

ASTE GIUDIZIARIE®
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Oggetto: *stima di porzioni distinte dell'unità immobiliare destinata a Scuola d'infanzia posta in Cecina, frazione S. Pietro in Palazzi, Via San Pietro in Palazzi (già Via Aurelia Nord) (LOTTO 7).*

Proprietà: [REDACTED]

• **PREMESSA.**

Per incarico ricevuto dalla [REDACTED] nella qualità di [REDACTED], proprietaria di una porzione di un immobile posto nel Comune di Cecina, frazione di S. Pietro in Palazzi, con accesso principale dalla Via S. Pietro in Palazzi (già Via Aurelia Nord) destinato a Scuola d'Infanzia, porzioni poste al piano terra e primo, il sottoscritto geom. Fulvio Venturini, iscritto all'Albo professionale della provincia di Livorno al n° 652, ha redatto la presente relazione tecnico-estimativa.

L'incarico prevede la determinazione del "valore di mercato" del bene.

Gli standard internazionali di valutazione¹ definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende *"...l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*²

Lo stesso concetto è riportato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari³ e, seppur con parole leggermente diverse, anche dagli EVS⁴.

La definizione è pressoché identica anche a quella indicata dal "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" pubblicato dall'A.B.I.⁵ che conferma quella specificata nel Regolamento 575/2013/UE e cioè *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni"*.

Queste definizioni assumono che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e quelle di trascrizione.

¹ International Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2007 (IVS 2007)

² IVS 2007 - S.1 punto 3.1

³ CVI, quarta edizione, capitolo 4, punto 2.2, pubblicato da Tecnoborsa con il sostegno dell'ABI, l'A.d.T., il Censis, i Consigli Nazionali delle professioni tecniche, le Federazioni degli Agenti Immobiliari, l'UNI, l'Unioncamere, varie Università e vari altri Istituti e che definisce gli Standard Italiani di Valutazione.

⁴ European Valuation Standards, l'ultima edizione tradotta risale al 2012 (ECS 2012);

⁵ Comunemente chiamate "Linee Guida A.B.I." l'ultima pubblicata nel dicembre 2015 - Definizione indicata nel requisito 1, punto R.1.2.1.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato⁶ al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all'uso e applicazione di principi diversi da quella del valore di mercato.

I valori diversi dal valore di mercato sono il valore *equo*, il valore *speciale*, il valore di *liquidazione*, il valore di *realizzo*, il valore di *vendita forzata*; tutti valori completamente distinti da quello di mercato e che perseguono altri scopi.

• OGGETTO DELLA PERIZIA.

Il bene oggetto di stima è rappresentato da due porzioni, una al piano terra ed una al piano primo, di immobile ora destinato a Scuola d'Infanzia posto in Comune di Cecina, nella frazione di S. Pietro in Palazzi, con accesso principale dalla Via S. Pietro in Palazzi (già Via Aurelia Nord) in piena proprietà per acquisto, per maggior consistenza, della [REDACTED] (divenuta poi, dopo vari cambi di denominazione negli anni, in [REDACTED]) da [REDACTED] con atto Dott. [REDACTED] del 18.10.1963 trascritto a Livorno il 12.12.1963 al part. n° 6672.

Si procede alla descrizione e stima dei beni immobili, fornendo quei dati utili puntualizzati al "Capitolo 9 – Rapporto di valutazione" del CVI, con i limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche esigenze richieste dal committente e precisamente:

- dispensa ad effettuare accertamenti per la verifica della conformità edilizia-urbanistica dell'immobile, con indicazione dei titoli abilitativi e documenti progettuali forniti dal Committente;
- esonero ad accertare la sussistenza dei presupposti al fine della libera circolazione giuridica degli immobili e loro parti;
- dispensa ad effettuare indagini ipotecarie per accertare eventuali gravami sull'immobile;
- dispensa alla verifica della conformità impiantistica;
- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto.

• INDAGINI PRELIMINARI.

Tra le finalità del rapporto di valutazione ci sono quelle di identificare l'immobile secondo le disposizioni del Codice Civile e di verificare i requisiti per la circolazione giuridica degli immobili secondo le vigenti normative, ma occorre anche procedere all'analisi del mercato immobiliare per la zona di ubicazione, dato fondamentale per la successiva valutazione; tutto questo si concretizza con lo svolgimento di indagini preliminari.

Dette indagini, per il caso in esame, hanno interessato:

- 1) Descrizione catastale del bene e confini;
- 2) Descrizione urbanistica;
- 3) Descrizione della zona dove è situato.

Si procede nel dettaglio.

1) Descrizione catastale e confini.

I beni sono separatamente distinti al C.F. del Comune di Cecina nel Foglio 18 particella 66 sub. 15, categoria C/1 di classe 6^a, consistenza catastale mq. 78 7 rendita €. 3.855,14 – *la porzione al piano terra* – e particella 66 sub. 17, categoria A/3 di classe 2^a, consistenza catastale vani 1,5

⁶ IVS 2007 – S.2

rendita €. 120,80 – la porzione al piano primo.

L'intestazione catastale non riporta la ragione sociale della società e come sede è indicato Piombino, ma il codice fiscale è corretto, le planimetrie catastali non corrispondono in tutto allo stato di fatto.

2) Descrizione urbanistica.

Il fabbricato di cui l'appartamento fa parte è stato costruito in data anteriore al 1967 (il fabbricato è presente nella mappa d'impianto del Catasto Terreni del 1939).

In tempi più recenti l'immobile è stato oggetto di intervento edilizio a seguito di deposito di D.I.A. il 25.07.2008, registrato al protocollo n° 22589.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato di cui fa parte ricade nel sottosistema insediativo Il "il sottosistema della città di impianto e dei tessuti consolidati" nell'UTOE 6 di San Pietro in Palazzi del vigente Piano Strutturale.

L'edificio è qualificato come "edificio esistente senza valore testimoniale" sul quale possono essere effettuati gli interventi indicati all'art. 26 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente che prevede interventi fino alla ristrutturazione urbanistica (teorica in quanto impossibile da realizzarsi per il frazionamento delle proprietà), nonché interventi di cui all'art. 22 da integrarsi con quanto disposto dall'art. 10 delle stesse N.T.A.

3) Caratteristiche della zona.

Il bene è posto nella parte centrale storica dell'abitato di San Pietro in Palazzi, vicino alla vecchia Strada Aurelia nel punto dove la stessa devia, all'altezza dello svincolo con la Via Val di Cecina o Via Salaiole (la Strada Regionale 68) e raggiunge sul retro il vicolo Ombrone.

La zona è caratterizzata per lo più da fabbricati ad uso residenziale realizzati in epoche diverse (più remoti quelli posti lungo la strada principale, più recenti quelli posti all'interno)

e la presenza di attività commerciali e di servizi è concentrata soprattutto lungo la vecchia Via Aurelia e le quasi parallele Via Speri, Via Menotti e Via Pellico.

• DESCRIZIONE DEI BENI.

Come richiesto dal cliente si fornirà una descrizione di massima del bene oggetto di valutazione.

Si tratta, come detto, di due porzioni distinte che fanno parte di una più vasta struttura che ospita una Scuola d'infanzia, una posta al piano terra, già adibita a fondo commerciale di due vani e servizio igienico, per superficie esterna lorda (SEL)⁷ di mq. 92 circa ed interna lorda (SIL)⁸ di circa mq. 80 e l'altra posta al piano primo, non accessibile direttamente ma tramite un'altra unità immobiliare, già porzione di abitazione di un vano disimpegno e ripostiglio, per una SEL pari a mq. 21 circa e SIL di mq. 18 circa (misure ricavate da planimetria e parzialmente verificate in loco).

In discreto stato di manutenzione, i beni hanno caratteristiche di finitura diverse e modificate per la nuova destinazione.

L'immobile di cui fa parte, realizzato probabilmente in muratura mista, si eleva di due piani fuori terra, e non si segnalano dotazioni condominiali.

Le porzioni sono locate alla Soc. [REDACTED] con contratto di locazione commerciale stipulato in data 01.09.2008 per la durata di anni sei, tacitamente rinnovabili ad un canone attuale di circa €. 750,00 mensili.

⁷ CVI, IV edizione, capitolo 19, punto 4.2 – è l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

⁸ CVI IV edizione, capitolo 19, punto 4.3 – è l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

• STIMA DEL BENE.

Si procede alla stima del bene in oggetto per i fini indicati al punto R.4.1.2 delle Linee Guida ABI, che riprende quanto indicato al Capitolo 11 del Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

➤ CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE.

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole⁹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il "principio dell'ordinarietà"¹⁰ ed il "principio dello scopo"¹¹.

Il primo, il principio dell'ordinarietà, si fonda su tre criteri: statistico¹², giuridico¹³ ed economico¹⁴.

Quest'ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell'uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell'HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell'incarico.

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato¹⁵, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*¹⁶, quello *finanziario*¹⁷ e quello dei *costi*¹⁸, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità; per gli immobili con una certa vetustà sono

⁹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

¹⁰ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

¹¹ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

¹² Il valore si pone nella frequenza medie delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

¹³ Il valore si basa sulle norme legali;

¹⁴ La stima si basa sul "valore atteso" che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d'uso e della probabilità del loro verificarsi;

¹⁵ Requisito I delle Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – ABI dicembre 2015;

¹⁶ Sales comparison approach;

¹⁷ Income capitalisation approach;

¹⁸ Cost approach;

applicate alcune detrazioni in considerazione di varie forme di deprezzamento maturato (fisico, funzionale, economico). Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

➤ SCELTA DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Come si è visto i procedimenti di stima sono tre, ma la ricerca effettuata per individuare degli atti di compravendita che negli ultimi dodici/diciotto mesi abbiano avuto per oggetto degli immobili che per ubicazione, caratteristiche, tipologia immobiliare, forma di mercato, ecc. fossero comparabili con i beni in oggetto ha dato esito negativo, rendendo quindi impossibile procedere alla stima con il MCA; alla luce di ciò si ritiene quindi per il caso in esame di applicare il metodo finanziario-

Con questo procedimento di stima, in generale, si provvede alla simulazione del mercato attraverso la costruzione di una serie di redditi prodotti dall'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola in tre procedimenti:

- il procedimento a capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
- il procedimento a capitalizzazione finanziaria (*yeld capitalization*);
- l'analisi del flusso di cassa scontato (*discount cash flow analysis – DCFA*).

Nel primo caso viene convertito in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione oppure moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*).

Nella capitalizzazione finanziaria si applica il calcolo finanziario per convertire i redditi futuri dell'immobile nel valore attuale con una procedura di sconto finanziario, attraverso uno o più saggi di capitalizzazione, di rivalutazione/svalutazione del mercato.

Il DCFA mira a simulare un completo ciclo di vita dell'investimento immobiliare, per quei casi speciali, particolari o complessi che non rientrano negli altri due metodi ovvero nel caso di trasformazione (immobili in sviluppo).

Non avendo reperito dati sufficienti per un confronto con redditi e saggi applicati per beni simili nella zona o zone analoghe, si ritiene che il procedimento più appropriato per il caso in esame sia quello a capitalizzazione finanziaria, attraverso la differenza tra redditi e costi di esercizio, dal momento iniziale (nel nostro caso il momento della stima) a quello della rivendita finale (*reversion*) dopo un determinato periodo di disponibilità¹⁹, quando si può determinare un guadagno o una perdita in conto capitale (*capital gain*).

Nel caso specifico comunque ci troviamo di fronte ad un canone percepito che è inferiore a quello riscontrabile sul mercato ed è perciò che i flussi di cassa saranno due: uno riferito al giusto canone, della durata di 8 anni ed il secondo alla differenza tra il canone di mercato e quello reale, della durata imputata agli anni di scadenza del contratto, dal quale si ricava il minus, come in questo caso, ovvero il plus valore da sottrarre o sommare al valore di mercato ricavato dal giusto canone.

Si procede quindi allo svolgimento della stima mediante cinque punti:

1. Ricerca del reddito dell'immobile da valutare (canone di mercato) per la stesura di un bilancio immobiliare annuo e raffronto con quello effettivo;

¹⁹ il periodo di disponibilità può essere fissato secondo la durata del contratto o le condizioni del mercato immobiliare (Linee Guida ABI punto N.2.5.3.)

2. Flusso di cassa relativo alla differenza tra poste attive e passive nel periodo di disponibilità, attualizzata mediante l'applicazione di un saggio di sconto, previa determinazione dei costi e dei saggi stessi;

3. Determinazione del valore di mercato dell'immobile;

4. Flusso di cassa relativo alla differenza tra il canone di mercato ed il canone effettivamente corrisposto, attualizzando il plus o minus valore fino alla scadenza del contratto;

5. Determinazione del valore attuale dell'immobile.

Nel corso delle analisi sono state fissate delle assunzioni, necessarie allo svolgimento dell'incarico, che saranno precisate di volta in volta.

Nel merito:

1. Reddito dell'immobile

La ricerca di mercato, con le difficoltà legate al monitoraggio del mercato locativo²⁰, non ha fornito dati per la zona in esame e quindi viene considerato equo quello attualmente corrisposto.

Generalmente la determinazione del canone annuo per canoni anticipati, come vengono corrisposti normalmente, avviene tramite la formula della matematica finanziaria²¹, per rate costanti anticipate, ma trattandosi comunque di rivalutazioni modeste, nel caso viene assunto un canone annuo semplicemente moltiplicando il canone mensile per 12, ottenendo un importo di €. 9.000,00.

Dal canone di affitto su base annua lordo valutato, è stato determinato il canone di affitto su base annua netto, decurtandolo dei costi di esercizio annui a carico del proprietario. Quest'ultimi sono stati stimati in ragione del 33% del canone annuale di affitto ed in tali costi rientrano quelli relativi all'ammortamento del fabbricato (1%), alla manutenzione (2%), all'assicurazione (1%), all'amministrazione (2%), alle imposte (23%) e all'inesigibilità di alcune somme (4%), come riscontrabile da pubblicazioni in materia.

In definitiva il canone di affitto netto è dato da:

$$€. 9.000,00 * (1-0,33) = \quad \quad \quad €. 6.030,00$$

e le spese annue immobiliari sono date da:

$$€. 9.000,00 * 0,33 = \quad \quad \quad €. 2.970,00$$

2. Flusso di cassa Redditi/Costi R-C dell'immobile

Il flusso di cassa relativo ai redditi e alle spese dell'immobile è stato costruito su una base di un periodo temporale n di 8 anni²² ed attualizzato al momento della stima ($t=0$).

I redditi sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato dello 0,50 (considerando che l'indice FOI pubblicato dall'ISTAT è attualmente allo 0% ma che sono in atto misure economiche a livello della BCE per portare l'inflazione alla soglia del 2%, anche se i tempi non si preannunciano brevi), mentre i costi immobiliari sono stati rivalutati annualmente sulla base di un saggio stimato nel 1,5% (considerando che in genere l'inflazione reale è maggiore di quella pubblicata dall'ISTAT).

Le poste nette (redditi-costi) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante un saggio di sconto (fissato pari al saggio di capitalizzazione) determinato sulla base della *yield and change formulas* che si applica quando si prevede che un immobile sia soggetto a fenomeni di rivalutazione o svalutazione nel tempo per tenere conto della rivendita finale.

In definitiva il saggio di capitalizzazione finanziaria (z o più correttamente chiamato ly o lf) è stato determinato sulla base della seguente formula:

$$ly = i + d$$

Dove

²⁰ E' noto che il mercato degli affitti non può essere indagato sugli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate in quanto sono documenti soggetti a norme sulla privacy.

²¹ $Ra = Rm (12 + 6,5 i)$ dove i in genere si assume pari ai rendimenti per titoli poliennali a basso rischi.

²² Pari alla durata dei contratti di locazione residenziali.

i = saggio di capitalizzazione stimato

d = saggio del mercato immobiliare (fissato nel caso nello 0,50 per il perdurare della fase recessiva).

Il saggio di capitalizzazione i può essere stimato in maniera diretta o in maniera indiretta, come nel caso in esame, applicando i concetti propri della matematica finanziaria.

Nel caso si farà ricorso alla formula per il calcolo del rapporto di copertura del debito (*debt coverage ratio* - DCR) derivata dal campo delle stime cauzionali. Invertendo la formula e fissando l'indice DCR è possibile determinare direttamente il saggio incognito sulla base della seguente espressione:

$$i = DCR * LTV * I_m$$

Dove:

DCR: rapporto di copertura del debito (fissato nel caso = 1,00);

LTV: percentuale del mutuo erogato (fissato nel 60%);

I_m : saggio di capitalizzazione del mutuo²³ è pari a

$$I_m = \frac{r}{1 - (1 + r)^{-s}}$$

Dove:

r : saggio di interesse annuo del mutuo (3,64%²⁴)

s : durata del mutuo²⁵

Sostituendo nelle formule sopra riportate i valori, si ottiene un saggio di interesse lordo "Io" del 3,99% che corrisponde ad un saggio di interesse netto del 2,67% mediante la riduzione della quota percentuale delle spese incidenti sul reddito lordo dell'immobile (in questo caso il 33%) ed un saggio di capitalizzazione complessivo I_y del 3,17%.

3. Valore di mercato dell'immobile

La determinazione del valore attuale del bene (V) è data dall'applicazione della formula che segue.

$$V = \frac{\sum_{t=1}^n (R_t - C_t) * (1 + I_y)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 + I_y} \right)^n}$$

Dove

$(R - C) * (1 + I_y)^{-t}$: è la differenza attualizzata fra ricavi e costi del flusso di cassa;

d : saggio di mercato immobiliare fissato nello 0,50%;

I_y : saggio di capitalizzazione finanziaria;

n : periodo di disponibilità fissato in 8 anni.

4. Flusso di cassa Redditi Mercato/Redditi Effettivi dell'immobile

Questo flusso di cassa serve per determinare il maggior o minor introito che fornisce il singolo immobile rispetto ai canoni di mercato, in modo da compensare queste maggiori o minori somme che poi l'assegnatario percepirà rispetto ad altri beni, per la durata del contratto in essere.

Queste poste (attive o passive a seconda se il canone effettivamente corrisposto è maggiore o minore di quello di mercato) sono state quindi anticipate al momento della stima mediante un

²³ e' pari alla quota di ammortamento costante riferita all'unità di capitale.

²⁴ Ricavato dall'Eurirs storico riferito alla media del mese di gennaio 2016 e allo spread determinato per differenza sulla media dei tassi di mutuo fisso pubblicati dalla Banca d'Italia, al quale fanno poi riferimento i tassi d'usura, per l'ultimo trimestre disponibile.

²⁵ 15 anni per immobili residenziali e 20 anni per immobili non residenziali, che corrispondono a quelli maggiormente rilasciati dagli Istituti di credito.

saggio di sconto che è pari al saggio di capitalizzazione "i", senza quindi tenere conto della rivalutazione o svalutazione del mercato immobiliare, trattandosi semplicemente di somme di denaro e non di beni immobili.

5. Valore attuale dell'immobile

E' determinato dalla somma o differenza tra il valore di mercato ed i maggiori o minori redditi percepiti rispetto a quelli di mercato e pari, nel caso in esame, ad €. 168.000,00, come da tabella allegata.

• CONCLUSIONI.

Il valore di mercato delle due separate porzioni di proprietà della [REDACTED], facenti parte dell'immobile destinato a Scuola d'infanzia posto in Comune di Cecina, frazione S. Pietro in Palazzi, lungo la Via S. Pietro in Palazzi, identificabile come LOTTO 7 dell'intero compendio immobiliare di proprietà della stessa società è stato determinato in €. 168.000,00 (diconsi euro centoottantatremila/00).

Con questo si ritiene assolto l'incarico affidato ed espletato dallo scrivente, che rimane a disposizione per ogni chiarimento, in ossequio ai principi etici di cui al punto 3 del "Capitolo 13 - Codice Deontologico" del Codice delle Valutazioni Immobiliari ed esplicitati anche nella norma UNI 11558:2014, nonché conformemente ai requisiti tecnici indicati nell'appendice A, punto A.4 della norma UNI 11612:2015, con i limiti e le deroghe indicate nel capitolo "oggetto della perizia".

Livorno, 29 febbraio 2016

Valutatore certificato UNI 11558:2014
ICK/SC002 VIPRO/0116-2016

INARCHECK

il tecnico

geom. Fulvio Venturini

Allegati: tabelle di stima;
planimetria catastale;
estratto di mappa catastale.

STIMA DEI BENI IMMOBILI (LOTTO 7) - Porzione di asilo in loc. S. Pietro in Palazzi, Cecina (locato)

TABELLA CAPITALIZZAZIONE FINANZIARIA

Bilancio immobiliare annuo con giusto canone				
Entrate		Uscite		
Affitto	€ 9.000,00	Ammortamento	€ 90,00	1%
		Manutenzione	€ 180,00	2%
		Assicurazione	€ 90,00	1%
		Amministrazione	€ 180,00	2%
		Imposte	€ 2.070,00	23%
		Sfitto ecc.	€ 360,00	4%
TOTALI	€ 9.000,00	TOTALI	€ 2.970,00	33%
Affitto netto	€ 6.030,00			

Flusso di cassa con giusto canone				
n \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1	€ 9.000,00	€ 2.970,00	€ 6.030,00	€ 5.796,67
2	€ 9.045,00	€ 3.014,55	€ 6.030,45	€ 5.672,79
3	€ 9.090,23	€ 3.059,77	€ 6.030,46	€ 5.357,16
4	€ 9.135,68	€ 3.105,66	€ 6.030,01	€ 5.149,48
5	€ 9.181,35	€ 3.152,25	€ 6.029,10	€ 4.949,48
6	€ 9.227,26	€ 3.199,53	€ 6.027,73	€ 4.756,88
7	€ 9.273,40	€ 3.247,53	€ 6.025,87	€ 4.571,40
8	€ 9.319,76	€ 3.296,24	€ 6.023,53	€ 4.392,80
		TOTALE		€ 40.546,67

Flusso di cassa differenza canone				
z \ Poste	Ricavi	Costi	Netto	Attualizzato
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
		TOTALE		€ 0,00

determinazione indiretta saggio di capitalizzazione	
Eurirs	1,24%
Spread	2,40%
Interesse	3,64%
Anni	15
Im	8,77%
LTV	0,60
DCR	1,00
Io (lordo)	5,26%
Io (netto)	3,53%

Saggio mercato (d)	0,50%
Saggio ricavi (Ir)	0,50%
Saggio costi (Ic)	1,50%
Saggio capitalizzaz. (If)	4,03%

affitto annuo reale	€ 9.000,00
affitto annuo stimato	€ 9.000,00

Valore di mercato plus/minus valore	€ 168.216,50
Valore di mercato attuale	€ 0,00
	€ 168.216,50

ed in cifra tonda	€ 168.000,00
-------------------	--------------

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{(R_t - C_t) \cdot (1 + I_y)^{-t}}{1 - \left(\frac{1 + d}{1 + I_y} \right)^n}$$