



A
R
O
N
Z
O
A
-
C
O
R
T
E
-
P
I
S
T
O
I
A

**AREA DI COORDINAMENTO PER LA GOVERNANCE
TERRITORIALE DI AREA VASTA**

Perizia di stima
Fondi commerciali in Piazza Giovanni XXIII
Comune di Agliana

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
DELLA PROVINCIA DI PISTOIA 2016**

Decreto del Presidente n 227 del 21/10/2016



Gruppo di lavoro:
Ilaria Bonanno, Roberta Brogna,
Riccardo Castagnoli, Silvia Lombardi,
Francesca Simonetti, Marco Tempestini,
Massimo Zini

Valutazione
Tecnico-Estimativa:

Arch. Francesca Simonetti
Geom. Riccardo Castagnoli

Il Dirigente
dell'Area di Coordinamento per la
Governance Territoriale di Area Vasta
Dott. Agr. Renato Ferretti

INDICE

- 1. Il quesito di stima**
- 2. La descrizione del bene oggetto di stima**
- 3. I rapporti economico giuridici fra cose, fatti e persone**
- 4. Caratteristiche dell'immobile**
- 5. Identificativi catastali**
- 6. Dati urbanistico-edilizi**
 - 6.1 Regolamento Urbanistico**
 - 6.2 Piano Strutturale**
 - 6.3 Piano Territoriale di Coordinamento**
 - 6.4 Vincoli**
- 7. Conformità urbanistica**
- 8. Suscettibilità di trasformazione**
- 9. Stato di possesso**
- 10. Criteri , metodologie estimative e documentazione a supporto della perizia:**
 - A – Documentazione Fotografica
 - B – Visura Agenzia delle Entrate
 - C – Planimetria catastale 1:200
 - D – APE
 - E – Certificato di Destinazione Urbanistica
 - F – Copia contratto di locazione
 - G – Copia disdetta di locazione
- 11. La determinazione del valore di stima**
- 12. Sintesi conclusiva e stima definitiva del bene**

1. Il quesito di stima

La presente relazione definisce il valore del bene immobiliare di proprietà della Provincia di Pistoia ubicato nel Comune di Agliana, in Piazza Giovanni XXIII, che l'Amministrazione intende alienare nell'ambito del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari della Provincia allegato al Bilancio del 2016, approvato con Decreto del Presidente n. 227 del 21/10/2016.

Trattasi di porzione di un fabbricato, costituito da locali posti al piano terra, meglio descritto nel successivo paragrafo.

2. La descrizione del bene oggetto di stima

L'immobile è ubicato nel centro abitato di Agliana, in Piazza Giovanni XXIII, in prossimità del Parco Pertini e di Via Roma. I locali di proprietà della scrivente Amministrazione occupano una porzione del piano terra di un fabbricato più ampio, che si affaccia sulla Piazza Giovanni XXIII adibita a parcheggio pubblico.

L'intero fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica disposti ad "L", con diversa volumetria, con altezza massima di tre piani fuori terra. La parte ad Ovest presenta al piano terra un porticato, sul quale si affacciano, oltre ai locali di proprietà della Provincia, fondi per attività di servizio alla persona (es. studio fisioterapico). I piani superiori sono destinati ad uso residenziale, ed una porzione del piano sovrastante i locali di cui alla presente relazione è occupata da terrazze di pertinenza delle abitazioni superiori. L'ala est del fabbricato è occupata da una struttura ricettiva alberghiera.



Foto aerea (Google Maps)

Georeferenziazione:

Coordinata X 43.909157

Coordinata Y 11.008168

3. I rapporti economico giuridici fra cose, fatti e persone

Come disposto dalla Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 82 del 10/11/1980, l'immobile è stato acquistato mediante trattativa privata dall'Amministrazione provinciale per adibirlo a sede dell'Istituto Tecnico Commerciale "Capitini". Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 125 del 24/11/1980 è stato provveduto a finanziare la compravendita.

In un secondo tempo è stata realizzata la sede della scuola in altro luogo. L'immobile è stato concesso in locazione all'USL di Pistoia, destinato a Centro Socio-Sanitario Distrettuale, dal 1986 fino alla riconsegna dei locali avvenuta in data 9/10/2012.

L'immobile è rimasto inutilizzato fino alla richiesta dell'Amministrazione comunale di Agliana di destinare i locali a progetti educativi (asili nido), nel 2014, a causa di problemi strutturali sorti nell'asilo comunale esistente. Con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 117 del 16/07/2014 è stato deliberato di concedere l'immobile in comodato d'uso gratuito fino alla data del 31/07/2015 (contratto prot. n. 82894 del 21/07/2014). Il Comune ha effettuato a proprie spese gli interventi necessari per l'adeguamento dei locali, ammontanti a € 47.104,20 (Iva inclusa).

Con Determinazione dirigenziale n. 1052 del 4/11/2015, è stato approvato lo schema di contratto di locazione, stipulato in data 15/12/2015, per una durata di anni 6, con scadenza il 15/12/2021.

In data 30/08/2016, prot. n. 33954, l'Amministrazione Provinciale ha comunicato al Comune di Agliana l'inserimento dell'immobile di cui trattasi nel Piano delle alienazioni, chiedendo di esprimere o meno la volontà di esercitare il diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78. Con nota prot. n. 34557 del 09/09/2016 il Comune ha manifestato la volontà di esercitare il diritto di prelazione, compatibilmente con la congruità del prezzo di vendita.

Con nota prot. Comune n. 23642 del 26/10/2016, il Comune di Agliana ha comunicato la disdetta del suddetto contratto a decorrere dal 1/01/2020.

4. Caratteristiche dell'immobile

L'intero edificio risale alla fine degli anni Settanta. La tipologia costruttiva è costituita da struttura portante verticale in travi e pilastri in calcestruzzo armato, con tamponamenti esterni in muratura ed infissi a tutta altezza, tramezzi interni in muratura ed in cartongesso. Gli infissi esterni sono in metallo, dotati di inferriate scorrevoli.

La disposizione dei locali, che per la tipologia costruttiva risulta avere la massima flessibilità, consiste in uno spazio centrale e da spazi di disimpegno dai quali si affacciano i vari locali.

E' presente un controsoffitto in cartongesso. Sono presenti due blocchi di servizi igienici, per un totale di n. 6 bagni. Con accesso dal lato opposto di Piazza Giovanni XXIII si trovano due locali di servizio contenenti gli impianti, la centrale termica e la centrale idrica.

Lo stato di conservazione dell'immobile è normale. Allo stato attuale i locali sono occupati da una scuola dell'infanzia, quindi i locali sono agibili e gli impianti idonei e funzionanti.

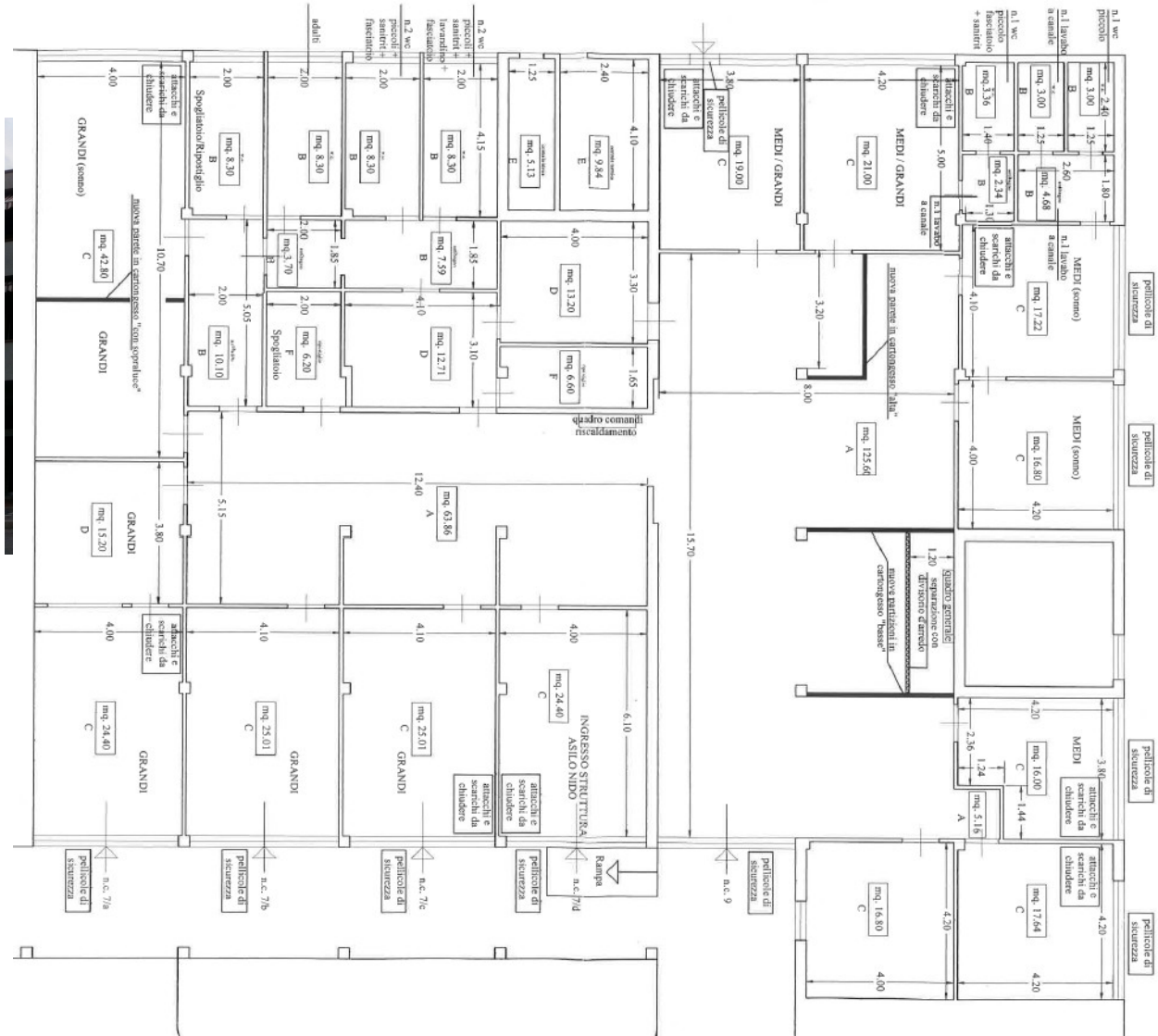
L'immobile è dotato di riscaldamento autonomo a metano con radiatori e termoconvettori a soffitto.

La proprietà risulta avere le seguenti caratteristiche dimensionali:

Superficie Lorda Mq 663

Superficie Utile Netta Mq 595

Superficie del porticato Mq 59
 Superficie resede di pertinenza (da planimetria catastale) Mq 75
 Altezza interna MI 3,55



Pianta (fuori scala)

5 Identificativi catastali

Il bene in questione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Agliana (codice A071) nel seguente modo:

Foglio 3
 Particella 1228
 Subalterno 2
 Categoria C/1

Classe	5
Consistenza	240 mq
Superficie catastale	271 mq
Rendita	5.726,47 Euro

Foglio	3
Particella	1228
Subalterno	3
Categoria	C/1
Classe	5
Consistenza	156 mq
Superficie catastale	154 mq
Rendita	3.722,21 Euro

Foglio	3
Particella	1228
Subalterno	4
Categoria	C/1
Classe	5
Consistenza	79 mq
Superficie catastale	191 mq
Rendita	1.884,96 Euro



Estratto Foglio di mappa 3, part. 1228 – Comune di Agliana

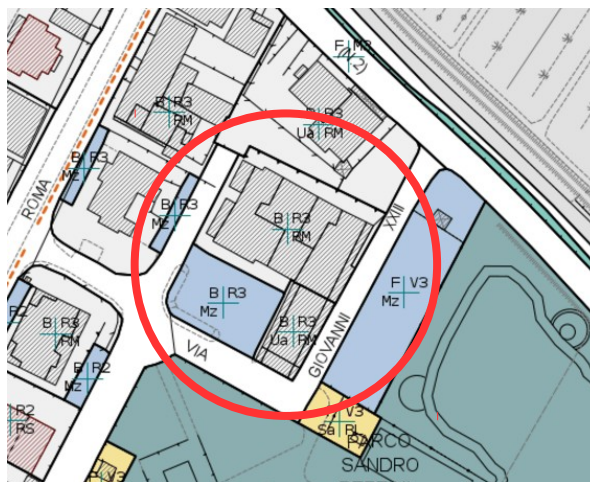
In data 19 luglio 2016 l'Amministrazione provinciale ha provveduto a presentare istanza presso l'Agenzia delle Entrate per rettificare l'intestazione del mappale Catasto Fabbricati Foglio 3, identificando i subalterni: part. 1228 sub. 2, part. 1228 sub. 3, part. 1228 sub. 4.

Nella planimetria catastale come risulta dalla presentazione del Modello Unico di Istanza dell'Agenzia delle Entrate prot. 10989 del 01/02/2017 si evince l'identificativo catastale F. 3 Mapp. 1228, 1257, 1224. Resta inteso che la pratica di regolarizzazione catastale (Docfa) dovrà essere effettuata e che detto onere sarà da ritenersi a completo carico della parte compratrice dell'immobile stesso.

6. Dati urbanistico-edilizi

6.1 Regolamento Urbanistico

Nel vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Agliana, approvato con D.C.C. n. 41 del 4.06.12 ed aggiornato con D.C.C. n. 3 del 13.01.14, l'immobile in oggetto si trova nella Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) n° 1, San Piero – San Niccolò, nel centro abitato di Agliana, in Zona Territoriale Omogenea B, ossia *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”*.



Estratto RU

Per quanto riguarda la distinzione operata dal RU nei *Sistemi, Ambiti, Sub Ambiti ed Aree*, è classificato in: *Il Territorio Urbano, la Residenza, R3 - Residenza Diffusa*. L'art. 2.4.4.12 delle Norme Tecniche di Attuazione definisce la Residenza Diffusa: *“è costituita da quartieri residenziali, esito di interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili. Le aree della Residenza Diffusa ricomprendono gli interventi residenziali pubblici recentemente realizzati, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture, verde e parcheggi.”*

Il R.U. per l'edificio in oggetto non riporta la Destinazione d'uso, in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli usi nell'area di appartenenza. Il suddetto articolo al comma 2 consente la destinazione d'uso Direzionale e Servizi Pubblici o di Uso Pubblico, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè con la destinazione Residenziale. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- 1.1 - Industriale e Artigianale;

- 2.U - Turistico Ricettivo;
- 3.L - Commerciale all'Ingresso e Logistica;
- 4.C - Commerciale;
- 5.A - Agricolo;
- 6.M - Mobilità.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è prevista la possibilità di eseguire Interventi Ristrutturativi (R), e Ristrutturazione Edilizia Medium.

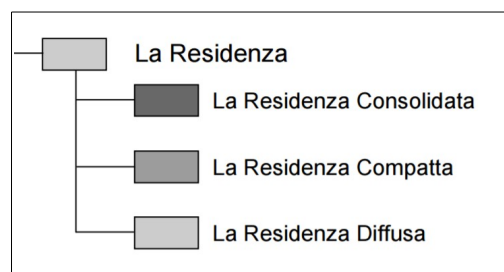
6.2 Piano Strutturale

Nel Piano Strutturale approvato con DCC 16/2007, l'immobile ricade in area della "Residenza Diffusa", come disciplinata dall'art. 50 delle Norme Tecniche, costituita in linea generale da quartieri residenziali, esito di interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili, fra i quali gli interventi residenziali pubblici, dove è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture.

Per questo insieme di aree gli atti di governo del territorio dovranno dettagliare norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che non siano snaturati i caratteri architettonici dei complessi di edifici realizzati unitariamente, proponendo la riqualificazione dei margini degli insediamenti anche nella definizione dei ruoli delle aree interstiziali.



Estratto Tavola C 5.2 Sottosistemi e Ambiti



Estratto legenda

6.3 Piano Territoriale di Coordinamento

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.) originario è stato approvato con D.C.P. n. 317 del 19 dicembre 2002. E' stato oggetto di una prima variante generale approvata con D.C.P. n. 123 del 21 aprile 2009 e pubblicata sul BURT n° 27 del 8 luglio 2009. Con deliberazione di Giunta Provinciale n. 99 del 29 maggio 2014 l'Amministrazione provinciale ha disposto l'Avvio del procedimento della seconda Variante di adeguamento e aggiornamento del P.T.C., poi integrata con Decreto Presidenziale n. 58 del 16/03/2016.

Il P.T.C. di Pistoia assume il Sistema Territoriale Locale come riferimento fondativo del Piano, al fine di monitorare e programmare la qualità ed il fabbisogno dei servizi. Nella Tavola P01 ed ai sensi dell'art. 43 della Disciplina di Piano l'area in esame si trova nel Sistema Territoriale Locale Pistoiese.

Per la Risorsa paesaggio il P.T.C. articola il territorio provinciale in Sottosistemi Territoriali di Paesaggio, e nella corrispondente Tavola P03 l'area è individuata nel Sottosistema insediativo della pianura.

Dalla Tavola P06 "Le città e gli insediamenti. Evoluzione del Sistema Insediativo" si evince che l'area in oggetto risulta essere identificata come "Insediamenti per attrezzature e servizi".

Al fine di favorire le interconnessioni fra i diversi Sistemi Territoriali Locali ed in rapporto a specifici obiettivi di organizzazione delle funzioni, delle relazioni e della mobilità di persone, merci, servizi e informazioni sul territorio, il P.T.C. individua i seguenti sistemi funzionali: Sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali; Sistema funzionale delle risorse turistiche e della mobilità ecoturistica; Sistema funzionale del florovivaismo; Sistema funzionale delle aree produttive; Sistema funzionale dei servizi.

Per quanto riguarda il Sistema funzionale dei valori paesaggistico ambientali di cui alle Tavole P10a, P10b, P10c, l'area in esame non è interessata dalla presenza di elementi areali di valore paesaggistico ambientale.

6.4 Vincoli

L'immobile ricade in area vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett. b), territori contermini ai laghi del D. Lgs42/2004, e quindi soggetto a vincolo paesaggistico.

7. Conformità urbanistica

Agli atti del Comune di Agliana risulta:

- Pratica edilizia n. 230 del 05.11.1980 con la quale è stato effettuato il cambiamento di destinazione d'uso e modifiche interne dei locali posti al piano terreno al fine di adibirli a Scuola Media Superiore.
- Pratica art. 26 L.47 del 28.02.1985 avente ad oggetto opere interne ad uso ASL.
- Perizia tecnica del Comune di Agliana del 26.06.2014 redatta internamente per i lavori di allestimento dell'asilo nido comunale di cui alla Determinazione del Responsabile Lavori Pubblici del Comune di Agliana n. 104 del 21.07.2014; quest'ultima perizia costituisce il riferimento con cui viene verificata la conformità urbanistica.

Per quanto riguarda il Certificato di destinazione urbanistica ritirato dalla Provincia di Pistoia in data 24.11.2016, risulta che il mappale n. 1228 del foglio di mappa n. 3 del Catasto fabbricati del Comune di Agliana consiste in parte:

- zona omogenea F – M5 strade locali di accesso primario
- zona omogenea B – R3 residenza diffusa
- zona omogenea B – R3 residenza diffusa – MZ parcheggi pubblici scoperti
- zona omogenea B – R3 residenza diffusa – Ua alberghi, musei, residence, strutture ricettive per l'ospitalità collettiva.

Da quanto sopra è emerso che la superficie viaria e quella a parcheggio risultano essere ancora di pertinenza della particella 1228, Foglio 3, non essendo passata di proprietà al Comune di Agliana al momento in cui l'intero edificio è stato costruito, sebbene di fatto l'utilizzazione di tali spazi sia ad uso pubblico.

Si dà atto che il bene immobiliare di cui trattasi risulta conforme ai sensi della vigente normativa urbanistica.

8. Suscettibilità di trasformazione

Il Regolamento Urbanistico prevede all'art. 2.3.1.3 delle Norme Tecniche di Attuazione per la Ristrutturazione Edilizia Medium:

“Tale tipo d'intervento si declina nei sottotipi di seguito elencati.

1. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio e la variazione di schema e tipologia strutturale, ferma restando la conservazione del suo involucro, senza comunque determinare:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture.

Tali interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- gli incrementi di SUL attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali e traslazione di quelle esistenti;

- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato, ma senza che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio;

- gli incrementi di SUL attuati mediante chiusura di portici esistenti, legittimati alla data di approvazione del presente Regolamento;

- la realizzazione di nuovi portici nel limite del 20% della SUL esistente.

2. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. La demolizione di volumi "secondari", facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, con possibile accorpamento al fabbricato principale al fine di creare un organismo architettonico di maggiore compiutezza;

In tale tipo d'intervento rientra la demolizione di box o annessi "condonati" per cui si deve comunque dimostrare una riduzione di almeno il 10% del Volume rilasciato.

4 - la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SUL strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati, quando debitamente documentati in funzione di norme tecniche vigenti.

5 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle necessità di cui alla dotazione di parcheggi pertinenziali (30 mq/100 mq SUL);

6 - ...omissis...

7 - ...omissis...”

Il Regolamento Urbanistico prevede la destinazione Direzionale e Servizi Pubblici o di Uso Pubblico, escludendo, tra le altre, la destinazione d'uso Commerciale, mentre le visure catastali riportano per i beni in oggetto la categoria C1, relativa a “Negozzi e botteghe”.

Per la loro tipologia infatti detti locali sono stati progettati con destinazione commerciale e/o direzionale, infatti gli spazi adiacenti sono occupati da studi per servizi alla persona.

Il suddetto articolo prevede inoltre la possibilità di chiudere il portico, ad uso esclusivo dei locali in oggetto.

La destinazione direzionale è compatibile sia per la tipologia dei locali che per la destinazione urbanistica identificata nel Regolamento Urbanistico vigente.

Si osserva che un'eventuale divisione della proprietà permetterebbe di sfruttare al meglio la destinazione direzionale o commerciale.

Per il caso in esame si esclude la possibilità di un cambio di destinazione ad uso residenziale, a

causa della tipologia dei locali in oggetto, oltre alla possibilità di aumentare la volumetria, in quanto trattasi di porzione al piano terra di grandi dimensioni.

9. Stato di possesso

Il bene di cui trattasi risulta essere di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Pistoia dal 1982, con Atto di compravendita Repertorio n. 228.921 Fascicolo n. 12.518 sottoscritto in data 15 settembre 1982, Registrato a Pistoia il 2/11/1982 al n. 2804, trascritto il 13/11/1982, Registro Generale n. 6436, Registro Particolare n. 4397, notaio rogante F. Caponnetto.

10. Criteri e metodologie estimative

Lo scopo della presente stima è determinare il valore più probabile da attribuire alla porzione dell'immobile posto in Piazza Giovanni XXIII.

Il procedimento di stima ha tenuto conto dell'ubicazione dei beni immobili; delle caratteristiche della zona; della situazione di mercato per richiesta di beni in vendita o affitto di beni simili in zona; del valore di mercato di immobili simili oggetto di recente compravendita in zona; della disponibilità dei beni stessi; della comparazione con altri immobili di tipologie simili.

Per raggiungere tale scopo sono state utilizzate tre metodologie estimative.

1) La prima metodologia, di tipo diretto e di comparazione, è stata effettuata in base alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

2) La seconda metodologia è di tipo indiretto, facendo indagini di mercato su pubblicazioni nel settore immobiliare, sia cartacee che online, utilizzando il metodo statistico matematico della deviazione standard. In prima analisi sono stati trovati alcuni prezzi di mercato di riferimento per beni analoghi, poi è stato determinato un intervallo di valori unitari applicando il metodo statistico matematico della deviazione standard. Tale metodo fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo nel quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore degli immobili stimati.

3) Il terzo metodo di tipo indiretto è per capitalizzazione del reddito, determinando il canone annuo netto di affitto del bene immobile da capitalizzare, ed il saggio di capitalizzazione.

Come rilevato, la destinazione d'uso dell'ultimo titolo edilizio è ad asilo nido, quindi a "Servizi Pubblici o di Uso Pubblico". Con la scadenza del contratto di locazione con il Comune di Agliana, la destinazione potrà tornare quella originaria, ovvero a destinazione commerciale, oltre a quella direzionale prevista dallo strumento urbanistico.

E' stato quindi provveduto a stimare il valore del bene immobile considerando la destinazione d'uso commerciale. In sede di stima è stata prodotta e consultata, a supporto della valutazione del valore del bene, la seguente documentazione:

- A – Documentazione fotografica
- B – Visure Agenzia delle Entrate
- C – Planimetria catastale 1:200
- D – APE

- E – Certificato di Destinazione Urbanistica
- F – Contratto di locazione
- G – Nota di disdetta di locazione

11. La determinazione del valore di stima

11.1 - Metodo diretto di comparazione – dati Osservatorio del Mercato Immobiliare

Sul sito dell’Agenzia del Territorio nella sezione dedicata all’Osservatorio del Mercato Immobiliare sono pubblicate con cadenza semestrale le quotazioni immobiliari relative a tutti i comuni del territorio nazionale, con un intervallo di valori, minimo e massimo, per unità di superficie riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia e situate in un ambito territoriale omogeneo, la zona OMI.

Per gli immobili non residenziali, il valore normale è dato dalla media tra il valore massimo e minimo, riferita allo stato conservativo normale e per la specifica destinazione d’uso dell’immobile.

Il valore normale unitario è determinato dalla formula:

- Valore normale unitario = (Val. OMI max + Val. OMI min) / 2

Il valore di mercato quindi è dato dalla formula:

- Superficie Lorda x Valore di mercato (€/mq)

Dall’analisi della Banca dati per l’Anno 2016, Semestre 1, i valori riscontrati per il Comune di Agliana, fascia/zona B1/centrale/San Piero San Niccolò, con tipologia prevalente “abitazioni civili” e destinazione “**Commerciale**” sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	800	1050	L	3,5	4,8	N
Negozi	NORMALE	1850	2350	L	10,5	13,5	N

La superficie totale commerciale lorda dell’immobile ammonta a mq 663, a cui aggiungere mq 6 relativi al porticato di pertinenza (calcolato al 10%), per complessivi mq 669.

Si assume come riferimento il valore medio di mercato, dato dalla formula:

- €/mq $(1.850 + 2.350) / 2 = \text{€/mq } 2.100$

Il valore dell’immobile quindi risulta essere:

- $2.100 \times 669 = \text{€ } 1.405.000$ arrotondato alla cifra tonda.

Detrazione da apportare per la locazione

Gli immobili condotti in locazione hanno ovviamente un valore di mercato inferiore a quello che avrebbero se fossero liberi. Il coefficiente di deprezzamento è diverso e variabile da caso a caso.

Il Comune di Agliana, attuale locatario dell’immobile con canone di 1.500,00 mensili, ha disdetto il contratto in essere a decorrere al 01/01/2020 (come da comunicazione del Comune Prot. n. 23642 del 26/10/2016).

Pertanto si prevede una riduzione del valore:

Scadenza contratto: 35 mesi mancanti

Valore medio di locazione mensile stimato in € 4.500

Attraverso l'applicazione della formula:

- (locaz. mens. Attuale x mesi mancanti) x (locaz. media mens. : locaz. mens. attuale)

si ottiene: $(1.500 \times 35) \times (4.500 / 1.500) = \mathbf{€ 157.000}$ (arrotondato alla cifra tonda) da sottrarre al valore di mercato stimato.

Tale importo corrisponde al 14,8 % del valore di stima sopra determinato.

Pertanto il valore di stima è così determinato:

$\mathbf{€ 1.405.000 - € 157.000 = € 1.248.000}$

11.2 Metodo sintetico comparativo – dati da indagine di mercato

Da un'analisi effettuata su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare, sono stati riscontrati per l'area in esame i seguenti valori riferiti a fondo commerciale (è stato consultato Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Casa.it).

- €/mq 2.030
- €/mq 1.866
- €/mq 1.923

Si riscontra quindi che il valore medio è:

- $(2.030 + 1.866 + 1.923)/3 = 5.819 / 3 = \mathbf{€/mq 1.940}$ (arrotondato alle unità)

La deviazione standard è data dalla formula:

$$\sigma = \sqrt{\frac{(x_1 - \mu)^2 + \dots + (x_n - \mu)^2}{n - 1}}$$

Dove $x_1 \dots x_n$ è la serie di dati;
 μ è la media campionaria.

La deviazione standard calcolata è pari a circa 83 €/mq, fornisce l'indicazione del "range" dei valori di mercato da utilizzare rispetto al valore medio di €/mq 1.940 e quindi l'intervallo entro il quale, con la probabilità del 68%, viene compreso il valore degli immobili di destinazione commerciale in normale stato conservativo presenti nella zona:

Valore min di mercato	Valore medio	Valore max di mercato
€/mq 1.857	€/mq 1.940	€/mq 2.023

In riferimento alle caratteristiche posizionali dell'immobile e nel contesto della zona cui è inserito, si ritiene di poter assumere il valore di €/mq 2.000:

- $2.000 \times 669 = \mathbf{€ 1.338.000}$

Detrazione da apportare per la locazione

A tale valore si applica la detrazione per la locazione corrispondente ad € 192.000, determinata come sopra:

$\mathbf{€ 1.338.000 - € 157.000 = € 1.181.000}$

3 - Metodo analitico di capitalizzazione del reddito

Con il presente si stabilisce il valore di mercato degli immobili allo stato occupato, capitalizzando il

valore locativo annuo con un opportuno saggio di capitalizzazione.

Valore di mercato = canone annuo netto : saggio di rendimento

Il canone annuo netto valutato al prezzo di mercato è pari ad € 53.400 (€ 4.450 x 12).

Applicando al valore locativo il tasso di capitalizzazione del 5,8%, stimato in considerazione delle caratteristiche del bene immobiliare, si ottiene:

$V = 53.400 : 0,058 = \text{€ } 921.000$ arrotondato alla cifra tonda

12. La sintesi conclusiva e stima definitiva del bene

Procedendo alla riconciliazione dei valori determinati dai tre procedimenti di stima, ed effettuando quindi una media dei tre valori ottenuti, corrispondenti a:

- **€ 1.248.000**
- **€ 1.181.000**
- **€ 921.000** - fuori dal 10%

A tal proposito si ricorda che se i valori differiscono più del 10% non è possibile procedere ad una operazione di media, in quanto uno dei metodi utilizzati sarebbe scarsamente affidabile. In questo caso il valore derivante dall'ultimo metodo non rientra nell'alea stimale di variabilità, e viene escluso dalla media.

Quindi il valore di stima è così determinato:

$\text{€ } (1.248.000 + 1.181.000) : 2 = \text{€ } 1.214.000$ **Valore definitivo di stima**
(arrotondato alla cifra tonda)