

Giudice Delegato:

Tipologia immobiliare
Unità in Condominio
Destinazione
Box auto

Tipologia Edilizia
Edificio isolato
Diritto in vendita:
Proprietà 1/1

Finalità Valutazione
Valore di Mercato
Data 1° sopralluogo
22/02/2023
Data Valutazione
22/11/2023

Tipologia Valutazione
Full
Data 2° sopralluogo
13/11/2023
Data Rapporto
04/12/2023
Criterio di stima
MCA

Valore di Mercato
Assunzioni speciali
No

Regione
Lazio
Comune
Colleferro

Provincia
RM
Localizzazione
Semicentrale

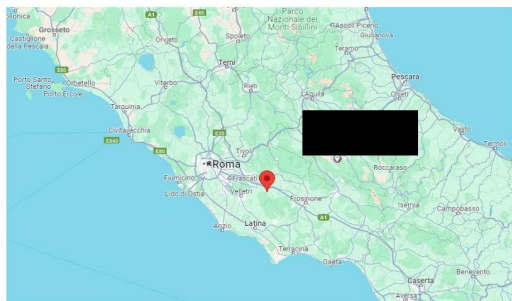
Indirizzo
via Giacomo Leopardi n.28

Coordinate

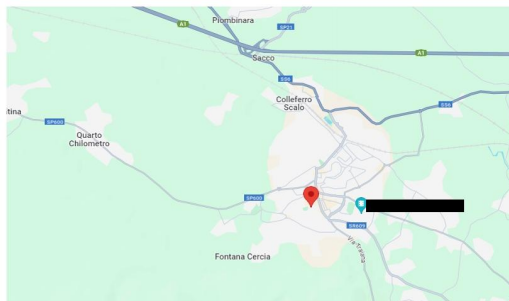
Stato di possesso
Libero

Superficie Commerciale
Valore di Mercato

30
22.200



LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Marco Iacovissi, in qualità di legale rappresentante della [REDACTED] con sede operativa in [REDACTED] iscritto all' [REDACTED] in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare Avanzato ai sensi della norma [REDACTED] e della certificazione [REDACTED] veniva nominato dal Liquidatore Avv. [REDACTED] quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato ai sensi dell'art. 568 Codice di procedura civile delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliare in Colferro (RM), via Giacomo Leopardi n.28

In applicazione alle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM ed agli Standard RICS lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- 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

Limiti dell'incarico:

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo effettuato, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



PROVENIENZE VENTENNALI

Perido		Proprietà	Diritto	Trasformazione di Società			
dal	al			Rogante	Data	Repertorio	Raccolta
03/12/1991	04/12/2023		Proprietà 1/1		03/12/1991	25.245	
				Trascrizione			
				Presso	Data	Reg. gen.	Reg. Part.
				Roma	06/07/1992	3.739	2.520
Sussiste 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
Note: ndr							



ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- 1 TRASCRIZIONE del 06/07/1992 - Registro Particolare 2520 Registro Generale 3739
Pubblico ufficiale  Repertorio 25245 del 03/12/1991
ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

 - 2 TRASCRIZIONE del 24/07/1996 - Registro Particolare 396 Registro Generale 3237
Pubblico ufficiale  Repertorio 30394 del 12/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
1 - Annotazione n. 291 del 16/05/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

 - 3 TRASCRIZIONE del 08/10/2015 - Registro Particolare 3239 Registro Generale 4296
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 135 del 09/12/2014
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
-





ANALISI DELL'ASSET

L'asset oggetto di analisi è costituito da due unità immobiliari a destinazione box auto, poste al piano quarto, di un fabbricato condominiale di maggior consistenza, ubicato in una zona semicentrale del Comune di Colleferro.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature rifinite ad intonaco civile.

Nello specifico il lotto di vendita è così costituito:

- box auto distinto con l'interno 74, censito catastalmente al sub. 76, di superficie catastale pari a 15 mq.;
- box auto distinto con l'interno 78, censito catastalmente al sub. 80, di superficie catastale pari a 15 mq.;

I lotti sono divisi in natura, ma possono essere alienati in un unico lotto.

La vendita dei beni è soggetta ad IVA.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato è da ritenersi sufficiente e le finiture esterne sono da ritenersi di sufficiente qualità.

Nello specifico:

- i box si presentano in uno stato sufficiente, il pavimento è rifinito in ceramica e risulta in più rialzato, le pareti risultano intonacate e tinteggiate di colore bianco.

ACCESSIBILITA'


L'accesso al compendio immobiliare avviene dalla strada pubblica via Leopardi a mezzo di cancelli carrai.

Per accedere alle unità immobiliari è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

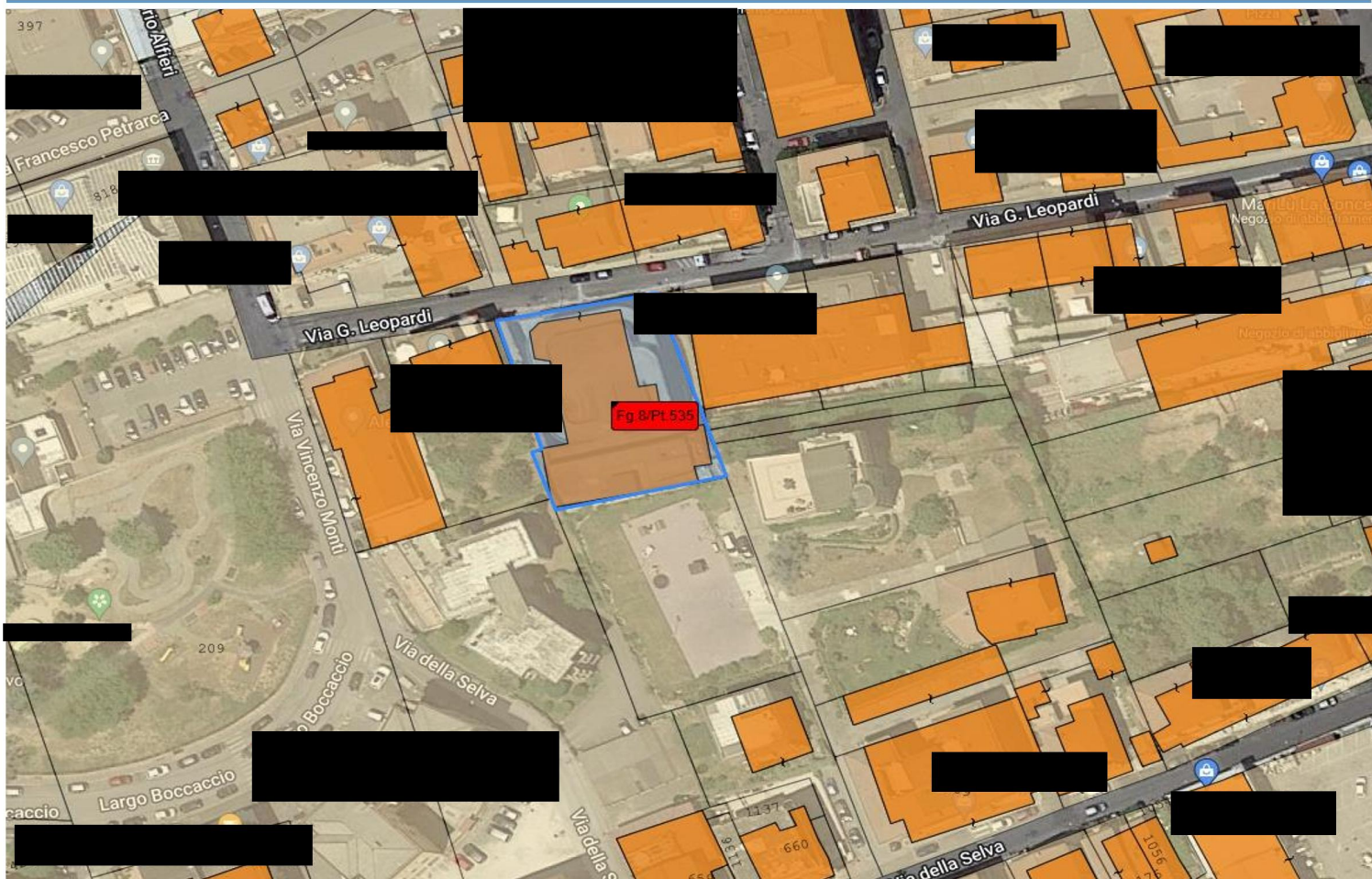
STATO OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo tutti i cespiti risultavano liberi

CONFINI

- sub. 76: Nord area di manovra, Est sub.75, Ovest sub.77, Sud Altra u.i.u.
 - sub. 80: Nord area di manovra, Est sub.79, Ovest sub.81, Sud Altra u.i.u.
- 

ESTRATTO DI MAPPA



- COMUNE DI COLLEFERRO -

ELABORATO PLANIMETRICO

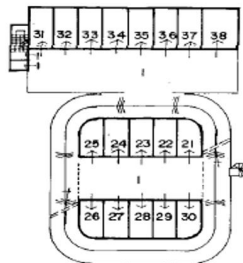
F. 8 ALL. 2° Partic. 535

SCALA 1:500

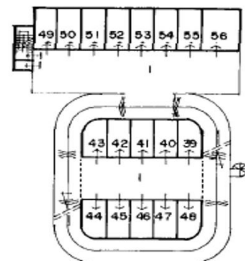
SCALA 1:1000

RIF. TIPO MAPPALE

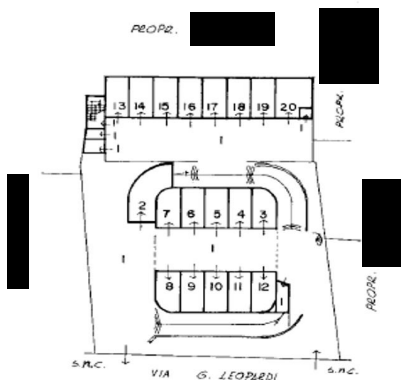
NO. 6551 DEL 11-12-87



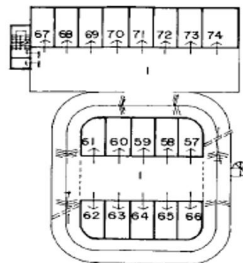
- PIANO PRIMO -



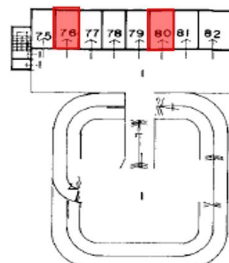
- PIANO SECONDO -



- PIANO TERRA COL CORTILE ANNESSA -



- PIANO TERZO -



- PIANO QUARTO -



Ingresso



Pavimentazione



Interno



Interno



Ingresso



Pavimentazione



Interno



Interno

ANALISI CATASTALE

n. Unità	Lotto	Note tecniche	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Uso Agricolo	Consistenza vani	Sup Catastale Totale mq	Sup Escluse aree scoperte mq	Rendita Catastale
1	1	-	CF	COL/8	535	76	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse		15	15		40,28
2	1	-	CF	COL/8	535	80	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse		15	15		40,28

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 14/11/2023.

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 "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda mq	Sup Esterna mq	Sup Fondiaria mq	Sup Edificabile mq	%	Sup Commerciale mq
1	1	COL/8	535	76	4	BOX AUTO	15,00				100%	15,00
2	1	COL/8	535	80	4	BOX AUTO	15,00				100%	15,00
TOTALE							30,00	0,00	0,00	0,00		30,00

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalate utilizzando misurazioni a campione eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI MERCATO "AS-IS"

CRN

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Illa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Commerciale mq	VM UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO €	CRN €/mq	CRN €
1	1	COL/8	535	76	4	BOX AUTO	15,00	740,00	11.100,00	450,00	6.750,00
2	1	COL/8	535	80	4	BOX AUTO	15,00	740,00	11.100,00	450,00	6.750,00
TOTALE							30,00	1.480,00	22.200,00		13.500,00

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Trasformazione di Società	Rogante:		Repertorio:	25245	Data:	03/12/1991
Intestatario:		Diritti ed Oneri reali:	Proprietà per 1/1				
Note: Gli estremi dell'Atto di Trasformazione sono stati desunti dalla relazione notarile a firma del Notaio							

SERVITU'

Dalla disamina delle trascrizioni non si evincono servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	- €
----------------------	----	--	-----

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che le planimetrie catastali e gli estratti di mappa corrispondono allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

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

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione Edilizia n. 4, Prot. n. 2677, rilasciata dal Comune di Colleferro in data 23 maggio 1981.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi corrisponde all'elaborato grafico della predetta Concessione.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Inq. Atmosferico	No	Inq. Acustico	No	Inq. Elettromagnetico	No
Rifiuti	Si	Materiali inquinanti	No	Amianto	No
Radon	No	Fibre artificiali vetrose	No	Pozzi, serbatoi e cisterne	No
Pericolosità Idraulica	No	Pericolosità Idrogeologica	No	Altre problematiche	No

A seguito del sopralluogo, per quanto visivamente rilevabile, non è stata riscontrata la presenza di sostanze nocive e/o inquinanti, ad eccezione della presenza di una libreria metallica all'interno del sub.80.

CONDOMINIO

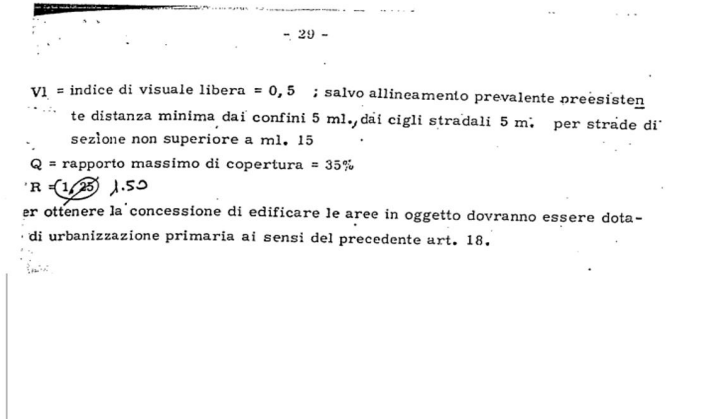
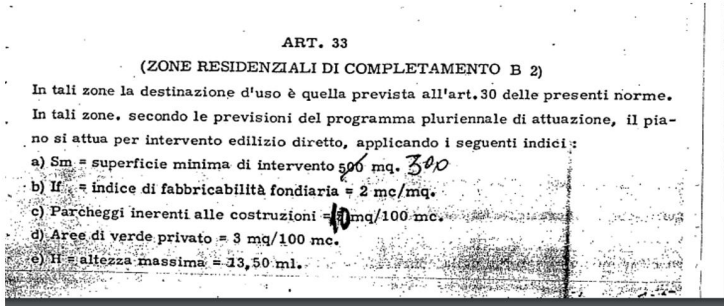
Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate pregresse	- €
------------------------	-----	------------------------	-----

In occasione del sopralluogo non è stato possibile reperire i riferimenti dell'Amministratore di Condominio.

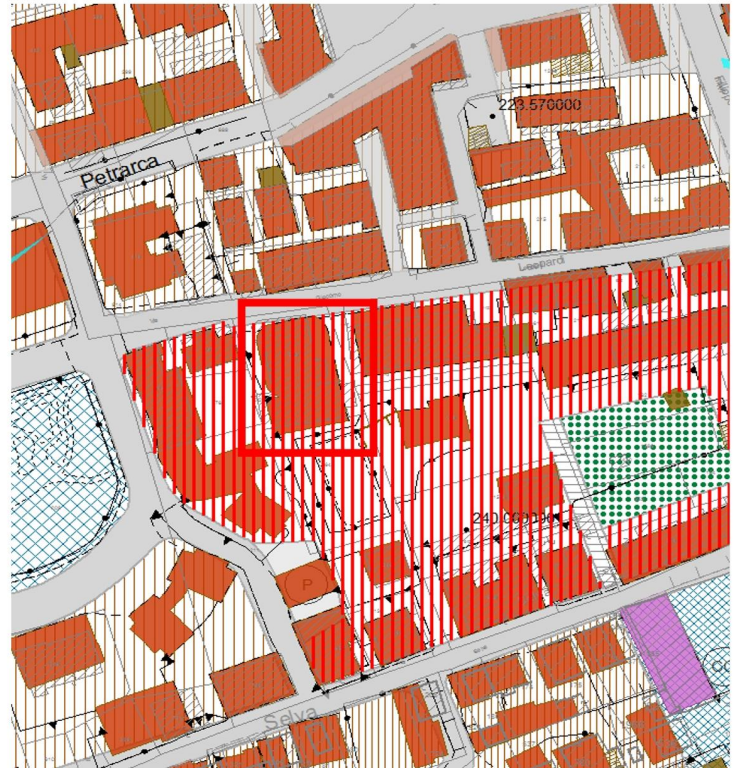
Strumento urbanistico vigente: P.R.G. approvato con Delibera del Consiglio Comunale n 92 del 28,05,1979

Sistema insediativo: P.R.G. - Zona Residenziale di Completamento - Zona B2 - come definita dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Stralcio NTA



Stralcio PRG



ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO COMMERCIALE

Tipo di contratto:	Destinazione:	Stato	Dimensioni	Forma di mercato	Fase del mercato	Filter
Compravendita	Box auto	Sufficiente	Piccole	Concorrenza monopolistica	Contrazione	Assente

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:	L'analisi di mercato ha evidenziato una limitata domanda ed una limitata offerta di immobili analoghi all'oggetto di valutazione.
Livello del prezzo:	L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range: per la vendita: tra 818 e 857 euro/mq per le aste: tra 400 e 1.100 euro/mq
Trend transazioni:	Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta crescente rispetto all'anno precedente
Giudizio di commerciabilità:	Nonostante l'asset sia ubicato in una buona posizione, in considerazione del suo stato manutentivo, si ritiene che l'asset abbia limitata liquidità. Si stimano tempi vendita pari a 12/18 mesi
Potenziale acquirente:	Utilizzatore diretto

OMI Semestre 2023/1 - fonte:

Comune	Colleferro	RM	Zona OMI	B1					
COMPRAVENDITA									
	Residenziale	Direzionale	Retail	Box		Residenziale	Direzionale	Retail	Box
Min - €/mq	850	950	1.050	650	Min €/mq/anno	48	52	76	34
Max - €/mq	1.700	1.400	1.500	900	Max €/mq/anno	88	76	112	48

VOLUMI DI COMPRAVENDITA - fonte:

Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Colleferro							
NTN	Totale 122	149	162	150	178	147	217
	% -	23%	8%	-7%	18%	-18%	48%
STOCK	Totale 11.026	11.033	11.035	11.047	11.090	11.117	10.242
	% -	0%	0%	0%	0%	0%	-8%
IMI	Totale 1%	1%	1%	1%	2%	1%	2%
	% -	23%	8%	-7%	18%	-18%	61%



Criterio di Stima:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore di mercato" alla data della valutazione. La valutazione è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero e immediatamente disponibile (non locato).

Il 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).

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach). Il **Market Comparison Approach** è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili."

Procedimento di stima:

Per applicare l'MCA si devono compiere aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere stimati attraverso i tradizionali criteri di stima (prezzo, costo, valore di trasformazione, valore complementare e valore di sostituzione) ed espressi sia in termini percentuali che in termini di valore.

Gli aggiustamenti sono il perno dell'analisi del MCA, le cui fasi sono le seguenti:

1) analisi del mercato per la rilevazione degli asking price di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;

In considerazione delle asimmetrie informative che afferiscono la congiuntura dei mercati e la ricerca di dati di mercato, in luogo dei prezzi di mercato sono stati analizzati i prezzi offerti in vendita per immobili simili (asking price), ed agli stessi è stato applicato uno sconto in fase di trattativa pari al 10%.

2) rilevazione dei dati immobiliari;

3) scelta delle caratteristiche immobiliari;

4) compilazione della tabella dei dati;

5) stima dei prezzi marginali;

6) redazione delle tabelle di valutazione;

7) sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Applicazione del metodo:

Nelle colonne sono riportati gli immobili di confronto (Comparabile 1, 2, 3) e l'immobile oggetto di stima (il Subject).

Nelle righe sono riportati il prezzo di mercato rilevato e le caratteristiche immobiliari: data del contratto, le caratteristiche superficiali, le altre caratteristiche tipologiche, le caratteristiche posizionali e qualitative.

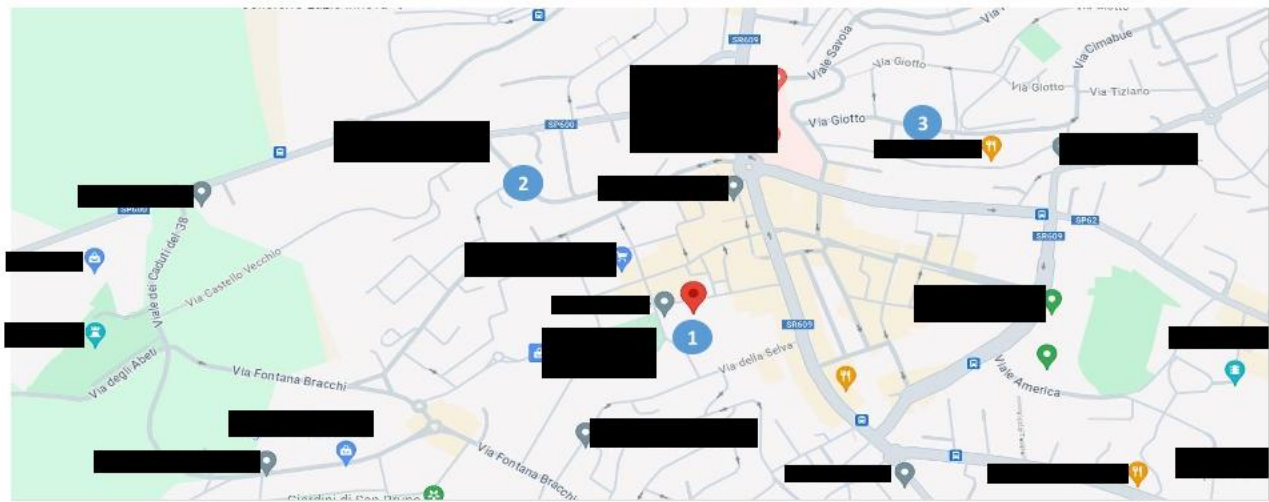
Una volta eseguita l'analisi dei prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, si procede nella compilazione della tabella di valutazione nella quale vengono svolte le operazioni di confronto tra gli immobili rilevati e l'immobile da valutare.

La tabella di valutazione si basa un ragionamento estimativo svolto nel confronto tra due immobili, uno di prezzo noto e uno di prezzo incognito, come ad esempio l'immobile di confronto e l'immobile da valutare.

Si parte dal prezzo totale dell'immobile e si considera una caratteristica alla volta. Se per la particolare caratteristica l'immobile di confronto è maggiormente dotato, allora il prezzo dell'immobile da stimare deve risultare minore di quello dell'immobile di confronto, in quanto è meno dotato. Per far ciò occorre sottrarre qualcosa al prezzo noto: questo qualcosa è il prezzo marginale della caratteristica moltiplicato per la differenza nella dotazione della caratteristica.

Il valore di mercato dell'immobile da valutare è pari al prezzo corretto, ossia alla somma del prezzo dell'immobile di confronto e degli aggiustamenti delle caratteristiche considerate.

Si riporta di seguito la tabella di analisi del MCA e l'analisi delle aste.



Caratteristiche	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
Foto				
Comune	Colleferro	Colleferro	Colleferro	Colleferro
Indirizzo	via G. Leopardi			via Giacomo Leopardi n.28
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Fonte				-
Data (mesi)	1,00	0,00	1,00	0,00
* Prezzo Offerto [€]	€ 12.000	€ 18.000	€ 15.000	-
* Sup. commerciale [mq]	14	22	18	17
Prezzo unitario [€/mq]	€ 857	€ 818	€ 833	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 10.800	€ 16.200	€ 13.500	-
* Stato di manutenzione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente
* Dotazione impiantistica	Scarso	Scarso	Scarso	Scarso
* Servizi igienici	0	0	0	0
* Ascensore	assente	assente	assente	assente
* Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Tabella dei dati

Data [mesi] [n]	1	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 10.800	€ 16.200	€ 13.500	-
Sup.commerciale [mq]	14	22	18	17
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 771	€ 736	€ 750	-
Stato di manutenzione [n]	1	1	1	1
Dotazione impiantistica [n]	0	0	0	0
Servizi igienici [n]	0	0	0	0
Box/posto auto [n]	0	0	0	0

Prezzo marginale	Minimo	736,36	Data	Rivalutazione annua	2%
Servizi Igienici	Costo (C)	5.000,00	Dotazione impiantistica	Costo (C)	8.000,00
	Vita utile (n)	24		Vita utile (n)	24
	Vetustà (t)	15		Vetustà (t)	15
Livello piano	Coeff. piano	1%	Ascensore del soggetto		assente
Stato manutenzione	Costo al mq. x liv.	150,00	Box / Posto auto	Valore	0,00

Analisi dei Prezzi Marginali

Data [mesi] [n]	18,00	27,00	22,50	-
Prezzo unitario [€/mq]	771,43	736,36	750,00	-
Stato di manutenzione [n]	150,00	150,00	150,00	-
Dotazione impiantistica [n]	3.000,00	3.000,00	3.000,00	-
Servizi igienici [n]	1.875,00	1.875,00	1.875,00	-
Box/posto auto [n]	0,00	0,00	0,00	-

Tabella di Valutazione

Data (mesi) (n)	18,00	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	2.209,09	-3.681,82	-736,36	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	0,00	0,00	0,00	-

Prezzi corretti	13.027,09	12.518,18	12.763,64	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	-

Massimo	13.027,09	Minimo	12.518,18	Divergenza %	4,1%
---------	-----------	--------	-----------	--------------	------

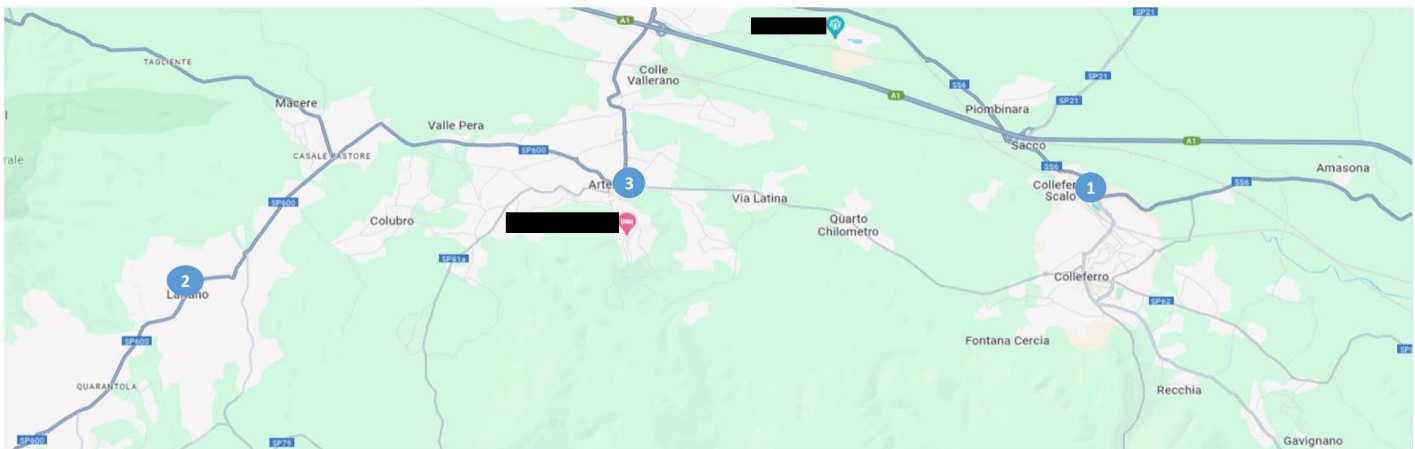
Sintesi di Stima

Valore di Mercato [€]	12.795,38
Valore di Mercato Unitario [€/mq]	750,00

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE

#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Prossima Asta	Valore CTU €	Valore CTU €/mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1			garage	S1	15	24/01/2024	12.595,00	865,64	€ 5.667,75	389,54	
2			garage	S1	20	19/12/2023	20.000,00	1.000,00	€ 16.000,00	1.099,66	
3			garage	S1	26	31/01/2024	19.000,00	950,00	€ 6.015,00	413,40	
							866	939	MINIMO	400	
							1.000		MEDIA	600	
									MASSIMO	1.100	

LOCALIZZAZIONE



VALORE DI MERCATO

Alla luce delle precedenti analisi 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 manutenzione, il grado di finitura, l'epoca di costruzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

QUOTA IN VENDITA: Proprietà 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE DI MERCATO		22.200,00	€	740,00	€/Mq
ADEGUAMENTI E CORREZIONI					
ADEGUAMENTO PER LO STATO DI POSSESSO	0%	0,00	€	0,00	€/Mq
CORRISPONDENZA CATASTALE		0,00	€	0,00	€/Mq
REGOLARITA' URBANISTICA		0,00	€	0,00	€/Mq
PROBLEMATICHE AMBIENTALI		0,00	€	0,00	€/Mq
ARRETRATI CONDOMINIALI		0,00	€	0,00	€/Mq
VALORE DI MERCATO		22.200,00	€	740,00	€/Mq

Roma, lì 04/12/2023

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Visure Catastali	Visure catastali aggiornate al 14/11/2023
2	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali
3	Elaborato planimetrico	Elaborato planimetrico registrato in data 23/12/1987
4	Estratto di mappa	E.D.M. del 14/11/2023
5	Ispezioni ipotecarie	Ispezioni ipotecarie al 27/11/2023



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.