

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Committente e proprietaria dell'immobile



Elaborato:

Rapporto di valutazione – Ottobre 2019

Data

Luzzi, 02/10/2019

I tecnici



Ing. Alessio Caravone

Alessio Caravone

Ing. Alessio Malin

Alessio Malin





[REDACTED]



Indice

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | INFORMAZIONI GENERALI SULL'INCARICO | 2 |
| 1.1 | IL COMMITTENTE..... | 2 |
| 1.2 | SOGGETTI INCARICATI DELLA VALUTAZIONE..... | 2 |
| 1.3 | OGGETTO DELLA VALUTAZIONE..... | 3 |
| 2 | DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE | 2 |
| 2.1 | CONTESTO TERRITORIALE..... | 2 |
| 2.2 | CARATTERI GENERALI..... | 2 |
| 2.3 | RILIEVO FOTOGRAFICO | 3 |
| 2.4 | CONSISTENZA ED ESTREMI CATASTALI..... | 4 |
| 2.5 | DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE | 4 |
| 2.5.1 | DESTINAZIONI D'USO, ATTREZZATURE E ARREDI PRESENTI..... | 4 |
| 2.5.2 | FINITURE INTERNE ED ESTERNE..... | 6 |
| 2.6 | CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E SERVIZI PRESENTI | 6 |
| 2.6.1 | IMPIANTI PRINCIPALI..... | 6 |
| 2.6.2 | IMPIANTI SPECIALI | 6 |
| 2.6.3 | AREA ESTERNA DI PERTINENZA..... | 6 |
| 3 | VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE..... | 7 |
| 3.1 | DOCUMENTI ACQUISITI ED ESAMINATI | 7 |
| 3.2 | STIMA IMMOBILIARE..... | 7 |
| 3.2.1 | 1° METODO – STIMA DA RENDITA CATASTALE..... | 9 |
| 3.2.2 | 2° METODO – STIMA DA OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE..... | 9 |
| 3.2.3 | 3° METODO – STIMA ANALITICA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI..... | 10 |
| 3.2.4 | RIEPILOGO | 12 |
| 3.2.5 | INCREMENTI DEL VALORE DI MERCATO..... | 13 |
| 4 | CONCLUSIONI | 15 |



1 Informazioni generali sull'incarico

1.1 IL COMMITTENTE

La presente valutazione viene redatta su incarico della [REDACTED] con sede in [REDACTED] nel comune di Montalto Uffugo (CS), in qualità di proprietaria (Allegato 1 - Titolo di proprietà) dell'immobile oggetto di stima ubicato in C/da Cariglialto nel comune di Montalto Uffugo (CS).

1.2 SOGGETTI INCARICATI DELLA VALUTAZIONE

I soggetti incaricati della valutazione sono i seguenti:

- Ing. Alessio Caravone, nato a Cosenza (CS) il 30/06/1990, residente in [REDACTED]
- Ing. Alessio Malizia, nato a Cosenza (CS) il 12/05/1990, residente in [REDACTED]

1.3 OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Oggetto del presente rapporto di valutazione è la stima del valore di mercato di un immobile ubicato in C/da Cariglialto nel comune di Montalto Uffugo (CS), adibito ad uffici, come risulta dalla visura catastale (Allegato 2).

2 Descrizione del bene oggetto di valutazione

2.1 CONTESTO TERRITORIALE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Montalto Uffugo in C/da Cariglialto, a circa 500 metri dallo svincolo autostradale A2 del Mediterraneo (Montalto U. - Rose).



Fig. 1 - Inquadramento territoriale dell'immobile oggetto di stima



Fig. 2 - Individuazione dell'immobile oggetto di stima

2.2 CARATTERI GENERALI

L'immobile oggetto di stima è un edificio che si sviluppa su 3 livelli, di cui uno seminterrato e due livelli fuori terra, con una struttura in c.a., con pilastri e travi, collegati ai diversi livelli mediante due scale a chiocciola in c.a. posizionate sui lati nord e sud, e occupa una superficie lorda complessiva pari a 428,6 mq.

L'organismo edilizio, realizzato con Permesso di Costruire n.31 del 29/04/2008, presenta esternamente, sui lati est e sud, una corte di pertinenza che occupa una superficie complessiva di 390,0 mq ed è caratterizzata da un'area verde sui lati perimetrali.

2.3 RILIEVO FOTOGRAFICO

La fotografia costituisce un supporto fondamentale per le operazioni di rilievo che si accompagna a tutte le fasi di acquisizione dei dati. In molti casi la fotografia rappresenta essa stessa un documento utile ai fini del rilievo in quanto è possibile derivare dall'immagine fotografica alcune informazioni utili per la determinazione metrica degli elementi.



Fig. 3 - Rilievo fotografico area esterna



Fig. 4 – Rilievo fotografico locali interni.

Si allega alla presente rilievo fotografico dettagliato di tutti i locali e gli ambienti che costituiscono l'immobile oggetto di stima (Allegato 6).

2.4 CONSISTENZA ED ESTREMI CATASTALI

Sulla base della documentazione fornita, (Allegato 2), l'edificio oggetto della stima presenta i seguenti dati e riferimenti catastali:

Tabella 1 – Riepilogo dei dati catastali

| Catasto fabbricati del comune di Montalto Uffugo (CS); | |
|--|-----------------------------------|
| Foglio di mappa n°19 | |
| Particella n° 2136 | |
| Subalterno 1 | Subalterno 3 |
| - Zona Cens. 2 | - Zona Cens. 2 |
| - Categoria A/10 | - Categoria A/10 |
| - Classe U | - Classe U |
| - Consistenza: 11 vani; | - Consistenza: 1 vano; |
| - Rendita catastale: 2357,63 euro. | - Rendita catastale: 214,33 euro. |

2.5 DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

2.5.1 Destinazioni d'uso, attrezzature e arredi presenti

Dal rilievo in situ, sono stati verificati tutti gli ambienti e accertate tutte le effettive destinazioni d'uso con le relative attrezzature presenti in ciascuna, come riportato nella seguente tabella:

Tabella 2 – Descrizione degli arredi e delle attrezzature per ogni ambiente

| Piano | Ambiente | Descrizione degli arredi e delle attrezzature | Numero |
|--------------|---------------------|--|--------|
| Seminterrato | Aula per formazione | Scrivania rettangolare con gamba pannellata in legno | 4 |
| Seminterrato | Aula per formazione | Sedia per ufficio da attesa verde | 30 |
| Seminterrato | Aula per formazione | PC portatile | 1 |
| Seminterrato | Aula per formazione | Monitor 21" | 1 |
| Seminterrato | Deposito / Archivio | Scrivania rettangolare con gamba pannellata in legno | 1 |
| Seminterrato | Disimpegno | Macchina multifunzione | 1 |
| Terra | Ingresso | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 |
| Terra | Reception | Scrivania rettangolare in legno | 2 |
| Terra | Reception | Sedia per ufficio professionale nera | 2 |





[REDACTED]



| | | | |
|-------|-------------|--|---|
| Terra | Reception | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 |
| Terra | Reception | Mobile per ufficio con ante scorrevoli H=100 cm | 1 |
| Terra | Reception | PC Desktop | 2 |
| Terra | Ripostiglio | Frigorifero con doppia porta colore bianco | 1 |
| Terra | Ripostiglio | Mobile in legno | 1 |
| Terra | Ufficio 1 | Scrivania per postazioni lavoro in acciaio legno con cassettiere | 2 |
| Terra | Ufficio 1 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 3 |
| Terra | Ufficio 1 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 3 |
| Terra | Ufficio 1 | Macchina multifunzione | 2 |
| Terra | Ufficio 1 | Stampante fax | 1 |
| Terra | Ufficio 1 | Cassetiera | 1 |
| Terra | Ufficio 1 | PC Desktop | 2 |
| Terra | Ufficio 1 | Sedia per ufficio da attesa nera | 4 |
| Terra | Ufficio 1 | Sedia per ufficio professionale nera | 2 |
| Terra | Ufficio 2 | Scrivania rettangolare in legno | 1 |
| Terra | Ufficio 2 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 |
| Terra | Ufficio 2 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 |
| Terra | Ufficio 2 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 |
| Terra | Ufficio 2 | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 |
| Terra | Ufficio 3 | Scrivania rettangolare in legno | 1 |
| Terra | Ufficio 3 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 |
| Terra | Ufficio 3 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 |
| Terra | Ufficio 3 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 |
| Terra | Ufficio 3 | PC Desktop | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | Scrivania ad angolo in legno | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | PC Desktop | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | Stampante multifunzione | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 |
| Primo | Ufficio 4 | PC Desktop | 1 |
| Primo | Ufficio 5 | Scrivania ad angolo in legno | 1 |
| Primo | Ufficio 5 | Sedia per ufficio professionale nera | 2 |
| Primo | Ufficio 5 | PC portatile | 1 |
| Primo | Ufficio 5 | Stampante multifunzione | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Scrivania in vetro rettangolare | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 |
| Primo | Ufficio 6 | Cassetiera in legno | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | PC Desktop | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Sedia per ufficio da attesa in pelle | 2 |
| Primo | Ufficio 6 | Divano in pelle | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Stampante | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Stampante multifunzione | 1 |
| Primo | Ufficio 6 | Libreria a parete | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Scrivania in vetro rettangolare | 1 |





| | | | |
|-------|---------------|--|---|
| Primo | Ufficio 7 | PC Desktop | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Monitor 24" | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Sedia professionale in pelle | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Sedia per ufficio da attesa nera | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 |
| Primo | Ufficio 7 | Mobilità in legno H=100cm | 2 |
| Primo | Sala riunioni | Tavolo in vetro | 1 |
| Primo | Sala riunioni | Sedie professionali in pelle colore nero | 3 |
| Primo | Sala riunioni | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 |
| Primo | Sala riunioni | Mobilità in legno H=100cm | 1 |

Inoltre, ad ogni piano, sono presenti i servizi igienici per come indicato negli elaborati grafici di riferimento.

2.5.2 Finiture interne ed esterne

Il livello di finitura è in uno stato ottimale, sia internamente che esternamente alla struttura. Gli infissi esterni, realizzate con telai in alluminio e doppio vetro con uno strato di intercapedine all'interno e schermatura con tapparelle avvolgibili in alluminio, risultano termicamente efficienti e in buone condizioni, analogamente quelli interni, in legno, sono in un ottimo stato di conservazione.

2.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DOTAZIONI IMPIANTISTICHE E SERVIZI PRESENTI

2.6.1 Impianti principali

Il riscaldamento e il raffrescamento di tutti gli ambienti è garantito da climatizzatori mono-split con pompe di calore poste esternamente alla struttura, aventi tecnologia inverter che consentono di riscaldare, raffrescare e deumidificare l'ambiente.

L'impianto elettrico è di "Livello Standard" o "Livello 2" con un numero di punti prese e punti luce, distribuiti in modo uniforme rispetto alla metratura dei vani, maggiore rispetto al livello base e con l'installazione di un sistema di controllo dei carichi elettrici tenuto in un ottimo stato di manutenzione.

2.6.2 Impianti speciali

2.6.2.1 Impianto fotovoltaico

Tra gli impianti speciali si può considerare l'impianto fotovoltaico per l'energia elettrica costituito da 20 pannelli in silicio poli-cristallino posizionati sulla parte di copertura piana con inclinazione a SUD e una potenza di picco pari a 5,00 kWh. (si riporta in allegato la documentazione attestante l'impianto)

2.6.2.2 Impianto di rete

È presente un impianto di rete che collega ad ogni piano le varie postazioni e i vari dispositivi, fissi e mobili, consentendone la condivisione di file e di periferiche quali modem, stampanti, unità di backup, lettori ecc.

2.6.3 Area esterna di pertinenza

L'immobile è dotato di un'area esterna adiacente alla struttura che si sviluppa su tutti lati ed occupa una superficie complessiva di circa 390 mq, caratterizzata perimetralmente da aree verdi.

Inoltre, la struttura può usufruire di un'area adibita a parcheggi nelle immediate vicinanze a circa 30 metri dall'ingresso.



[REDACTED]

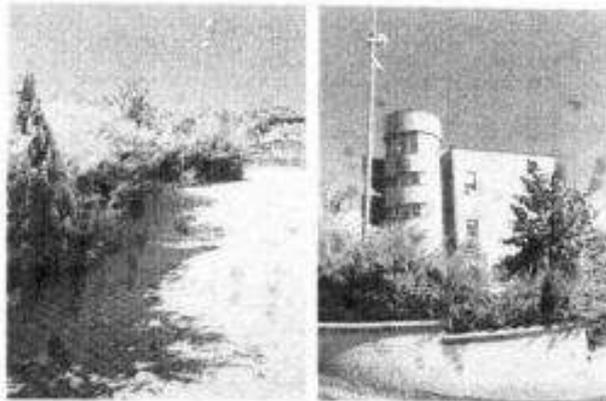


Fig. 3 - Rilievo fotografico area esterna di pertinenza



3 Valutazione dell'immobile

3.1 DOCUMENTI ACQUISITI ED ESAMINATI

Nello svolgimento della presente stima sono stati esaminati i seguenti documenti:

1. Attestato di certificazione energetica, relativo al Sub 1 e al Sub 3;
2. Segnalazione Certificata di Inizio attività relativo al cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da categoria catastale "C6" a categoria catastale "A10", anno 2011;

3.2 STIMA IMMOBILIARE

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, sono stati considerati diversi metodi di stima del fabbricato.

Le superfici di cui si compone l'edificio sono le seguenti:

Tabella 3 - Riepilogo delle superfici relative al subalterno 1

| Sub 1 | | | |
|--------------------------|----------------------|---------|---------|
| Superficie netta [mq] | Piano 1° sottostrada | Coperta | 52,6 |
| | Piano terra | COPERTA | 98,8 |
| | | BALCONI | 30 |
| | Piano primo | COPERTA | 98,8 |
| | | BALCONI | 30 |
| | Esterno | CORTE | 290 |
| | Totale | COPERTA | 250,2 |
| | | BALCONI | 60 |
| | | CORTE | 290 |
| Rendita catastale [€] | | | 2337,63 |
| Valore di mercato [€/mq] | | Min | 710,00 |



| | | |
|-----------------------------------|-----|--------|
| | MAX | 970,00 |
| Valore di locazione [€/mq x mese] | Min | 3,60 |
| | MAX | 5,50 |

Tabella 4 - Valore di mercato e di locazione di Sub 3

| Sub 3 | | | |
|-----------------------------------|----------------------|---------|--------|
| Superficie netta [mq] | Piano 1° sottostrada | Coperta | 47 |
| | | Corte | 100 |
| | Totale | Coperta | 47 |
| | | Corte | 100 |
| Rendita catastale [€] | | | 214,33 |
| Valore di mercato [€/mq] | Min | 710,00 | |
| | Max | 970,00 | |
| Valore di locazione [€/mq x mese] | Min | 3,60 | |
| | Max | 5,50 | |

Innanzitutto si procede al calcolo della superficie convenzionale vendibile considerando i seguenti criteri:

- 100 % della superficie coperta;
- 25% della superficie dei balconi;
- 10% della superficie della corte esterna.

Considerando queste percentuali si ottengono i seguenti risultati, differenziati per i due sub presenti:

Tabella 5 - Calcolo della superficie convenzionale vendibile relativa al SUB 1

| SUB 1 | | |
|---|-------------------------|--------|
| Coperta | Percentuale considerata | 1,00 |
| | Superficie utile [mq] | 250,2 |
| Balconi | Percentuale considerata | 0,25 |
| | Superficie utile [mq] | 15 |
| Corte | Percentuale considerata | 0,1 |
| | Superficie utile [mq] | 29 |
| Superficie convenzionale vendibile [mq] | | 294,20 |

Tabella 6 - Calcolo della superficie convenzionale vendibile relativa al SUB 3

| SUB 3 | | |
|---|-------------------------|-------|
| COPERTA | Percentuale considerata | 1,00 |
| | Superficie utile [mq] | 47 |
| CORTE | Percentuale considerata | 0,1 |
| | Superficie utile [mq] | 10 |
| Superficie convenzionale vendibile [mq] | | 57,00 |

dai quali si evince una *superficie convenzionale vendibile* pari a

Tabella 7 – *Analisi della superficie convenzionale vendibile*

| <i>SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE [mq]</i> | |
|--|--------|
| <i>SUB 1 [mq]</i> | 294,20 |
| <i>SUB 3 [mq]</i> | 57,00 |
| <i>TOTALE [mq]</i> | 351,20 |

3.2.1 1° Metodo – Stima da rendita catastale

Con questo metodo si definisce convenzionalmente il valore catastale di un immobile, facendolo derivare dalla rendita catastale; questo valore, solitamente, viene utilizzato per la stipula di atti di compravendita, di donazione e di successione, in quanto serve come riferimento per l'applicazione di tutte le imposte dirette.

Per questo calcolo si procede dapprima ad applicare la rivalutazione della rendita catastale del 5% e successivamente si moltiplica tale valore per il moltiplicatore catastale, scelto in funzione della categoria catastale dell'immobile.

Considerando che per tutti i fabbricati ricadenti nella categoria catastale A, esclusi quelli in categoria A10, il moltiplicatore è 120, si ottiene il seguente *valore dell'immobile da rendita catastale*:

Tabella 8 – *Calcolo del valore dell'immobile da rendita catastale*

| | SUB 1 | SUB 3 |
|---|-------|-------|
| <i>Superficie convenzionale vendibile [mq]</i> | | |
| <i>Moltiplicatore catastale [categoria A10]</i> | | |
| <i>Rivalutazione [al 5%]</i> | | |
| <i>Rendita catastale [€]</i> | | |
| <i>Valore immobile da rendita catastale [€]</i> | | |

Valore immobile da rendita catastale =

3.2.2 2° Metodo – Stima da Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

È stata fatta una seconda valutazione effettuando delle indagini presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di determinare il più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

L' Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, per fabbricati siti nel comune di Montalto Uffugo (CS), in zona Suburbana con destinazione terziaria, prevede un range che va da un minimo di 710€ ad un massimo di 970€ per superficie, come evidenziato dalla Tabella 9 – Valutazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate.

Tabella 9 – *Valutazione Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate*

Provvisoria (10/2012)
 Comune di Aversa (AV) - C.A. 001
 Recupero di beni eccedenti l'area di pianificazione urbanistica per dettatura della
 Codice di zona: B1
 Circolo catastale: 01
 Pagine precedenti: 1/2
 Estrazione: Terzo

| Tipologia | Stato convenzionale | Valori Mercato (€/mq) | | Superficie (Lm ²) | Valori Locazione (€/mq e mese) | | Superficie (Lm ²) |
|-----------|---------------------|-----------------------|-----|-------------------------------|--------------------------------|-----|-------------------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| UFFI | NORMALE | 210 | 190 | L | 14 | 10 | L |

Tali valori sono attendibili nel caso in cui si fosse in presenza di un fabbricato indicato con uno stato di condizione e manutenzione normale, ma nel caso in oggetto sono stati riscontrati diversi fattori che hanno influito sulla valutazione reale dell'immobile. In particolare, la valutazione ha tenuto conto, come descritto in precedenza, sia dell'ottimo stato delle finiture che degli impianti tecnologici, identificando, inoltre, come aspetto positivo la posizione del fabbricato in un punto strategico in prossimità di uno snodo autostradale, per cui si è scelto di considerare interamente il valore di mercato massimo tra quelli indicati dall'agenzia delle entrate. Considerando il valore medio di mercato (Tabella 1), si ottiene il seguente **valore dell'immobile da Osservatorio Immobiliare AE**:

Tabella 10 - Calcolo del valore dell'immobile da Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate

| | SUB 1 | SUB 3 |
|--|-------|-------|
| <i>Superficie convenzionale vendibile [mq]</i> | | |
| <i>Valore di mercato [€/mq]</i> | | |
| <i>Detrazioni / incremento [%]</i> | | |
| <i>Valore di mercato effettivo [€/mq]</i> | | |
| <i>Valore immobile effettivo [€]</i> | | |
| <i>Valore immobile effettivo complessivo [€]</i> | | |

Valore immobile da Osservatorio Immobiliare AE =

3.2.3 3° Metodo - Stima analitica per capitalizzazione dei redditi

È stato applicato un terzo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, che tiene conto del reddito massimo lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento questo metodo sono i seguenti:

- Ubicazione;

- Grado di conservazione/degrado;
- Tipologia costruttiva;
- Tipologia catastale.

È stato considerato il valore di locazione dell'immobile (€/mq x mese), desunto da ricerche di mercato per zone extraurbane nel comune di Montalto Uffugo (CS), pari a: **5,50 €/mq x mese**.

Successivamente è stato ottenuto il **canone annuale** moltiplicando il valore medio di locazione effettivo per la superficie convenzionale vendibile per il numero di mesi:

Tabella 11 - Calcolo del canone annuale complessivo

| | SUB 1 | SUB 3 |
|--|------------------|--------------|
| Superficie convenzionale vendibile [mq] | 294,20 | 57,00 |
| Valore di locazione effettivo [€/mq x mese] | 5,50 | 5,50 |
| Canone annuale [€] | 19'417,20 | 3'762,00 |
| Canone annuale complessivo [€] | 23'179,20 | |

$$\text{Canone annuale complessivo} = (5,50\text{€/mq x mese} * 294,20 \text{ mq} * 12 \text{ mesi}) + (5,50\text{€/mq x mese} * 57,00 \text{ mq} * 12 \text{ mesi}) = \text{€ } 19'417,2 + \text{€ } 3'762,00 = \text{€ } 23'179,20.$$

Le **spese di parte padronale** comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate in una quota pari al 10%.

Il **beneficio fondiario** rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene detraendo dal canone annuo le spese di parte padronale, ricavando:

Tabella 12 - Calcolo del Beneficio fondiario

| | SUB 1 | SUB 3 |
|--|------------------|--------------|
| Canone annuale [€] | 19'417,20 | 3'762,00 |
| Spese [%] | 10 | 10 |
| Beneficio fondiario [€] | 17'475,48 | 3'385,80 |
| Beneficio fondiario complessivo [€] | 20'861,28 | |

$$\text{Beneficio fondiario} = (19'417,20 \text{ €} - 10\%) + (3'762,00 \text{ €} - 10\%) = \text{20'861,28 €}$$

A questo punto viene considerato il *saggio di capitalizzazione*, che consente di trasformare un flusso di redditi futuri in un capitale attuale. Per la sua stima sono stati considerati i seguenti fattori:

Tabella di Grafice

| | | <i>Valore attribuito</i> |
|--|---------|--------------------------|
| <i>Centralità rispetto al centro urbano, trasporti</i> | -0,0022 | <i>Positivo</i> |
| <i>Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonali</i> | 0,0028 | <i>Negativo</i> |
| <i>Qualificazione dell'ambiente esterno</i> | -0,0018 | <i>Positivo</i> |
| <i>Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde</i> | -0,008 | <i>Positivo</i> |
| <i>Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio</i> | -0,006 | <i>Positivo</i> |
| <i>Caratteristiche di panoramicità</i> | -0,0036 | <i>Positivo</i> |
| <i>Caratteristiche di luminosità</i> | -0,002 | <i>Positivo</i> |
| <i>Quota rispetto al piano stradale</i> | -0,0008 | <i>Positivo</i> |
| <i>Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti</i> | -0,0006 | <i>Positivo</i> |
| <i>Grado di rifinitura interna ed esterna</i> | -0,0016 | <i>Positivo</i> |
| <i>Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria</i> | -0,0012 | <i>Positivo</i> |
| <i>Età dell'edificio</i> | -0,001 | <i>Positivo</i> |
| <i>Possibilità di dilazioni nei pagamenti</i> | 0,0006 | <i>Negativo</i> |
| <i>Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione</i> | -0,0004 | <i>Positivo</i> |

Considerando che i fattori positivi contribuiscono a diminuire il saggio, mentre quelli negativi lo incrementano, esso è stato stimato al **4,2%**.

Infine, dividendo il beneficio fondiario per il saggio di capitalizzazione, si ottiene il *valore dell'immobile per capitalizzazione dei redditi*:

Tabella 14 - Calcolo del valore dell'immobile per capitalizzazione dei redditi

| | <i>SUB 1</i> | <i>SUB 3</i> |
|---|--------------|--------------|
| <i>Beneficio fondiario [€]</i> | | |
| <i>Saggio di capitalizzazione [%]</i> | | |
| <i>Valore dell'immobile [€]</i> | | |
| <i>Valore dell'immobile complessivo [€]</i> | | |

Valore dell'immobile per capitalizzazione dei redditi =

3.2.4 *Riepilogo*

Dopo aver considerato i valori ottenuti dai 3 metodi analizzati, è stato escluso inizialmente il primo metodo, da rendita catastale, poiché fornisce un valore di mercato dell'immobile non attendibile in quanto non tiene conto del reale stato di conservazione dell'edificio.

Successivamente, considerando i valori di stima desunti dagli altri due metodi analizzati, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

| | |
|---|--|
| Valore immobile da osservatorio immobiliare AE [€] | |
| Valore immobile da capitalizzazione dei redditi [€] | |
| Valore di mercato dell'immobile [€] | |

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE =

3.2.5 Incrementi del valore di mercato

3.2.5.1 Impianti speciali

Il valore di mercato, sopra calcolato, è riferito ad un immobile standard dotato di impianti tradizionali, ma nell'immobile oggetto di stima sono presenti, come precedentemente descritto, due impianti speciali: impianto fotovoltaico e impianto di rete cablata. Entrambi gli impianti sono perfettamente funzionanti e in ottimo stato di manutenzione. Per la stima del loro costo si è tenuto conto del fatto che si tratta di impianti ormai in uso da diversi anni e quindi soggetti a un ribasso del loro valore rispetto ai prezzi di mercato per impianti simili ex novo.

Tabella 16 – Calcolo del valore degli impianti speciali

| | |
|----------------------------------|--|
| Valore impianto fotovoltaico [€] | |
| Valore impianto rete cablata [€] | |
| Valore impianti speciali [€] | |

3.2.5.2 Arredi e attrezzature

Presso l'immobile oggetto di stima sono presenti le attrezzature ovvero beni strumentali finalizzati all'esercizio dell'attività lavorativa della [REDACTED], oltre che arredi da ritenersi complementari allo svolgimento delle varie attività.

Data l'impossibilità di reperimento delle fatture originali, per la stima del costo delle varie attrezzature e arredi si è proceduto a una analisi di mercato su oggetti simili, riducendone il prezzo del 20% per il fatto che essi sono ormai in uso da diversi anni.

Tabella 17 – Indicazione degli arredi e delle attrezzature e loro stima economica

| Piano | Ambiente | Descrizione degli arredi e delle attrezzature | Numero | Importo di mercato € | Importo unitario stimato € | Importo stimato € |
|--------------|---------------------|--|--------|----------------------|----------------------------|-------------------|
| Seminterrato | Aula per formazione | Scrivania rettangolare con gamba pannellata in legno | 4 | 150,00 € | 120,00 € | 480,00 € |
| Seminterrato | Aula per formazione | Sedia per ufficio da attesa verde | 30 | 25,00 € | 20,00 € | 600,00 € |
| Seminterrato | Aula per formazione | PC portatile | 1 | 600,00 € | 480,00 € | 480,00 € |
| Seminterrato | Aula per formazione | Monitor 21" | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |

| | | | | | | |
|--------------|---------------------|--|---|------------|----------|------------|
| Seminterrato | Deposito / Archivio | Scrivania rettangolare con gambo pannellato in legno | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Seminterrato | Disimpegno | Macchina multifunzione | 1 | 1.000,00 € | 800,00 € | 800,00 € |
| Terra | Ingresso | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 | 25,00 € | 20,00 € | 40,00 € |
| Terra | Reception | Scrivania rettangolare in legno | 2 | 150,00 € | 120,00 € | 240,00 € |
| Terra | Reception | Sedia per ufficio professionale nera | 2 | 100,00 € | 80,00 € | 160,00 € |
| Terra | Reception | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 | 250,00 € | 200,00 € | 200,00 € |
| Terra | Reception | Mobile per ufficio con ante scorrevoli H=100 cm | 1 | 340,00 € | 272,00 € | 272,00 € |
| Terra | Reception | PC Desktop | 2 | 800,00 € | 640,00 € | 1.280,00 € |
| Terra | Ripostiglio | Frigorifero con doppia porta colore bianco | 1 | 250,00 € | 200,00 € | 200,00 € |
| Terra | Ripostiglio | Mobile in legno | 1 | 80,00 € | 64,00 € | 64,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Scrivania per postazioni lavoro in acciaio legno con cassettiere | 2 | 220,00 € | 176,00 € | 352,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 3 | 150,00 € | 120,00 € | 360,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 3 | 200,00 € | 160,00 € | 480,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Macchina multifunzione | 2 | 1.000,00 € | 800,00 € | 1.600,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Stampante fax | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Cassettiere | 1 | 30,00 € | 24,00 € | 24,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | PC Desktop | 2 | 800,00 € | 640,00 € | 1.280,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Sedia per ufficio da attesa nera | 4 | 25,00 € | 20,00 € | 80,00 € |
| Terra | Ufficio 1 | Sedia per ufficio professionale nera | 2 | 100,00 € | 80,00 € | 160,00 € |
| Terra | Ufficio 2 | Scrivania rettangolare in legno | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Terra | Ufficio 2 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 | 200,00 € | 160,00 € | 160,00 € |
| Terra | Ufficio 2 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 | 200,00 € | 160,00 € | 160,00 € |
| Terra | Ufficio 2 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 | 150,00 € | 120,00 € | 240,00 € |
| Terra | Ufficio 2 | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 | 25,00 € | 20,00 € | 40,00 € |
| Terra | Ufficio 3 | Scrivania rettangolare in legno | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Terra | Ufficio 3 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 | 200,00 € | 160,00 € | 160,00 € |
| Terra | Ufficio 3 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 | 200,00 € | 160,00 € | 160,00 € |
| Terra | Ufficio 3 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 | 150,00 € | 120,00 € | 240,00 € |
| Terra | Ufficio 3 | PC Desktop | 1 | 800,00 € | 640,00 € | 640,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | Scrivania ad angolo in legno | 1 | 350,00 € | 280,00 € | 280,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | PC Desktop | 1 | 600,00 € | 480,00 € | 480,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | Stampante multifunzione | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 | 600,00 € | 480,00 € | 480,00 € |
| Primo | Ufficio 4 | PC Desktop | 1 | 800,00 € | 640,00 € | 640,00 € |
| Primo | Ufficio 5 | Scrivania ad angolo in legno | 1 | 350,00 € | 280,00 € | 280,00 € |
| Primo | Ufficio 5 | Sedia per ufficio professionale nera | 2 | 100,00 € | 80,00 € | 160,00 € |

| | | | | | | |
|---------------|---------------|--|---|------------|----------|--------------------|
| Primo | Ufficio 5 | PC portatile | 1 | 600,00 € | 480,00 € | 480,00 € |
| Primo | Ufficio 5 | Stampante multifunzione | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Sedia per ufficio professionale nera | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Scrivania in vetro rettangolare | 1 | 350,00 € | 280,00 € | 280,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Mobile per ufficio con cassettoni H=100 cm | 2 | 150,00 € | 120,00 € | 240,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Cassettera in legno | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | PC Desktop | 1 | 800,00 € | 640,00 € | 640,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Sedia per ufficio da attesa in pelle | 2 | 80,00 € | 64,00 € | 128,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Divano in pelle | 1 | 1 000,00 € | 800,00 € | 800,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Stampante | 1 | 60,00 € | 48,00 € | 48,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Stampante multifunzione | 1 | 100,00 € | 80,00 € | 80,00 € |
| Primo | Ufficio 6 | Libreria a parete | 1 | 250,00 € | 200,00 € | 200,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Scrivania in vetro rettangolare | 1 | 500,00 € | 400,00 € | 400,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | PC Desktop | 1 | 800,00 € | 640,00 € | 640,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Monitor 24" | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Sedia professionale in pelle | 1 | 120,00 € | 96,00 € | 96,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Sedia per ufficio da attesa nera | 1 | 25,00 € | 20,00 € | 20,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Armadio da ufficio per archivio documenti H=200 cm | 1 | 350,00 € | 280,00 € | 280,00 € |
| Primo | Ufficio 7 | Mobile in legno H=100cm | 2 | 150,00 € | 120,00 € | 240,00 € |
| Primo | Sala riunioni | Tavolo in vetro | 1 | 750,00 € | 600,00 € | 600,00 € |
| Primo | Sala riunioni | Sedie professionali in pelle colore nero | 3 | 100,00 € | 80,00 € | 240,00 € |
| Primo | Sala riunioni | Sedia per ufficio da attesa nera | 2 | 25,00 € | 20,00 € | 40,00 € |
| Primo | Sala riunioni | Mobile in legno H=100cm | 1 | 150,00 € | 120,00 € | 120,00 € |
| Totale | | | | | | 19 964,00 € |

4 Conclusioni

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, è stato stimato un valore complessivo della proprietà pari a € 450'226,27, come riportato nella tabella sottostante.

Tabella 18 - Valore complessivo della proprietà

| | |
|---|--|
| Valore di mercato dell'immobile [€] | |
| Valore impianti speciali [€] | |
| Valore arredi e attrezzature [€] | |
| Valore complessivo della proprietà [€] | |

Si riportano in allegato alla presente i seguenti allegati: