

RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

Immobile sito a: Rimini (RN) in Via Azizia n.3 – descritto al N.C.E.U. al Foglio 33
mapp. 802 sub 1-2-3-4-5-6.

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Il tecnico: Ing. Matteo Intermite

Rimini, 09/06/2016

INDICE

1. Premessa.....	3
------------------	---

Parte I – Identificazione e Descrizione del Bene

2. Descrizione immobile	3
3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza del fabbricato.....	3
4. Stato di possesso	4
5. Verifica urbanistica ed Edilizia	4
6. Calcolo consistenza	5

Parte II - Processo di valutazione

7. Criteri e metodologie estimative	5
8. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare	7
9. Stima del più probabile valore di mercato.....	9
9. Stima del più probabile valore di immediato realizzo.....	9
10. Conclusioni	10
Allegati.....	10

1. Premessa

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico della ██████████, comproprietaria dell'immobile, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo in data 13/11/2018.

Parte I - Identificazione e descrizione del bene

2. Descrizione immobile

Notizie di carattere generale.

Il fabbricato è situato in Via Azizia n.3 nel Comune di Rimini; risulta censito al N.C.E.U. al:

Foglio 33, mapp. 802, sub 1, cat. A/3, vani 3,5 – rendita catastale €. 276,38;

Foglio 33, mapp. 802, sub 2, cat. A/3, vani 2,5 – rendita catastale €. 171,72;

Foglio 33, mapp. 802, sub 3, cat. A/3, vani 6 – rendita catastale €. 473,80;

Foglio 33, mapp. 802, sub 4, cat. A/3, vani 5,5 – rendita catastale €. 434,31;

Foglio 33, mapp. 802, sub 5, cat. C/6, 24 mq – rendita catastale €. 133,87;

Foglio 33, mapp. 802, sub 6, cat. C/6, 21 mq – rendita catastale €. 117,13;

Il fabbricato risulta composto da tre piani fuori terra e un piano interrato. I garage sono posizionati al piano terra in corpi staccati dal fabbricato principale.

L'edificio è in prossimità del centro abitato di Torre Pedrera, facilmente raggiungibile dalla S.S. 16 e dalla Via San Salvador (lungomare di Torre Pedrera).

La zona è dotata di un limitato numero di parcheggi ed è molto vicina alle fermate degli autobus delle linee che servono il vicino abitato.

3. Caratteristiche dell'edificio e consistenza del fabbricato.

Il fabbricato è stato edificato nel 1971 ed è composto da tre piani fuori terra.

La struttura edilizia è in muratura portante, i solai sono in laterocemento, la copertura è in laterocemento a falda e gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Le finiture sia interne che esterne sono in scarso stato di conservazione e gli impianti tecnologici sono funzionanti ma bisognosi di un ammodernamento.

Il fabbricato, adibito a civile abitazione, ha gli ingressi al piano terra, primo e secondo ed è composto dai seguenti locali:

6. Calcolo della consistenza

Per quanto concerne la consistenza dello stabile le superfici sono state rilevate dagli elaborati grafici e dalle risultanze del sopralluogo compiuto presso l'immobile (censito al N.C.E.U. al Foglio 33 mappale n. 802 sub. 1-2-3-4-5-6), in particolare:

<u>Sub.1 – Piano Terra e Interrato</u>	Superficie catastale totale: 78 mq
<u>Sub.2 – Piano Terra</u>	Superficie catastale totale: 48 mq
<u>Sub.3 – Piano Primo :</u>	Superficie catastale totale: 87 mq
<u>Sub.4 – Piano Secondo :</u>	Superficie catastale totale: 90 mq
<u>Sub.5 – Piano Terra :</u>	Superficie catastale totale: 24 mq
<u>Sub.6 – Piano Terra :</u>	Superficie catastale totale: 21 mq

Parte II - PROCESSO DI VALUTAZIONE

7. Citeri e metodologie estimative

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta. L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso alla scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato se si opera in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di

compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e secondo alcuni autori, di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.
- Il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- Il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perchè parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si cercherà indirettamente il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di sottolineare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera significativa la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

8. Analisi dell'andamento del Mercato Immobiliare.

Il paese di Torre Pedrera è una località sita nel commune di Rimini nella periferia della provincia di Rimini con prevalente vocazione turistica residenziale.



La richiesta del mercato è rivolta in modo considerevole all'acquisto di unità immobiliari condominiali di piccolo e medie dimensioni, possibilmente in zona centrale e comoda ai servizi. In tale zona, la crisi ha influito significativamente sull'andamento dei prezzi, con la conseguenza di una riduzione del numero di compravendite.

Per quanto concerne gli immobili oggetto di stima, essendo inseriti in un fabbricato plurifamiliare indipendente, hanno una fascia di vendibilità più limitata. Inoltre le dimensioni del fabbricato incidono sul numero dei potenziali acquirenti.

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti.

La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rilevazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da agenzie immobiliari dislocate nelle vicinanze.

Le fonti accreditate prese in considerazione sono:

- a) La quotazione di mercato indicate dall'agenzia delle entrate. L'informazione prodotta consiste in quotazioni semestrali medie indicative relative ai beni il cui mercato è più attivo.

I valori indicate per il comune di Rimini in zona suburbana sono riportati nella seguente tabella:

Tipologia	Valore di mercato min. (euro/mq)	Valore di mercato max. (euro/mq)
Abitazioni civili	2000	2600
Abitazioni di tipo economico	1900	2600
Box	1000	1500
Posti auto coperti	700	900
Posti auto scoperti	500	700
Ville e Villini	2000	2800

- b) La quotazione di mercato calcolata sul sito immobiliare.it

Tipologia	Valore di mercato min. (euro/mq)	Valore di mercato max. (euro/mq)
Abitazioni civili	850	1200

La seconda cosiddetta fonte diretta prende in considerazione le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e le rilevazione di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché di stima, hanno consentito di individuare i seguenti valori:

- Valore di mercato unitario medio di unità simili: 1150 – 1250 euro/mq

9. Stima del più probabile valore di mercato

Considerando che la valutazione dell'Agenzia delle entrate si riferisce ad immobili in normale stato di conservazione e considerando che gli immobili in oggetto presentano manutenzione scadente come indicato nel cap.3, si è proceduto alla valutazione dell'immobile tramite procedimento sintentico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima.

Nel caso in esame, quale parametro di confronto viene assunto il metro quadro di superficie lorda.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il valore di mercato è stimato in:

- 1200 euro per metro quadro per i piani Primo e Secondo.
- 1000 euro per metro quadro per il Piano Terra (a causa dell'altezza utile di solo 2,42 m).
- 500 euro per metro quadro per il Garage al Piano Terra.

Piano	Mq.	Valore di mercato
Terra + Int.	126,00	126.000,00 euro
Primo	87,00	104.400,00 euro
Secondo	90,00	108.000,00 euro
Garage P.T.	45,00	22.500,00 euro

Il valore di mercato risulta essere di 360.900,00 euro.

9. Stima del più probabile valore di immediato realizzo

Si intende per valore di immediato realizzo, l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perchè rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione di valore di mercato.

Valore minimo: 323.000,00 euro

Valore massimo: 343.500,00 euro

10. Conclusioni

Sulla base di quanto richiesto in ipotesi per l'edificio di cui trattasi il più probabile valore di mercato risulta essere pari ad €. 360.900,00, esaminato nella situazione di fatto in cui si trova.

Rimini, lì 13/06/2016



Allegati

- All.1 - Visure e planimetrie catastali
- All.2 - Quotazioni di mercato