

DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (STIMA)

Allegato all'Esecuzione Immobiliare n. 38/2023

ooooooo

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile si è seguito sia il criterio di stima analitica, attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuo, sia quello sintetico, in funzione del prezzo di vendita al metro quadrato di superficie utile ricavato dal canone di locazione segnalato da operatori del settore e comparandolo, ove possibile, con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (www.agenzia territorio.it Servizi Quotazioni Immobiliari OMI).

Inoltre si sono verificati tali dati contattando operatori immobiliari, e professionisti del posto sulla vendita di immobili analoghi. Anche nel caso di stima sintetica sono state applicate delle riduzioni legate alla vetustà ed allo stato di conservazione dell'immobile.

Il valore finale viene determinato facendo una media pesata dei valori commerciali trovati applicando i diversi metodi.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: LATINA

Fascia/zona: Suburbana/SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LIDO(P),VIA ISONZO(P)

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	970	1450	L	4,4	6,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	830	1200	L	3,6	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1350	1900	L	5,5	7,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

(Immagine - stralcio pagina Osservatorio mercato immobiliare – Agenzia delle Entrate)



A) Metodo sintetico (su valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare)

In base ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023),

Fascia/zona: SUBURBANA/SVILUPPO SU VIA NASCOSA, VIA DEL LDO (P), VIA ISONZO (P)

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Ville e villini

Destinazione Residenziale

i valori commerciali riportati per le *ville e villini in condizioni normali* variano tra 1350,00 e i 1900,00 €/mq per abitazioni civili variano tra 970 – 1450€. La superficie commerciale dell'immobile, considerando lo stato di fatto in cui vi è una parte residenziale ed una parte a magazzino (ex aula grande) è pari a 85,44mq compresa la parte abusiva.

Visto lo stato dell'immobile, si considera un valore medio del costo dichiarato dall' OMI pari a 1200,00€/mq . Moltiplicando per la superficie suddetta si ha un valore di € 1200,00 x 85,44 = 102.525,60 €/anno.

Il valore trovato viene ridotto delle spese tecniche ed amministrative collegate alla procedura di condono edilizio e di manutenzione straordinaria necessaria a definire anche la destinazione d'uso finale dell'immobile, comprese delle spese tecniche. Tale riduzione è quantificabile in un 15% del valore (12.815,70 €) oltre 16.000€ di spese di condono. Il valore commerciale trovato è pari a **V1 = 73. 709,90 €**

B) Metodo analitico (capitalizzazione del reddito stimato annuo)

Il valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r + (A - D)$$

in cui:

R = Reddito lordo annuo

i = Imposte e tasse

m = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione per l'immobile

a = Spese generali e di amministrazione

p = Perdite di fitto ed inesigibilità (tra lo 0-2%)

r = Saggio di capitalizzazione

A = Aggiunte al valor capitale

D = Spese varie (manutenzione straordinaria, sanatorie, ecc.)

Il Reddito è stato ricavato dai dati da una stima dei canoni di locazione per scuole materne, tenendo conto degli utenti che possono usufruire del servizio, per l'anno 2023, 2° semestre:

La superficie commerciale globale dell'immobile è di 115,00 mq e comparando la quota a quella dell'affitto di un villino si ottiene un valore di affitto pari a:

6,70 €/mq mese x 12 mesi x 115,00 mq = 9240,00 €/anno



si avrà:

$$R = € 9.240,00$$

$$i = 30\% \text{ incidenza media delle tasse sul reddito. (€ 2.772,00)}$$

$$m = 4\% \text{ dovuto alla manutenzione e alla assicurazione (€ 369,60)}$$

$$a = 5\% \text{ Spese generali e di amministrazione (€ 462,00)}$$

$$p = \text{aliquota media } 1\% \text{ (€ 92,40)}$$

per un totale delle detrazioni pari a € 3.696,00.

Considerando la differenza tra il saggio di rendimento degli investimenti immobiliari e il tasso di inflazione reale si può ritenere congruo un saggio di capitalizzazione del 3,70% si ottiene:

$$R = (5.544,00 - 3.696,00) : 0,037 = 149.837,84$$

A1 = nessuna aggiunta di valore;

D1 = Detrazione per vetustà, spese tecniche e lavori di manutenzione straordinaria pari al 15% (22.475,68 €)

D2 = 16.000,00 € spese stima condono edilizio.

Pertanto:

$$V1 = R + A1 - D1 - D2 = € 111.362,16$$

Il valore attuale commerciale V1 applicando il metodo analitico è di

$$\mathbf{V2 = € 111.362,16}$$

C) Metodo sintetico legato al prezzo di mercato

In base ad indagini effettuate, il sottoscritto ha riscontrato difficoltà oggettive per la destinazione d'uso a laboratorio, scuole, ecc. Dal confronto con operatori del settore, per beni simili, si è stabilito un prezzo al mq. con range variabile tra 1100 e i 1500 €/mq confrontando i prezzi OMI, acquisti per usi diversi (locali per feste, ecc.) posti in vendita in discrete condizioni nelle immediate vicinanze. Considerando quindi un valor riferibile alla situazione dell'immobile pignorato di 1300,00 €/mq

$$€ 1300,00 \times 85,44 = 111.069,40 €$$

portando in detrazione € 38.475,68 per le manutenzione e per le spese di sanatoria, avremo un valore commerciale finale **V3 = 72.593,72 €.**

D) VALORE COMMERCIALE STIMATO

Il Valore commerciale di sintesi viene scelto facendo la media "pesata" dei tre valori riscontrati. Il Valore Commerciale V1 che scaturisce dal costo del possibile affitto applicando il metodo analitico viene fatto incidere per il 55%, quello ricavato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare viene pesato al 35% (per i valori non riscontrabili direttamente) e il metodo sintetico legato al libero mercato incide per il 10%.

Ne consegue un valore commerciale finale pari a

$$0,55 \times € 111.362,16 + 0,35 \times € 73.709,90 + 0,10 \times € 72.593,72$$



= € 94.307,03 arrotondato a

V = € 94.300,00

VALORE LEGATO ALLA RENDITA CATASTALE

Per quanto riguarda il valore dell'immobile in base alla Rendita catastale, desunta dalle visura catastale (applicando la rivalutazione dei valori catastali riportata nel *Decreto Legge n° 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici"*, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 284, è entrato in vigore il 6 dicembre 2011), abbiamo:

B5 – Scuole e laboratori scientifici - (€ 445,44+ 5%) x 140 = **€ 65.479,68**

