



Regione Molise

DIREZIONE GENERALE DELLA GIUNTA – AREA PRIMA

Servizio Patrimonio e Risorse Strumentali

Via Genova n. 11 – 86100 Campobasso – tel. 0874.314861 – 314875 – fax. 0874.437865

PERIZIA DI STIMA dell'immobile di proprietà della Regione Molise sito nel Comune di Roma, via Nomentana n.263.

INDICE:

1. DESCRIZIONE DEL BENE, ANALISI CATASTALE, URBANISTICA, VINCOLISTICA
2. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO SINTETICO
3. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI
4. OSSERVAZIONI CIRCA LE METODOLOGIE DI STIMA ADOTTATE
5. CONCLUSIONI DI STIMA E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

1. DESCRIZIONE DEL BENE, ANALISI CATASTALE, URBANISTICA, VINCOLISTICA

Nell'ambito del processo di razionalizzazione e valorizzazione immobiliare del patrimonio della Regione Molise, avviato da questa Amministrazione con delibera di Giunta regionale n. 790 del 31/08/2011, questo Servizio, su incarico attribuito con delibera di Giunta regionale n. 556 del 21/10/2013, redige la presente perizia di stima per determinare il più probabile valore medio di mercato attuale relativo all'immobile di proprietà regionale sito in Comune di Roma, via Nomentana n° 263.

Il bene in questione risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 574, particella n. 166, subalterno 576 – categoria A/10 di vani 8 – rendita catastale € 5.102,59. Esso è stato acquistato dalla Regione Molise con atto di compravendita del 28/04/1983, n. 68775.1/1983, Repertorio n.2250 – Racc. n.792 – rogante Notaio Marina FANFANI di Roma, per l'importo di € 273.722,16 (530 milioni di lire).

L'immobile consta in un appartamento sito al primo piano di un elegante condominio d'epoca, risalente ai primi del '900, di n.65 appartamenti e 28 negozi prospicienti la via Nomentana; era originariamente diviso in due appartamenti poi opportunamente uniti per esigenze istituzionali, composto da n.6 locali ad uso ufficio di complessivi mq. 136,90 netti, da una sala copisteria di mq.12,41 netti, n.3 servizi igienici di mq. 14,63, cucina di mq. 11,05 netti, oltre a disimpegni (mq. 34,98 netti) e piccolo ripostiglio (mq. 1,50 netti). La superficie netta sviluppa quindi mq. 211,47, mentre quella lorda complessiva dell'appartamento è di circa mq. 267.

L'unità immobiliare è ubicata in una zona centrale della città di Roma, di buon riscontro commerciale e ben servita da mezzi di trasporto e servizi vari; essa è servita da ascensore e, ovviamente, da un corpo scala (scala "A"), con accesso da via Nomentana.

L'appartamento affaccia direttamente sia su via Nomentana che su via Zara, mentre i relativi balconi affacciano su cortile interno.

L'immobile, a seguito dell'accorpamento, per esigenze istituzionali, dei due appartamenti originari ed alla conseguente variazione di destinazione (da abitazione ad ufficio), è stato interessato da concessione edilizia in sanatoria, presentata dalla Regione Molise in data 26/06/1986 e registrata al protocollo dell'Ufficio Speciale Condoni Edilizi con il n° 86/136419/0.

In data 06/06/2002, il suddetto Ufficio ha rilasciato – con prot. n° 2002/87263 – certificazione di avvenuto pagamento a saldo degli importi relativi agli oneri di concessione a carico della proprietà finalizzato al ritiro della concessione in sanatoria.

Conformemente alla suddetta certificazione, la Regione Molise ha opportunamente provveduto, in data 11/11/2002, alla presentazione di variazione catastale, come risulta dalla visura storica e dalle planimetrie allegate.

L'immobile è stato adibito, sino al luglio 2009, a sede-delegazione regionale di rappresentanza. A seguito, poi, dell'acquisto della nuova sede di via del Pozzetto, 117 in Roma, autorizzato con deliberazione di Giunta Regionale n. 793 del 10/07/2007, e con il conseguente trasferimento dei relativi uffici, l'appartamento di via Nomentana 263, resosi pertanto disponibile, è stato locato, con delibera di Giunta regionale n. 367 del 01.04.2009, alla Regione Puglia per l'importo annuo di € 70.000,00, per anni sei con possibilità di rinnovo.

A far data dal 01/09/2013, avendo il locatario receduto anticipatamente dal contratto, giusta nota prot. 3859 del 21/02/2013, acquisita agli atti del Servizio Patrimonio e Risorse Strumentali con prot. 4013 del 04/03/2013, l'immobile si è reso libero e disponibile.

L'appartamento è stato interessato, nel corso degli anni, di vari interventi di manutenzione di cui il più rilevante è stato eseguito nel 2007, con la realizzazione dei seguenti lavori di adeguamento funzionale:

- impianto di climatizzazione
- adeguamento degli infissi tramite la sostituzione dei vetri singoli con vetro-camera;
- rifacimento impianti elettrico, trasmissione dati e idrico-sanitario;
- rifacimento totale dei servizi igienici
- tinteggiatura di tutti i locali.

L'importo dei suddetti lavori è risultato pari a €92.850,51 al netto di IVA.

2. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO SINTETICO

Nel procedimento estimativo sintetico occorre innanzitutto individuare le quotazioni che il mercato immobiliare offre per immobili di caratteristiche simili nella zona di riferimento.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui oggettivamente occorre tener conto sono quelle contenute nel precedente capitolo descrittivo di inquadramento della zona e dell'immobile del quale trattasi.

Il parametro tecnico di riferimento, nel caso specifico, è imposto dalle consuetudini di mercato e non può che trovare riscontro nella superficie commerciale come innanzi calcolata; le quotazioni di riferimento sono infatti accreditate sul mq. lordo vendibile.

Per quanto riguarda la ricerca dei valori unitari di riferimento si parte da 2 fonti di comprovata attendibilità quali le società immobiliari "Toscano S.p.A." e "Tecnorete".

La valutazione effettuata dalla società "Toscano S.p.A.", in data 05/11/2013, tiene conto della zona di ubicazione, delle caratteristiche dell'immobile (stato di manutenzione, piano, esposizione, superficie), dell'andamento attuale del mercato immobiliare, nonché del confronto con immobili adibiti ad ufficio simili venduti recentemente.

A fronte di quanto specificato la suddetta società ha fornito una valutazione media pari a € 1.300.000 (euro unmilione trecentomila/00)

E' inoltre necessario considerare la possibile divisione dell'appartamento in due unità, ripristinando pertanto l'originario stato.

In tal caso, effettuando i necessari frazionamenti, la valutazione potrebbe aumentare, tenendo conto che le due unità immobiliari create possano avere una valutazione complessiva di circa € 1.400.000,00 (euro un milione quattrocentomila/00), di cui la prima unità (porzione di destra) di più ampia metratura ed affaccio parziale su via Zara, € 750.000,00, mentre la porzione sinistra, di minore superficie ed affaccio su via Nomentana, € 650.000,00 .

La società "Tecnorete" ha fornito identica valutazione, in data 05/10/2013, considerando, parimenti, entrambe le possibilità, ossia la vendita a corpo per un valore pari a € 1.300.000 (euro un milione trecentomila/00) ed una vendita come sopra frazionata; in tal caso il valore complessivamente attribuito è pari a € 1.500.000,00 (euro un milione cinquecentomila/00).

La vendita frazionata è suscettibile di una valutazione complessiva più elevata rispetto a quella a corpo, in quanto, come autorevolmente dimostrato da numerose ricerche di mercato (Nomisma e Censis per tutti), il prezzo al mq. di un immobile è indirettamente proporzionale alla superficie dell'immobile.

Ciò vuol dire che un appartamento di superficie doppia, viene valutato dal mercato ad un prezzo al mq. inferiore rispetto ad un altro di metà estensione .

Inoltre, gli immobili di metratura più piccola hanno sicuramente un maggior riscontro dal mercato e risultano più appetibili, anche perché aventi un prezzo complessivo inferiore, rispetto a quelli più grossi.

In considerazione dei su citati pareri, nonché dalla documentazione, dai sopralluoghi e dalle valutazioni effettuate, si ritiene di dover attribuire un valore medio di mercato pari a:

- € 1.300.000,00 (euro unmillionetrecentomila/00) in caso di vendita a corpo;
- € 1.450.000,00 (euro unmilionequattrocentocinquantamila/00) in caso di vendita frazionata.

Un ulteriore riscontro è stato effettuato consultando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui risulta un valore di mercato, per gli immobili a destinazione residenziale nella zona in esame – 1° semestre 2013 – variabile tra 4.300 e 6.300 €/mq.

In considerazione dell'ottimo stato di conservazione dell'appartamento che non necessita interventi di manutenzione, si ritiene applicabile un valore medio di 5.300 €/mq. che, per una superficie di mq. 267, produce un valore di mercato di € 1.415.100,00 (euro unmilionequattrocentoquindicimilacentomila/00).

3. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La capitalizzazione dei redditi consente di pervenire alla valutazione di un bene con riferimento ai redditi che il bene medesimo è suscettibile di dispiegare.

L'immobile in oggetto risulta essere stato locato, come descritto nel capitolo 1 sino al mese di agosto, per un importo complessivo netto annuo pari a € 70.000,00.

La formula della capitalizzazione dei redditi è la seguente:

$$V = a / r$$

Dove:

V = valore di mercato dell'immobile

a = annualità del reddito

r = saggio di capitalizzazione

Non essendo frequente la possibilità di determinare attraverso l'indagine diretta di mercato il saggio di capitalizzazione “ r “, sovente si deve procedere ad un'analisi delle circostanze che lo influenzano onde determinarlo con logica motivazione.

Innanzitutto appare doveroso evidenziare come molteplici prezziari immobiliari si siano progressivamente sviluppati offrendo, a quanti interessati, l'andamento reddituale del mercato immobiliare con valutazioni quadrimestrali o semestrali.

Si tratta di saggi di capitalizzazione medi rilevati sul mercato e, generalmente, si tratta di valori sufficientemente attendibili. L'unico limite di tali espressioni risiede nella generalità del valore, desunto sulla base delle molteplici transizioni verificatesi sul mercato di riferimento all'interno del periodo considerato.

Si è tenuto conto, nella determinazione del saggio, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle ridotte influenze ascendenti (non necessari interventi di straordinaria manutenzione, facilità di locazione, oggettiva improbabilità di espropri, ubicazione centrale, zona ben servita, dimensioni appropriate se si considera la possibilità di divisione e, di contro, l'elevata età del palazzo) e delle consequenziali elevate influenze discendenti, che incidono in misura rilevante sull'immobile.

Ulteriori considerazioni devono essere compiute in merito alla definizione di redditività lorda o netta.

Capitalizzare il canone annuale percepito significa capitalizzare una somma effettivamente percepita, ma intesa come al lordo delle spese che caratterizzano la gestione e conduzione dell'immobile. In altre parole per superare il criterio di redditività lorda dell'immobile occorre calcolare a quanto ammontano le spese di gestione e conduzione.

Sinteticamente si potrebbe affermare che la differenza tra redditività lorda e netta, nel caso specifico, ammonta a circa l'80% della redditività lorda.

Ciò posto, valutata attentamente ogni influenza, è lecito affermare che il saggio dell'investimento immobiliare urbano possa variare entro i limiti di quattro punti attraverso la seguente oscillazione:

$$r \text{ minimo} = 2,00 \% \quad r \text{ massimo} = 6,00 \%$$

In considerazione del valore di puro supporto della presente stima a quanto già correttamente definito attraverso il procedimento sintetico, si ritiene applicabile un saggio medio di capitalizzazione pari al 4%.

Appurato, pertanto, un canone annuo effettivamente percepito di € 56.000 (€ 70.000 x 80%) ed una capitalizzazione del 4%, si può determinare il relativo valore pari a:

$$V = a / r = € 56.000 / 0,04 = € 1.400.000,00 \text{ (euro un milione quattrocentomila/00).}$$

4. OSSERVAZIONI CIRCA LE METODOLOGIE DI STIMA DA ADOTTATE

Scopo dell'estimatore è formulare un "giudizio di stima", ovvero di esprimere in cifre il riassunto di una preposizione teorica, che si avvicini al "valore più probabile" che il bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, dopo aver assunto una pluralità di dati elementari, sia tecnici che economici, caratterizzati, tuttavia, da un certo margine di incertezza, funzione sia del tipo di dato che dello strumento disponibile per la rilevazione.

Va inoltre evidenziato che l'attribuzione del valore ad un immobile si incentra in un fatto di previsione; invero il "valore di stima" non è, come avviene per il "prezzo", un valore storico, ma un valore che si presume possa verificarsi in un determinato periodo, in considerazione delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione.

La risultanza di un giudizio estimativo nell'ambito del settore immobiliare, formulata al fine di conoscere l'apprezzamento di uno specifico bene, identifica quindi l'entità che l'estimatore presuma possa realizzarsi con la maggiore probabilità in funzione dell'aspetto economico del "valore di mercato".

Stabilito, dunque, che il risultato della elaborazione estimale deve essere il più probabile prezzo di mercato, cioè quello che, tra tutti i valori possibili, ha maggiore probabilità di verificarsi e che coincide normalmente (ma non sempre) con il dato medio

attribuibile da diversi periti allo stesso bene, si può affermare che saranno comunque da considerare accettabili anche valori diversi, purché compresi nell'ambito della tolleranza estimale (10%).

5. CONCLUSIONI DI STIMA E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

Il valore relativo alla stima sintetica per comparazione recepisce maggiormente il "trend" dell'andamento del mercato immobiliare e rappresenta la richiesta massima che può fare il venditore sulla base di confronti con beni assimilabili, anche a parziale diversa destinazione, che offrono la massima redditività dell'investimento nel tempo.

Il valore ottenuto attraverso la capitalizzazione dei redditi, costituisce una valida verifica delle stime sopra richiamate.

La presenza recente di una locazione di riferimento relativa all'immobile stimando ed il conseguente richiamo ad un valore locativo attuale, ha comunque consentito l'individuazione di un valore dell'immobile abbastanza prossimo a quanto stimato per via sintetica, può essere preso come riferimento.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito, confermando, per la vendita dell'immobile di proprietà della Regione Molise sito in Roma, via Nomentana n.263, congrui i valori determinati in base alle seguenti ipotesi di vendita:

- a) vendita a corpo: **€ 1.400.000,00** (euro unmilionequattrocentomila/00)
- b) vendita frazionata: **€ 1.500.000,00** (euro unmilione cinquecentomila/00)
 - b1) lotto n.1 (appartamento n.1): **€ 770.000,00** (euro settecentosettantamila/00)
 - b2) lotto n.2 (appartamento n.2): **€ 730.000,00** (euro settecentotrentamila/00)

Campobasso, _____

I tecnici estimatori:

F.to Arch. Nicola Carovillano

F.to Geom. Angelo Pastò

Allegati:

- atto di provenienza
- visura catastale storica
- estratto di mappa
- planimetria lotto unico
- planimetria lotti 1 e 2
- foto