

ALLEGATO IV

Procedimento di stima



PROCEDURA di STIMA

La stima di un bene, cioè la ricerca del più probabile valore di mercato, in assenza di esperimento negoziale è un'operazione esposta a critica tanto in un senso quanto nell'altro.

Nella tradizione italiana i metodi di stima per gli immobili, sono essenzialmente tre:

- il confronto di mercato con beni analoghi o similari, contrattati di recente e di prezzo noto,
- il metodo indiretto monoparametrico sulla base di dati attendibili possibilmente raffrontabili con quelli forniti dal Servizio OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate;
- e la capitalizzazione del reddito e saggio di capitalizzazione, sempre sulla base di elementi accertati in concreto avendo comunque come riferimento i valori di locazione desunti dall'OMI.

La situazione del mercato immobiliare è da anni molto confusa per la recessione derivante dalla ultra decennale crisi economica, di recente aggravata dalla pandemia ancora in corso e, in queste zone, ulteriormente complicata dal sisma 2016 i cui effetti secondari sono tuttora perduranti.

In definitiva si osserva un mercato immobiliare stagnante con basso numero di compravendite, ma con alto saggio di capitalizzazione (cioè affitti molto alti).

Per quanto detto, il metodo del confronto con un paniere di immobili analoghi non è applicabile perchè manca un numero sufficiente di compravendite di riferimento.

Quindi la stima viene condotta ponderando il risultato del metodo di capitalizzazione del reddito -per il quale si hanno dati di calcolo concreti- con quello monoparametrico, sulla base degli elementi che vengono illustrati nel seguito.

Il bene immobile:

Realizzato nel 1986-87 e di caratteristiche già descritte al §.2 e in allegati, è ubicato in quartiere con solo traffico locale, posto a ridosso del centro paese che si raggiunge a piedi in circa 300 metri, distanza entro la quale sono presenti quasi tutti i servizi (negozi di ogni tipo, bar, edicola, Scuola dell'obbligo, ufficio Postale, uffici Comunali, impianti sportivi ecc.).

La cittadina di Castelraimondo:

- centro abitato di piccola dimensione (poco meno di 5.000 abitanti), dotato di tutti i servizi essenziali e da sempre caratterizzato da una modesta ma costante crescita demografica,
- ubicato sulla sinistra del fiume Potenza a 300 metri di quota slm, ha un urbano pressochè pianeggiante,
- il paese dista 10-15 minuti d'auto rispetto a centri di media importanza (Camerino, San Severino, Matelica), 30 minuti da Fabriano e 45 minuti da Macerata.
- servizi di soccorso (Ospedale, VVFF, Polizia) e servizi di rilievo (Scuole superiori, Università) sono a 10-15 minuti d'auto, mentre sono in sede i Carabinieri, la stazione ferroviaria e gli autobus di linea;



- discreta la salubrità dei luoghi, basso l'inquinamento acustico e modesta la densità di traffico seppur il paese si trovi all'incrocio di due strade statali, la 361 "Settempedana" e la 256 "Muccese".
- quanto al clima, gennaio è il mese più freddo con +3.1°C di media, agosto il mese più caldo con +22.6°C; la piovosità media è di 940 mm con 96 giorni piovosi all'anno.

Valori di riferimento per la stima

Per il comune di Castelraimondo, 2° semestre 2021, l'OMI pubblica i seguenti valori, riferiti alle superfici lorde:

tipologia	stato conservativo	valore di mercato €/mq		valori di locazione €/mq x mese	
		min	max	min	max
Abitazioni civili	normale	700	1050	2,3	3,9
Abitazioni civili	ottimo	1250	1500	3,6	4,4
box	normale	350	550	1,2	2,1

A seguito degli eventi sismici 2016 il paese di Castelraimondo, che pur rientra nel cratere ma con danni limitati, ha visto un fortissimo incremento nella richiesta di case in affitto da parte di quanti hanno cercato di non allontanarsi rispetto alla loro residenza inagibile. Il fenomeno, tuttora persistente e perfino in aumento nonostante siano passati 8 anni dal sisma è evidente anche nella disparità che si osserva tra i valori di locazione e quelli di mercato della tabella OMI di cui sopra. Di fatto, le richieste reali di affitto sono anche di 5 euro/mq per mese, che sono valori più caratteristici di città come Macerata.

Stima per capitalizzazione del reddito

"Il saggio di capitalizzazione è un saggio di rendimento per una proprietà immobiliare che riflette la relazione tra le attese del reddito operativo netto di un singolo anno ed il prezzo o valore totale della proprietà e viene utilizzato per convertire il reddito operativo in una indicazione di valore totale della proprietà" (Appraisal Institute, 2002).

Si tratta di un'operazione matematico finanziaria nella quale è determinante la stima di due valori:

- il saggio di capitalizzazione, che per i centri di limitata dimensione la letteratura concorda essere compreso tra il 2 e il 6% (si assume 2%)
- e l'indice di locazione mensile al metro quadrato, che oggettivamente non è inferiore a 4,40 €/mq.

Nella tabella alla pagina che segue è esposto il calcolo per saggio di capitalizzazione da cui discende un valore di stima del solo appartamento pari a 202.752 euro.



STIMA per SAGGIO di CAPITALIZZAZIONE

Superficie	96,00 mq
Costo locazione al mq	4,40 €/mq
Locazione mensile	422,40 €/mese
Locazione annuale	5 068,80 €/anno
Spese annue al 20%	1 013,76 €
Ricavo annuo dalla locazione	4 055,04 €
Saggio di capitalizzazione (%)	2,00 %
Valore di stima dell'immobile	202 752,00 €

Stima monoparametrica

Riferendo al metro quadrato il valore che risulta (con concretezza) dal metodo di capitalizzazione del reddito, si perviene ad un indice di circa 2.100 €/mq (ovvero 202.752 € : 96 mq), per l'unità abitativa.

Si tratta di un valore indice piuttosto alto e caratteristico, anche in questo caso, di capoluoghi di provincia, ma lo scostamento di cui si è detto, è reale e il fenomeno non mostra tendenza al riallineamento.

---o0o---

In base alle osservazioni di cui sopra, considerata l'epoca di costruzione (1987), le consistenze, le finiture, lo stato di manutenzione, la posizione del fabbricato nel contesto locale e generale e, tenuto conto degli indici di riferimento del Servizio OMI, all'attualità si ritiene che il valore dell'immobile sia molto prossimo ai massimi da quest'ultimo pubblicati.

Quindi il valore di mercato che appare più congruo è 1.500 €/mq per le superfici residenziali lorde (cioè compresi i muri) e il 40% per il garage (600 €/mq).

In definitiva, con riferimento alle unità catastali il più probabile valore di mercato risulta essere:

tipologia	sub	sup. catastale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
appartamento	22	96	1.500	144.000
garage	7	34	600	20.400
			Valore complessivo €	164.400

