

ANALISI VALUTATIVA

Unità Immobiliare Commerciale

Magazzino

*Via Achille Grandi, 1
Frazione Vicomorasso
Sant'Olcese - Genova*

Committente:



Executive Summary

Indirizzo	<i>Via Achille Grandi, 1 Frazione Vicomorasso Sant'Olcese - Genova</i>
Descrizione	<i>Tipologia immobile: Unità Immobiliare anno di costruzione del fabbricato: intorno anni 1950 destinazione d'uso: autorimessa (magazzino) piani entro terra: 0 piani fuori terra: 4 stato di manutenzione: necessita di ristrutturazione</i>
Consistenze	<i>Superficie sviluppata mq: 18,00 Superficie parametrata mq: 18,00</i>
Proprietà Profilo acquirente	
Open Market Value	<i>€ 6.000,00</i>
Data Valutazione	<i>23 aprile 2014</i>

Il presente executive summary deve essere letto congiuntamente al report valutativo con cui forma parte integrante ed è soggetto alle assumption, limiti e condizioni espressi nell'ambito della valutazione e quindi non deve essere letto come documento a se stante.

INDICE

1.0	Introduzione	5
2.0	Localizzazione.....	9
3.0	Descrizione	10
4.0	Consistenze.....	12
5.0	Situazione locativa	13
6.0	Problemi ambientali.....	14
7.0	Situazione urbanistica, catastale e vincoli	15
8.0	Analisi del mercato di riferimento.....	16
9.0	Analisi Valutativa	17
10.0	Sviluppo valutazione	18
11.0	Conclusioni.....	19

ALLEGATI

1	Lettera d'incarico	21
2	Principi Generali Utilizzati.....	27
3	Mappe ubicazionali e stradali	34
4	Fotografie	37
5	Comparables.....	36
6	Documentazione Catastale.....	38

[REDACTED]

Spettabile

[REDACTED]

Curatore Fallimentare

Ill.mo Prof. [REDACTED]

Roma, 23 aprile 2014

Oggetto: Unità immobiliare sita in via Achille Grandi, 1 località Vicomorasso, Sant'Olcese (GE), di proprietà Fallimento [REDACTED]

1.0 Introduzione

La presente relazione di stima e' stata redatta dalla [REDACTED] a seguito dell'incarico ricevuto dal Fallimento [REDACTED], quale proprietaria dell'unità immobiliare situata in via Achille Grandi, 1, località Vicomorasso comune di Sant'Olcese (GE). Lo sviluppo e' stato realizzato sulla base dei colloqui intervenuti con il committente, delle documentazioni trasmesseci, del sopralluogo effettuato e di tutti quei dati che sono stati assunti durante il processo valutativo e che vengono riportati nel corpo della stima.

1.a. Incarico

L'incarico di valutazione è stato conferito dal Fallimento [REDACTED] di seguito "committente" in forza di un incarico sottoscritto tra le parti . [REDACTED] è interessata alla definizione del valore commerciale del bene in esame, nella loro qualità di esperti indipendenti.

L'incarico è stato confermato, in forma scritta, dal Prof. [REDACTED] in qualità di Curatore del Fallimento [REDACTED]

La procedura fallimentare [REDACTED] è la richiedente della valutazione commerciale dell'immobile in oggetto.

1.b. Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è quello di determinare il più probabile valore di liquidazione del bene in esame, come espressamente richiesto dalla procedura. Secondo gli standard internazionali, per "valore di liquidazione", si intende il "(...) valore che considera una situazione nella quale un gruppo di beni, costituenti il patrimonio di un'impresa, sono offerti separatamente per la vendita, in genere in seguito ad una cessazione dell'attività dell'impresa. (...) e comunque in ipotesi di non continuità aziendale. I singoli beni possono essere ceduti con una regolare vendita che segue un marketing appropriato". (IVS 2, 6.9.2).

Tale ipotesi, prevede un arco temporale limitato, in cui le vendite devono essere concluse per estinguere un debito entro una determinata data. Per tali premesse, i valori di riferimento proposti, saranno scelti nella fascia bassa dei valori di mercato per agevolarne l'assorbimento dallo stesso.

1.c. Oggetto della valutazione

La proprietà oggetto della presente relazione di stima è sita in località Vicomorasso via Achille Grandi, 1, Sant'Olcese (GE).

Trattasi di unità immobiliare commerciale, posta al Piano terra di un edificio di maggior consistenza in aderenza al fabbricato principale che si sviluppa per quattro piani fuori terra.

1.d. Standard di valutazione

La proprietà viene valutata sulla base del Valore di Mercato, sia nella logica della attuale situazione locativa che nell'ipotesi di immobile libero, in accordo con i disposti del manuale RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) "Appraisal and Valuation Standards" 6ª edizione.

La valutazione viene approntata sulla base dei Principi Generali Utilizzati da [REDACTED] - Settore Valuation, "Allegato 2".

La presente valutazione è stata eseguita sotto il controllo e supervisione del Responsabile Appraisals, [REDACTED], MRICS.

1.e. Sopralluoghi

Il sopralluogo all'esterno ed interno dell'immobile è stato effettuato il giorno 23 aprile 2014.

La descrizione degli interni riportata nel paragrafo 3.c della presente relazione è stata rilevata in sede di sopralluogo.

1.f. Data della valutazione

La data di riferimento della valutazione è quella della stesura del presente report valutativo ovvero il 23 aprile 2014.

1.g. Documentazioni

L'analisi valutativa viene effettuata sulla base delle documentazioni e delle dichiarazioni rilasciate dal committente.

1.h. Esclusioni

Con accordo tra il committente e la scrivente, nell'esecuzione della relazione non sono state effettuate attività di due diligence per verificare i seguenti elementi:

- Atti di provenienza
- Ricerche urbanistico – catastali
- Condoni edilizi e/o D.I.A.
- Concessioni edilizie
- Agibilità
- Esame dello stato manutentivo edile ed impiantistico
- Stato d'inquinamento aereo e del suolo
- Regolarità, liceità ed adeguamento dell'immobile alle normative vigenti.

Le attività svolte si limitano all'analisi delle caratteristiche della porzione del complesso immobiliare e all'esame del mercato di riferimento, finalizzate alla determinazione del valore commerciale.

1.i. Responsabilità

Per tutti gli elementi sopra descritti sono state assunte informazioni direttamente dal committente per cui si declina ogni responsabilità relativamente alla natura ed all'esattezza delle informazioni fattecì pervenire, anche per quanto le stesse possano influenzare la valutazione finale.

1.j. Indipendenza

non ravvisa, nell'acquisizione ed esecuzione del presente incarico, nessun elemento di conflitto di interessi che possa pregiudicare la sua natura di consulente indipendente.

1.k. Copyright

La presente relazione è stata effettuata esclusivamente per uso interno del committente e del cliente e non potrà essere divulgata a terzi senza nostra preventiva approvazione e consenso anche relativamente a singole parti o stralci.

1.l. Assumptions

Nell'esecuzione della presente relazione di stima, sono state ipotizzate le seguenti situazioni:

- Regolarità, adeguamento alle normative vigenti e certificazione degli impianti esistenti.
- Insussistenza di qualunque limite e/o vincolo non espressi che limitino la vendibilità e la piena fungibilità del bene quali ipoteche, servitù, evizioni, contratti e/o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.
- Immobile libero da persone e/o cose ed immediatamente disponibile.

1.m. Limiti della valutazione

- Costanza del momento di mercato.
- Qualità delle informazioni.
- Forte motivazione alla vendita.

2.0 Localizzazione

Ad implementazione della seguente parte descrittiva, vengono unite una serie di mappe identificative dell'ubicazione del bene, come "Allegato 3".

2.a. Inquadramento generale

La proprietà, oggetto della presente relazione di stima, è ubicata nel comune di Sant'Olcese, frazione Vicomorasso, via Achille Grandi, 1. Il comune di Sant'Olcese è situato in Val Polcevera, a circa 20 chilometri a Nord di Genova, formato da diverse frazioni e numerosi piccoli nuclei di case sparse. La sede comunale è posta nella frazione di Piccarello, situata in posizione centrale rispetto alle altre frazioni.

2.b. Inquadramento di zona

Il territorio del comune di Sant'Olcese si estende lungo il torrente Sardorella ed è costituito dalle nove frazioni tra cui Vicomorasso. L'area in cui ricade l'immobile è semicentrale a carattere prevalentemente residenziale posta lungo la strada provinciale a pochi chilometri dall'Autostrada A7.

2.c. Collegamenti

La zona è ben collegata facilmente raggiungibile sia da un punto di vista stradale che di mezzi pubblici.

- Strada Provinciale 2 "di Sant'Olcese" che attraversa il comune;
- Stazione ferroviaria della rete nazionale è Genova-Bolzaneto sulla linea Torino - Genova, ma il territorio comunale è attraversato dalla linea ferroviaria secondaria Genova - Casella con fermate tra le altre a Vicomorasso;
- Autostrada A7 Genova - Milano, uscita Genova-Bolzaneto.

2.d. Trasporti pubblici

La zona dove ricade l'edificio è servita con i seguenti mezzi pubblici quali:

- Mezzi pubblici di superficie: autobus;
- Stazione ferroviaria.

3.0 Descrizione

Ad implementazione della seguente parte descrittiva, viene unito un servizio fotografico del bene, come "Allegato 4".

3.a. Esterni

La proprietà in esame è costituita da una autorimessa (C6), ma l'accesso troppo stretto non ne consente tale utilizzo, pertanto in questa sede viene considerata come magazzino; posta al Piano Terra di un edificio di maggior consistenza in aderenza al fabbricato principale che si sviluppa per quattro piani fuori terra, con copertura tetto a falde. Sopra la porzione in oggetto è presente un lastrico solare utilizzato dai proprietari dell'unità immobiliare del primo piano.

3.b. Caratteristiche costruttive

L'edificio, realizzato presumibilmente tra gli anni 1950-1960, è stato costruito con struttura portante in muratura e presenta caratteristiche tipiche dell'epoca. Il fabbricato è di tipo civile. Esternamente si presenta in scarse condizioni di conservazione, la facciata è rifinita con intonaco plastico graffiato, serramenti in legno, con caratteristiche estetico-morfologiche che si inseriscono armoniosamente nel tessuto urbano circostante.

Per le sue caratteristiche risulta essere particolarmente appetibile per utilizzatori diretti.

3.c. Destinazione

La destinazione dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione, è:

- Piano Terra: Magazzino.

La distribuzione funzionale degli spazi all'interno è così articolata:

- Unico ambiente, attualmente utilizzato come magazzino, al quale si accede attraverso una porta in legno. La manutenzione dei locali è scarsa e necessita di interventi di adeguamento e consolidamento, sono presenti infatti vistose crepe strutturali sulla muratura perimetrale portante.

3.d. Impianti

Non è stata fornita dal committente alcuna documentazione circa l'impiantistica, pertanto con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 1.h, si considera l'immobile corredato della seguente dotazione impiantistica:

- Fornitura idrica;

-
- Impianto di smaltimento acque reflue;
 - Fornitura elettrica.

3.e. Stato manutentivo

Dal sopralluogo effettuato sull'immobile è emerso che lo stato conservativo è scarso e necessita di lavori di adeguamento e ristrutturazione.

4.0 Consistenze

Come specificato nella fase di introduzione, non abbiamo effettuato misurazioni dirette delle superfici del bene, ma ci siamo limitati ad utilizzare le superfici commerciali determinate dal committente.

La superficie sviluppata risulta così ripartita:

Superficie Sviluppata: mq 18,00

Superficie Totale parametrata arrot.: mq 18,00

Piano	Destinazione	Sup. mq	Parametro	Sup. param. mq
PT	Autorimessa	18,00	100,00%	18,00
		18,00		18,00

La superficie commerciale è stata rilevata dalla documentazione tecnica fornita dal Committente.



5.0 **Situazione locativa**

La proprietà in esame non è interessata da contratti di locazione.

6.0 Problemi ambientali

Come menzionato nei "Principi Generali Utilizzati da [REDACTED] - Settore "Valuation", la nostra società non è qualificata per fornire consulenze o fare investigazioni sullo stato ambientale di un sito.

In particolare, con relazione all'immobile in esame:

- non abbiamo effettuato investigazioni o ispezioni sull'utilizzo fatto nel tempo del terreno finalizzate a rilevare l'esistenza di possibili inquinamenti ambientali;
- non siamo in grado di indicare o prevedere eventuali stati di inquinamento del suolo o aereo esistenti o potenziali.

7.0 Situazione urbanistica, catastale e vincoli

7.a. Situazione urbanistica

Non è stata fornita dal committente alcuna documentazione urbanistica, pertanto con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 1.h, si considera l'immobile come regolare.

7.b. Situazione catastale

Dalla documentazione fornita dal Committente l'immobile risulta accatastato come segue:

foglio	particella	Sub	Piano	Categ.	classe	Consist. mq	Rendita cat.
13	184	4	terra	C6	1	18	85,53

7.c. Vincoli

Non è stata fornita dal committente alcuna documentazione inerente la presenza di vincoli, pertanto con riferimento a quanto riportato nel precedente punto 1.h, si considera l'immobile non essere gravato da vincoli di nessun genere.

8.0 Analisi del mercato di riferimento

8.a. Locale e nazionale

Il mercato degli utilizzatori

Gli utilizzatori sono coloro che acquistano i beni immobiliari per abitarli o per svolgere all'interno la propria attività.

- Offerta: unità immobiliari ad uso residenziale, direzionale, commerciale da ristrutturare o di recente ristrutturazione con taglio medio piccolo.
- Domanda: riguarda prevalentemente unità ad uso residenziale, direzionale, commerciale da ristrutturare e con possibilità di parcheggio.
- Vacancy: in zona si è riscontrato un tasso di sfritto che può essere identificato in un range che va dal 15% al 20%.
- Assorbimento: i tempi medi di assorbimento oscillano dai 18 ai 24 mesi.

9.0 Analisi Valutativa

9.a. Criterio di valutazione (Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

9.b. Profilo di acquirente

In funzione delle caratteristiche intrinseche, potenziali ed ubicazionali del bene in esame riteniamo che il più probabile profilo di acquirente è l'utilizzatore diretto. Il valore di vendita viene ricercato utilizzando il metodo comparativo.

9.c. Il metodo comparativo

Il valore di vendita viene ricercato attraverso la comparazione con porzioni immobiliari simili per destinazione d'uso e per localizzazione o comunque riconducibili all'edificio in esame recentemente alienate o in vendita. I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale sulla specifica piazza, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei comparables trovati rispetto agli edifici in esame, eventualmente parametrati alle pertinenze, come in questo caso pari al 25-30% del valore unitario.

10.0 Sviluppo valutazione

10.a. Locale

Utilizzatore diretto

La valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo e attribuendo valori unitari che tengono conto degli aspetti legati alla ubicazione dell'area, alle caratteristiche costruttive del manufatto, al taglio dimensionale, alla appetibilità del bene e all'andamento del mercato immobiliare locale.

Dalle indagini effettuate, dalle interviste svolte agli operatori immobiliari locali, dalle pubblicazioni autorevoli del settore nonché dagli elementi comparativi riscontrati "Allegato 5" è emerso che i valori medi di zona per immobili ad uso commerciale con taglio medio/piccolo oscillano dai 340,00 ai 500,00 €/mq.

Per il complesso in esame, trattandosi di unità in scarse condizioni di conservazione, si considera il valore minore pari a € 340,00 €/mq.

Il prospetto seguente evidenzia lo sviluppo della valutazione, che perviene a determinare il Valore di Mercato del complesso immobiliare in oggetto, in € 6.120,00.

Destinazione	Piano	Mq/Nr	Val. Unit.	Val. Tot. (€)
Autorimessa	PT	18,00	340,00	6.120,00
Totale				6.120,00



11.0 Conclusioni

Dalla analisi effettuata si determina che i beni hanno un valore complessivo arrotondato di:

Euro 6.000,00 (euro seimila/00)





ALLEGATI





Allegato 1

Ill.mo Prof. [REDACTED]
[REDACTED]

Roma li 18 settembre 2013

Offerta servizi di Valutazione e Due Diligence documentale per procedura fallimentare
[REDACTED]

Gentile Professore, facendo seguito ai colloqui intercorsi, siamo di seguito ad offrire i servizi di Valutazione e Due Diligence documentale la procedura fallimentare [REDACTED] in qualità di "Esperti Indipendenti".

PREMESSO CHE:

- (a) [REDACTED] vanta una consolidata esperienza nel settore della valutazione, gestione e commercializzazione di patrimoni immobiliari secondo gli standard internazionali RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), richiesti anche da ABI e Banca d'Italia per gli esperti indipendenti;
- (b) la Procedura è proprietaria o detiene partecipazione nei veicoli proprietari degli immobili (di seguito l'"Immobile") siti in Italia, così come meglio identificati successivamente nel presente incarico professionale di valuation e Due Diligence documentale (di seguito gli Immobili);
- (c) la procedura intende conferire a [REDACTED] incarico professionale a svolgere i servizi di cui sopra in relazione gli Immobili, alle condizioni stabilite nel presente incarico di Valuation e Due Diligence documentale (di seguito "incarico");
- (d) [REDACTED] si è dichiarata disponibile a fornire alla Società i servizi di Valuation e Due Diligence documentale, come meglio specificati nell'art. 2.

1. Oggetto del Mandato

1.1 La Società conferisce a [REDACTED] che accetta, l'incarico professionale, senza rappresentanza ai sensi del successivo Articolo 8, per svolgere i servizi di Valuation e Due Diligence documentale, relativamente agli immobili indicati successivamente.

1.2 La Società si impegna a fornire a [REDACTED] tutte le informazioni, i dati necessari e la relativa documentazione (compresa quella locativa, urbanistica e catastale attualmente in possesso) idonea a consentire a quest'ultima l'esatta individuazione delle unità da porre in vendita, la predisposizione del listino di vendita e quant'altro possa occorrere per lo svolgimento del Mandato.

2. Individuazione delle Attività

[REDACTED] si obbliga, per effetto della sottoscrizione del presente incarico professionale, a fornire alla Società tutti i servizi necessari ed opportuni per l'esecuzione dell'incarico stesso, e precisamente:

Analisi della documentazione inerente il singolo progetto/asset;

Inquadramento territoriale del progetto/asset;

Inquadramento del mercato di riferimento (market analysis);

Individuazione del profilo acquirente;

Scelta del criterio valutativo (open market value, passing rent, discounted cash-flow);

Update valutazioni già svolte in proprio o da altri professionisti da Voi già incaricati;

Sviluppo della valutazione secondo il criterio adottato (RICS);

Market Scenario con ipotesi di valorizzazione;

Strategia di valorizzazione nel medio periodo finalizzato a massimizzare i ricavi e favorire la vendita;

Piano vendite e conclusioni.

I criteri Valutativi adottati saranno i seguenti:

Valore di Mercato (OMV - Open Market Value)

Il concetto di valore di libero mercato (Open Market Value) è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile dalla vendita del bene immobile, alla data della stima, assumendo le seguenti situazioni:

- che il proprietario sia fortemente motivato alla vendita;
- che l'acquirente sia motivato ma non obbligato all'acquisto;
- che le parti abbiano una buona conoscenza del mercato, effettuino una normale trattativa sul prezzo, agiscano in piena libertà, senza forzature e non siano tra loro legate o correlate;
- che la ricerca degli acquirenti sia protratta per un tempo medio di commercializzazione di zona per quel prodotto e adeguatamente sostenuta da mirate azioni di marketing;
- che il momento e l'andamento del mercato immobiliare rimangano costanti.

Valore di Pronto Realizzo (ERV - Estimated Realization Value)

Il concetto di valore di pronto realizzo è volto a determinare il più probabile valore di scambio ottenibile in un periodo molto breve e limitato del tempo, fermo restando i presupposti dell'OMV.

Il contenuto dei report valutativi saranno corredati delle seguenti sezioni:

- o Executive Summary
- o Parte introduttiva
 - Introduzione;
 - Principi generali;
 - Basi della valutazione
- o Rapporto di valutazione
 - Descrizione della localizzazione;
 - Dettagli identificativi della proprietà e breve;
 - Tabella riassuntiva delle consistenze;
 - Dati catastali ed urbanistici;
 - Costi operativi non trasferibili a carico della Proprietà;
 - Situazione locativa;
 - Assunzioni formulate;
 - Market Overview;
 - Scelta del mercato di riferimento e tipologia acquirente;
 - Cenni di inquadramento sul mercato immobiliare di riferimento;
 - Approccio valutativo;
 - Esplicitazione del metodo di valutazione utilizzato con indicazione di determinazione dei tassi di attualizzazione;
 - Valutazioni e considerazioni;
 - Valore di mercato;
 - Allegati (Planimetrie, Documentazione grafica, Elaborati di Calcolo).

Relativamente ai criteri di valutazione saranno utilizzati uno dei seguenti metodi:

- o Trasformazione;
- o Costo di costruzione;
- o Valore residuale;
- o Valore di mercato;
- o Reddittuale;
- o Passing rent;

Relativamente alla Due Diligence, saranno analizzati i documenti in possesso e verrà segnalato quanto necessario, sia dal punto di vista documentale che di attività tecnico, urbanistico, catastale ed amministrativo, per la messa in vendita dei cespiti analizzati (preparazione del fascicolo per la vendita).

3. Modalità di esecuzione del Mandato

3.1 Per l'esecuzione del presente Mandato, [REDACTED] si impegna inoltre a fornire assistenza da Suoi incaricati, per tutte le singole unità.

3.2 [REDACTED] avrà la facoltà di conferire, a sue spese e responsabilità, a terzi, persone fisiche o giuridiche, e previo ed espresso consenso scritto della Società, sub-incarichi per lo svolgimento di tutte o di parte delle attività oggetto del presente Mandato, e si obbliga a tenere indenne e manlevata la Società da qualsiasi pretesa di detti terzi e da qualsiasi danno sofferto dalla Società quale conseguenza diretta dello svolgimento di tali sub-incarichi da parte dei terzi incaricati.

4. Compensi

Relativamente al punto 2, il compenso (di seguito il "Compenso") viene stabilito:

[REDACTED]	Valutazione full con visita	Immobili e terreni sino a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Valutazione full con visita	Immobili e terreni oltre a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Due Diligence documentale	Immobili e terreni sino a mq 500	[REDACTED]
[REDACTED]	Due Diligence documentale	Immobili e terreni oltre a mq 500	[REDACTED]

Gli importi indicati nella precedente tabella, sono la netto del rimborso delle spese di trasporto ed alloggio (qualora necessario) rendicontate a piè di lista.

Il pagamento del corrispettivo dovrà avvenire entro 15 giorni di calendario, dalla consegna del lavoro finito a mezzo bonifico o assegno bancario.

Qualora la [REDACTED] venisse incaricata della vendita degli immobili in oggetto, sia in blocco o frazionatamente, l'importo di cui sopra verrà totalmente decurtato dalle eventuali commissioni maturate al momento della vendita e che verranno, eventualmente, regolamentate da successivo formale incarico di vendita.

5. Costi

Sono ad esclusivo carico di [REDACTED]

a) tutti i costi e le spese inerenti al personale ed alle attività o agli interventi necessari per il puntuale adempimento degli obblighi contrattuali di cui al presente Mandato;

b) tutti i costi e le spese generali sostenuti da [REDACTED] nell'espletamento delle attività dirette a fornire i Servizi;

Sono ad esclusivo carico della Società:

gli onorari dei professionisti che saranno incaricati dalla Società per la fornitura di servizi e consulenze in relazione alla sola regolarizzazione degli Immobili, quali a titolo esemplificativo, avvocati, notai, geometri e tecnici, per renderli vendibili.

6. Consegna del lavoro

Da concordare tra le parti.

7. Responsabilità di [REDACTED]

7.1 [REDACTED] si impegna ad eseguire il presente incarico secondo i migliori standard di mercato e con la peculiare diligenza, correttezza e professionalità richieste dall'esercizio imprenditoriale delle singole attività oggetto del incarico.

7.2 [REDACTED] dichiara che alla data odierna non esistono conflitti di interesse potenziali o effettivi per lo svolgimento delle Attività e che la società che lo stesso rappresenta ha definito un'adeguata politica di gestione dei conflitti di interesse in cui possa incorrere nel corso della propria operatività, impegnandosi a comunicare tempestivamente tutte le

situazioni future che possano configurare l'insorgenza di potenziali conflitti di interesse nei confronti della Società.

8. Poteri di rappresentanza

Il presente incarico non conferisce a [redacted] alcun tipo di rappresentanza della Società.

9. Obbligo di riservatezza

9.1 Ciascuna Parte dichiara, per sé e per i propri rispettivi amministratori, dirigenti, impiegati e consulenti che, in considerazione della messa a disposizione di Informazioni Riservate:

- (a) le Informazioni Riservate, in qualsiasi forma rivelate, non verranno in alcun modo divulgate, neppure parzialmente, a terzi;
- (b) le Informazioni Riservate non verranno utilizzate per altri scopi che non siano solo ed esclusivamente quelli relativi all'esecuzione del presente Contratto.

9.2 Le Informazioni Riservate potranno essere rivelate solamente a quegli amministratori, dirigenti, impiegati o consulenti della Parte ricevente che abbiano ragionevole necessità di conoscerle ai fini dell'esecuzione del presente Incarico.

9.3 Le precedenti restrizioni non saranno applicate nei casi in cui le Informazioni Riservate:

- (a) siano o diventino di pubblico dominio non per fatto addebitabile alla Parte ricevente. A tal fine, le Informazioni Riservate non potranno essere considerate di pubblico dominio per il solo fatto di essere conosciute da alcuni soggetti per i quali le stesse possano essere di interesse commerciale;
- (b) la Parte ricevente dimostri in modo inconfutabile di essere già legittimamente in possesso delle Informazioni Riservate al tempo della messa a disposizione delle stesse;
- (c) siano state fornite alla Parte ricevente da un soggetto terzo agente in buona fede, non legato da alcun obbligo di confidenzialità e laddove la Parte ricevente non abbia alcun motivo di dubitare della buona fede dello stesso;
- (d) debbano essere rivelate in forza di una inderogabile previsione della Legge Applicabile. In tali casi, la Parte che ha l'obbligo di rendere note le Informazioni Riservate dovrà informare immediatamente l'altra Parte di tale necessità prima che la rivelazione avvenga e, in ogni caso, si obbliga a collaborare con la Parte cui l'informazione pertiene, al fine di evitare la rivelazione o mitigarne gli effetti.

9.4 Ad eccezione dell'ipotesi indicata al precedente Paragrafo 9.3 (c), nessuna Parte potrà fare dichiarazioni, annunci a terzi o alla stampa o in generale ai media, in relazione all'Incarico, senza previo consenso scritto dell'altra Parte.

9.5 Le disposizioni contenute nel presente Articolo 9 saranno efficaci a partire dalla data di stipulazione del presente Incarico o dalla data della prima comunicazione di alcuna Informazione Riservata e resteranno in vigore anche dopo che l'Incarico avrà perso efficacia per un periodo di due anni.

10. Comunicazioni

Ogni avviso, comunicazione o documento da inviarsi ad ognuna delle Parti del presente Mandato dovrà essere inviato via fax confermato con lettera raccomandata con avviso di ritorno, alla parte interessata, all'indirizzo indicato qui di seguito o ad ogni altro indirizzo successivamente comunicato per iscritto da ognuna delle Parti all'altra.

Se a [redacted]

Via [redacted]

All'attenzione del dott. [redacted]

Fax: [redacted]

Tel.: [redacted]

e-mail: [redacted]

Le comunicazioni di cui sopra saranno efficaci dal momento della loro ricezione da parte del destinatario, certificata dall'avviso di ricevimento, dalla lettera di conferma nel caso del fax.

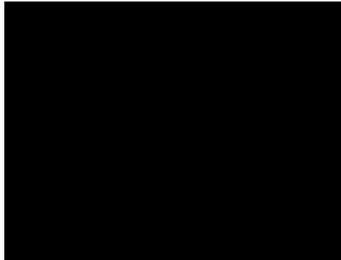


11. **Varie**

Il presente Mandato non potrà essere emendato o modificato che per atto scritto, sottoscritto dalle Parti.

12. **Foro competente**

Per qualsiasi controversia comunque derivante dal presente Mandato sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.





Allegato 2

**Principi Generali Utilizzati da [REDACTED]
Settore Valuation**

Il nostro obiettivo è assicurare un servizio professionale ed efficiente a tutti i nostri clienti. Allo scopo di stabilire chiare condizioni di consulenza per i potenziali clienti, riteniamo sia importante per noi condividere i fini e i propositi delle consulenze commissionate e per i clienti le comuni limitazioni del servizio offerto.

Siamo disponibili a discutere variazioni, ove appropriate, e a definire le forniture di servizi aggiuntivi e/o estesi, quali ad esempio la due diligence completa.

I principi generali che seguono sono applicabili a tutte le valutazioni e incarichi sottoscritti da [REDACTED] salvo che siano specificatamente presi accordi diversi con incarichi scritti e allegati al report.

I principi generali sono normalmente inclusi quali appendici al report e ne costituiscono una parte integrante.

1. Valutazioni Standard

Le valutazioni saranno realizzate secondo gli standard professionali e quelli normati nel manuale ("The Red Book") edito da The Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e validate da personale che risponde ai requisiti richiesti da RICS, con riguardo al suo statuto ed ai suoi regolamenti. Le relazioni di stima, effettuate in accordo con le norme disciplinate dal Red Book garantiscono elevati standard del servizio prestato e tutelano il Cliente.

2. Conferma degli incarichi

In ottemperanza alle disposizioni del Red Book, gli incarichi devono essere confermati per iscritto dai Clienti. Oltre ai contenuti specificati sotto anche lo scopo, la tempistica e i limiti del servizio di valutazione dovranno essere oggetto dell'accordo.

3. Basi delle valutazioni

Le Proprietà saranno valutate individualmente, le valutazioni saranno realizzate su una base appropriata allo scopo concordato ed in accordo con le definizioni e le assunzioni contenute nel Red Book.

I criteri e le basi delle valutazioni saranno contenuti nel corpo della relazione e le legende di riferimento.

4. Atti di provenienza e Gravami

Non analizzeremo gli atti di provenienza sebbene, ove forniti, prenderemo in considerazione le relazioni, fornite dai legali del Cliente, relativamente alla provenienza del bene. Si assume, se non specificato diversamente, che ogni proprietà ha titoli di provenienza validi, che ne permettono la vendita e che tutta la documentazione relativa al bene è corretta, esaurientemente, priva di irregolarità, modificazioni pianificate o previste, restrizioni onerose o soggette a limitazioni da parte delle autorità locali o cause pendenti sulla proprietà.

5. Costi di vendita

Nella stesura della valutazione non verranno inseriti costi di vendita e tassazioni relative che possono incidere in caso di commercializzazione del bene. La nostra valutazione sarà espressa al netto di IVA o altre imposte applicabili alla vendita. Le proprietà saranno valutate non considerando l'incidenza di eventuali mutui o altre tipologie di finanziamento.

6. Fonti e informazioni

Sulla base delle informazioni fornite ed inserite in relazione, verranno relazionate le fonti utilizzate, così come sui dettagli relativi al possesso, godimento e situazioni locatative, corrispettivi di locazione o altro e altre materie rilevanti, come riassunte nel nostro report. Noi garantiremo che queste informazioni saranno complete e corrette.

7. Limitazioni

Le mappe allegate ai report hanno unicamente scopi identificativi e non possono essere utilizzate per stabilire limitazioni, provenienze, oneri o servitù di altro genere. L'estensione del bene è delimitata in base alle informazioni fornite e/o la nostra deduzione dei confini.

8. Urbanistica, Viabilità e prescrizioni di legge

Le informazioni in merito all'assetto urbanistico e alle vie primarie di comunicazione in considerazione di quanto relativo alla proprietà in oggetto, quando considerate appropriate, saranno ottenibili unicamente in forma verbale. Queste informazioni ci saranno fornite e quindi accolte in considerazione del fatto che nessuna relazione sarà realizzata in merito. L'ottenimento di informazioni scritte potrebbe infatti richiedere parecchie settimane per le repliche e determinare cambiamenti. Qualora siano richieste conferme in termini urbanistici, si raccomanda che siano gli avvocati dei clienti a sottoscrivere i documenti inerenti, che potranno anche confermare il quadro di riferimento utilizzato nel nostro report.

Nella valutazione assumiamo che le proprietà sono state costruite, o sono in costruzione, sono occupate o utilizzate in conformità con le corrette autorizzazioni di legge.

Si stabilisce che quanto premesso è conforme ai termini di legge anche in riferimento alla normativa di sicurezza.

9. Aree edificabili & Età

Dove richiesto, saranno relazionate le aree identificate da una mappa quotata, altrimenti dimensioni e aree misurate in loco o determinate dalle planimetrie saranno calcolate sulla base degli standard o le pratiche di misurazione locali e saranno quindi quotate con una approssimazione ragionevole, sempre in considerazione della affidabilità delle mappe fornite. Dove l'età della costruzione è stata stimata, il dato sarà unicamente indicativo.

10. Condizioni strutturali

Le stime relative agli edifici, alle strutture e alle condizioni del suolo derivano da indagini dettagliate condotte sulle costruzioni, sulla struttura, sui servizi tecnici e ancora sulle condizioni del terreno e più specificatamente del suolo, sviluppate da specialisti edili o ingegneri e non sono compresi nel costo normale della valutazione. Nel caso in cui non si riceva l'incarico per realizzare la stima di cui sopra ci si troverà nell'impossibilità di escludere, sulla proprietà in oggetto, qualsiasi pendenza strutturale, deterioramento, infestazione, o difetti di qualsiasi altra natura incluso danneggiamenti dovuti all'uso di materiali nocivi in corso d'opera. Riporteremo i contenuti di tutte le indagini edili a noi consegnate così come qualunque difetto o imperfezione di cui saremo a conoscenza o che riscontreremo in corso di ispezioni valutative, in caso contrario le proprietà saranno considerate libere da imperfezioni e difetti.

11. Condizioni del suolo

Stabiliremo non esserci suolo o condizioni di sottosuolo avverse e che le principali caratteristiche del sito di ciascuna proprietà sono sufficienti a sostenere la costruzione edificata o da costruire.

12. Investigazioni ambientali

Le investigazioni ambientali dovranno essere commissionate a specialisti qualificati direttamente dai committenti o dai proprietari dei beni nei casi in cui si sospetta contaminazione del suolo o possibili sopravvenienze passive, per identificare gli eventuali rischi e quantificarli prima di un eventuale acquisto. Nel caso in cui ci venissero consegnati i risultati conclusivi di tali indagini, sui quali relazionare, questi saranno riportati nelle valutazioni citando le fonti e la natura delle indagini. Sarà nostra cura sottolineare

qualunque dato anche ovvio rilevato o evento di contaminazione dannosa identificato in corso di valutazione.

Non essendo, tuttavia, specialisti ambientali non sviluppiamo a tal proposito alcuna investigazione scientifica del sito o dell'area edificabile per individuare l'esistenza di qualsiasi contaminazione ambientale e non svolgiamo nemmeno ricerche presso gli archivi pubblici per individuare attività passate che potrebbero risolversi in potenziali future contaminazioni. In assenza di indagini appropriate e dove non vi sia ragione di sospettare rischi di contaminazione, la nostra valutazione si fonderà sull'assunto che la proprietà è libera da inquinamenti. Qualora invece si dovesse sospettare o si avesse la certezza di inquinamento, ma non ci fossero state fornite indagini al riguardo, nella valutazione sarà data evidenza di questa situazione e verrà raccomandata una ispezione ambientale.

13. Locazioni

La richiesta di lettura e analisi dei contratti di locazione dovrebbe essere confermata in forma scritta. Nel caso, si raccomanda che la nostra interpretazione non sia fine a se stessa bensì confermata da studi legali, in particolare dove sia coinvolta la sicurezza della proprietà, relativamente a operazioni di acquisto o all'attività creditizia in generale.

14. Convenzione

Imposteremo la nostra stima generale dei potenziali acquirenti sulla base delle assunzioni circa la situazione finanziaria dei locatari. Tuttavia non saranno realizzate indagini dettagliate sulla situazione stessa, salvo venga espressamente richiesto, e si suppone, salvo eccezione, che in tutti i casi in cui non si riscontrano arretrati significativi dei pagamenti e vi sia disponibilità a coprire le obbligazioni nei termini dei contratti e accordi presi.

15. Prestito garantito

Nei casi in cui ci viene richiesto di commentare la garanzia della proprietà relativamente ad un prestito ipotecario, siamo unicamente in grado di definire l'entità del valore commerciale del bene. La definizione del livello e dell'adeguatezza del capitale e la copertura per i prestiti è responsabilità del prestatore in considerazione dei termini del prestito.

16. Ripristino delle stime

Un incarico di ripristino delle stime a scopi assicurativi costituisce un servizio specialistico pertanto ci raccomandiamo che vengano definiti termini specifici. Qualora sia richiesta una consultazione a verifica dell'adeguatezza della copertura esistente, questa dovrebbe essere specificata nelle istruzioni dichiarate alla commissione della valutazione e, una volta

realizzata, costituirebbe unicamente una guida e non dovrebbe essere usata quale termine base per la copertura assicurativa.

17. Comparables

Quando l'analisi dei comparables è inclusa nel nostro report, questa informazione è per lo più basata sulle nostre indagini orali e la sua accuratezza non può essere garantita o potrebbe essere soggetta a patti di confidenzialità. Ad ogni modo tali informazioni saranno fornite unicamente se ritenute affidabili o qualora vengano espressamente richieste. In aggiunta, non abbiamo ispezionato le proprietà comparabili.

18. Responsabilità

La nostra valutazione è confidenziale rispetto al committente, e nessuna responsabilità sarà accettata nei confronti di terzi per la valutazione nel suo complesso e tanto meno per stralci della stessa. Tale responsabilità non verrà estesa conseguentemente a nessuna altra parte salvo che accordi scritti stabiliscano diversamente; questa condizione potrebbe comportare una richiesta di un compenso addizionale.

19. Divulgazione & Pubblicazione

Qualora la nostra valutazione dovesse essere divulgata ad altri rispetto ai committenti del report, le basi su cui è stata formulata la valutazione stessa dovranno essere dichiarate. Nè il report nel complesso nè alcuna sua parte nè gli allegati potranno essere inclusi in documenti pubblicati, circolari o comunicati senza previa autorizzazione scritta.

Basi della valutazione

1. Valore del Mercato (MV):

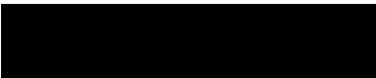
Il valore del mercato è definito come segue:

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni.

2. Valore d'Uso Attuale (EUV)

L'EUV è la base idonea per redigere i report finanziari ed è definito come segue:

La cifra stimata per cui una proprietà può essere transata al momento della valutazione, tra un acquirente ed un venditore, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di



promozione commerciale in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo, considerando che all'acquirente è garantito il possesso di tutte le parti libere della proprietà così come richiesto dalla trattativa e ignorando qualsiasi uso potenziale alternativo e ogni altra caratteristica della proprietà che possa determinare il suo valore immobiliare da una diversa analisi che passi attraverso la ricostruzione e il management nei costi di ripristino.

3. Quota di affitto di mercato (MR):

La quota di affitto di mercato è stabilita come segue:

Una consulenza relativa alla miglior cifra di affitto riconoscibile dal mercato al tempo della valutazione assumendo quanto segue: l'ammontare stimato a cui una proprietà, o uno spazio all'interno di essa, dovrebbe essere locata, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore, 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, con cautela e senza coercizioni.

4. Valore di mercato progettato (PMV)

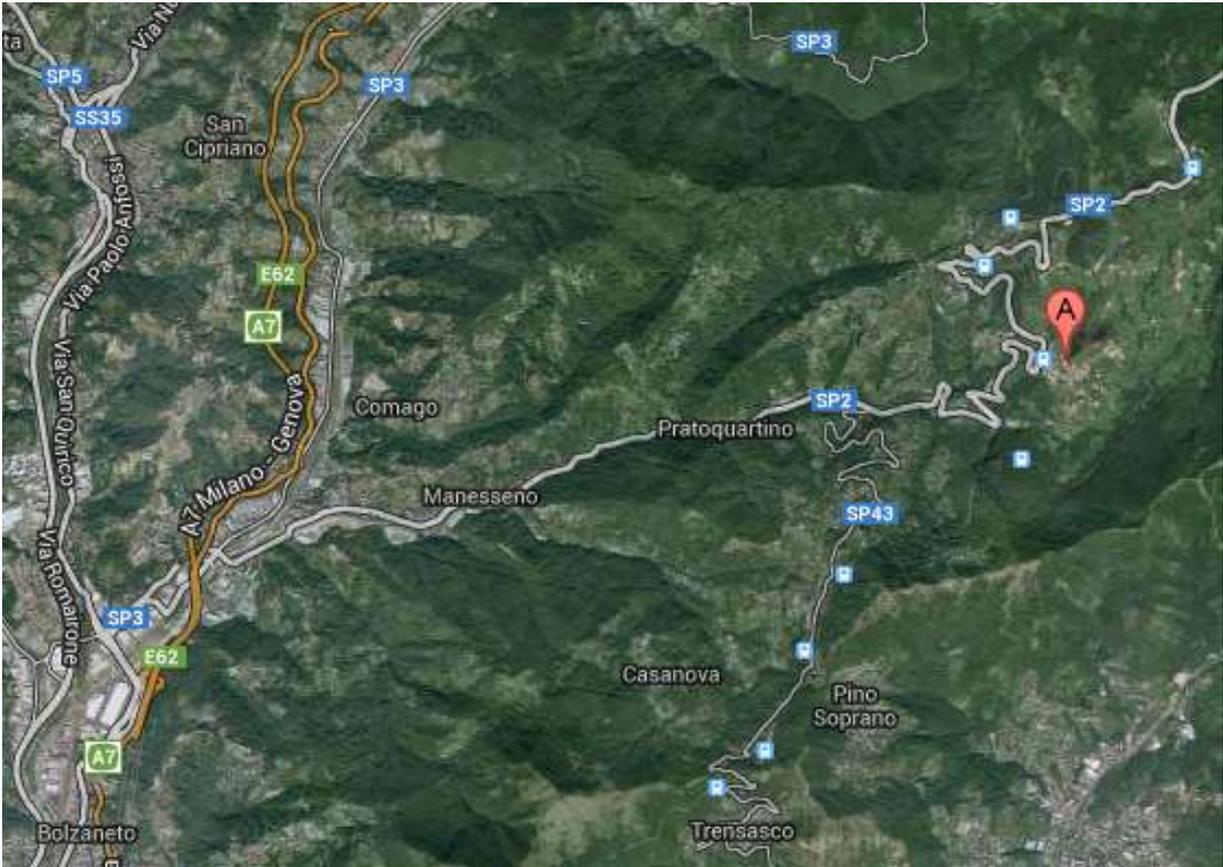
Il Valore di mercato progettato è definito come segue:

Il valore stimato per la quale ci si aspetta che una proprietà venga venduta, ad una data successiva a quella della valutazione e specificata dal valutatore, a seguito di trattativa tra un venditore ed un acquirente, entrambi motivati, nel corso di trattativa ed a seguito di promozione commerciale, in un ambito in cui entrambe le parti hanno agito con cognitio causa, prudentemente e senza obbligo.



Allegato 3

Inquadramento generale



Inquadramento di zona





Allegato 4









Allegato 5

Ti trovi in: [Home](#) - [Documentazione](#) - [Osservatorio del Mercato Immobiliare](#) - [Banche dati](#) - [Quotazioni immobiliari](#) - Banca dati delle quotazioni immobiliari
Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: GENOVA

Comune: SANT'OLCESE

Fascia/zona: Suburbana/S. OLCESE (CASANOVA-PICCARELLO-S. OLCESE-TORRAZZA-VICOMORASSO)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	340	500	L	1,3	1,9	L
Negozi	NORMALE	380	760	L	1,9	3,5	L

VALORI DI VENDITA (COMPARABLES)

	1	2	3
Indirizzo	Via Vico	Via Vico	Via Piccarello
Agenzia/Privato			
Uso	Appartamento	Rustico	Appartamento
Richiesta €	98.000,00	105.000,00	109.000,00
Mq.	130,00	120,00	85,00
Richiesta/mq. (€/mq)	753,00	875,00	1.282,00



Allegato 6

MINISTERO DELLE FINANZE
CENSURA GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
CENSURA GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

12-11-18

NUMERO	DESCRIZIONE	VALORE	ALTRA	TOTALE
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



...



...

...

...