

***CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE MEDIANTE STIMA DEL Più PROBABILE
VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI
FOGLIO 104 P.LLA 112 DENOMINATO "EX SCUOLA DI PANTALLA"***

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.1 Premesse

L'Amministrazione Comunale a seguito di contributo regionale 2011 per l'attuazione del Piano d'indirizzo per le Montagne Toscane DGRT n. 991 del 21.11.2011 e fondi propri, ha potuto eseguire i lavori di messa in sicurezza immobile "ex scuola di Pantalla". L'intervento si è reso necessario al fine di valorizzare e recuperare un immobile sito in Loc. Pantalla nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale 25 Farnese-Pitigliano. Originariamente l'edificio era adibito a scuola, ed era organizzato in classi miste, in quanto la struttura era dotata di una sola area per l'insegnamento. Negli anni successivi, poi, a seguito dello spopolamento delle campagne e della fruizione di una struttura centrale con sede nel centro abitato di Pitigliano, la costruzione è stata utilizzata prima come locale per la coltivazione del baco da seta, poi come circolo ricreativo dove venivano organizzate cene e feste popolari.

Prima della ristrutturazione, avvenuta nel 2015, la struttura versava in cattivo stato manutentivo ed era perciò inutilizzabile. Gli interventi eseguiti hanno riguardato la manutenzione della copertura, la realizzazione di nuovo impianto idraulico ed elettrico, l'installazione di una fossa imhoff, oltre ad una nuova distribuzione dei vani interni con realizzazione di bagni nuovi e il ripristino di quelli esistenti.

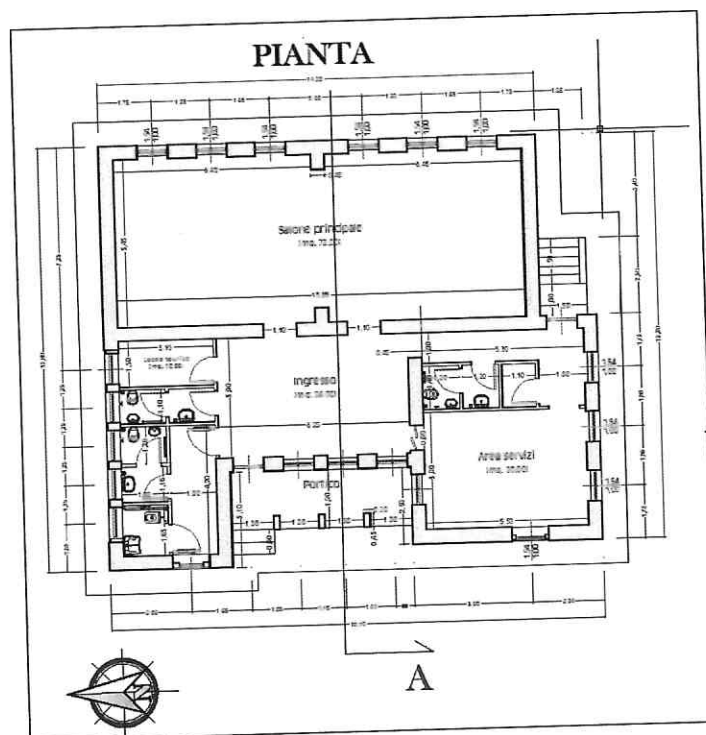
1.2 Caratteristiche costruttive dell'immobile e descrizione specifica degli interventi di ristrutturazione

Il fabbricato in oggetto è costituito da struttura portante in blocchi di tufo con spessore di 45 cm. Trattasi di un edificio ad un solo piano fuori terra rialzato di circa 1 metro dal piano di campagna. È suddiviso in tre aree ben definite composte da un salone principale della superficie di 72 mq con un ingresso, un'area di accesso secondario, servizi igienici per mq. 25, oltre un piccolo spazio destinato a cucina.

Esternamente sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- manutenzione della copertura, consistenti nello smontaggio delle tegole marsigliesi, la posa in opera di membrana elastoplastomerica ed il ripristino con il riutilizzo del materiale accatastato;
- risanamento mediante ripristino del copriferro in calcestruzzo ed additivi specifici della gronda fronte strada;
- ripresa intonaco esterno eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante;
- posa in opera di lattonerie sulla gronda della copertura e relativi discendenti;
- stuccatura del paramento in pietra che costituisce lo zoccolo della facciata, previa raschiatura e lavatura dei conci;

- ripristino lastre di travertino delle scale esterne e cornici finestre;
- installazione della fossa biologica per il trattamento delle acque reflue derivanti dagli scarichi dell'edificio;



Nella parte interna sono stati eseguiti i seguenti interventi:

- demolizione di alcune tramezzature per nuova disposizione degli spazi interni;
- demolizione dei servizi igienici ed installazione di nuovi apparecchi sanitari;
- ripristino impianto elettrico ed idrico sanitario;
- inserimento di nuovi punti luce.

1.3 Dotazione di impianti tecnologici

Si riepilogano qui di seguito le dotazioni impiantistiche complessive:

- Impianto idrico: presente;
- Impianto elettrico e f.m.: funzionante, a norma;
- Impianto di condizionamento: non è presente;
- Impianto di acqua calda sanitaria: non è presente;
- Impianto antincendio: non è presente;

Le dotazioni impiantistiche presenti appaiono in buono stato di funzionamento.

1.4 Eventuali lavori di ristrutturazione

Per quanto descritto in generale precedentemente, è necessario, al fine di rendere l'edificio adeguato agli standard di mercato (condizioni ordinarie), eseguire quanto meno i lavori qui di seguito sinteticamente elencati:

- Tinteggiatura di pareti, soffitti e infissi interni;
- Realizzazione di impianto di condizionamento estate/inverno;
- Sostituzione infissi esterni.

3. VALUTAZIONE

3.1 Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dell'unità immobiliare in oggetto.

L'attività estimativa svolta, si compone in sostanza di due fasi. Nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione. Nella seconda a tale valore verrà sottratto il costo, sinteticamente determinato, necessario per riportare l'edificio dallo stato attuale ad uno stato di manutenzione normale e per adeguarlo alle normative vigenti.

Per ragioni estimative e non avendo dati di compravendite avvenute di beni simili al presente, sono stati presi in considerazione i dati sul mercato delle abitazioni nelle aree aperte. Tale dato è stato poi considerato e rapportato all'utilizzo dell'immobile oggetto di stima.

3.2 Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo diretto sintetico-comparativo.

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi per tipologia espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole, sono stati utilizzati dati forniti dalle agenzie immobiliari di Pitigliano e dai borsini immobiliari.

4. INDAGINI DI MERCATO

4.1 Andamento del mercato immobiliare

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni.

Estratto osservatorio immobiliare

Pitigliano è un comune della provincia di Grosseto. Dista circa 84 Km da Grosseto. Ha una popolazione di 3.870 abitanti.

Solamente meno dell' 1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 336 annunci immobiliari, di cui 304 in vendita e 32 in affitto, con un indice complessivo di 86 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.450 €/m²) è di circa il 40% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.450 €/m² ed è anche di circa il 45% inferiore alla quotazione media provinciale (2.700 €/m²).

Il numero di annunci totali sui quali si basa la stima del prezzo è relativamente piccolo (circa 164), limitando l'affidabilità delle quotazioni. La quotazione dei singoli appartamenti a Pitigliano è estremamente disomogenea e nella maggioranza dei casi i prezzi sono molto lontani dai valori medi in città, risultando inferiori a 1.100 €/m² o superiori a 1.800 €/m².

Pitigliano ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.450 €/m².

A tale fine, si riportano alcuni grafici e tabelle dell'Osservatorio Immobiliare Toscano, dove si mostra il trend della domanda di beni simili a quello oggetto della stima:

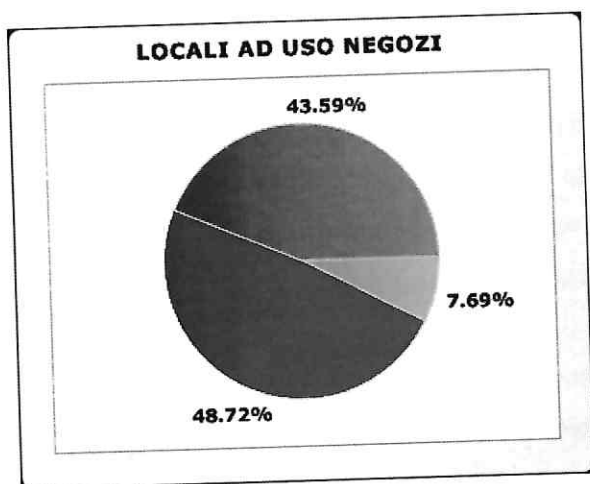


Fig.1: Superfici maggiormente richieste

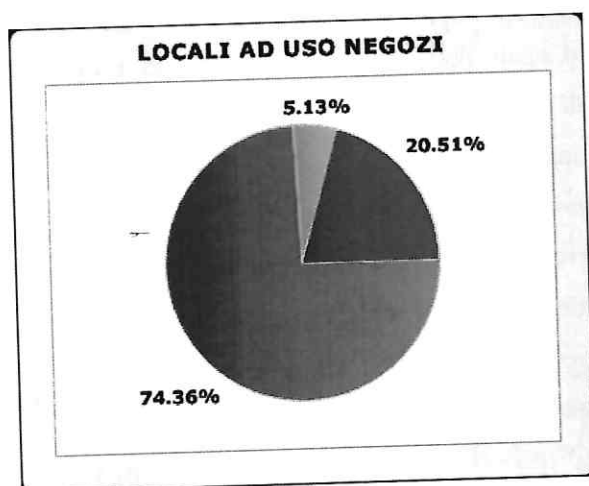


Fig.2: Ubicazioni maggiormente richieste

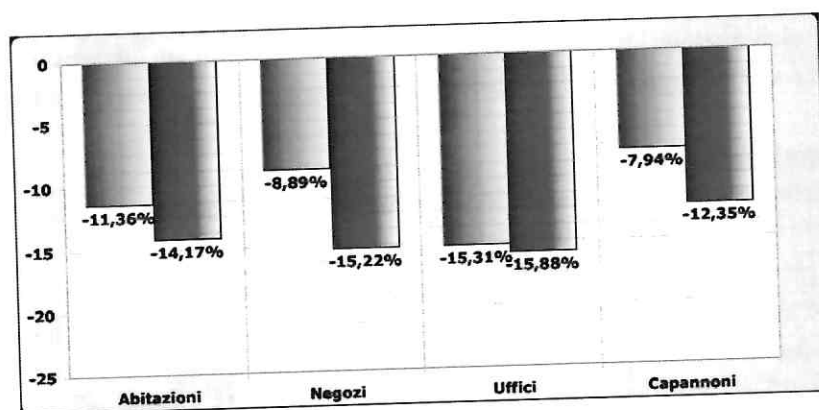
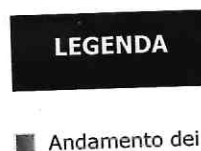
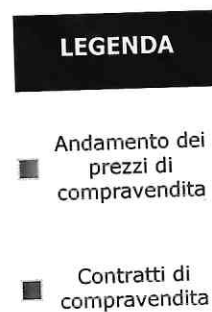


Fig.3: Compravendite – variazioni percentuali rispetto agli anni precedenti



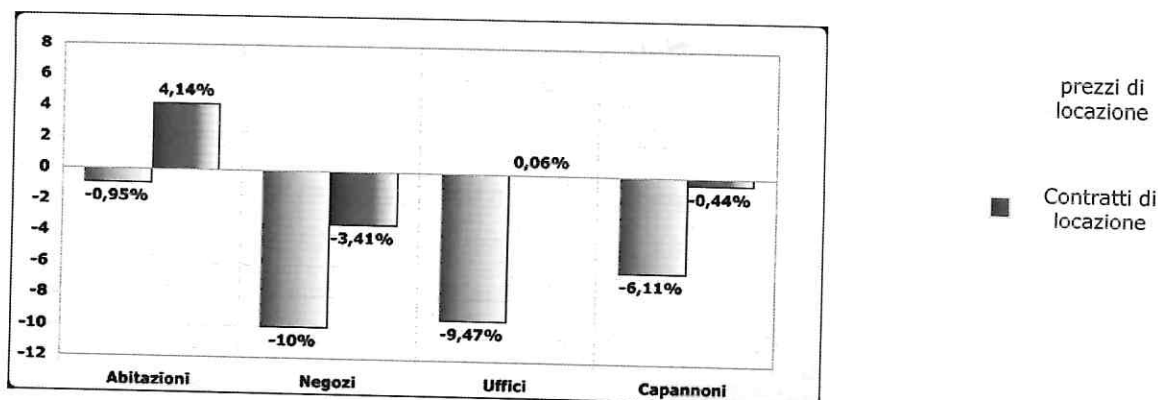


Fig.4: Locazioni – variazioni percentuali rispetto agli anni precedenti

4.2 Indagini dirette – Borsini immobiliari

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga (spesso di consistenza minore), e riguardanti sia vendita che locazioni.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di un intero edificio.

Allo scopo di individuare il range di oscillazione dei valori medi per immobili con destinazioni analoghe a quelle presenti nel complesso immobiliare in oggetto, si sono estrapolati e rappresentati in tabella i dati relativi alle zone rurali aperte, ove è ubicato l'immobile in esame, desunti dai più accreditati borsini immobiliari reperibili

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2							
Provincia: GROSSETO							
Comune: PITIGLIANO							
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI NUCLEI ABITATI							
Codice di zona: R1							
Microzona catastale n.: 1							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (E/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1100	L	4	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1650	L			

Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari

4.3 Determinazione del più probabile Valore di Mercato tramite il VALORE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne la categoria delle abitazioni, i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite e dai dati forniti dalla banca dati dell'Agenzie delle Entrate sono contenuti nell'intervallo che ha come estremi i seguenti valori:

$$V_{\min} = 1000 \text{ €/mq} \quad \text{e} \quad V_{\max} = 1500 \text{ €/mq.}$$

Da ciò occorre però scendere nel caso in esame. Bisogna infatti considerare come aggiunte al Valore unitario, il fatto che l'unità immobiliare sia situata in zona collegata da Strada Provinciale ed abbia una corte esterna utilizzabile come giardino, si trovi in uno stato di buona conservazione, sia accessibile; va altresì considerato che come detto in precedenza, il fabbricato necessita di piccole opere di adeguamento funzionale, tali però in questa fase di stima, da essere considerate detrazioni al valore di mercato complessivo.

Considerato che le aggiunte rappresentino rilevante incidenza sul valore unitario, si ritiene opportuno considerare come valore di mercato un dato intermedio e rappresentativo della situazione di mercato attuale.

Ne discerne che il più probabile valore di mercato riferito in valori unitari sia di €. 1.200/mq.

Da ciò:

$$[V_{\text{tot}} = V_{\text{unit}} \cdot S_{\text{tot}}]$$

$$V_{\text{tot}} = (1200 \text{ €/mq} \cdot 145 \text{ mq}) = \text{€} . 174.000$$

4.4 Determinazione del Canone di Locazione

La disciplina legislativa per i contratti di locazione ad uso diverso è contenuta negli articoli 27 e seguenti della legge 392/1978 (cosiddetta "Legge sull'equo canone") e L.R. 4 settembre 1995, n.39.

Tale legge identifica il valore locativo di un edificio determinato dal prodotto fra il costo unitario di produzione e la superficie convenzionale dell'alloggio.

La superficie convenzionale rappresenta l'intera superficie dell'alloggio al netto di muri e tramezzi.

Considerato il più probabile valore di mercato ottenuto mediante procedura del valore di trasformazione del bene, si ritiene auspicabile applicare delle correzioni all'ammontare del Canone di Locazione annua nella misura del 87% derivanti dalla vetustà dell'edificio, tali che:

$$(\text{€} . 174.000 \times 87\% \times 3,85\%) = \text{€} . 5.828,13$$

Da cui si calcola

$$\text{Canone mensile: } 5.828,13/12 = 485,00$$

dove:

87% = coefficiente di vetustà che considera lo stato attuale di degrado del fabbricato in rapporto ai costi di adeguamento;

3,85% = integrazione ed aggiornamento annuo nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi accertata dall'ISTAT relativo agli edifici fabbricati prima del 1978.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(ARCH. VASCO MOSCI)

Vasco Mosci