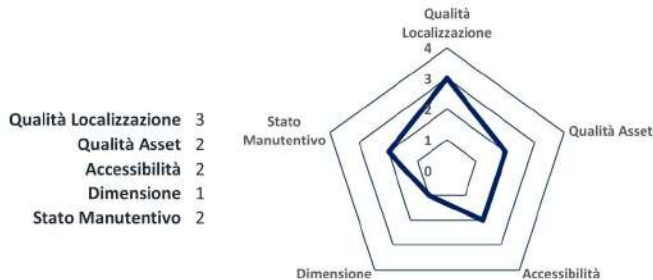


## PRESENTAZIONE ASSET

Tribunale	Ancona
Procedura	14/2021
Giudice esecuzione	Dott. [REDACTED]
Fallito	[REDACTED]
Area Geografica	Centro
Regione	Marche
Provincia	Ancona
Città	Jesi
Indirizzo	CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 37
Titolarità	[REDACTED] Sede in JESI (AN)-proprietà 1/1
Localizzazione	Centrale
Macro asset	Commerciale
Micro asset	Negoziò

Asset cielo terra	No
Data di realizzazione	Ante 1967
Stato occupazionale	Libero
Conduttore	0
Canone attuale - €/anno	0
Coordinate	43.521178, 13.240998
Link Google Maps	[REDACTED]

### ASSET FEEDBACK (1-4, 4 è migliore)



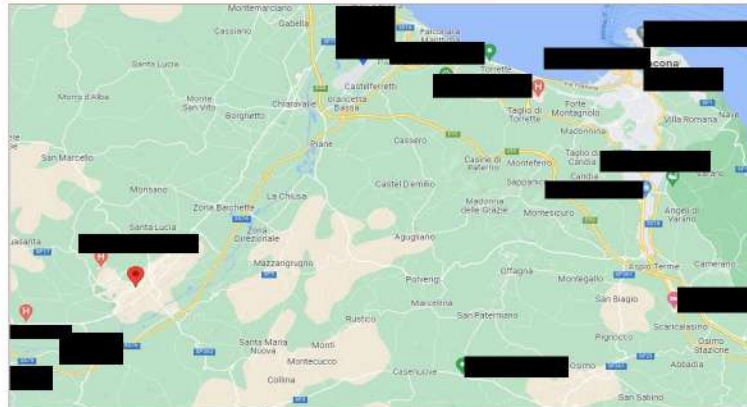
### RIEPILOGO VALORI

Tipologia Valutazione	Full	Metodo di valutazione	MCA
Data Sopralluogo	15/11/2022	Stato Manutentivo	Sufficiente
Data Valutazione	27/12/2022	Data del Rapporto	06/03/2023
GFA lorda - mq	341	GLA Commerciale -mq	341
GFA esterna - mq			
VM - €	173.191	VM - €/mq	508
CRN - €	341.000	CRN - €/mq	1.000

## LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



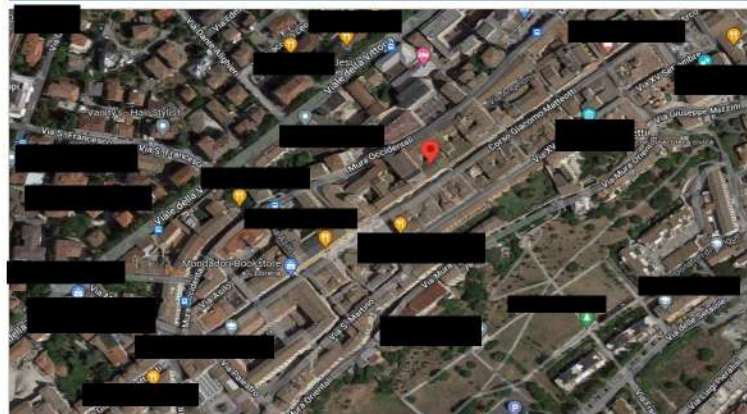
## MACRO LOCALIZZAZIONE



## MICRO LOCALIZZAZIONE



## VISTA AEREA



## DESCRIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE

L'unità immobiliare oggetto di analisi è parte di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in Corso Giacomo Matteotti n. 37, nel centro storico di Jesi (AN), un comune di circa 39.000 abitanti, posto a 33 km da Ancona.

La zona, a destinazione d'uso prevalentemente commerciale e direzionale, risulta accessibile sia con mezzi pubblici che con mezzi privati. Si riscontra una scarsa disponibilità di parcheggi nelle vicinanze.

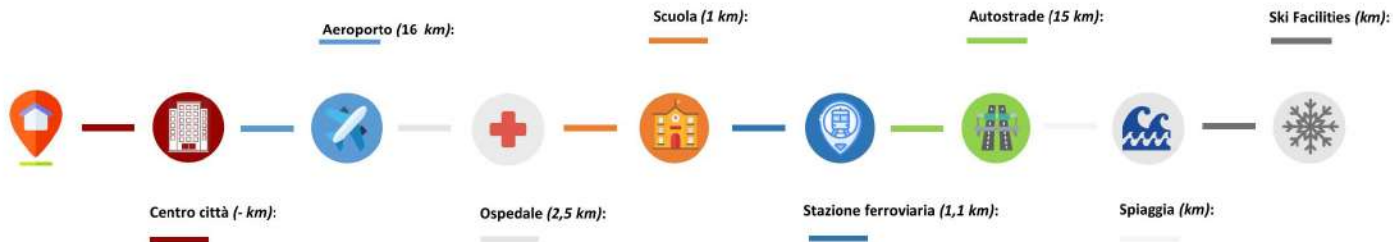
La zona risulta essere ben dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect.).

La principale infrastruttura viaria è la strada statale 76; a seguire l'Autostrada Adriatica, il cui svincolo "Ancona Nord" è posto a circa 15 km. La stazione ferroviaria risulta raggiungibile a piedi in circa 15 minuti.

L'aeroporto più vicino è quello di Falconara Marittima, che dista circa 16 km, consentendo i collegamenti nazionali e internazionali.

Data la destinazione d'uso dell'asset in oggetto, la location risulta essere di buon livello generale, le principali infrastrutture risultano essere vicine ed adeguatamente collegate.

## DISTANZE



## DESCRIZIONE DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da un'unità immobiliare a destinazione commerciale, ubicata all'interno di un fabbricato storico di maggior consistenza a destinazione mista (residenziale, commerciale e terziario) ubicato nel centro storico di Jesi.

Il fabbricato, dotato di impianto ascensore, si sviluppa su sei piani fuori terra e due piani interrati, e presenta una struttura portante mista muratura e c.a.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

Locale commerciale, censito catastalmente al sub.9, ubicato al primo piano sotto strada, composto da un open space diviso in sei diversi ambienti, con doppi servizi ed un corridoio adibito ad uscita di sicurezza. L'immobile è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato e tramezzature prive di finitura.

L'accesso principale all'immobile avviene attraverso il portone condominiale posto su Corso Matteotti ed attraversando la galleria commerciale, mediante il vano scala esclusivo è possibile raggiungere l'unità immobiliare. Inoltre, è presente un accesso secondario da via delle mura occidentali, che consente di accedere all'immobile attraverso il corpo scala condominiale.

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 MANUTENTIVO

Lo stato manutentivo esterno relativo ai prospetti su strada del fabbricato condominiale in cui l'immobile è ubicato, risulta buono ed in linea con quello riscontrabile lungo il corso pedonale; lo stato manutentivo interno è di difficile definizione, in quanto l'immobile risulta spogliato di tutto quanto potesse caratterizzarlo mentre era in esercizio; le tramezzature divisorie, i pavimenti risultano ancora in uno stato manutentivo discreto a differenza di quello rilevabile nella componente impiantistica ormai non più presente.

L'immobile è ormai abbandonato e non occupato da diversi anni: a settembre 2022 è stato anche dismesso l'impianto di climatizzazione condominiale pertanto ad oggi l'immobile è privo di impianto di climatizzazione.

## CONFINI

Sub.9	Nord:	sub. 26 e 27	Est:	part.lla 73	Sud:	sub. 11	Ovest:	06/03/2023
-------	-------	--------------	------	-------------	------	---------	--------	------------

ESTRATTO DI MAPPA



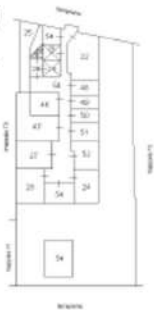
# ELABORATO PLANIMETRICO

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da		Iscritto all'albo	n°
Comune di Jesi	Sezione:	Foglio: 68	Particella: 72	Foglio: 102
Dimostrazione grafica dei esaltberi			Tipo Mappa n.	del 12/06/2018 del
			Scala 1 : 500	

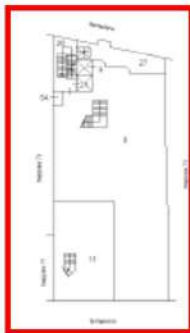
Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Direzione Provinciale di Ancona

11/2012 - P. 1311736 - Registro Telematico  
 sede - P. 1311736 - Registro Telematico

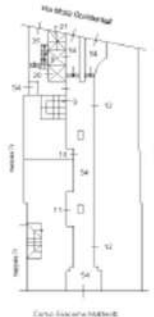
PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



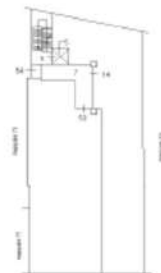
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



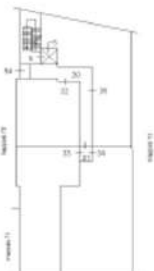
PIANO TERRA



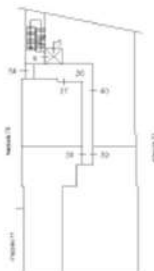
PIANO PRIMO



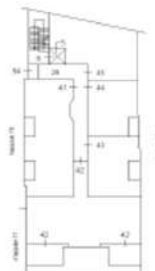
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



PIANO SESTO





fonte: sopralluogo del 15/11/2022





fonte: sopralluogo del 15/11/2022







fonte: sopralluogo del 15/11/2022

**CONSISTENZE**

Lotto	Unità	Categoria Catastale	Foglio	P.IIa	Sub	Rendita Catastale	Piano	Utilizzo	GFA [lorda coperta] mq	Coefficiente %	GLA [commerciale] mq
1	1_1	C/1	68	72	9	5.945,87	S2 -S1-T	Negozio	341	100%	341
<b>TOTAL</b>									341		341

**NOTE TECNICHE**

- Fonte superfici: si valorizzano i dati desunti dalla visura catastale e le superfici rilevate mediante misurazione a campione della planimetria catastale.

- Note sulle consistenze: Le consistenze sono state ponderate secondo l'allegato C del D.P.R. 138/98.

- Note catastali: ndr

- Altre note tecniche: ndr

LOTTI												MCA		
#	Unità	Lotto	Categoria Catastale	Foglio	P.IIa	Sub	Rendita Catastale	GFA [lorda coperta] mq	GFA Esterna [lorda scoperta] mq	GLA [commerciale] mq	CRN €	CRN €/sqm	OMV €	OMV €/mq
1	1_1	1	C/1	68	72	9	5.946	341	0	341	341.000	1.000	272.800	800
TOTAL							5.946	341	0	341	341.000		272.800	

## PANORAMICA DEL MERCATO

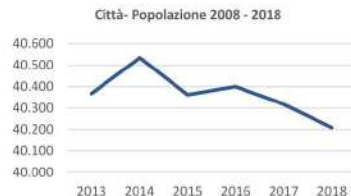
- **Liquidità asset:** Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una limitata liquidità.
- **Domanda:** Data l'attuale situazione di emergenza, che sta avendo un forte impatto sui mercati italiani ed internazionali, la domanda risulta rarefatta nel breve termine.
- **Offerta:** L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range per la vendita: 830 € - 1.380 € e per la locazione: 0 € - 0 €
- **Trend demografico:** Dall'analisi dei dati demografici, il trend demografico nel Comune di riferimento risulta pressoché stabile.
- **Reddito medio:** Il reddito pro-capite nel Comune di riferimento (calcolato come media/dichiarante) risulta superiore al reddito pro capite nazionale del 4,1%
- **Trend transazioni:** Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente.

## INDICATORI DEMOGRAFICI - Source: [www.istat.it](http://www.istat.it)

### SCENARIO PROVINCIALE

Popolazione 2018 472.603  
Età media 46,4

Maschi 48%  
Femmine 52%



### SCENARIO MUNICIPALE

Popolazione 2018 40.210  
2018/2017 -0,27%

Reddito 2017 € 643.834.357  
Reddito procapite € 21.863



## OMI - Fonte:

Comune	Jesi	AN	Zona OMI	B1	
<b>VALORI DI VENDITA</b>					
	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min - €/mq	810	1.050	1.100	560	520
Max - €/mq	1.700	2.200	3.800	830	720
<b>VALORI DI AFFITTO</b>					
	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min €/mq/anno	32	64	77	29	31
Max €/mq/anno	70	133	186	43	43
<b>YIELD LORDO</b>					
	Residenziale	Ufficio	Retail	Industriale	Altro
Min %	4,0%	6,1%	7,0%	5,1%	6,0%
Max %	4,1%	6,1%	4,9%	5,2%	6,0%

## INDICATORI DI MERCATO - Fonte:



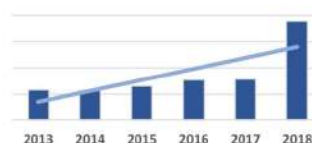
NTN - Numero Transazioni Normalizzate 752  
IMI - Intensità del Mercato Immobiliare 2,27%  
Real Estate Stock 536.319

Valori NTN riferiti allo scenario Comunale, Valori IMI e Stock, in mancanza di dati, riferiti allo scenario Provinciale.

### NTN Distribuzione per categoria



### NTN Trend Volumi



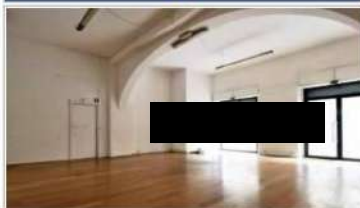
### ANALISI DEI COMPARATIVI - VALORI DI VENDITA

#	Fonte	Città	Indirizzo	Utilizzo	GLA	Prezzo Richiesto €	Prezzo Richiesto €/mq	Dimensione	Localizzazione	Piano	Stato Manutentivo	Sconto trattativa	Tot. Aggiustamenti	VM Corretto €/mq
1				locale commerciale	168	140.000	833	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR		-25%	625
								-5%	5%	-10%	-5%	-10%		
2				locale commerciale	130	180.000	1.385	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR		-25%	1.038
								-5%	5%	-10%	-5%	-10%		
3				locale commerciale	153	167.000	1.092	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	SUPERIOR		-25%	819
								-5%	5%	-10%	-5%	-10%		
MIN - ARROTONDATO							830							600
MAX - ARROTONDATO							1.380							1.000
AVERAGE - ARROTONDATO							1.100							800

# 1



# 2



# 3



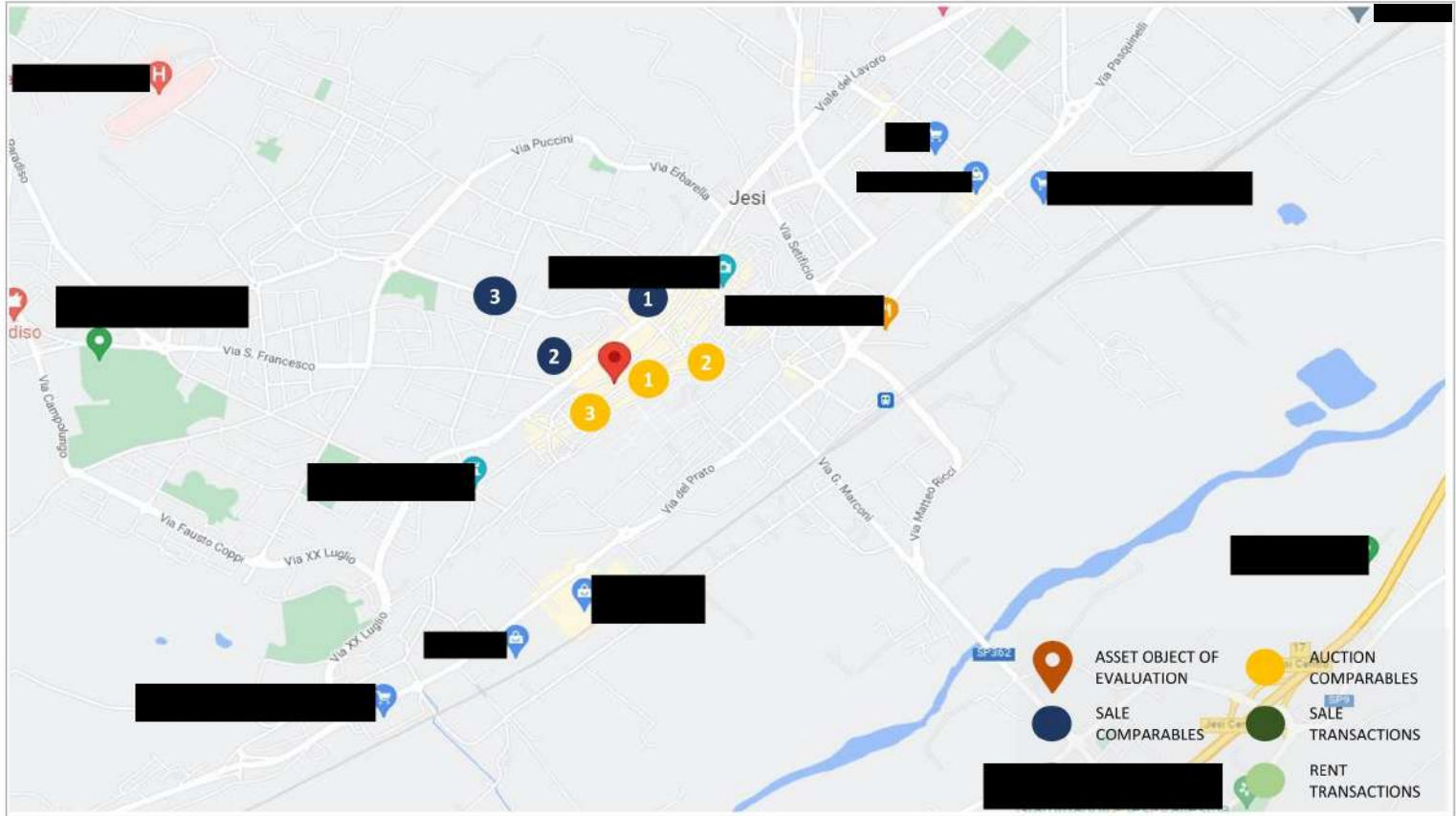
# 4



### TRANSAZIONI

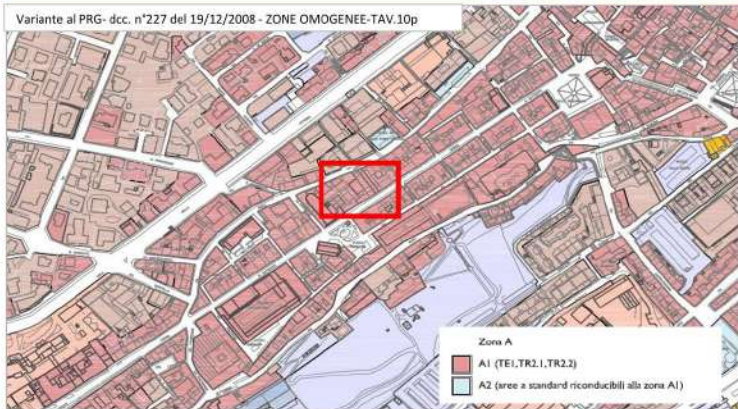
#	Fonte	Data Atto	Città	Zona OMI	Uso	GLA (*) mq	Vani Catastali	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	Agenzia delle Entrate		JESI	B1	Negozio	62		45.000	726
2	Agenzia delle Entrate		JESI	B1	Negozio	73		62.000	849
3	Agenzia delle Entrate		JESI	B1	Negozio	123		85.000	691
MIN									690
MAX									850
AVERAGE									760

## LOCALIZZAZIONE DEI COMPARATIVI



## STRUMENTO URBANISTICO APPROVATO

Variante al PRG- dcc. n°227 del 19/12/2008 - ZONE OMOGENEE-TAV.10p



CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 37

TE art. 025

**Territorio urbano edificato TE**

TE 1 art. 026



Città storica

TE 1.1 art. 026



Nucleo di origine romana

TE 1.2 art. 026



Addizione rinascimentale

TE 1.3 art. 026



Borghi ed edifici cresciuti lungo direttrici storiche

TE 1.4 art. 026



Addizione del primo Novecento

TE 1.5 art. 026



Quartiere di edilizia operaia degli anni Trenta

TE 1.6 art. 026



Edifici borghesi del primo Novecento

TE 1.7 art. 027



Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'area in cui ricade il fabbricato oggetto di valutazione è individuata:

Nel P.R.G. vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008:

- in TE "territorio urbano edificato" (art. 25 delle NTA) – area TE1 "città storica" – area TE1.2 "Addizione rinascimentale" (art. 26 delle NTA).

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente la classificazione "TE1.2" corrisponde alla zona omogenea "A" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

Parte residuale dell'area è classificata in parte come "bene culturale" ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii.

Nel Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica (PPRCS) vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°226 del 19/12/2008 e successive varianti:

- sottozona A2.2 (art. 26 delle NTA).

Art. 26 - Aree A2.2 (aggiornato in base alla Delibera di G. C. n°18 del 29/01/2014 ed alla Delibera di G. C. n. 344 del 20/12/2019)

Per gli interventi andrà osservata la differenza tra edifici complessi, edifici unici, edifici di testata o liberamente inseriti, edifici seriali. Questi edifici sono individuati sulla tav. 9 del presente Piano particolareggiato rispettivamente con le sigle A2.2a, A2.2b, A2.2c, A2.2d.

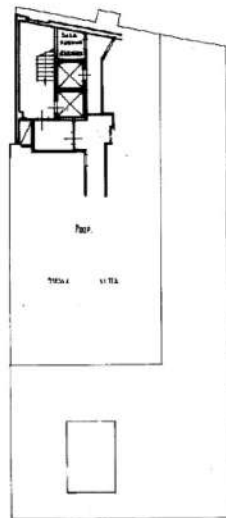
L'area ricade all'interno dell' ATO "V" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.



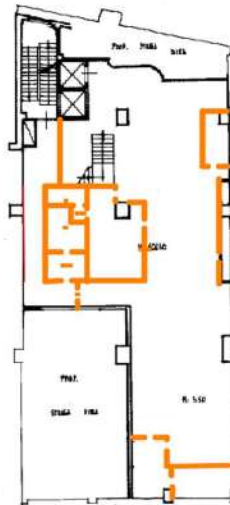
## CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi, in quanto è stata rilevata una diversa distribuzione degli spazi interni.

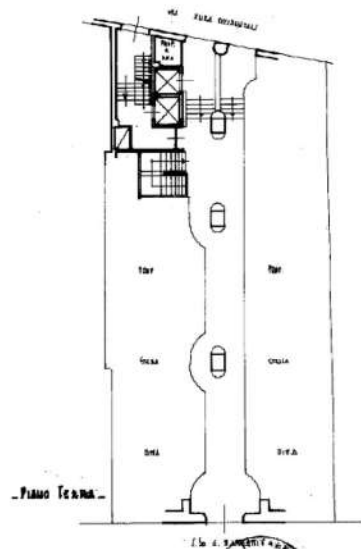
Al fine di regolarizzare le predette difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, per complessivi euro 1.000,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



- PIANO 52 -



- PIANO 51 -



- PIANO TERZO -

## CONFORMITA' URBANISTICA

- Titoli edilizi: Si desume dall'atto di compravendita a rogito del Notaio ██████████ del 29/04/1999 , rep. 12619 raccolta n. 638 che l'immobile è stato edificato anteriormente al 01/09/1967.

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

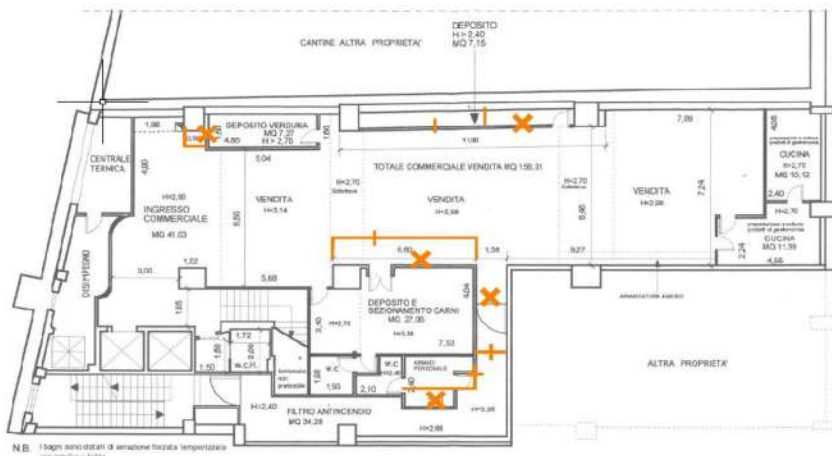
Concessione n.98058/07 del 09/07/1998;

DIA n.0062 protocollo 99074/06 del 2/12/1999;

DIA n.0529 protocollo 61/23 del 08/09/2000.

- Conformità rispetto ai titoli: a seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite non risulta conforme all'elaborato grafico della DIA n.0529 prot.n. 61/23 del 08/09/2000.

Al fine di regolarizzare la predetta difformità si stimano costi di regolarizzazione, mediante il deposito di una SCIA IN SANATORIA, per complessivi euro 3.500,00 A CURA E SPESE DELL'AGGIUDICATARIO.



## ANALISI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI

- Descrizione delle criticità rilevate: a seguito del sopralluogo non si rilevano criticità.

- Grado di pericolosità e tempistiche di rimozione: n.d.r.

**DESCRIZIONE ASPETTI CRITICI**

- Criticità Asset (1-2, 4 è molto critica):

2

**DESCRIZIONE INTERVENTI**

- Descrizione degli interventi necessari:

Rifacimento dell' impianto elettrico e di condizionamento;

Ripristino delle finiture interne.

**CAPEX**

<b>Tipologia di Lavori</b>	<b>Superficie [mq]</b>	<b>Costo unitario [€/mq]</b>	<b>Totale Costi [€]</b>
Costi di Realizzazione	341	50	17.050,00
Costi di Progettazione 7%			1.193,50
Costi di Urbanizzazione			0

**PARERE DI CONFORMITA'**

Ambito	Categoria del documento	Doc. presente	Conforme	Documento di riferimento	Note	Classe di rischio	Costi Stimati (*)
Titolarità	Verifica completezza art. 567, c. 2 c.p.c.	SI	SI		Si attesta che la documentazione di cui all'art. art. 567, c. 2 c.p.c. risulta completa	Rischio assente	
	Atto di provenienza	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio ██████████ del 29/04/1999, rep. n. 12619 raccolta n.638.		Rischio assente	
	L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti soggetti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio ██████████ el 29/04/1999, rep. n. 12619 raccolta n.638.	L'immobile è di proprietà della società ██████████	Rischio assente	
	L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	SI	SI	Atto di vendita a rogito del Notaio ██████████ del 29/04/1999, rep. n. 12619 raccolta n.638.	Diritto di piena proprietà	Rischio assente	
	Continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento	SI	SI	Vipo del 02/11/22	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 02/11/22	Rischio assente	
VPG	Pesi, vincoli e gravami	SI	SI	Vipo del 02/11/22	Per approfondimenti si rimanda alla VIPO del 02/11/22	Rischio assente	

Conformità Catastale	Visura storica unità immobiliare	SI	SI	Visura storica catastale aggiornata al 02/11/2022	I titolari catastali corrispondono a quelli reali.	Rischio assente	
	Estratto mappa catastale	SI	SI	Estratto di mappa del 02/11/2022	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'estratto di mappa è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Elaborato planimetrico	SI	SI	Elaborato planimetrico registrato in data 12/04/2018	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che l'elaborato planimetrico è conforme allo stato dei luoghi	Rischio assente	
	Planimetrie catastali	SI	SI	Planimetria catastale registrata in data 07/07/1998	A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità catastale.	Rischio medio	1.000
Conformità Urbanistica	Certificato Destinazione Urbanistica (CDU)	SI	SI	C.D.U. del comune di Jesi protocollo n. 72021 del 09/11/2022	L'immobile, identificato al folio 68, particella 72, subalterno 9, ricade nel P.R.G. vigente in: TE "territorio urbano edificato" – area TE1 "città storica" – area TE1.2 "Addizione rinascimentale". Per approfondimenti si rimanda alla sezione analisi urbanistica		
	Permessi di costruire, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie	SI	SI	DIA n.0529 prot.n. 61/23 del 08/09/2000.	A seguito del sopralluogo è stato rilevato che il cespite non risulta conforme all'elaborato grafico della DIA n.0529 prot.n. 61/23 del 08/09/2000. Per approfondimenti si rimanda alla sezione conformità urbanistica.	Rischio basso	3.500
<i>Per approfondimenti si rimanda alla sezione Conformità Urbanistica</i>							

Condominio	Regolamento di condominio	SI	N/D		Non è stato possibile desumere la data di approvazione del regolamento di condominio	Rischio basso	
	Arretratti condominiali	SI	SI	Istanza per l'insinuazione del credito del 06/07/2021	L'ammontare delle somme vantate dal Condominio Corso Matteotti n.47, è riferita alla data del 06/07/2021 e dovrà essere aggiornata in sede pubblicazione dell'avviso di vendita.	Rischio basso	76.865

Ambientale	Presenza/assenza amianto	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di amianto	n.d.	
	Presenza/assenza rifiuti e/o materiali da smaltire o inquinanti	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, non è stata rilevata la presenza di materiali e/o rifiuti da smaltire.	n.d.	
	Presenza/assenza serbatoi e cisterne	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, non è stata rilevata la presenza di serbatoi e cisterne	n.d.	
	Presenza/assenza controsoffitti o Fibre Artificiali Vetrose (FAV o lane minerali)	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Fibre Artificiali Vetrose.	n.d.	
	Presenza /assenza locali interrati con permanenza di persone - rischio Radon	N/D	N/D		A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile non è stata rilevata la presenza di Radon	n.d.	
Altro							

\* Importi al netto di IVA ma compendenti costi di progettazione, oneri e sanzioni, costi per completamento opere, ripristini e/o smaltimenti ed adeguamenti.

**SOMMARIO VALORI LOTTO 1**

<b>DIRITTO REALE IN VENDITA</b>	<b>Diritto di Proprietà 1/1</b>		
VALORE DI MERCATO DA LIBERO E DISPONIBILE	272.800 €	800	€/mq
VALORE DI MERCATO DA OCCUPATO	- €	0	€/mq
REGOLARIZZAZIONI CATASTALI	1.000 €	3	€/mq
REGOLARIZZAZIONI URBANISTICHE	3.500 €	0	€/mq
ARRETRATI CONDOMINIALI	76.865 €	0	€/mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI	- €	0	€/mq
CAPEX	18.244 €	0	€/mq
<b>VALORE DI MERCATO NELL'ATTUALE STATO DI FATTO E DI DIRITTO</b>	<b>173.191 €</b>	<b>508</b>	<b>€/mq</b>

**ASSUNZIONI VALUTATIVE**

- Assunzioni Valutative: Nessuna

- Assunzioni Speciali: Nessuna

*Il CTU*

*Arch. Marco Iacovissi, MRICS*



## ALLEGATI

1. Atto di vendita a rogito del Notaio ██████████ del 29/04/1999
2. Visura ipotecaria per soggetto del 02/11/22
3. Visura storica del 02/11/2022
4. Elaborato planimetrico registrato in data 12/04/2018
5. Planimetria catastale registrata in data 07/07/1998
6. D.I.A. n.0529 protocollo 61/23 del 08/09/2000
7. D.I.A. n.61/23 del 09/10/2000.
8. Regolamento di Condominio
9. Istanza per l'insinuazione del credito del 06/07/2021



## DEFINIZIONI

- Data del rapporto: La data in cui il valutatore firma il rapporto.
- Data di 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.
- 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".
- Base di valore: La dichiarazione delle assunzioni fondamentali alla base della valutazione.
- 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 costo: Un approccio che individua un valore basandosi sul principio economico per cui un acquirente non pagherebbe un bene più di quanto costerebbe ottenerne uno di pari utilità, acquistandolo oppure costruendolo.
- Approccio basato sul reddito: Un approccio che individua il valore attuale sulla base dei futuri flussi di cassa.
- 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 (Vedere IVS 104, paragrafo 40.1).
- Valore di mercato (VM): 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 (Vedere IVS 104, paragrafo 30.1).
- Valore di investimento: Il valore di un bene, per il proprietario o per un potenziale acquirente, correlato a un determinato fine d'investimento od obiettivo operativo (Vedere IVS 104, paragrafo 60.1). Il valore di investimento in inglese è noto anche come "worth").

## DEFINIZIONI

- **Valore speciale:** Un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale.
- **Valore complementare:** Elemento di valore addizionale, derivante dalla combinazione di due o più beni o interessi, per cui il valore complessivo è superiore alla somma dei valori dei beni considerati singolarmente.
- **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, miglione) e tutte le pertinenze fisse degli edifici (come impianti meccanici ed elettrici che forniscono servizi a un edificio), che siano sopra o sotto terra. (Si rammenta che qualsiasi diritto di proprietà, controllo, uso od occupazione di terreni ed edifici è definito immobile in conformità all'IVS 400, paragrafo 20.2.)
- **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.
- **Acquirente speciale:** Un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato.
- **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.
- **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. In ambito IVS sono definiti oggetto dell'incarico – vedere l'IVS 101, paragrafo 10.1.
- **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").