

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Architetto Daniele Morgantini

RELAZIONE PERITALE DI VALUTAZIONE IMMOBILI

Unità immobiliari:

- Magazzino Foglio 67, Particella 151, sub 1 via Cesare Battisti n.208
- Autorimessa Foglio 67, Particella 151, sub 2 via Cesare Battisti n.206

Comune di San Cesareo (RM)



INDICE:

. PREMESSA

. DESCRIZIONE UBICAZIONE

. PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI E TITOLARITA'

- Unità immobiliare Magazzino F 67, PART 151, S 1

. ATTI CATASTALI

. DESCRIZIONE

. RILIEVO DELL'IMMOBILE

. METODO DI VALUTAZIONE

. VALUTAZIONE

. ALLEGATI

- Unità immobiliare Autorimessa F 67, PART 151, S 2

. ATTI CATASTALI

. DESCRIZIONE

. RILIEVO DELL'IMMOBILE

. METODO DI VALUTAZIONE

. VALUTAZIONE

. ALLEGATI

Roma 28/2/2018

Premessa:

Il sottoscritto Architetto Daniele Morgantini, con studio in Roma Viale Gorizia 24c, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 19594, è stato incaricato dallo studio legale Vecchione con sede in Via Gianbattista Vico n. 22 quale consulente del Fallimento della Materiali Edili P.T.S. Geom. Testa & C. Snc del Tribunale di Tivoli n. 22/2016 e di redigere la presente relazione peritale di valutazione al fine di stabilire il più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari :

- **Magazzino** Foglio 67, Particella 151, sub 1 sita in via Cesare Battisti n.208, San Cesareo
- **Autorimessa** Foglio 67, Particella 151, sub 2 sita in via Cesare Battisti n.206, San Cesareo

Delle quali il _____ nat a _____ il _____ c.f. _____ è
comproprietario.



Descrizione ubicazione:

Gli immobili dei quali le unità immobiliari fanno parte ricadono nella zona centrale di San Cesareo.

Il centro urbano di San Cesareo è contenuto all'interno di un triangolo ideale delimitato dalla via Casilina a nord, l'autostrada del Sole E 45 ad est e l'autostrada A1 – E 281 a sud.

Parte dell'insediamento urbano si sviluppa verso ovest lungo la via Casilina su terreni agricoli con una densità molto più bassa rispetto al centro urbano.

Il centro urbano si organizza con una serie di fabbricati che si attestano lungo le arterie principali che sono via Filippo Corridoni, la Via Cesare Battisti e via Cantone che costituiscono la viabilità principale d'interquartiere tagliando l'insediamento da nord a sud e da est ad ovest.

Il centro urbano si caratterizza per una maggiore densità abitativa e per una serie di caseggiati bassi dell'altezza media di n.2-3 piani fuori terra.

Nell'area in esame la zona si caratterizza per la presenza di immobili edilizi nati spontaneamente, spesso oggetto di condono, con un'edificazione dei distinti immobili in continuità edilizia (tipologia a schiera) a due piani con il fronte rivolto verso il fronte strada ed ingressi indipendenti agli appartamenti che li compongono.

I due fabbricati oggetto di valutazione si collocano al fondo della strada su distacco condominiale ai numeri civici 206-208 insistenti su terreno identificato al N.C.E.U. alla particella 151 del foglio 67 (vedi estratto di mappa catastale allegato). Si tratta di un fabbricato di un piano fuori terra composto di n.1 autorimessa e n.1 magazzino con copertura a falde.

Nell'area sono presenti servizi di livello urbano quali il Municipio e l'Ufficio Postale.

Le attività commerciali si sviluppano prevalentemente nella vicina via Filippo Corridoni.

Parametri urbanistico - edilizi:

PRG

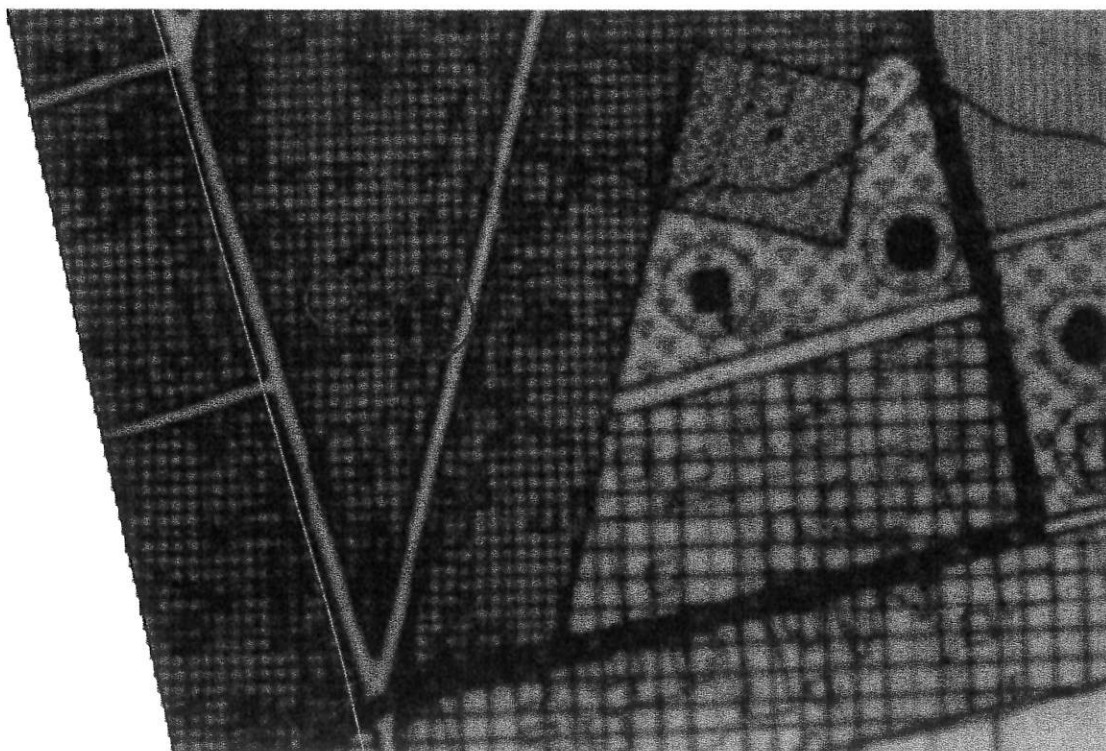
Gli edifici dei quali le unità immobiliari fanno parte, ricadono nella Zona "B" del PRG vigente adottato con Deliberazione Consiliare n. 164 del 5/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982.

Nello specifico ricadono nella Sottozona residenziale "B2" con una densità territoriale di zona pari a 90 abitanti per ettaro.

Si tratta di aree di completamento e risanamento edilizio. All'interno di queste aree sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del DM 1444/68.

L'edificazione nelle suddette aree segue un Indice di Fabbricabilità Territoriale pari a mc/mq 1,50.

Secondo le previsioni del PRG adottato (giugno 2000, aggiornato in data luglio 2001) gli immobili ricadono in zona A (si riporta lo stralcio di PRG)



Stralcio di PRG Vigente approvato con D.G.R.L. n. 2857 dell'11/05/1982



Stralcio di PRG Adottato aggiornato luglio 2001

Studio d'Architettura ed Urbanistica Architetto Daniele Morgantini
Viale Gorizia 24 c-00198 Roma (RM) - cell. 339 - 3797077

TITOLARITA' E REGOLARITA' URBANISTICA

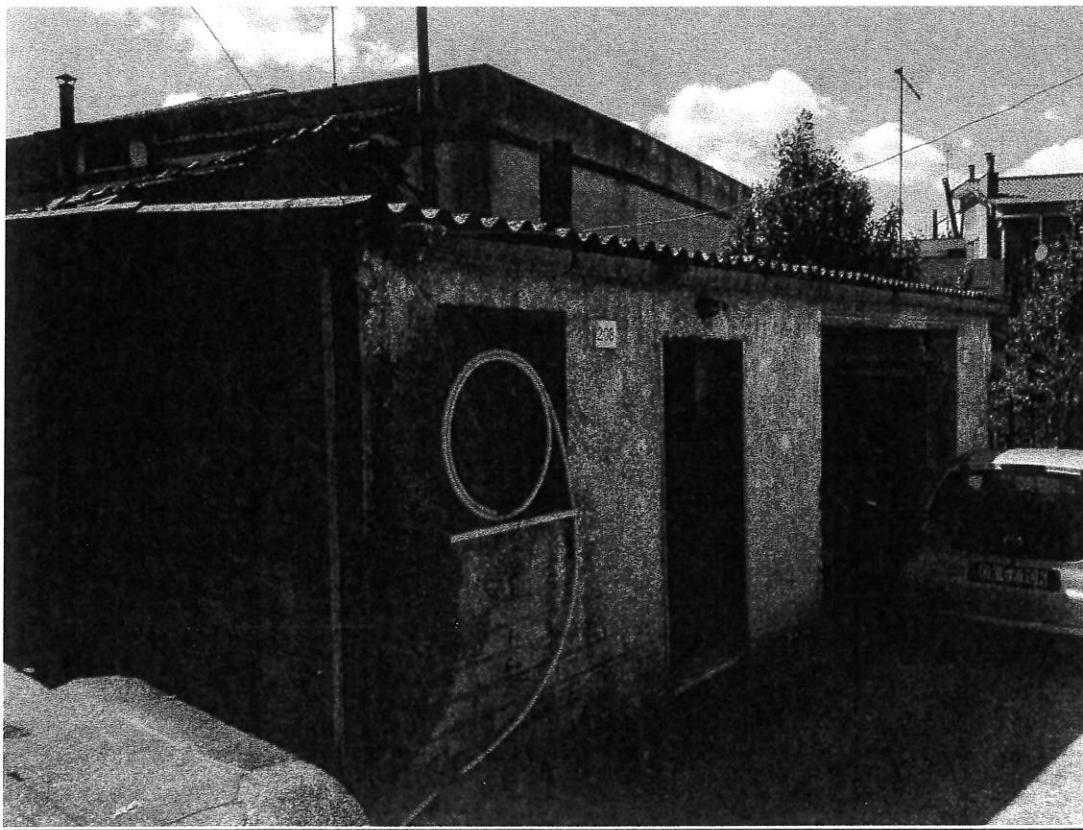
La titolarità dell'attuale magazzino e autorimessa deriva dall'Atto di Assegnazione a favore di _____ nato a _____ il _____ (defunto) del Notaio Giovanni Sales di Palestrina del _____ 1963 rep. _____ : desunto dalla consultazione della nota di trascrizione _____ /1964 r _____ , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e successiva Denuncia di Successione di _____ , deceduto a _____ il _____ 1983 trascritta il _____ 1984, registro particolare _____ registro generale _____ a favore di _____ per la quota di 1/2 e della coniuge _____ per la quota di 1/2.(vedi allegati).

Per gli immobili in oggetto è stata presentata da _____ di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 n. di pratica 4771 ed identificata con n. 22843 del 30/9/1986 al protocollo generale del Comune di Zagarolo ancora in corso di definizione. Per la Domanda di Condono dei n. 2 fabbricati è stata pagata oblazione di lire 567.600 (cinquecentosessantasettemilaseicento) con conto corrente postale n. 835 del 24/09/1986

Di seguito si riportano le valutazioni di stima delle due distinte unità immobiliari:

MAGAZZINO:

FOGLIO 67, PARTICELLA 151, SUB 1, VIA CESARE BATTISTI N.208



Atti catastali:

Le unità immobiliari risultano denunciate regolarmente e censite presso l'Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. del comune di San Cesareo:

MAGAZZINO- al foglio 67, particella 151, subalterno 1, categoria catastale C/2, Classe 3, Consistenza 40 mq, con rendita catastale di € 90,00.

Intestata ai comproprietari:

-	nat / a	il	codice fiscale	proprietà
per 1/2.				
-	nat / a	a il	codice fiscale	proprietà
per 1/2.				

Si dichiara che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali depositate in atti.

Il Valore catastale dell'unità immobiliare magazzino, dato dal prodotto della rendita catastale per il coefficiente di moltiplicazione 126 (coefficiente per la determinazione del valore catastale immobili a destinazione ordinaria), risulta essere pari a:

€ 11.453,40 (dato che si riporta ma considerato non utile ai fini della stima)

Descrizione:

Oggetto del rapporto di valutazione / perizia di stima è l'unità immobiliare magazzino che costituisce insieme all'adiacente autorimessa un unico fabbricato sito in via Cesare Battisti n. 208-206, 00030-San Cesareo (Rm).

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è: magazzino.

Mi sono recato più volte sul posto per eseguire diversi rilievi dell'immobile verificandone la configurazione e la consistenza.

Il fabbricato di un solo piano fuori terra si trova alla fine della strada su distacco tra i fabbricati che si innesta ortogonalmente alla via Cesare Battisti.

La pianta confina ad ovest con un autorimessa e si articola in tre ambienti tinello, cantina e ripostiglio con una forma assimilabile ad un rettangolo con un lato lungo spezzato.

Si accede al n. civ. 208 al tinello una stanza rettangolare delle dimensioni di circa 17,50 mq con copertura inclinata in lamiera ondulata eternit in continuità con quella della parte antistante dell'adiacente autorimessa.

In adiacenza al Tinello c'è l'ambiente quadrato cantina che contiene al suo interno un ripostiglio e con copertura a due falde. La struttura del tetto di quest'ultima è costituita da orditura primaria e secondaria in legno con copertura in laterizio. La tamponatura interna è fatta in pannelli di polistirene che in parte mancano alcuni in stato di putrescenza dovuti all'umidità.

Segni di umidità sono ravvisabili negli intonaci delle pareti che in parte sono distaccati o lenti.

Gli infissi sono in ferro con vetri retinati. Le murature esterne sono parte finite con intonaco e parte sono lasciate al grezzo con i mattoni a faccia vista.

In generale l'unità immobiliare si presenta in cattivo stato manutentivo, con necessità d'interventi mirati a risolvere i problemi d'umidità e ripristino degli intonaci e del soffitto di copertura.

Il magazzino ha un affaccio verso nord ed uno verso est; sviluppa una superficie circa 44,00 mq.

Rilievo dell'immobile:

Il rilievo dell'unità immobiliare avviene attraverso accurata misurazione degli ambienti per ottenere i valori di *superficie lorda* e *superficie commerciale*.

La *superficie lorda* è la superficie, comprensiva di tramezzature interne ed elementi strutturali contenuta all'interno del profilo esterno delle murature perimetrali. Nel caso specifico tale profilo è stato assunto per la totalità delle stesse dato che non sono caratterizzate da notevole spessore mentre sono state considerate per metà quelle comunicanti con appartamenti adiacenti.

La *superficie commerciale* è data dalla sommatoria della superficie lorda e delle superfici accessorie (balconi esterni) moltiplicati per dei coefficienti di ragguaglio (superfici ragguagliate) desunti da tabelle con parametri tecnici di stima.

DATI DIMENSIONALI E TECNICI

PIANO	SUPERFICIE	ALTEZZA MEDIA	VOLUME
TERRA Via Cesare Battisti n. civ. 208	Mq 44,20	3,00 m	132,60 mc
TOTALE	<u>Mq 44,20</u>		<u>132,60 mc</u>

TABELLA RIEPILOGATIVA

TOTALE SUPERFICIE MAGAZZINO	Mq 44,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<u>Mq 44,20</u>

Superficie commerciale – somma della superficie piani + superfici accessorie.

Metodo di valutazione:

La presente stima si riferisce alla data odierna ed ha lo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. Si tiene in considerazione, inoltre, il valore economico dell'unità immobiliare riferito al suo valore di locazione.

Le metodologie di valutazione che si adottano per la presente stima sono:

- La Metodologia del confronto di mercato ("Market Approach") - che considera le compravendite avvenute sul mercato e relative ad immobili con caratteristiche simili, in medesimi segmenti di mercato ed individua in tal modo un valore di riferimento sulla base di un confronto. Si adatterà come strumento la banca dati delle quotazioni immobiliari più recenti, per periodo di riferimento, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'ordinarietà degli immobili ed allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea riferita e riportanti i valori riscontrati nelle compravendite immobiliari effettuate.
- La metodologia del Valore di locazione attualizzato-Tale metodologia determina un valore reddituale di locazione facendo riferimento alle locazioni avvenute sul mercato relative ad immobili con caratteristiche simili in medesimi segmenti di mercato capitalizzati ad un tasso pari al rendimento medio annuo di un immobile delle medesime caratteristiche tecniche e nella medesima area territoriale (Fonte: Banca Dati OMI _ Agenzia delle Entrate – dati registrati nel II° semestre 2016 – Allegati alla presente relazione) .

Valutazione

Metodologia del confronto di mercato-stima in base ai dati OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare- fonte dell'Agenzia delle Entrate)

Dalle informazioni desunte sulle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate l'immobile ricade in fascia/zona "Centrale /CENTRO URBANO", codice zona: B1, microzona : 0, con una valutazione di mercato dei cespiti, con destinazione d'uso box, presi in esame relativa al primo semestre dell'anno 2017, che oscilla tra 800,00 ed i 1.150,00 €/mq. Nel caso in esame, si considera l'attuale ribasso del mercato immobiliare, e lo stato manutentivo e si adotta il valore unitario che si attesta nella metà inferiore della variazione tra il valore minimo e massimo. Sulla base di tali considerazioni si può fissare il valore unitario pari a:

€ 950,00 x 44,20 mq (superficie commerciale) = € 41.990,00

Al quale si ritiene applicare una riduzione pari al 15% tenuto conto della stasi del mercato immobiliare e del cattivo stato manutentivo.

€ 41.990,00 – 15% = 41.990,00 – 6.298,50 = **€ 35.691,50**

Che si arrotonda ad **€ 35.500,00 (Euro trentacinquemilacinquecento/00)**

*La superficie commerciale è stata calcolata comprensiva delle superfici pertinenziali e accessorie ragguagliate come sopra indicato.

Metodologia del Valore di locazione attualizzato

Si procederà a calcolare il valore dell'unità immobiliare in base alla capitalizzazione diretta del reddito lordo annuo (formula della rendita perpetua). Il valore determinato si basa sulla capacità

dell'unità immobiliare di generare valore economico attraverso i valori di locazione generabili nel tempo.

Il valore reddituale di locazione attualizzato sarà:

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

V_m - è il valore di mercato dell'immobile

R_n - Reddito lordo annuo (equivalente al canone annuo)

r - tasso di capitalizzazione

Calcolo del Reddito Lordo Annuo (sulla base dei dati della banca delle quotazioni immobiliari OMI):

Si riporta di seguito il prospetto sintetico utilizzato ai fini della determinazione dei valori di locazione che verranno applicati per il calcolo del Reddito lordo annuo, derivanti dai dati della Banca delle quotazioni Immobiliari.

Considerata la stasi del mercato immobiliare del momento, in questo caso specifico si adotterà, poiché trattasi di locazione, il valore più basso tra quelli forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI LOCAZIONE DESUNTI DALLA BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI - ZONA "Centrale / CENTRO URBANO"

Descrizione	VALORE MINIMO €/mq al mese	VALORE MASSIMO €/mq al mese	**VALORE ADOTTATO €/mq al mese	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno
BOX	3	4,5	3,5	42,00

Con la tabella che segue si riportano i calcoli per il calcolo del Reddito lordo Annuo moltiplicando le superfici delle diverse destinazioni d'uso che compongono l'immobile per il canone annuo ottenuto dalla tabella di cui sopra.

Descrizione	SUPERFICIE mq	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno	REDDITO NETTO LORDO R _n
BOX	44,20	42,00	1.856,40
TOTALE			1.856,40

In base alla tabella il calcolo del Reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$Rn = € 1.856,40$$

Al suddetto valore si applicherà una riduzione per spese pari al 10% e pertanto il valore che verrà capitalizzato sarà:

$$R_n - 10\% = 1.856,40 \text{ €} - 185,64 \text{ €} = \text{€ } 1.670,76$$

Calcolo del Tasso di Capitalizzazione:

Il Tasso di Capitalizzazione viene ipotizzato pari al tasso di rendimento riscontrato dalla banca dati Quotazioni Immobiliari del II° semestre 2016 (tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio). In particolare l'immobile ricade in zona "Centrale / CENTRO URBANO" con:

-una valutazione di locazione dei cespiti, con destinazione d'uso box, presi in esame relativa al secondo semestre dell'anno 2016, che oscilla tra 3,50 €/mq ed i 5,00 €/mq al mese. Prenderemo in considerazione il valore più basso data la condizione di stato di manutenzione. Il Valore di locazione espresso in €/mq al mese viene moltiplicato per 12 mesi e posto in rapporto con il corrispondente valore di mercato ai fini di ottenere il tasso di rendimento annuo, che risulta pari al seguente:

- $3,50 \text{ €/mq/mese} \times 12 \text{ mesi} = 42,00 \text{ €/mq}$ (valore di locazione annuale per metro quadro)
- $950,00 \text{ €/Mq}$ (valore di vendita a Mq)

Tasso di rendimento per la capitalizzazione diretta del Reddito lordo annuo:

$$= 42,00 / 950,00 = 0,044 = 4,4\%$$

Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, della destinazione d'uso e della sua posizione nella città si aumenta il suddetto tasso di rendimento del 25 % in considerazione dell'elevato rischio locativo e quindi:

$$\text{Incremento tasso di rendimento} = \text{tasso di rendimento} \times 25\% = 0,044 \times 0,25 = 0,011 = 1,1\%$$

Ne deriva che il tasso di rendimento che si adotterà per la capitalizzazione diretta del Reddito lordo Annuo:

$$\text{Tasso di rendimento} = \text{tasso} + \text{incremento} = 4,4\% + 1,1\% = 5,5\%$$

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Applicazione della formula della rendita perpetua:

Valore = Reddito lordo annuo diviso Tasso di Capitalizzazione

$$\text{Valore} = 1.670,76 \text{ €} / 5,5\% = 30.377,00 \text{ €}$$

Che si arrotonda ad **€ 30.500,00 (Euro trentamila cinquecento/00)**

Riepilogo valutazioni ottenute e Valore:

Di seguitosi riportano i valori di valutazione sopra ottenuti:

- Valore di mercato - **€ 35.500,00 (Euro trentacinquemila cinquecento/00)**
- Valore di locazione - **€ 30.500,00 (Euro trentamila cinquecento/00)**

Si ritiene ragionevole considerare il valore dell'abitazione pari alla media aritmetica dei due valori ottenuti dato la poca differenza tra i due.

Determinazione valore:

$(35.500,00 \text{ €} + 30.500,00 \text{ €}) / 2 = 33.000,00 \text{ €}$

Valore € 33.000,00 (Euro trentetremila /00)

Al suddetto valore si applica una riduzione di € 2.000,00 di spesa per onorario del tecnico professionista incaricato di finalizzare la Sopraccitata Domanda di Condonò Edilizio con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Pertanto il valore finale determinato è :

€ 31.000,00 (Euro trentunomila/00)

VALORE PARZIALE

Essendo il : _____ proprietario per 1/2, la sua quota di proprietà equivale a:

€ 16.500,00 (€ sedicimilacinquecento/00)

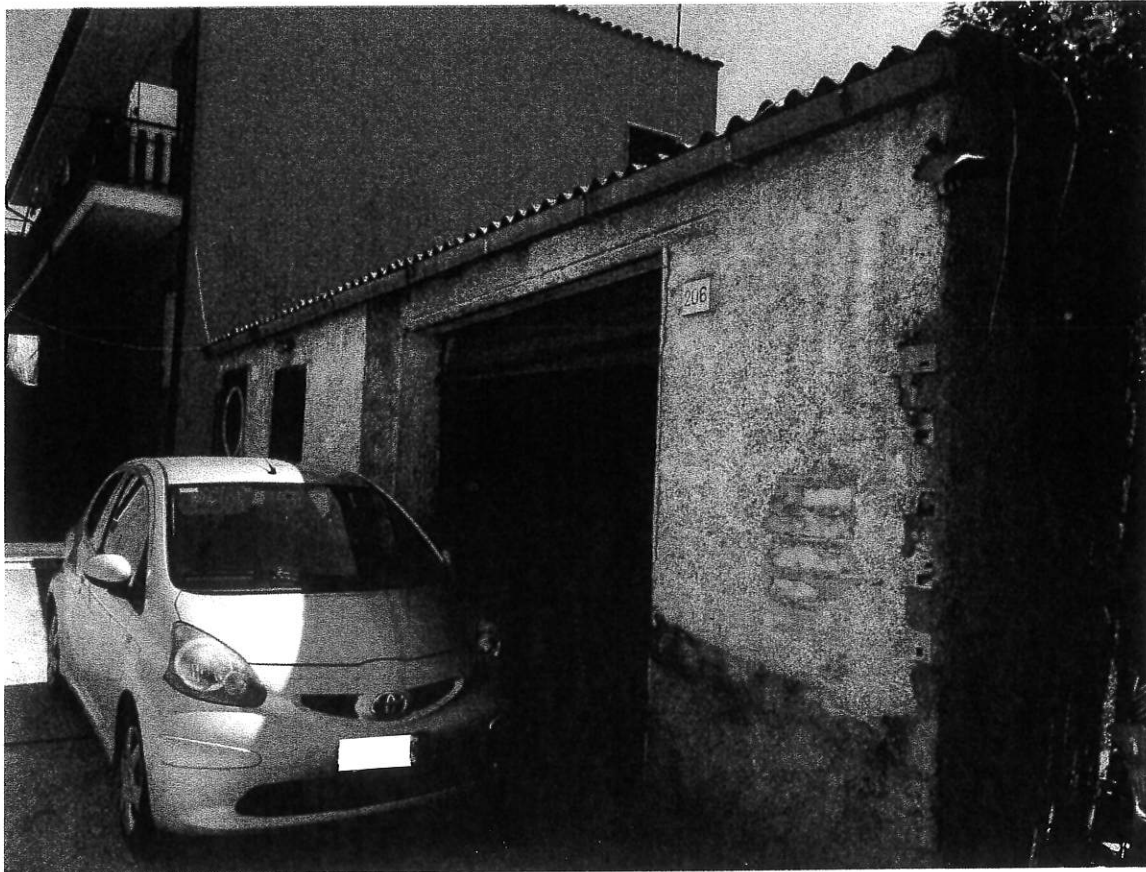
Per tutto quanto sopra riportato, la stima effettuata, in febbraio 2018 deve intendersi come il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata.

Roma 28.2.2018



- AUTORIMESSA

FOGLIO 67, PARTICELLA 151, SUB 2 VIA CESARE BATTISTI N.206



Atti catastali:

L' unità immobiliare autorimessa risulta denunciata regolarmente e censita presso l'Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. del comune di San Cesareo:

AUTORIMESSA- al foglio 67, particella 151, subalterno 2, categoria catastale C/6, Classe 4, Consistenza 40 mq, con rendita catastale di € 90,90.

Intestata ai comproprietari:

na a F	codice fiscale €	proprietà per 1/2.
nat a	codice fiscale	proprietà per 1/2.

Il Valore catastale dell'unità immobiliare magazzino, dato dal prodotto della rendita catastale per il coefficiente di moltiplicazione 126 (coefficiente per la determinazione del valore catastale immobili a destinazione ordinaria), risulta essere pari a:
€ 11.453,40. (dato che si riporta ma considerato non utile ai fini della stima)

Descrizione:

Oggetto del rapporto di valutazione / perizia di stima è l'unità immobiliare autorimessa facente parte di un fabbricato basso sito in via Cesare Battisti n. 208-206, 00030- San Cesareo (Rm).

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è: autorimessa.

Mi sono recato più volte sul posto per eseguire diversi rilievi dell'immobile verificandone la configurazione e la consistenza.

L'unità immobiliare individuata al n. civico 206 (autorimessa) insieme all'unità immobiliare individuata al n. civico 208 (magazzino), costituisce un unico corpo di fabbrica con struttura in muratura portante, di un solo piano.

Il fabbricato si pone su di un lotto posto nella parte centrale dell'isolato alle spalle dei fabbricati di via Cesare Battisti n. 220-218, e n. 214. Si trova alla fine della strada su distacco tra i fabbricati che si innesta ortogonalmente alla via Cesare Battisti.

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è costituita da un unico spazio con la forma assimilabile ad una clessidra con un restringimento nella parte centrale. La pianta determina n. 2 blocchi ai quali corrispondono n. 2 distinte falde di copertura con diverse inclinazioni. I due tetti si compongono di struttura di sostegno lignea con copertura in lastre ondulate di eternit.

Le murature, delle quali una in comune con il magazzino adiacente, sono parte in mattoni forati e parte in mattoni in tufo.

L'accesso all'autorimessa è costituito da un unico sesto dell'apertura di 3,20 mt per il passaggio di automezzi dotato di avvolgibile metallico di chiusura.

La facciata risulta intonacata. I luoghi si presentano in avanzato stato di vetustà specialmente per quanto riguarda la struttura secondaria della copertura in legno con alcune porzioni sostituite da scatolati in ferro anch'essi deteriorati così come la copertura in amianto che si presenta deteriorata.

Le finiture interne sono grossolane e la pavimentazione è costituita da gettata in cemento armato.

L'unico affaccio dell'autorimessa è sulla strada su distacco con gli altri fabbricati dal sesto d'ingresso rivolto a nord.

L'autorimessa sviluppa una superficie circa 35,00 mq.

Rilievo dell'immobile:

Il rilievo dell'unità immobiliare avviene attraverso misurazione degli ambienti per ottenere i valori di *superficie lorda* e *superficie commerciale*.

La *superficie lorda* è la superficie, comprensiva di tramezzature interne ed elementi strutturali contenuta all'interno del profilo esterno delle murature perimetrali. Nel caso specifico tale profilo è stato assunto per la totalità delle stesse dato che non sono caratterizzate da notevole spessore mentre sono state considerate per metà quelle comunicanti con appartamenti adiacenti.

La *superficie commerciale* è data dalla sommatoria della superficie lorda e delle superfici accessorie (balconi esterni) moltiplicati per dei coefficienti di ragguaglio (superfici ragguagliate) desunti da tabelle con parametri tecnici di stima.

DATI DIMENSIONALI E TECNICI

PIANO	SUPERFICIE	ALTEZZA media	VOLUME
TERRA Via Cesare Battisti n. civ. 206	Mq 35,30	2,75 m	97,07 mc
TOTALE	<u>Mq 35,30</u>		<u>97,07 mc</u>

TABELLA RIEPILOGATIVA

TOTALE SUPERFICIE MAGAZZINO	Mq 35,30
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<u>Mq 35,30</u>

Superficie commerciale – somma della superficie piani + superfici accessorie.

Metodo di valutazione:

La presente stima si riferisce alla data odierna ed ha lo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto. Si tiene in considerazione, inoltre, il valore economico dell'unità immobiliare riferito al suo valore di locazione.

Le metodologie di valutazione che si adottano per la presente stima sono:

- La Metodologia del confronto di mercato ("Market Approach")- che considera le compravendite avvenute sul mercato e relative ad immobili con caratteristiche simili, in medesimi segmenti di mercato ed individua in tal modo un valore di riferimento sulla base di un confronto. Si adotterà come strumento la banca dati delle quotazioni immobiliari più recenti, per periodo di riferimento, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'ordinarietà degli immobili ed allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea riferita e riportanti i valori riscontrati nelle compravendite immobiliari effettuate.
- La metodologia del Valore di locazione attualizzato-Tale metodologia determina un valore reddituale di locazione facendo riferimento alle locazioni avvenute sul mercato relative ad immobili con caratteristiche simili in medesimi segmenti di mercato capitalizzati ad un tasso pari al rendimento medio annuo di un immobile delle medesime caratteristiche tecniche e nella medesima area territoriale (Fonte: Banca Dati OMI _ Agenzia delle Entrate – dati registrati nel II° semestre 2016 – Allegati alla presente relazione) .

Valutazione

Metodologia del confronto di mercato-stima in base ai dati OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare- fonte dell'Agenzia delle Entrate)

Dalle informazioni desunte sulle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate l'immobile ricade in fascia/zona "Centrale / CENTRO URBANO", codice zona : B1, microzona : 0, con una valutazione di mercato dei cespiti, BOX con destinazione d'uso BOX, presi in esame relativa al secondo semestre dell'anno 2016, che oscilla tra 800,00 ed i 1.150,00 €/mq. Nel caso in esame, date le condizioni dell'unità immobiliare, considerando l'attuale ribasso del mercato immobiliare, si adotta il valore vicino al più basso. Pertanto si può fissare il valore unitario pari a:

€ 850,00 x 35,30 mq (superficie commerciale) = € 30.005,00

Al quale si ritiene applicare una riduzione pari al 20% tenuto conto della stasi del mercato immobiliare, e della copertura in eternit che necessita di bonifica e delle riprese necessarie alla struttura di copertura.

€ 30.005,00 – 20% = 30.005,00 – 6.001,00 = **€ 24.004,00**

Che si arrotonda ad **€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)**

*La superficie commerciale è stata calcolata comprensiva delle superfici pertinenziali e accessorie ragguagliate come sopra indicato.

Metodologia del Valore di locazione attualizzato

Si procederà a calcolare il valore dell'unità immobiliare in base alla capitalizzazione diretta del reddito lordo annuo (formula della rendita perpetua). Il valore determinato si basa sulla capacità dell'unità immobiliare di generare valore economico attraverso i valori di locazione generabili nel tempo.

Il valore reddituale di locazione attualizzato sarà:

$$V_m = R_n / r$$

Dove:

V_m - è il valore di mercato dell'immobile

R_n – Reddito lordo annuo (equivalente al canone annuale)

r – tasso di capitalizzazione

Calcolo del Reddito Lordo Annuo (sulla base dei dati della banca delle quotazioni immobiliari OMI):

Si riporta di seguito il prospetto sintetico utilizzato ai fini della determinazione dei valori di locazione che verranno applicati per il calcolo del Reddito lordo annuo, derivanti dai dati della Banca delle quotazioni Immobiliari.

Come già accennato in precedenza, data la stasi del mercato immobiliare del momento, in questo caso specifico si adotterà, poiché trattasi di locazione, il valore medio tra quelli forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI LOCAZIONE DESUNTI DALLA BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – ZONA “Centrale / CENTRO URBANO”

Descrizione	VALORE MINIMO €/mq al mese	VALORE MASSIMO €/mq al mese	**VALORE ADOTTATO €/mq al mese	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno
BOX	3	4,5	3,5	42,00

Con la tabella che segue si riportano i calcoli per il calcolo del Reddito lordo Annuo moltiplicando le superfici delle diverse destinazioni d'uso che compongono l'immobile per il canone annuo ottenuto dalla tabella di cui sopra.

Descrizione	SUPERFICIE mq	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno	REDDITO NETTO LORDO Rn
BOX	35,30	42,00	1.482,60
TOTALE			1.482,60

In base alla tabella il calcolo del Reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$Rn = € 1.482,60$$

Al suddetto valore si applicherà una riduzione per spese pari al 10% e pertanto il valore che verrà capitalizzato sarà:

$$Rn - 10\% = 1.482,60 € - 148,26 € = € 1.334,34$$

Calcolo del Tasso di Capitalizzazione:

Il Tasso di Capitalizzazione viene ipotizzato pari al tasso di rendimento riscontrato dalla banca dati Quotazioni Immobiliari del II° semestre 2016 (tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio). In particolare l'immobile ricade in zona “Centrale / CENTRO URBANO” con:

-una valutazione di locazione dei cespiti, con destinazione d'uso box, presi in esame relativa al secondo semestre dell'anno 2016, che oscilla tra 3,50 €/mq ed i 5,00 €/mq al mese. Prenderemo in considerazione il valore più basso data la condizione di stato di manutenzione. Il Valore di locazione espresso in €/mq al mese viene moltiplicato per 12 mesi e posto in rapporto con il corrispondente valore di mercato ai fini di ottenere il tasso di rendimento annuo, che risulta pari al seguente:

- 3,50 €/mq/mese x 12 mesi = 42,00 €/mq (valore di locazione annuale per metro quadro)
- 850,00 €/ Mq (valore di vendita a Mq)

Tasso di rendimento per la capitalizzazione diretta del Reddito lordo annuo:

$$= 42,00 / 850,00 = 0,049 = 4,9\%$$

Tenendo conto delle condizioni dell'immobile, della destinazione d'uso e della sua posizione nella città si aumenta il suddetto tasso di rendimento del 25 % in considerazione dell'elevato rischio locativo e quindi:

$$\text{Incremento tasso di rendimento} = \text{tasso di rendimento} \times 25 \% = 0,049 \times 0,25 = 0,012 = 1,2 \%$$

Ne deriva che il tasso di rendimento che si adotterà per la capitalizzazione diretta del Reddito lordo Annuo:

$$\text{Tasso di rendimento} = \text{tasso} + \text{incremento} = 4,8 \% + 1,2 \% = 6 \%$$

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Applicazione della formula della rendita perpetua:

Valore = Reddito lordo annuo diviso Tasso di Capitalizzazione

$$\text{Valore} = 1482,60 \text{ €} / 6 \% = 24.700,00 \text{ €}$$

Che si arrotonda ad **€ 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)**

Riepilogo valutazioni ottenute e Valore:

Di seguitosi riportano i valori di valutazione sopra ottenuti:

- Valore di mercato - **€ 24.000,00 (Euro ventiquattromila/00)**
-
- Valore di locazione - **€ 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)**

Determinazione valore:

si assume il valore più alto e pertanto si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'autorimessa è pari a :

Valore **€ 24.500,00 (Euro ventiquattromilacinquecento/00)**

Al suddetto valore si applica una riduzione di € 2.000,00 di spesa per onorario del tecnico professionista incaricato di finalizzare la Sopracitata Domanda di Condonio Edilizio con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Pertanto il valore finale determinato è :

€ 22.500,00 (Euro ventidue milacinquecento/00)

VALORE PARZIALE

Essendo i _____ : per 1/2, la sua quota di proprietà equivale a:

€ 11.250,00 (€ undicimiladuecentocinquanta/00)

Per tutto quanto sopra riportato, la stima effettuata, in febbraio 2018 deve intendersi come il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata.

Roma 28.2.2018



