Gli strumenti del capitolo 3

Albergo: _____ Compilato da: _____ Data: _____

Strumento 3.1 · Dal margine operativo lordo al reddito della proprietà

Voce	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno normalizzato	Note
Ricavi totali					
Margine operativo lordo secondo lo standard USALI					
Meno: commissione di base di un gestore					
Meno: commissione di incentivo di un gestore					
Meno: imposta municipale e assicurazioni dell'edificio					
Meno: altri costi fissi della proprietà					
Meno: riserva per il rinnovo					
Reddito operativo netto della proprietà					
Eventi eccezionali tolti o aggiunti					

Istruzioni: usare almeno tre anni; spiegare nella colonna delle note ogni normalizzazione; non togliere costi ricorrenti chiamandoli eccezionali.

Strumento 3.2 · L'incarico al valutatore

Punto	Fatto	Note
Scopo della valutazione: vendita, finanziamento, bilancio, trattativa, assicurazione.	☐	
Base di valore: valore di mercato, valore d'investimento, valore cauzionale, altro.	☐	
Oggetto: albergo in esercizio, immobile affittato con canone sostenibile, azienda, singoli beni.	☐	
Ipotesi speciali da considerare: per esempio un altro uso dell'edificio, un rinnovo completato, un contratto di affitto con condizioni date.	☐	
Standard da applicare e qualifica richiesta al valutatore.	☐	
Dichiarazione di indipendenza e di assenza di conflitti con le controparti.	☐	
Documenti da consegnare: conti, contratti, planimetrie, titoli edilizi, certificazioni, piani di investimento.	☐	
Data di riferimento e data di consegna.	☐	
Tabella di sensibilità richiesta sulle ipotesi principali.	☐	
Riservatezza e uso consentito della perizia.	☐	

Strumento 3.3 · La tabella di sensibilità

Ipotesi	Valore basso	Valore centrale	Valore alto	Variazione del valore
Crescita annua dei ricavi				
Margine operativo lordo sui ricavi				
Riserva per il rinnovo				
Tasso di capitalizzazione o di uscita				
Tasso di sconto				
Investimenti straordinari				

Strumento 3.4 · Le domande a una perizia

Domanda	Risposta
Per quale scopo e su quale base di valore è stata fatta?	
Che cosa valuta esattamente: l'albergo, l'immobile, l'azienda?	
Quale reddito è stato capitalizzato, e con quali normalizzazioni?	
Quali commissioni e quale riserva sono state tolte?	
Quale tasso è stato usato, e da quali dati deriva?	
Quali investimenti futuri sono stati considerati?	
Quanto cambia il valore se cambiano le ipotesi principali?	
Quali ipotesi speciali e quali limiti dichiara il valutatore?	
Il valutatore è indipendente da chi ci fa l'offerta?	
Che cosa non dice la perizia, che ci serve sapere?	

Fonte: L'Architettura dell'Ospitalità, seconda edizione, Volume 8 «L'albergo come immobile». Materiale di lavoro gratuito da books.effedore.com. Adattalo al tuo albergo. Norme, dati e tassi aggiornati a novembre 2026: questo materiale non sostituisce il parere del valutatore, dell'avvocato, del commercialista o del consulente finanziario, ai quali rivolgerti per ogni decisione con effetti economici, legali o fiscali.