

SCHEDA TECNICA

Dei

SERVIZI ESTIMATIVI

DESCRIZIONE DEI “SERVIZI ESTIMATIVI”.

Sono attualmente disponibili i seguenti “Servizi estimativi”:

- “*Perizia Standard Residenziale*”;
- “*Perizia Drive By*”;
- “*Perizia Desktop*”;
- “*Perizia Corporate*”.

1.- PERIZIA STANDARD RESIDENZIALE RESIDENZIALE.

Il “Servizio” consiste nella valutazione commerciale dell’immobile effettuata sulla base della documentazione essenziale fornita e di eventuale documentazione aggiuntiva e/o informazioni che siano rese disponibili dal cliente in base ai criteri più opportuni scelti dal professionista.

La valutazione è preceduta da un sopralluogo interno ed esterno all’immobile e da un approfondimento del mercato immobiliare alla data dell’ispezione. Gli elementi della valutazione sono riportati in un elaborato in formato standard, la cosiddetta “perizia”, dove le informazioni sono strutturate in modo chiaro e sintetico, in conformità con quanto richiesto con le linee guida dell’ABI.

Nella perizia sono riportati i seguenti dati:

- Gli elementi identificativi della pratica, ovvero:

- informazioni relative al cliente che ha richiesto la perizia
- dati relativi al tecnico che ha eseguito la valutazione
- la data del sopralluogo
- la data della valutazione
- la data del rapporto di valutazione

- Dati identificati dell’immobile, quali ubicazione, indirizzo completo

- Dati catastali dell’immobile, come risultanti dalla visura catastale aggiornata

- Descrizione generale dell’immobile, nella quale vengono riportate le caratteristiche del fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare, l’appartenenza o meno ad un complesso immobiliare, della tipologia generale, della sua destinazione d’uso prevalente, dello stato manutentivo, le caratteristiche estrinseche, ovvero quelle relative al centro abitato, alla fascia urbana, al quartiere, alla presenza di servizi, di infrastrutture, ecc,

- Descrizione dettagliata dell'immobile, nella quale oltre alla consistenza vengono fornite informazioni di dettaglio sulla composizione, sullo stato manutentivo dell'immobile, sulle caratteristiche strutturali, ecc.
- Conformità catastale: è previsto un campo strutturato in cui il perito esprime un parere in merito alla situazione catastale dell'immobile in particolare: dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale verifica la corrispondenza dei luoghi a quanto riportato al catasto. Oltre a verificare la conformità grafica viene verificata anche la titolarità catastale e la toponomastica. Qualora vengano ravvisate delle difformità il perito inserirà in campi appositamente dedicati, una descrizione delle discrepanze rilevate, le modalità con cui tali difformità possono essere sanate (se sanabili) e i costi necessari per la loro regolarizzazione (se stimabili).
- Confini: nella perizia sono inserite le coerenze
- Regolarità edilizia: nel rapporto sono indicati gli estremi dei titoli edilizi e le fonti da cui questi dati sono stati desunti. Qualora il perito ravvisi delle difformità il perito inserirà in campi appositamente dedicati una descrizione delle discrepanze rilevate, le modalità con cui tali difformità possono essere sanate (se sanabili) e i costi necessari per la loro regolarizzazione (se stimabili).
- Titorialità: la perizia contiene dei campi strutturati nei quali sono inseriti gli estremi dell'atto di provenienza
- Vincoli che limitano la commerciabilità del bene: sono inseriti in perizia i vincoli citati nei documenti forniti
- Valore di mercato: il valore stimato dal perito, sulla scorta delle analisi preventivamente condotte, è riportato in campi opportunamente strutturati.

Oltre al valore di mercato è presente nella perizia il valore ai fini assicurativi. I comparables utilizzati nella valutazione sono riportati in forma tabellare nel rapporto con la relativa data di rilevazione.

Fa parte integrante della perizia la documentazione fotografica che il tecnico incaricato eseguirà durante il sopralluogo e la documentazione fornita.

La stima dovrà accertare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, al momento in cui detta valutazione viene fatta.

Per "valore di mercato" si intende il prezzo al quale è ragionevole ritenere che l'unità immobiliare possa essere venduta sul libero mercato a fronte di un corrispettivo in denaro, dando per presupposto:

- che l'unità immobiliare sia immessa sul mercato libera da cose o persone (in particolare, senza vincoli di locazione);
- che vi sia il tempo necessario – considerando la tipologia dell'unità immobiliare e la situazione del mercato immobiliare locale – per effettuare un'adeguata opera di promozione della vendita;
- che non vi siano offerte di acquisto "anomale" da parte di soggetti portatori di interessi peculiari (ad es., il vicino che intende accorpore l'unità immobiliare oggetto di valutazione a quella già di sua proprietà).

La stima dovrà tener conto:

- non solo dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, ma anche delle relative pertinenze (cantine, box, quota di parti condominiali, aree di pertinenza, ecc.), con esclusione dei beni, dei macchinari, delle attrezzature, degli impianti mobili in essa contenuti;
- degli eventuali gravami – resi noti dalla documentazione prodotta a Revaluta – che incidano sul valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- di tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, del fabbricato in cui la stessa è sita, della zona in cui si trova il fabbricato, ecc., che possano incidere sul valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- di tutte le risultanze desumibili dal materiale prodotto a Revaluta;
- della rispondenza dello stato di fatto dell'unità immobiliare oggetto di valutazione alla documentazione prodotta a Revaluta.

La valutazione dovrà tener conto dei prezzi di mercato praticati per unità immobiliari aventi collocazione geografica e caratteristiche tipologiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, desunti da indagini di mercato svolte *ad hoc* in *loco* e dall'applicazione dei parametri di valutazione normalmente adottati dagli operatori del settore.

Revaluta dovrà segnalare se la stima, dalla stessa effettuata, dell'unità immobiliare oggetto di valutazione è o meno in linea con le valutazioni medie che vengono attribuite dagli operatori del settore ad immobili aventi collocazione geografica e caratteristiche tipologiche analoghe; e, in caso negativo, dovrà motivare le ragioni dello scostamento.

In base alle linee guida ABI la documentazione deve essere fornita dal Committente nelle seguenti forme:

- copia autentica
- copia conforme
- copia semplice ma autenticata dall'autore con la seguente dicitura “copia autentica dall'originale” seguita da data e firma

In funzione della tipologia di immobile da periziare dovrà essere fornita la seguente documentazione

FABBRICATI FINITI

- Visura catastale aggiornata
- Atto di provenienza (ultimo titolo oneroso/titolo notarile), se l'ultimo titolo è una successione è necessario fornire l'ultimo atto a titolo oneroso/rogito purché posteriore al 1985 o i titoli urbanistici (Permesso a costruire, concessione edilizia, licenza edilizia, concessioni edilizie, certificato di agibilità/abitabilità se disponibile, comunicazioni ai sensi dell'art. 26 ex L.47/85 e quant'altro richiesto al comune ai fine di edificare/modificare l'immobile. Gli stessi documenti vanno forniti quando l'ultimo titolo oneroso/rogito notarile è anteriore al 1985.

- Planimetria catastale aggiornata
- Estratto di mappa (solo per immobili siti in zona suburbana o rurale)

TERRENO AGRICOLO

- visura catastale aggiornata
- Atto di provenienza (ultimo titolo oneroso)
- estratto di mappa catastale
- certificato di destinazione urbanistica

TERRENO EDIFICABILE

- Visura catastale aggiornata
- Atto di provenienza
- Estratto di mappa
- Certificato di Destinazione urbanistica
- Progetto approvato completo di elaborati grafici. In assenza del progetto approvato relazione tecnico- urbanistica asseverata da tecnico dalla quale si evinca l'effettiva cubatura realizzabile sul lotto

In assenza (parziale od anche totale) della documentazione sopra indicata e previa autorizzazione del Committente , la stima dell'unità immobiliare oggetto di valutazione sarà comunque effettuata, seppure con i limiti che ne conseguiranno.

Il servizio è disponibile sull'intero territorio nazionale

o o o

2.- PERIZIA DRIVE BY (SOLO SOPRALLUOGO ESTERNO).

Il "Servizio" consiste nella valutazione commerciale dell'immobile effettuata sulla base della documentazione essenziale fornita e di eventuale documentazione aggiuntiva e/o informazioni che siano rese disponibili dal cliente in base ai criteri più opportuni scelti dal professionista. La valutazione è preceduta da un sopralluogo esterno all'immobile e da un approfondimento del mercato immobiliare alla data dell'ispezione. Gli elementi della valutazione sono riportati in un elaborato in formato standard, la cosiddetta perizia, dove le informazioni sono strutturate in modo chiaro e sintetico. L'impossibilità di ispezionare internamente l'immobile farà sì che l'elaborato non conterrà alcun elemento circa la conformità catastale ed edilizia, né sarà possibile inserire alcuna informazione circa le caratteristiche interne dell'immobile.

La richiesta di “Servizio” dovrà contenere:

- l’indirizzo completo dell’unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione;
- i dati catastali dell’immobile
- il nominativo della parte che richiede la perizia
- la finalità della richiesta
- Qualora sia prevista la fatturazione al cliente indicare gli estremi di fatturazione

L’elaborazione del Servizio avverrà secondo le modalità definite per la “*Perizia Standard Residenziale*” limitatamente al solo fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare oggetto di valutazione.

La stima verrà eseguita secondo i criteri della “*Perizia Standard Residenziale*”, nei limiti consentiti da un esame esterno del fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare oggetto di valutazione e senza accesso alla stessa.

E’ necessario fornire per gli immobili finiti a destinazione residenziale almeno:

- la planimetria catastale aggiornata
- la visura catastale aggiornata
- l’atto di provenienza

Il servizio è disponibile sull’intero territorio nazionale

o o o

3.- PERIZIA DESKTOP.

Il “Servizio” consiste nella fornitura di un elaborato – Perizia – che conterrà, quanto meno:

- l’indicazione dell’ubicazione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione;
- la descrizione dell’inquadramento del fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare oggetto di valutazione, attraverso mappa stradale esplicativa;
- un’immagine fotografica aerea del fabbricato in cui si trova l’unità immobiliare oggetto di valutazione, ove disponibile;
- la descrizione dell’unità immobiliare oggetto di valutazione (con indicazione della tipologia, dell’ubicazione, della composizione dei locali);
- la stima del valore di mercato dell’unità immobiliare oggetto di valutazione effettuata su base statistico-campionaria e per ipotetico stato medio di conservazione interna (non effettuando sopralluogo sul bene, il risultato di questa analisi valutativa dovrà essere considerato quale valore medio ponderato di zona per la tipologia immobiliare analizzata);

- l'indicazione del valore di mercato, secondo i criteri adottati dai principali operatori del settore, di unità immobiliari aventi collocazione geografica e caratteristiche tipologiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- l'indicazione del valore cui sono state negoziate, in tempi recenti, unità immobiliari aventi collocazione geografica e caratteristiche tipologiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

La richiesta di “Servizio” dovrà contenere:

- l'indirizzo completo dell'unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione;
- gli estremi catastali dell'unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione;
- la categoria catastale e la consistenza (in vani e/o mq) dell'unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione.

L'elaborazione del “Servizio” avverrà secondo le seguenti fasi successive:

- Revaluta si procurerà un'immagine fotografica aerea dell'immobile in cui si trova l'unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione ed una mappa stradale della zona;
- Revaluta eseguirà un'elaborazione automatica, in forma statistico-campionaria, per identificare il valore da attribuire all'unità immobiliare per la quale viene richiesta la valutazione, indicando i relativi criteri di valutazione.

La stima dovrà accertare il valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, al momento in cui detta valutazione viene fatta.

Per “valore di mercato” si intende il prezzo al quale è ragionevole ritenere che l'unità immobiliare possa essere venduta sul libero mercato a fronte di un corrispettivo in denaro, dando per presupposto:

- che l'unità immobiliare sia immessa sul mercato libera da cose o persone (in particolare, senza vincoli di locazione);
- che vi sia il tempo necessario – considerando la tipologia dell'unità immobiliare e la situazione del mercato immobiliare locale – per effettuare un'adeguata opera di promozione della vendita;
- che non vi siano offerte di acquisto “anomale” da parte di soggetti portatori di interessi peculiari (ad es., il vicino che intende accorpare l'unità immobiliare oggetto di valutazione a quella già di sua proprietà).

La stima dovrà tener conto:

- non solo dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, ma anche delle relative pertinenze (cantine, box, quota di parti condominiali, aree di pertinenza, ecc.) se comunicate in sede di richiesta, con esclusione dei beni, dei macchinari, delle attrezzature, degli impianti mobili in essa contenuti;
- degli eventuali gravami – resi noti dalla documentazione prodotta a Revaluta – che incidano sul valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;

- di tutte le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, del fabbricato in cui la stessa è sita, della zona in cui si trova il fabbricato, ecc., che possano incidere sul valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione;
- di tutte le risultanze desumibili dal materiale prodotto a Revaluta.

La valutazione terrà conto dei prezzi di mercato praticati per unità immobiliari aventi collocazione geografica e caratteristiche tipologiche analoghe a quelle dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, desunti da indagini di mercato, interviste ad operatori immobiliari, *comparables* ed indicatori di mercato e dall'applicazione dei parametri di valutazione normalmente adottati dagli operatori del settore.

4.- PERIZIA CORPORATE.

per la tipologia Corporate gli incarichi operativi relativi a perizie tecnico - estimative di immobili già esistenti vengono eseguiti secondo la seguente procedura:

- al ricevimento dell'incarico da parte del Cliente, Revaluta contatterà il Referente del Cliente, fissando la data del sopralluogo all'immobile entro le 48 ore successive al ricevimento della lettera d'incarico, da eseguirsi comunque entro cinque giorni dal ricevimento della lettera, comunicando l'elenco dei documenti indispensabili che le parti devono predisporre e fornire per tale data;
- il sopralluogo deve essere orientato prioritariamente alla valutazione di quanto segue:
 - conformità catastale;
 - esame dello stato fisico dell'immobile comprese eventuali opere di urbanizzazione e della conformità normativa dei relativi impianti;
 - valutazione dell'obbligatorietà della dotazione del certificato di conformità energetica e/o l'allegazione dello stesso all'atto di compravendita verificando la bontà dello stesso
 - verifica della conformità urbanistico/ edilizia dell'intero cespite sia per quanto concerne i titoli autorizzativi della costruzione, sia in riferimento al requisito dell'agibilità;
 - esame del titolo di provenienza e della disponibilità del bene,
 - individuazione di eventuali vincoli derivanti da Convenzioni Urbanistiche, Convenzioni di Lottizzazione, Atti d'Obbligo, Consorzi anche solo di bonifica, ecc...
 - calcolo della consistenza dell'immobile e dell'area scoperta ed alla stima sintetica del suo valore commerciale e del valore di pronto realizzo.

Entro il quinto giorno successivo al sopralluogo, Revaluta trasmetterà agli uffici del Cliente, la Perizia avente i seguenti contenuti essenziali:

- Data e ora del sopralluogo, persone convenute;
- Oggetto della perizia. Conformità catastale;
- Stato fisico dell'immobile. Conformità impiantistica;
- Conformità urbanistico – edilizia;
- Esame e valutazione del titolo di provenienza;

- Disponibilità, vincoli e pregiudizi;
- Consistenza anche dell'area scoperta;
- Valutazioni estimative analitiche, unitarie e non, in rapporto al valore deliberato anche dell'area scoperta;
- Valore congruo catastale;
- Eventuali segnalazioni particolari;
- Elenco della documentazione ancora mancante:
- Tempi ed eventuali costi per il recupero della documentazione tecnica mancante.
- Allegati fotografici.

La perizia, tenuto conto del valore e della complessità dell'operazione, viene corredata, a giudizio di Revaluta, dei seguenti ulteriori elementi:

- Specificità: Coerenze; Inserimento architettonico – ambientale; Qualità urbana; Caratteri socio – economici dell'area; Mobilità e collegamenti di trasporto; Fungibilità;
- Descrizione particolareggiata dell'immobile e delle sue componenti;
- Regolarità urbanistico-edilizia: atti conclusivi; Certificazioni attinenti l'agibilità; Convenzioni urbanistiche; Vincoli e stato delle procedure per il loro superamento;
- Criteri di stima; Motivazione dei prezzi unitari; Valore di Mercato; Valore di Pronto Realizzo;
- In ogni caso è fatto obbligo a Revaluta di segnalare, nella Relazione di perizia, tutto quanto utile ai fini della gestione corretta e con il minimo rischio dell'operazione da parte del Cliente nonché gli impedimenti od i pericoli che eventualmente emergano dalle sue analisi.
- Nel caso in cui l'incarico non possa essere espletato nei modi ed entro i termini previsti nel presente articolo, è fatto obbligo al Revaluta di darne immediata comunicazione al Cliente, e di attenersi alle nuove procedure concordate.

In funzione della tipologia di immobile da periziare dovrà essere fornita la seguente documentazione:

Immobili Esistenti

(Elenco da integrarsi per immobili ad uso commerciali – centri commerciali, retail park – e immobili ad uso diverso – es. strutture ricettive)

- Planimetrie in scala dei singoli piani del bene oggetto di stima e comprensivo di una planimetria generale riportante le aree esterne di proprietà e i confini del bene/area di interesse (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Tabella riassuntiva delle consistenze suddivise per piano e per destinazione d'uso e comprensiva della quantificazione di posti auto e degli spazi esterni, riportanti le opportune specifiche sulle modalità di calcolo (es. superfici lorde, superfici nette, ecc.);
- Scheda riassuntiva degli accordi contrattuali in essere relativi alle singole unità/porzioni e/o cespiti riportanti i seguenti dati: denominazione del conduttore, date di inizio e fine contratto, indicazione circa la durata contrattuale e tipologia del contratto, canone di locazione alla data di valutazione,

percentuale ISTAT applicata, indicazioni relative agli sconti sul canone, eventuali contributi al conduttore in essere alla data di valutazione e/o concordati per gli anni a seguire, identificazione dello spazio oggetto della locazione;

- Copia dei contratti di locazione tipo e degli eventuali contratti di locazione con clausole diverse dal detto standard;
- Documentazione catastale completa (Visura Catastale, Estratto di Mappa, etc.);
- Documentazione Urbanistica completa, comprendente il CDU (Certificato di Destinazione d'Uso) corredato dalla necessaria documentazione urbanistica atta ad identificare la compatibilità con lo strumento urbanistico vigente;
- Individuazione di eventuali limitazioni nei diritti reali (es. servitù attive e passive, vincoli storici/ambientali);
- Costi Annuali a carico della Proprietà: IMU, Costo assicurativo – polizza fabbricato, Building Management, Tasse di Registrazione;
- Identificazione di eventuali altre voci di costo annuali a carico della Proprietà non incluse ai punti precedenti;
- Budget Triennale delle manutenzioni straordinarie con dettaglio degli interventi e, ove rilevante, dettagli sugli eventuali interventi di rilievo operati nel quinquennio precedente alla data di valutazione;
- Copia di Regolamenti di Condominio/Consorzio/Comprensorio (ove esistenti) e relativi costi da sostenersi specificando, ove necessario, se addebitabili al Conduttore e in che misura;
- Eventuali accordi in essere con Terzi Soggetti;
- Ogni altra documentazione pertinente (es. Due Diligence Tecnica, Due Diligence Legale, Due Diligence Ambientale e loro eventuali successive integrazioni, elenco di eventuali insoluti/contenziosi, etc.).

Immobili Esistenti

(Elenco base per immobili ad uso commerciale – centri commerciali, retail park)

- Planimetrie in scala dei singoli piani del bene oggetto di stima, delle singole unità commerciali (es. gallerie & centri commerciali) e comprensivo di una planimetria generale riportante le aree esterne di proprietà e i confini del bene/area di interesse (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Tabella riassuntiva delle consistenze suddivise per piano, per destinazione d'uso e per singola unità commerciale (es. gallerie & centri commerciali) e comprensiva della quantificazione di posti auto e degli spazi esterni, riportanti le opportune specifiche sulle modalità di calcolo (es. superfici lorde, superfici nette, ecc.);
- Scheda riassuntiva degli accordi contrattuali in essere relativi alle singole unità i seguenti dati: denominazione del conduttore, insegna commerciale, identificazione dell'unità, date di inizio e fine contratto, indicazione circa la durata e la tipologia contrattuale (ramo di azienda, locazione), canone di locazione alla data di valutazione, percentuale ISTAT applicata, indicazioni relative agli sconti sul canone e/o eventuali contributi al conduttore in essere e/o concordati per gli anni a seguire, percentuale applicabile per la determinazione del Canone Variabile (ove presente);
- Scheda riassuntiva dei ricavi annuali (relativi al triennio precedente la data di valutazione) relativi a locazioni transitorie/temporanei/precari, totem pubblicitari ed altre eventuali forme di ricavo;
- Dati disaggregati per singolo conduttore riportante i fatturati netti IVA per il periodo relativo al triennio antecedente la data di valutazione (suddivisi per mese);
- Dati indicativi delle performance del bene in esame (es. n. presenze, scontrino medio) relative al triennio antecedente la data di valutazione;
- Copia dei contratti di locazione/affitto di ramo d'azienda tipo e degli eventuali contratti con clausole diverse dal detto standard;
- Documentazione catastale completa (Visura Catastale, Estratto di Mappa, etc.);
- Documentazione Urbanistica completa, comprendente il CDU (Certificato di Destinazione d'Uso);
- Individuazione di eventuali limitazioni nei diritti reali (es. servitù attive e passive, vincoli storici/ambientali);
- Costi Annuali a carico della Proprietà: IMU, Costo Assicurativo – polizza fabbricati, Tasse di Registrazione, Costi di Gestione – Center Management;
- Identificazione di eventuali altre voci di costo annuali a carico della Proprietà non incluse ai punti precedenti (es. Accordi per la Commercializzazione degli Spazi);
- Budget Triennale delle manutenzioni straordinarie con dettaglio degli interventi e, ove rilevante, dettagli sugli eventuali interventi di rilievo operati nel quinquennio precedente alla data di valutazione;
- Copia di Regolamenti di Condominio/Consorzio e relativi costi da sostenersi specificando, ove necessario, in che misura sono addebitabili ai conduttori;
- Copia del Budget anno in corso e del Consuntivo dell'anno precedente;

- Eventuali accordi in essere con Terzi Soggetti;
- Ogni altra documentazione pertinente (es. Due Diligence Tecnica, Due Diligence Legale, Due Diligence Ambientale e loro eventuali successive integrazioni, elenco di eventuali insoluti/contenziosi, etc.).

Operazioni di Sviluppo e/o Riqualificazione/Risviluppo

(Elenco base suscettibile di variazioni a seconda della tipologia dello sviluppo/intervento edilizio, dello stato d'essere e della complessità/dimensione)

- Set di planimetrie in scala del terreno riportante i confini del medesimo, inclusivo di una planimetria di inquadramento delle singole aree da svilupparsi (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Set di Planimetrie in scala relativi agli oggetti edilizi esistenti, ove presenti (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Master Plan & Planivolumetrico del progetto di sviluppo (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Set di Planimetrie del progetto di sviluppo/riqualificazione e relative tavole di supporto aggiuntive (es. rendering) (in idoneo formato cartaceo e possibilmente in formato DWG);
- Scheda riassuntiva delle superfici dei manufatti edilizi esistenti (ove presenti), suddivise per piano, destinazioni d'uso ed unità (ove di interesse) inclusiva della quantificazione degli eventuali spazi comuni e corredata, ove necessario, da opportune specifiche circa la natura delle aree riportate (es. lorde, nette, commerciali) e della loro modalità di conteggio;
- Tabella riassuntiva delle superfici da svilupparsi e/o risultanti a seguito di progetti di riqualificazione, suddivise per piano e destinazione d'uso ed inclusiva dei dati quantitativi relativi ai numeri di posti auto e riportante le opportune specifiche circa la natura delle aree riportate (es. lorde, nette, commerciali) e della loro modalità di conteggio;
- Tabella di confronto e ragguaglio tra superfici esistenti e di progetto ove presenti e di rilievo (es. progetti di riqualificazione/risviluppo);
- Descrizione esemplificativa della tipologia e della qualità dei singoli prodotti edilizi con riferimento ai materiali utilizzati, alle finiture, allo stato di finitura previsto alla consegna e alle dotazioni impiantistiche;
- Dati relativi alle azioni di marketing in essere o in fase di definizione, ai contratti o accordi preliminari siglati alla data di valutazione (locazione o vendita);
- Business Plan riportante la tempistica di costruzione dei singoli beni e l'allocazione delle singole voci di costo;
- Tabella riassuntiva dei costi di sviluppo complessivi riportante una specifica tra costi sostenuti e da sostenersi e suddivisi per voci di spesa: costo di costruzione, costi amministrativi, oneri di urbanizzazione, costi di progettazione, direzioni lavori, imprevisti, etc.;
- Documentazione catastale con riferimento allo stato attuale;

- Documentazione urbanistica completa (es. CDU - certificato di destinazione d'uso, Tavole di PRG, Norme Tecniche/Regolamento Edilizio, Convenzione Edilizia, DIA, etc.);
- Ove le procedure di autorizzazione fossero in itinere, un inquadramento dello stato di avanzamento delle dette con identificazione dei passi da intraprendersi e delle tempistiche previste e ove disponibili documenti di supporto (es. pareri legali);
- Indicazione dei costi non recuperabili a carico della Proprietà se non individuate puntualmente nel Business Plan (es. IMU, Costi di Sicurezza e Assicurazione, ecc.);
- Ogni altra documentazione pertinente (es. Due Diligence Tecnica, Due Diligence Legale, Due Diligence Ambientale e loro eventuali successive integrazioni, elenco di eventuali insoluti/contenziosi, etc.).

Immobili ad uso Ricettivo

(Elenco base suscettibile di variazioni)

Proprietà

- Atti di proprietà;
- Copia dei contratti d'affitto e/o accordi di gestione;
- Elenco delle locazioni commerciali;
- Dettagli degli spazi commerciali presenti (bacheche per esposizioni), concessioni e contratti;
- Contratti di locazione per beni mobili presenti (es. mobilio, attrezzature varie, ecc.).
- Data di costruzione, classificazione, materiali impiegati nella costruzione;
- Pianta del sito, con misurazioni della facciata sulla strada e dell'area;
- Planimetrie in scala dei piani dell'immobile;
- Fotocopie delle planimetrie allegato al certificato di sicurezza rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- Area costruita esterna lorda (area totale di tutti i piani, compresi i muri esterni);
- Elenco delle strutture:
 - (a) Camere da letto, con i vari tipi di stanza e aree modulari in metri quadrati;
 - (b) Sale conferenza, con capacità di posti a sedere per configurazione e area dei piani;
 - (c) Locali per consumo di cibo e bevande, con capacità di posti a sedere e descrizione dello stile per ognuno;
 - (d) Altri servizi, come palestre/centri fitness, negozi (+ area in metri quadrati), parcheggi (numero posti auto);
- Altre strutture, es. magazzini, alloggi per il personale, dependance;
- Informazioni dettagliate sull'equipaggiamento tecnico;
- Copie dei certificati di sicurezza e delle licenze per la vendita di alcoolici;

- Copie di qualsiasi richiesta urbanistica in corso di rilievo e studi di fattibilità;
- Tutti i rapporti su: costruzione, stato delle riparazioni, condizioni degli impianti e dei macchinari, programmi di manutenzione.

Marketing

- Business mix e mix di nazionalità delle presenze per almeno gli ultimi 3 anni;
- Piano delle vendite e del marketing per l'anno seguente;
- Tariffa corrente;
- Occupazione delle camere e tariffe medie nell'arco degli ultimi 10 anni;
- Analisi dei potenziali competitori, con occupazione delle camere e tariffe medie;
- Mercato locale degli alberghi – informazioni dettagliate sulle nuove proposte di costruzione di alberghi, ampliamenti o ristrutturazioni, iniziative varie della città, centri congressi locali e il business derivato.

Finanziarie

- Informazioni dettagliate sul fatturato degli ultimi tre anni;
- Informazioni aggiornate sul fatturato e previsioni recenti per l'anno in corso;
- Budget corrente dettagliato e budget per il prossimo anno;
- Proiezioni per il fatturato futuro;
- Investimenti eseguiti nel corso degli ultimi 5 anni, suddivisi per tipologia e relativo ammontare;
- Proposte di investimenti previsti per i prossimi 5 anni (elencare quelli approvati);
- Costi assicurativi degli immobili e IMU.

Altro

- Copie di materiali esistenti di marketing, comprese le brochure e promozioni in genere;
- Organigramma degli impiegati/dipendenti, con un total per ogni reparto.

* * *