

2014

DITTA: OMISSIS

VALUTAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN ACQUAVIVA PICENA

Architetto Filippo Di Giovanni

Sommario

INTRODUZIONE	3
Individuazione della committenza	3
Finalità dell'incarico	4
Data della perizia	4
Documentazione	4
IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE	4
Indicazioni generali	4
Ubicazione ed accessibilità	4
Dati catastali	4
GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'	5
Pertinenza	5
Provenienza	5
Legittimazione edilizia	5
Condizionamento urbanistico	5
Pianificazione	5
Atti Pregiudizievoli	6
Iscrizioni	6
Trascrizioni	6
Annotazioni	6
PROFILO TECNICO DEL BENE	6
CARATTERISTICHE GENERALI CESPITE	6
Struttura dotazioni e finiture	7
Infissi	7
Impianti tecnologici	7
CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO	7
Specifiche unità immobiliari	7
Misurazione	8
METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE	8
Criterio di valutazione	8
Approccio di mercato	8
Approccio al costo di costruzione	8
Approccio reddituale	9
Stima per punti di merito	9
Stima di raffronto: Approccio reddituale	10
OPERAZIONE PERITALE	11
ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO	11
Considerazioni generali sulla localizzazione	11
Considerazioni generali sul cespite	12
Caratteristiche Intrinseche	12
Caratteristiche dell'Impianto Edilizio	12
Caratteristiche Estrinseche	12
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	12
Il quadro generale del comparto non residenziale	13
Il mercato locale	14
DEFINIZIONI E DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI	14
Superficie Lorda	14
VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI	14
Determinazione del Saggio di Capitalizzazione medio Ordinario	14
Determinazione del Saggio di Capitalizzazione applicabile al bene	15
Determinazione del reddito netto	16
Determinazione reddito capitalizzato dei sub 14 e 16	17
Stima di raffronto: Stima per punti di merito	18
CONCLUSIONI	19

INTRODUZIONE

Il sottoscritto arch. Filippo Di Giovanni iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Teramo al numero 366 con studio in Giulianova (TE) P.zza B. Buoizzi 45, a seguito di incarico conferito dalla ditta OMISSIS previo sopralluogo effettuato in data 04.12.13, valutato lo stato di conservazione e la posizione urbanistica,

- redige una relazione tecnico estimativa del valore dell'immobile, finalizzata ad individuare il più probabile valore di mercato.

Il presente elaborato predisposto per l'espletamento dell'incarico conferito si compone di 5 parti:

- Introduzione
- Identificazione del cespite
- Generalità dei beni e loro disponibilità
- Profilo tecnico del bene
- Metodologia estimativa del bene
- Operazione peritale
- Analisi delle caratteristiche e del contesto

Lo scrivente ha maturato il giudizio di stima argomentato nel seguente elaborato tecnico in scienza e coscienza, in considerazione degli *Standard Internazionali di Valutazione* derivati dalla raccolta delle "best practice", in base alla personale esperienza, alla consapevolezza acquisita durante l'operazione peritale ed alla conoscenza diretta del mercato locale ed avendo preventivamente:

- acquisito tutta la documentazione¹necessaria alla formazione del quadro conoscitivo inerente lo stato del compendio immobiliare,
- effettuato i sopralluoghi, a far data dal 6 dicembre 2013, necessari per acquisire una approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima,
- esaminato la documentazione reperita e l'ha relazionata con le conoscenze e competenze formatesi in fase di sopralluogo,
- ottenuto la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale attraverso informazioni dirette, indirette ed atti documentali.

INDIVIDUAZIONE DELLA COMMITTENZA

Società a responsabilità limitata con denominazione *OMISSIS*, sede legale in Colonnella TE, cap. 64010

C.f. e n° iscrizione :OMISSIS, Iscritta al Registro delle imprese di Teramo, Sezione Ordinaria dal 19.08.2003.

¹la documentazione inerente gli atti autorizzativi e gli atti di provenienza sono stati forniti in copia dalla ditta proprietaria mentre la documentazione attestante la consistenza catastale, le iscrizioni e trascrizioni è stata reperita direttamente presso gli Enti competenti

FINALITÀ DELL'INCARICO

La società OMISSIS ha in animo di concordare con i propri creditori un accordo di ristrutturazione dei debiti ai sensi dell'art. 67 comma 3 lettera d Legge Fallimentare n.t.v., istituita con Regio Decreto del 16.3.1942 n. 267. A tal fine si procede alla stima dei beni di proprietà onde predisporre un piano di alienazione degli stessi in aderenza alle reali esigenze del mercato immobiliare.

La prestazione valutativa è pertanto finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato stimato al lordo degli atti pregiudizievoli.

DATA DELLA PERIZIA

In osservanza al principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni, si esplicita l'epoca della valutazione al gennaio 2014.

DOCUMENTAZIONE

Elenco della documentazione consultata:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Atti amministrativi del Comune di Acquaviva Picena
- Elaborati catastali
- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Ascoli Piceno
- Ispezioni telematiche presso l'Agenzia delle Entrate di Ascoli Piceno

IDENTIFICAZIONE DEL CESPITE**INDICAZIONI GENERALI**

Il cespite oggetto di valutazione è parte di un più ampio compendio immobiliare formato da un opificio produttivo a schiera. Il cespite è costituito da due locali distinti e separati, adibiti a deposito/archivio, al primo piano dell'edificio.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITÀ

Il complesso immobiliare è sito in Comune di Acquaviva Picena AP, via Leonardo Da Vinci, in zona artigianale su area in pendenza.

L'accesso al cespite è localizzabile con le seguenti indicazioni geografiche:

Latitudine: 42°57'16.10"Nord, Longitudine: 13°50'40.23"Est.

I locali in oggetto sono accessibili dalla strada di servizio interna al lotto.

Il lotto è raggiungibile dalla strada di Piano Particolareggiato per la zona artigianale denominata via L. Da Vinci che si innesta nella vicina strada Provinciale n° 36.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati nel N.C.E.U. al Fg.6 part.939 costituito dai seguenti subalterni:

Ditta OMISSIS											
Immobili siti ad Acquaviva Picena											
ID	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE	DESTINAZIONI D'USO		SUPERFICI MISURATE PER SINGOLA DESTINAZIONE D'USO(mq)	SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE(mq)
1	6	939	14	D/1			€2.268,00	PRODUTTIVO	Piano primo	293,28	293,28
2	6	939	16	D/1			€2.268,00	PRODUTTIVO	Piano primo	293,03	293,03
TOTALE							€4.536,00			586,31	586,31

GENERALITA' DEI BENI E LORO DISPONIBILITA'

PERTINENZA

I beni in precedenza identificati, sono di piena ed esclusiva proprietà della società a responsabilità limitata con denominazione *OMISSIS*, sede legale in Colonnella TE, cap. 64010 C.f. e n° iscrizione :OMISSIS, già individuata quale soggetto committente.

PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di stima sono pervenuti alla società OMISSIS in virtù di:

- Trascrizione del 05/01/2009- Reg. Part. 178 - Reg. Gen. 183 Compravendita delle Part. 939 subalterni 14-16,

LEGITTIMAZIONE EDILIZIA

Come riscontrato nella documentazione acquisita presso la ditta proprietaria del bene, l'intero compendio immobiliare di cui fanno parte le unità oggetto di stima è stato edificato e legittimato a seguito dei seguenti atti autorizzativi:

- Permesso di Costruire n°45 del 26.11.2004;
- Certificato di Agibilità del 22.03.2007, prot. 1862;

Lievi difformità, che non costituiscono varianti essenziali e che sono sanabili ai sensi del D.P.R. 380/01, sono state riscontrate in sede di sopralluogo, nella realizzazione dei locali antibagno.

CONDIZIONAMENTO URBANISTICO

Le aree di pertinenza degli immobili costitutivi del compendio immobiliare oggetto di stima sono normate sotto il profilo urbanistico dai seguenti strumenti e norme di riferimento:

PIANIFICAZIONE

- Piano Regolatore Generale: Capo V° Zone servizi speciali e strutture commerciali Art. 53.2.
- Prescrizioni attuative: Progetto Norma Pn 3.1 Edilizia servizi speciali in zona industriale-artigianale

ATTI PREGIUDIZIEVOLI**ISCRIZIONI**

- Annotazione di Iscrizione per frazionamento quota di ipoteca, iscritta in data 11 agosto 2007, al n° 1619 di formalità, per concessione a garanzia di mutuo condizionato originario del 23/06/2005 n. 1387 di formalità [Vedasi pag. 8 della presente relazione], per complessivi euro 3.750.000,00, a garanzia di euro 2.500.000,00, a favore della “CASSA DI RISPARMIO DI ASCOLI PICENO S.p.A.” con sede in Ascoli Piceno (AP), contro la Ditta “OMISSIS”, con sede in Colonnella (TE), C.F. OMISSIS, su immobili ubicati su immobili censiti al C.F. del Comune di Acquaviva Picena (AP), fg. 6 part.IIa 939 sub 7, sub 8, sub 11, sub 13, sub 14 e sub 16.

TRASCRIZIONI

- Atto di Compravendita a favore, del 18/12/2008, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Ascoli Piceno (AP), in data 05 gennaio 2009, al n° 178 di formalità, a favore della Società “OMISSIS” con sede in Colonnella (TE), C.F. OMISSIS, contro la Società “OMISSIS”, con sede in Colonnella (TE), C.F. OMISSIS, su immobili ubicati in Comune di Acquaviva Picena (AP), individuati al C.F. del predetto Comune, fg. 6 particella 939 sub 14 e sub 16.
- Trascrizione del 24/04/2008- Reg. Part. 2177 - Reg. Gen. 3584 Regolamento di Condominio delle Part. 939 subalterni 14-16.

ANNOTAZIONI

- Trascrizione del 05/01/2009- Reg. Part. 178 - Reg. Gen. 183 Compravendita delle Part. 939 subalterni 14-16,

PROFILO TECNICO DEL BENE**CARATTERISTICHE GENERALI CESPITE**

I beni oggetto di stima fanno parte di un complesso immobiliare produttivo a schiera. Esso si compone di due livelli: il piano terra, seminterrato, con facciata d'ingresso rivolta a sud ed il piano primo, completamente fuori terra, con facciata d'ingresso a nord. I locali che costituiscono il cespite stimato sono collocati al piano primo. La strada di servizio perimetrale all'edificio, corre a livello del piano terra nel tratto a sud e a livello del primo piano nel tratto a nord. I locali in oggetto sono pertanto accessibili direttamente dall'esterno, dal tratto nord dalla strada che corre alla stessa quota del piano di calpestio.

Entrambi si presentano con un'esposizione a nord della facciata principale e finestre a nastro verso sud.

In funzione delle destinazioni d'uso ammissibili nei locali, gli spazi di manovra sul verso il fronte d'ingresso si ritengono inadeguati.

Il lotto è accessibile dalla strada di Piano Particolareggiato per la zona artigianale denominata via L. Da Vinci che si innesta nella vicina strada Provinciale n° 36.

STRUTTURA DOTAZIONI E FINITURE

L'immobile è stato realizzato in c.a.p. con copertura piana in tegoli prefabbricati.

Entrambe le unità immobiliari sono completamente ultimate, e dotate di servizi igienici.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in ceramica e rivestiti con piastrelle in monocottura.

La finitura di soffitti e pareti è in intonaco civile liscio tinteggiato a tempera.

La pavimentazione è in calcestruzzo di tipo industriale.

INFISSI

Entrambe le unità immobiliari sono dotate di infissi in alluminio preverniciato e porte di ingresso sezionali

IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti elettrici sono sufficientemente dotati di punti presa e punti luce e realizzati secondo le norme vigenti come da certificati esistenti.

È stata rilevata la predisposizione per l'impianto di riscaldamento con alimentazione a gas metano per il funzionamento del quale mancano i corpi scaldanti e la caldaia.

L'impianto idrosanitario è presente e perfettamente funzionante.

CONSISTENZA DEI BENI E STATO MANUTENTIVO

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione consta di due locali identificati ai sub 14 e 16.

SPECIFICHE UNITÀ IMMOBILIARI

- sub 14 opificio adibito ad archivio

<u>Livello:</u>	Piano Primo
<u>Dimensione:</u>	Superficie lorda 304 mq circa
<u>Lati esterni</u>	Due
<u>Accesso:</u>	Viabilità esterna
<u>Finiture:</u>	Pavimentazione industriale in cls Infissi in alluminio Portone sezionale Impianto elettrico Predisposizione impianto termico

- sub 16 opificio adibito ad archivio

<u>Livello:</u>	Piano Primo
<u>Dimensione:</u>	Superficie lorda 304 mq circa
<u>Lati esterni</u>	Tre
<u>Accesso:</u>	Viabilità esterna
<u>Finiture:</u>	Pavimentazione industriale in cls Infissi in alluminio Portone sezionale

Impianto elettrico

Predisposizione impianto termico

MISURAZIONE

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dell'immobile e delle sue porzioni, secondo le norme UNI di misurazione ivi comprese le aree scoperte per la viabilità e per gli spazi di manovra, e restituito in allegato in forma grafica.

METODOLOGIA ESTIMATIVA DEL BENE

CRITERIO DI VALUTAZIONE

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti d'estimo tra cui l'Università Bocconi SDA individuano tre tipi d' approccio metodologico che possono essere così definiti:

- Approccio di mercato dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transazioni eseguite per immobili analoghi.
- Approccio al costo di costruzione dove si esprime il valore in funzione dei costi necessari per la produzione o la sostituzione di un bene perfettamente identico.
- Approccio reddituale – finanziario che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

APPROCCIO DI MERCATO

I principi economici sono determinati in base al valore dei prezzi riscontrabili per transizione di beni comparabili. Nella sua applicazione il processo di valutazione si basa sul principio secondo cui l' acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni similari che presentino lo stesso grado d' utilità o d' utilizzo. Tale principio in ambito economico rimanderebbe ai concetti di sostituzione o di rapporto tra domanda e offerta.

APPROCCIO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione al costo, secondo tre parametri:

- 1) Il valore dell' area di pertinenza dell' edificio;
- 2) Costi da sostenere per la costruzione di un edificio con caratteristiche di utilità simili a quello oggetto di valutazione;
- 3) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, per tenere conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell' immobile.

Tale approccio valutativo è valido se si prende in esame fabbricati di normale fattura e che hanno dai 30 o 40 anni di vetustà.

APPROCCIO REDDITUALE

La metodologia si basa sul principio che il valore è in funzione dei benefici economici (locazione) che verranno generati dal bene immobile. Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata:

$$V=f(R)$$

Cioè il valore di un bene (V) è funzione (f) dei benefici economici attesi (R). Tale formulazione rappresenta un'introduzione concettuale all'approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

- Determinazione dei benefici economici attesi (canoni locativi);
- Definizione del tipo di relazione algebrica che lega V e R;
- Determinazione del saggio di capitalizzazione.

Per la determinazione del valore commerciale del compendio immobiliare si è scelta la stima di raffronto, ovvero per punti di merito.

STIMA PER PUNTI DI MERITO

Il procedimento si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Si è scelto di adottare il modello moltiplicativo, nel quale il valore di stima **Vs1** è dato dal valore medio **Vm** x **k**, dove **k** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Il confronto è stato ottenuto sulla scorta dei prezzi di vendita relativi ad atti del 2010 riferiti a due immobili appartenenti allo stesso stabile e quindi perfettamente confrontabili, ma siti al piano terra, identificati ai sub 8 e 10.

IMMOBILI DI CONFRONTO				
Unità Immobiliari site in Acquaviva Picena (AP)				
DATI CATASTALI: Fg.6 - Part. 939				
sub	cat.	SUPEFICIE LORDA	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO €/MQ
8	D/1	308,00	€ 175 000,00	€ 568,18
10	D/1	310,00	€ 175 000,00	€ 564,52
PREZZO UNITARIO DI VENDITA MEDIO				€ 566,35

I coefficienti attribuiti alle caratteristiche sono, essendo gli immobili di confronto siti nello stesso stabile, sostanzialmente quattro: livello di piano, accessibilità, vetustà e grado di manutenzione.

Il valore medio di riferimento **Vm** è dato dalla media dei valori di vendita noti dei suddetti immobili.

COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE											
FOGLIO 6 PARTICELLA 939											
IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA STIMABILE			COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI						TOTALE COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE		
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE STIMATA	STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA' (DA AGIBILITA')		ACCESSIBILITA'			MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO	
			OTTIMO	1	0 - 3	1	MIGLIORE	1,2		IN ESPANSIONE	1,2
			NORMALE	0,98	4 - 7	0,98					
			MEDIO	0,95	8-11	0,97	UGUALE	1		COSTANTE	1
			BASSO	0,85	12-15	0,95					
			PESSIMO	0,8	16-19	0,9	PEGGIORE	0,98		IN CONTRAZIONE	0,98
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85								
14	D1	304	0,98		0,98		1		0,98		0,93
16	D1	304	0,98		0,98		1		0,98		0,93

Il valore unitario ponderato per ciascun'unità immobiliare costituente il cespite oggetto di valutazione è dato da: *Valore del bene medio di riferimento €/mq x superficie stimabile²mq*

Ditta OMISSIS					
sede in COLONNELLA - partita IVA OMISSIS					
Unità Immobiliari site in Acquaviva Picena (AP)					
DATI CATASTALI: Fg.6 - Part. 939					
sub	cat.	SUPERFICIE STIMABILE	COEFFICIENTE DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE UNITARIO Vs2	VALORE
14	D/1	304,00	0,93	566,35	€ 160.424,66
16	D/1	304,00	0,93	566,35	€ 160.424,66
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 320.849,32

VALORE STIMATO c.t. [Vs1] = €320.849/32

Al fine di ridurre i rischi insiti nel procedimento di stima per punti di merito, i risultati ottenuti sono stati verificati con la stima per capitalizzazione dei redditi legati alla determinazione del Saggio di Capitalizzazione.

STIMA DI RAFFRONTO: APPROCCIO REDDITUALE

La capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale e quindi il più probabile valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce **Rn** per un saggio **r** definito saggio di capitalizzazione.

Con il simbolo **a** vengono indicate le annualità, ovvero quelle.

Nel caso delle annualità, oltre all'ammontare e alla scadenza, bisogna conoscere anche il dato relativo alla loro durata

Esse possono essere:

- posticipate o anticipate, in base alla scadenza rispettivamente all'inizio o alla fine dell'anno

- costanti o variabili, in funzione del loro ammontare
- limitate o illimitate, in base alla durata delle prestazioni.

Su piano prettamente economico, la formula definisce il valore di mercato di un dato immobile come qualsiasi altro capitale con reddito da esso dipendente.

La stima per capitalizzazione presuppone che il reddito derivante dall'immobile sia di durata illimitata, e le annualità vengano corrisposte annualmente e posticipate termine della scadenza annuale.

L'accumulazione iniziale è calcolata come segue: $A_i = \frac{a}{r}$ essendo il numero delle prestazioni finanziarie che si verifica ad intervalli annuali tendente all'infinito.

Implicitamente si considera l'accumulazione iniziale di un reddito costante, posticipato e illimitato.

Le condizioni di costanza e di illimitatezza aderiscono perfettamente al presupposto basilare della teoria dell'estimo e che distacca quest'ultima dai principi dell'analisi gestionale d'impresa. Ovvero il presupposto di ordinarietà dei parametri estimativi.

Si deve quindi considerare il reddito netto ordinario. Si considera ordinario il reddito che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni verso l'alto o verso il basso. Condizione valevole anche per il saggio di capitalizzazione.

Per le regole sopra esposte, non viene considerato il valore residuo del cespite e quindi viene prevista nella determinazione delle spese una specifica quota di reintegrazione in seguito meglio specificata.

Il reddito capitalizzabile è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile (affitto annuale) al netto di tutte le spese a carico della proprietà.

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione applicabile al bene si procede per via analitica aggiungendo aumenti e decrementi ad un saggio medio di mercato fornito da fonti o desumibile da dati ufficiali.

I contributi ascendenti e discendenti che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione medio (interventi presumibili di manutenzione, ubicazioni periferiche, particolari pregi architettonici ecc.) come anche le spese da detrarre al reddito lordo sono stati schematizzati da diversi trattatisti.

OPERAZIONE PERITALE

Preliminarmente sono state indagate le peculiarità che incidono maggiormente sull'attribuzione dei valori al bene.

Segnatamente sono state indagate le caratteristiche del contesto, del mercato immobiliare e del bene in sé.

ANALISI DELLE CARATTERISTICHE E DEL CONTESTO

CONSIDERAZIONI GENERALI SULLA LOCALIZZAZIONE

Il cespite oggetto di valutazione è sito in comune di Acquaviva Picena (AP), in zona artigianale ed in prossimità del confine con il Comune di San Benedetto del Tronto.

L'area è facilmente raggiungibile dalla SP 36 di fondovalle, ciò nonostante è fortemente penalizzata per i collegamenti che risultano inadeguati rispetto alla viabilità autostradale.

Zona artigianale completamente urbanizzata ed infrastrutturata, in cui si sono insediate diverse attività artigianali vista anche la vicinanza con il più importante Comune rivierasco.

La zona è dotata di tutti i servizi a rete necessari al tipo di attività:

- Allacciamento idrico con portata e prevalenza adeguate in condizioni normali d'utilizzo.
- Posizione marginale rispetto al nucleo urbano, con adeguati valori ambientali e di igiene urbana.
- Rete fognaria sufficiente ai carichi di punta e allacciamento completo alla rete pubblica.
- Rete gas con carico sufficiente per tutti gli allacciamenti.
- Rete telefonica presente.
- Rete d'illuminazione pubblica completa ed adeguata.
- Nessuna presenza di fonti di inquinamento ambientale sensibile.
- Fonti d'inquinamento acustico accettabili.

CONSIDERAZIONI GENERALI SUL CESPITE

CARATTERISTICHE INTRINSECHE

- ❖ Funzionalità generale: buona
- ❖ Ultimazione opere: ultimate
- ❖ Stato di conservazione: normale
- ❖ Vetustà: superiore a 6 anni
- ❖ Qualità edilizia: media
- ❖ Esposizione: buona

CARATTERISTICHE DELL'IMPIANTO EDILIZIO

- ❖ Accessibilità: adeguata
- ❖ Morfologia: terreno in pendenza
- ❖ Sistemazione esterna: normale

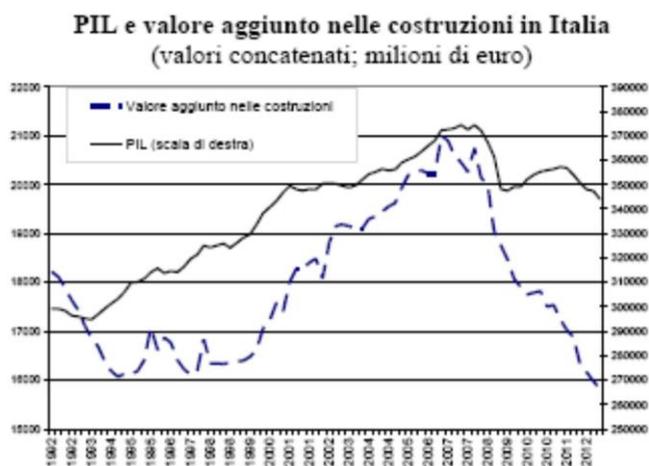
CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

- ❖ Distanza viabilità primaria: elevata
- ❖ Dotazione servizi privati: scarsa
- ❖ Dotazione urbanizzazioni secondarie: media
- ❖ Livello inquinamento acustico: basso
- ❖ Ambito insediativo: periferico.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

In Italia il ciclo delle costruzioni, dopo la prolungata fase espansiva che si era avviata alla fine degli anni novanta, ha mostrato un'inversione di tendenza negativa alla fine del 2006, in anticipo alla grave crisi globale. Tra il quarto trimestre del 2006 e il primo del 2008, il valore aggiunto nel settore delle costruzioni è nel complesso diminuito dell'1,2 per cento, a fronte di un sostanziale ristagno del PIL. Negli anni successivi la recessione nelle

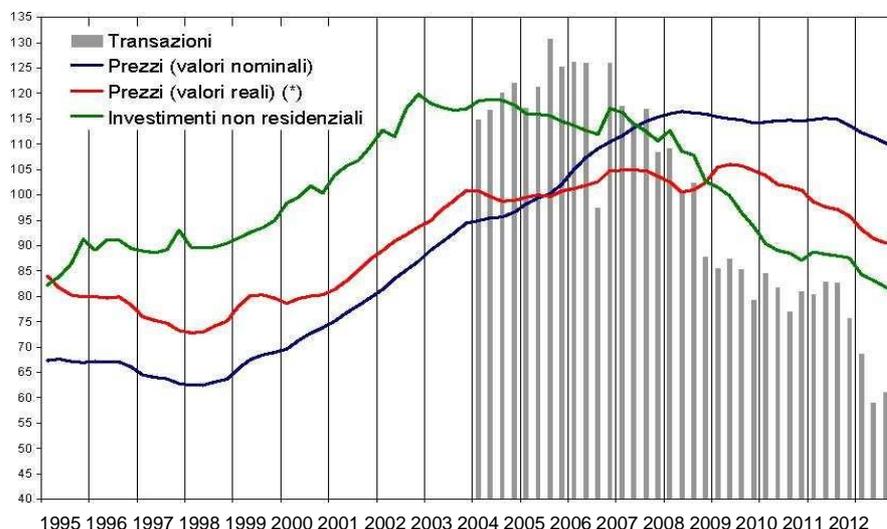
costruzioni si è rapidamente intensificata, proseguendo anche in occasione della temporanea ripresa osservata nel resto dell'economia tra la primavera del 2009 e quella del 2010. Tra il primo trimestre del 2008 e il quarto del 2012 l'attività nelle costruzioni ha accumulato una perdita del 23,7 per cento, spiegando per circa un punto percentuale il calo del PIL (-8,1 per cento). Il peso del comparto, pari al 6,2 per cento nel 2008, lo scorso anno è sceso al 4,8 (era pari al 6,9 agli inizi degli anni ottanta).



IL QUADRO GENERALE DEL COMPARTO NON RESIDENZIALE

Con l'intensificarsi della crisi finanziaria anche nel comparto degli immobili non residenziali il ciclo ha subito in Italia un deciso peggioramento. La flessione degli investimenti, che si era avviata già nel 2003 nella componente privata, seguita due anni dopo dalla contrazione di quella pubblica, si è accompagnata dapprima all'interruzione dell'espansione delle compravendite nel corso del 2007, quindi alla loro brusca flessione, che con oscillazioni si è prolungata sino alla fine del 2010, determinando una riduzione complessiva del 25 per cento. Dopo un temporaneo miglioramento, le compravendite hanno ripreso a cadere dalla fine del 2011: in un anno si sono contratte del 37,4 per cento, scendendo nel quarto trimestre del 2012 su livelli minimi dall'avvio delle rilevazioni nel 2004.

Compravendite di immobili non residenziali in Italia



() Deflazionati con i prezzi alla produzione.*

I prezzi degli immobili non residenziali, valutati in termini nominali, avevano già mostrato una lieve diminuzione nel primo biennio della crisi finanziaria e, dopo un temporaneo ristagno, hanno ripreso a calare dalla seconda metà del 2011, cumulando sino alla fine del 2012 una flessione di quasi il 6 per cento, una variazione appena inferiore a quella registrata nel triennio 1996-1998 (Zollino, 2013).

Valutati al netto della variazione dei prezzi alla produzione, i prezzi degli immobili non residenziali hanno mostrato nel corso della crisi una flessione, cumulando una correzione del 14,2 per cento tra gli inizi del 2009 e la fine del 2012.

IL MERCATO LOCALE

L'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui ricade il compendio immobiliare oggetto di stima rispecchia certamente quello a livello nazionale.

Alle dinamiche di crescita, lenta ma costante, dei primi anni novanta fino al primo decennio del duemila si è contrapposta una brusca riduzione delle transazioni immobiliari.

Dal riscontro dei dati reperiti nella fase preliminare dell'operazione peritale, sebbene per la scarsità di dati disponibili non si possa costruire una vera curva di tendenza, si può comunque certamente parlare di una maggiore flessione rispetto al quadro generale.

DEFINIZIONI E DETERMINAZIONI DELLE SUPERFICI

SUPERFICIE LORDA

Essendo la stima per capitalizzazione del reddito un'operazione di determinazione del valore del compendio sulla base del reddito da esso dipendente, non necessita di particolari operazioni circa la definizione delle superfici purché siano le stesse tipologie di superfici a cui si riferiscono i campioni utilizzati per la determinazione del saggio di capitalizzazione medio.

Viene pertanto utilizzata come grandezza geometrica di riferimento la superficie lorda in linea con i contratti di locazione inerenti i beni in oggetto.

VALORE ATTRIBUIBILE AI BENI

Il valore capitale dei locali è pari all'anticipazione all'annualità di tutti i futuri redditi computata al tasso prefissato. La formula che permette di determinare il montante attuale dei redditi che l'edificio può fornire in caso di redditi costanti, continuativi e per una vita infinita, ovvero superiore ai 60-70 anni è:

reddito netto annuale: saggio di capitalizzazione.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO ORDINARIO

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione medio, si è fatto ricorso ai dati forniti dall'OMI e ai dati reperiti e riferiti ai valori di mercato di beni simili ed ai relativi valori di locazione. Sia gli ordinari valori di mercato sia i canoni di locazione sono riferiti all'unità di superficie lorda. I dati parametrici così acquisiti sono stati applicati ad ipotetici immobili di dimensione simile a quella dei locali oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO ORDINARIO						
vendita	€/mq	€ 520,00	€ 620,00	€ 710,00	€ 740,00	€ 910,00
locazione	€/mq mese	€ 2,90	€ 3,10	€ 3,80	€ 4,10	€ 4,60
superficie lorda	mq	300	300	300	300	300
reddito lordo annuo	€	€ 10 440,00	€ 11 160,00	€ 13 680,00	€ 14 760,00	€ 16 560,00
valore immobile	€	€ 156 000,00	€ 186 000,00	€ 213 000,00	€ 222 000,00	€ 273 000,00
saggio di capitalizzazione	%	6,69%	6,00%	6,42%	6,65%	6,07%
vendita	€/mq	€ 520,00	€ 620,00	€ 710,00	€ 740,00	€ 910,00
locazione	€/mq mese	€ 2,90	€ 3,10	€ 3,80	€ 4,10	€ 4,60
superficie lorda	mq	150	150	150	150	150
reddito lordo annuo	€	€ 5 220,00	€ 5 580,00	€ 6 840,00	€ 7 380,00	€ 8 280,00
valore immobile	€	€ 78 000,00	€ 93 000,00	€ 106 500,00	€ 111 000,00	€ 136 500,00
saggio di capitalizzazione	%	6,69%	6,00%	6,42%	6,65%	6,07%
SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO						6,366%

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE APPLICABILE AL BENE

Per la determinazione del Saggio di Capitalizzazione applicabile al bene si è proceduto aggiungendo aumenti e decrementi al Saggio Medio Ordinario in funzione di elementi che influenzano il valore del saggio di capitalizzazione medio e secondo le percentuali riprese da Orefice, in quanto ritenuti congrui con il cespite in esame.

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi percentuali
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	0,20
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	0,10
Presenza di attrezzature di servizio comune	0,15
Qualificazione dell'ambiente esterno	0,20
Disponibilità di parcheggi pubblici o privati	0,20
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	0,20
Quota rispetto al piano stradale	0,14
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	0,06
Grado di rifinitura interna ed esterna	0,16
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	0,12
Età dell'edificio	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	0,06
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	0,04

Si è pertanto desunto per via analitica il saggio di capitalizzazione applicabile al bene.

Saggio di Capitalizzazione =6.76%

Il saggio di capitalizzazione applicabile è in linea con i saggi medi desunti dalle più recenti pubblicazioni di settore.³

DETERMINAZIONE DEL REDDITO NETTO

Nota il reddito lordo dai contratti di locazione riferiti al bene stimato, per la determinazione del reddito netto sono state detratte le spese ordinarie e straordinarie in capo al proprietario dell'immobile.

SPESE	FORTE, DE ROSSI			REALFONSO			MICHIELI		
	min	max	media	min	max	media	min	max	media
Manutenzione	3	4	3,5	4	6	5	7	8	7,5
Servizi	2	5	3,5	2	5	3,5	5	8	6,5
Improduttività	2	4	3	2	3	2,5	3	5	4
Assicurazioni	0,25	0,4	0,325	0,4	0,5	0,45	1	2	1,5
Reintegrazione	0,2	1	0,6	0,5	2,5	1,5	2	3	2,5
Amministrazione	0,5	3	1,75	0,5	3	1,75	3	5	4
Imposte	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Totale	19,95	29,4	24,675	21,4	32	26,7	33	43	38

Spese di manutenzione: riguardano tutte le spese a carico del proprietario (le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del locatario) necessarie per mantenere in efficienza l'edificio, genericamente intese come spese di manutenzione straordinaria (rifacimento periodico di caldaie, facciate, ricorsi della copertura, riparazione impianti, rinnovi di parti edilizie, ecc.)

Servizi: indica il costo dei servizi connessi alla funzionalità dell'immobile e legate all'ammortamento e perpetuità. Quindi la somma che il proprietario deve accantonare per rinnovare l'edificio al termine della sua vita utile.

Improduttività: definisce la somma necessaria a far fronte ai periodi di sfitanza o di inesigibilità dei canoni, ivi comprese le spettanze dei professionisti da incaricare per le necessarie azioni di rivalsa.

Assicurazioni: attiene le spese legate alle polizze assicurative contro incendi e la responsabilità civile del proprietario verso danni a persone o cose dipendenti dalle strutture dell'immobile.

Reintegrazione: la quota di reintegrazione è quella somma annuale costante e posticipata da accantonare per un certo numero di anni allo scopo di costituire un capitale di entità predeterminata da utilizzare per le opere di manutenzione programmata al fine di rendere il bene durevole.

Amministrazione: sono le spese legate alla gestione amministrativa dell'immobile.

Imposte: sono le spese che gravano sul patrimonio immobiliare (IMU) costituite da quota statale e quota comunale.

³ Banca d'Italia – Eurosystema, Centro studi AITEC, I Quaderni dell'osservatorio

Le spese di sfittanza sono state contenute in ragione dell'esistenza di contratti di locazione in essere, di cui uno tacitamente rinnovato, ed entrambi rinegoziati nel marzo u.s.

La percentuale di spese da detrarre annualmente al reddito lordo è stata assunta nella misura del 29.33% quale media delle spese totali riportate da tre dei principali trattatisti di estimo opportunamente adeguate al livello di pressione fiscale attuale ad alle spese di sfittanza riferite alla condizione di gestione specifica degli immobili in perizia.

DETERMINAZIONE REDDITO CAPITALIZZATO DEI SUB 14 E 16

Per la determinazione del reddito capitalizzabile, è stato prima calcolato il reddito netto annuale. Questi è dato del coacervo dei canoni locativi aumentati dell'incremento risultante dal versamento anticipato delle rate trimestrali così come previsto in contratto, e detratte le spese annuali a carico del locatore.

I contratti di locazione di entrambi i locali prevedono rate trimestrali anticipate e pertanto la prima rata resta nelle disponibilità del locatore per quattro trimestralità, la seconda rata per tre trimestralità, la terza rata per due e la quarta per una.

Sulla scorta dei dati reperiti è stato assunto come rendimento medio dei titoli mobiliari il 6% annuo⁴ e pertanto l'incremento di canone [C] dovuto al pagamento anticipato delle rate d'affitto è dato da $\left[\frac{C}{4} * 10 * \frac{6\%}{4} = C * 3.75\% \right]$ ovvero un incremento pari al 3.75% del canone locativo annuale lordo.

Si giunge pertanto al valore di mercato delle singole unità immobiliari dividendo il reddito annuo netto opportunamente posticipato a fine anno per il Saggio di Capitalizzazione applicabile al bene.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO											
LOCALI ARCHIVIO											
IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA GENERALE		CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO									VALORE DI MEREATO
SUB	SUPERFICE LORDA	REDDITO LORDO ANNUO	RATE ANICIPATE	POSTICIPAZIONE A FINE ANNO 4+3+2+1	RENDIMENTO SETTORIALE	CAPITALIZZAZIONE DELLE RATE A FINE ANNO	REDDITO LORDO ANNUO POSTICIPATO	SPESE ANNUE	REDDITO NETTO ANNUO POSTICIPATO	SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE	
14	304	€ 15 576,96	4	10	6,00%	€ 584,14	€ 16 161,10	€ 4 814,66	€ 11 346,44	6,76%	€ 167 948,92
16	304	€ 15 576,96	4	10	6,00%	€ 584,14	€ 16 161,10	€ 4 814,66	€ 11 346,44	6,76%	€ 167 948,92

Il valore di mercato dei locali identificati ai sub 14 e 16 è inteso quindi come la somma che un operatore economico può ragionevolmente investire sugli immobili in funzione del reddito che verosimilmente l'investimento produce.

I valori di mercato dei locali sono riportati in tabella ed assunti complessivamente ed in cifra tonda pari ad Vs1 = € 335 900/00 (Euro trecentotrentacinquecento/00).

⁴Banca d'Italia – Eurosystema, Centro studi AITEC, NOMISMA, Centro studi Fiaip

STIMA DI RAFFRONTO: STIMA PER PUNTI DI MERITO

La fine di ridurre i rischi insiti nel procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi legati alla determinazione del Saggio di Capitalizzazione, i risultati ottenuti sono stati verificati con la stima sintetica per punti di merito.

Il procedimento si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Si è scelto di adottare il modello moltiplicativo, nel quale il valore di stima **Vs2** è dato dal valore medio **Vm** x **k**, dove **k** è il prodotto dei coefficienti attribuiti ai singoli gruppi di caratteristiche.

Il confronto è stato ottenuto sulla scorta dei prezzi di vendita relativi ad atti del 2010 riferiti a due immobili appartenenti allo stesso stabile e quindi perfettamente confrontabili, ma siti al piano terra, identificati ai sub 8 e 10.

IMMOBILI DI CONFRONTO				
Unità Immobiliari site in Acquaviva Picena (AP)				
DATI CATASTALI: Fg.6 - Part. 939				
sub	cat.	SUPEFICIE LORDA	PREZZO DI VENDITA	VALORE UNITARIO €/MQ
8	D/1	308,00	€ 175 000,00	€ 568,18
10	D/1	310,00	€ 175 000,00	€ 564,52
PREZZO UNITARIO DI VENDITA MEDIO				€ 566,35

I coefficienti attribuiti alle caratteristiche sono, essendo gli immobili di confronto siti nello stesso stabile, sostanzialmente quattro: livello di piano, accessibilità, vetustà e grado di manutenzione.

Il valore medio di riferimento **Vm** è dato dalla media dei valori di vendita noti dei suddetti immobili.

COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE													
FOGLIO 6 PARTICELLA 939													
IDENTIFICATIVO E CONSISTENZA STIMABILE			COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE DA FATTORI INTRINSECI								TOTALE COEFFICIENTI DI CARATTERIZZAZIONE		
SUB	CATEGORIE CATASTALI	SUPERFICIE STIMATA	STATO DI CONSERVAZIONE		VETUSTA' (DA AGIBILITA')		ACCESSIBILITA'		PRODUTTIVITA'			MERCATO IMMOBILIARE PER DESTINAZIONE D'USO	
			OTTIMO	1	0 - 3	1	MIGLIORE	1,2	IN INCREMENTO	1,2		IN ESPANSIONE	1,2
			NORMALE	0,98	4 - 7	0,98							
			MEDIO	0,95	8-11	0,97	UGUALE	1	COSTANTE	1,15		COSTANTE	1
			BASSO	0,85	12-15	0,95							
			PESSIMO	0,8	16-19	0,9	PEGGIORE	0,98	ASSENTE	1		IN CONTRAZIONE	0,98
FATISCENTE	0,65	> 20	0,85										
14	D1	304	0,98		0,98		1		1,00		0,98		0,93
16	D1	304	0,98		0,98		1		1,00		0,98		0,93

Il valore unitario ponderato per ciascun'unità immobiliare costituente il cespite oggetto di valutazione è dato da: *Valore del bene medio di riferimento €/mq x superficie stimabile mq*

Ditta OMISSIS					
sede in COLONNELLA - partita IVA OMISSIS					
Unità Immobiliari site in Acquaviva Picena (AP)					
DATI CATASTALI: Fg.6 - Part. 939					
sub	cat.	SUPERFICIE STIMABILE	COEFFICIENTE DI CARATTERIZZAZIONE	VALORE UNITARIO Vs2	VALORE
14	D/1	304,00	0,93	566,35	€ 160 424,66
16	D/1	304,00	0,93	566,35	€ 160 424,66
VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE					€ 320 849,32

VALORE STIMATO c.t. [Vs2] = €320.900/00

CONCLUSIONI

Gli esiti dei due procedimenti sono contenuti in una variazione inferiore al 5 % e possono pertanto essere considerati convergenti. Conseguentemente è possibile stimare il più probabile valore di mercato come media dei valori ottenuti.

Vs1= 335 900

Vs2= 320900

Vs = (Vs1 + Vs2)/2 = 328400

L'importo di **€ 328.500 (Euro trecentoventottomilacinquecento/00)** rappresenta il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto con riferimento all'attualità. Il valore è stato determinato con stretto riferimento all'ordinarietà del locale mercato immobiliare ed all'attuale stato dei luoghi e dell'immobile ed espresso in cifra tonda arrotondata ai mille euro inferiori.

Ciò premesso, si ritiene utile indicare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene è quantificabile nell'ordine del +/-5% senza pregiudizio per la correttezza ed attendibilità del relativo criterio d'estimo.

Giulianova lì, gennaio 2014

Architetto

Filippo Di Giovanni