del 24/03/2003
5. Altro Convenzione Urbanistica del 01/04/1999 rep. 7952/4442
6. Altro Convenzione Urbanistica del 27/03/2009 rep. 36316/21757
7. Altro Richiesta Saldo Oneri del 20/05/2011
8. Altro Decreto di autorizzazione lavori messa in sicurezza del 21/10/2022
9. Perizia Precedente Relazione di stima a firma dell'Arch. G. Olandese del 2016
10. Altro Ispezioni Ipotecarie

**Approccio basato sul mercato (comparativo):** Un approccio che individua il valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili, per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi;

**Approccio basato sul reddito:** Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa;

**Assunzione:** Una supposizione considerata vera. Comprende fatti, condizioni o situazioni riguardanti l'oggetto o l'approccio a una valutazione che, per generale accettazione, non necessitano di verifica da parte del valutatore nell'ambito del processo di valutazione. Di norma, un'assunzione è formulata quando non è necessario che il valutatore svolga un'indagine specifica per provarne la veridicità.

**Assunzione speciale:** Un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione.

**Base di valore:** La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione;

**Canone di mercato (MR):** L'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Data del rapporto:** La data in cui il valutatore firma il rapporto.

**Data della valutazione:** La data a cui è riferita la valutazione. In caso di tipologie di beni il cui valore possa subire variazioni sostanziali nel corso della medesima giornata, la data di valutazione comprenderà anche l'orario di riferimento;

**Immobile:** Terreno e qualsiasi elemento che faccia parte di esso in modo naturale (ad es. alberi, minerali) ed elementi che siano stati realizzati sul terreno (ad es. edifici, migliorie) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra;

**Membro RICS:** Un Fellow, Professional Member, Associate Member o Honorary Member della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS);

**Proprietà adibite ad attività commerciale:** Qualsiasi tipo di proprietà destinata a uno specifico tipo di azienda, dove il valore della proprietà riflette il potenziale commerciale di tale azienda;

**Regolata da RICS:** Una società di valutazione registrata presso RICS e soggetta alla sua regolamentazione in conformità allo statuto di RICS ("Firm regulated by RICS");

**Sopralluogo:** La visita di una proprietà o l'ispezione di un bene per esaminarli e raccogliere informazioni rilevanti, in modo da poter formulare una valutazione professionale sul loro valore. Si precisa tuttavia che l'esame fisico di un bene non immobile, ad es. un'opera d'arte o un oggetto di antiquariato, non rientra nella definizione di "sopralluogo";

**Termini dell'incarico:** Conferma scritta delle condizioni proposte dal membro RICS o da questi concordate con il cliente, da applicare nell'esecuzione e nella comunicazione della valutazione;

**Valore di mercato (MV):** L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni;

**Valutazione:** Un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione.