

foracole ANIAMA

oggetto

Relazione di stima di un parcheggio sito nel Comune di Forlì in Via Camillo Versari.

Direzione Provinciale di Forlì Cesena – Ufficio Provinciale-Territorio
Corso Mazzini 17 – 47121 Forlì - Tel. 0543 095111 Fax 0543 095366 e-mail: dp.forli.uptforli@agenziaentrate.it



committente

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN L.C.A.

Via Toscana, 12 - 00187 Roma

PEC: entecri@cert.entecri.it

Relazione di stima di un terreno sito nel Comune di Forlì.

Committente: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A.

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	2
1 Notizie di carattere generale	2
2 Caratteristiche dell'immobile e utilizzo	3
3 Identificazione catastale.....	5
4 Consistenza.....	6
PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE	6
5 Descrizione urbanistica	6
5.1 Prescrizioni e vincoli urbanistici	7
6 Dati territoriali	8
7 Certificazione di Conformità	8
8 Contratti di Locazione	8
PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	9
9 Criteri e metodologie estimative.....	9
10 Individuazione dello scopo della stima.....	9
11 Analisi del mercato immobiliare.....	9
11.1 Analisi generale del mercato.....	9
11.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	10
12 Metodologia estimativa adottata.....	10
13 Procedimento derivato dal Market Comparison Approach.....	11
13.1 Analisi del campione per la determinazione del valore.	12
13.2 Valore del parcheggio auto.....	12
14 Procedimento della capitalizzazione dei redditi.	13
14.1 Determinazione del reddito lordo – "R _L "	13
14.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione – "r"	13
14.3 Valore del parcheggio auto.....	14
15 Riconciliazione dei valori ottenuti.....	15
CONCLUSIONI.....	15

PREMESSA

La presente stima è stata richiesta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Forlì – Territorio dall'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in L.C.A., in applicazione dell'Accordo di collaborazione per attività di valutazione immobiliare, stipulata tra l'Agenzia delle Entrate ed il medesimo Ente in data 06/08/2018 protocollo n. 183636.

La valutazione riguarda la determinazione del *"più probabile valore di mercato"*, con riferimento all'attualità, di un terreno adibito a parcheggio auto sito nel Comune di Forlì, in capo all'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa.

Documentazione trasmessa dalla Committenza:

- Perizia estimativa del valore redatta in data 30/05/1993 dall'ing. Massimo Donati;
- Contratto di locazione in essere con la Cassa di Risparmio di Forlì inoltrata in data 28/09/2018;
- Certificato di Destinazione Urbanistica inoltrata in data 05/10/2018;
- Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano prot. 82.559 del 17/05/2019 inoltrata in data 20/05/2019;

Per procedere alla determinazione del valore richiesto, è stato eseguito un sopralluogo in data 27/09/2018, con la presenza del Funzionario Pierpaolo Scarpino dell'ESaCRI.

PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il terreno oggetto della presente valutazione è ubicato nel Comune di Forlì, in Via Camillo Versari.

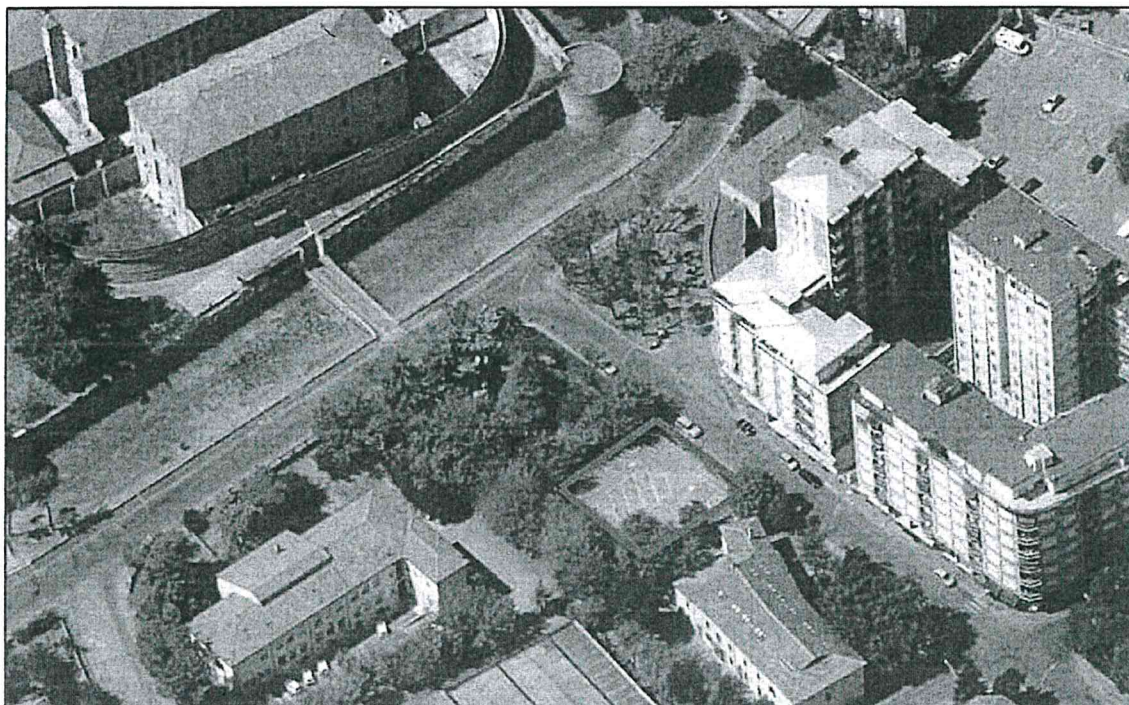
La zona, risulta essere in prossimità del centro e dista circa 800 mt. dalla piazza principale, in detta zona si trovano tutti i principali servizi pubblici e commerciali tipici dei centri storici.



Vista aerea della zona – Forlì Via Camillo Versari

2 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE E UTILIZZO

L'immobile oggetto di stima è una porzione di terreno destinato a parcheggio auto.



A seguito del sopralluogo effettuato in data 27/09/2018, sulla scorta della documentazione depositata agli atti di questa Agenzia, nonché di quella fornita dall'Ente Committente, si è accertato quanto di seguito riportato.

Attualmente l'area è adibita a parcheggio privato ad uso esclusivo dei dipendenti della Cassa di Risparmio di Forlì con sede in C.so della Repubblica per un numero complessivo di 33 posti di dimensioni medie di mt 4,90 x mt 2,50 ognuno.

E' regolarmente asfaltata e recintata perimetralmente da un muretto di circa 40 cm con sovrastante rete metallica di altezza mt. 1,00 circa, l'ampio ingresso è servito da un cancello scorrevole manuale e non presenta illuminazione propria.

La disposizione del terreno è buona in quanto ha una forma geometrica regolare ed è perfettamente raggiungibile dalle strade comunali adiacenti.

Le condizioni di manutenzione possono definirsi discrete, in relazione al fatto che l'area è pavimentata con asfalto e gli stalli sono contrassegnati da segnaletica orizzontale bianca.

Presenta una buona appetibilità poiché costituisce un efficiente scambiatore di traffico per gli utenti che vogliono raggiungere il centro o il posto di lavoro, la sua ubicazione è tale da consentire un agevole raggiungimento nell'intervallo di tempo massimo di 10 minuti agli uffici pubblici o punti di servizio di maggior interesse della città.

L'area di proprietà si presta per la sua ubicazione e consistenza (siamo in presenza di un intorno urbano ad elevata densità abitativa per la città di Forlì), per una destinazione d'uso a parcheggio pubblico a pagamento, o privato, considerata anche la vicinanza alle principali direttrici viarie.

A questo riguardo è possibile ipotizzare l'interesse di un acquirente per avviare un'iniziativa reddituale legata a tale attività, anche potenzialmente espandibile nel tempo.

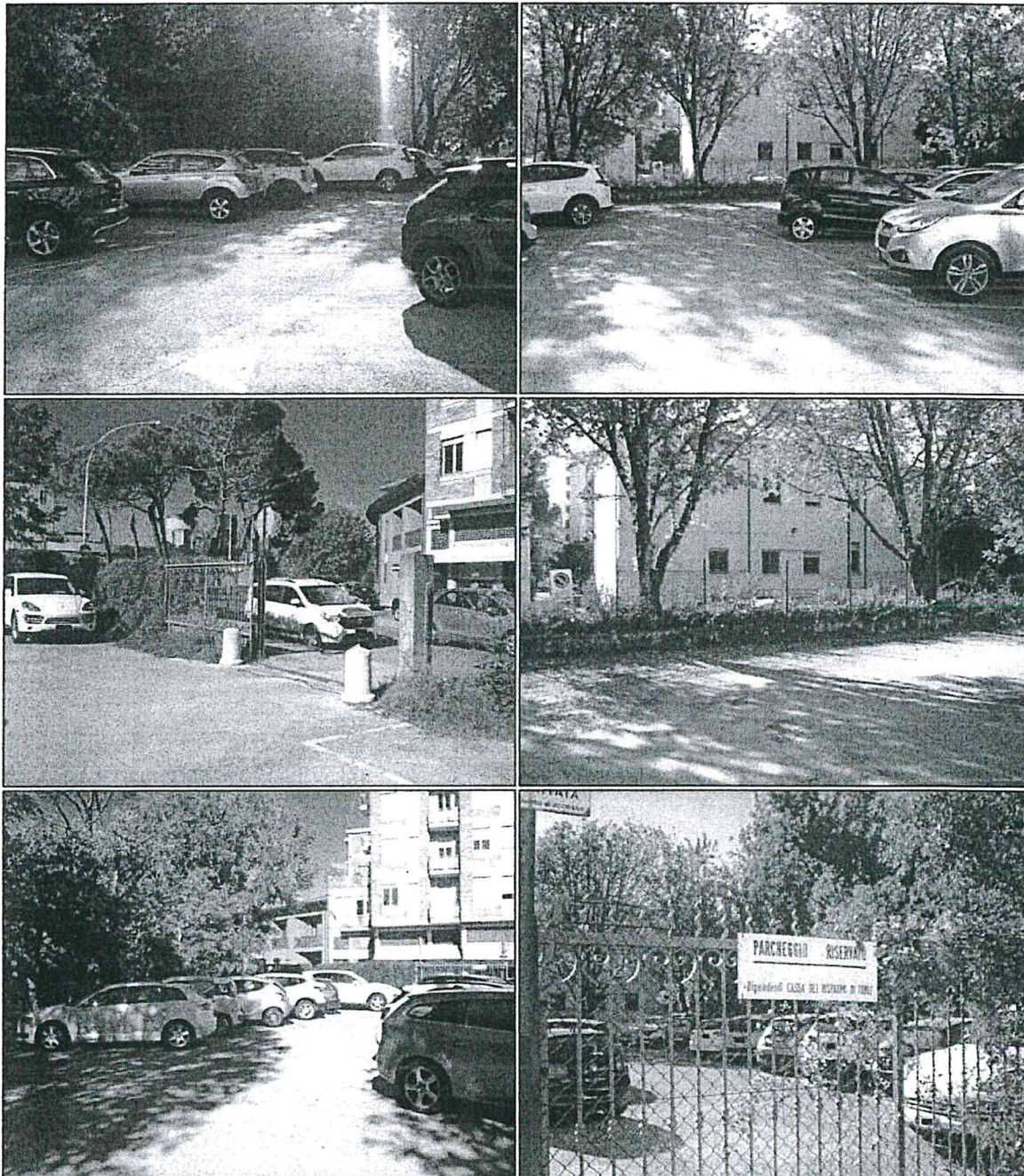


Foto relative al sopralluogo del 27/09/2018

3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in argomento risulta attualmente identificato e censito, come riportato nelle seguenti tabelle a seguito delle denunce di accatastamento Tipo Mappale prot. 81666 del 14/05/2019 e Doc.Fa prot. 82559 del 16/05/2019:

Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie mq	Reddito Euro	
					Dominicale	Agrario
181	876	Ente Urbano	--	754	--	--

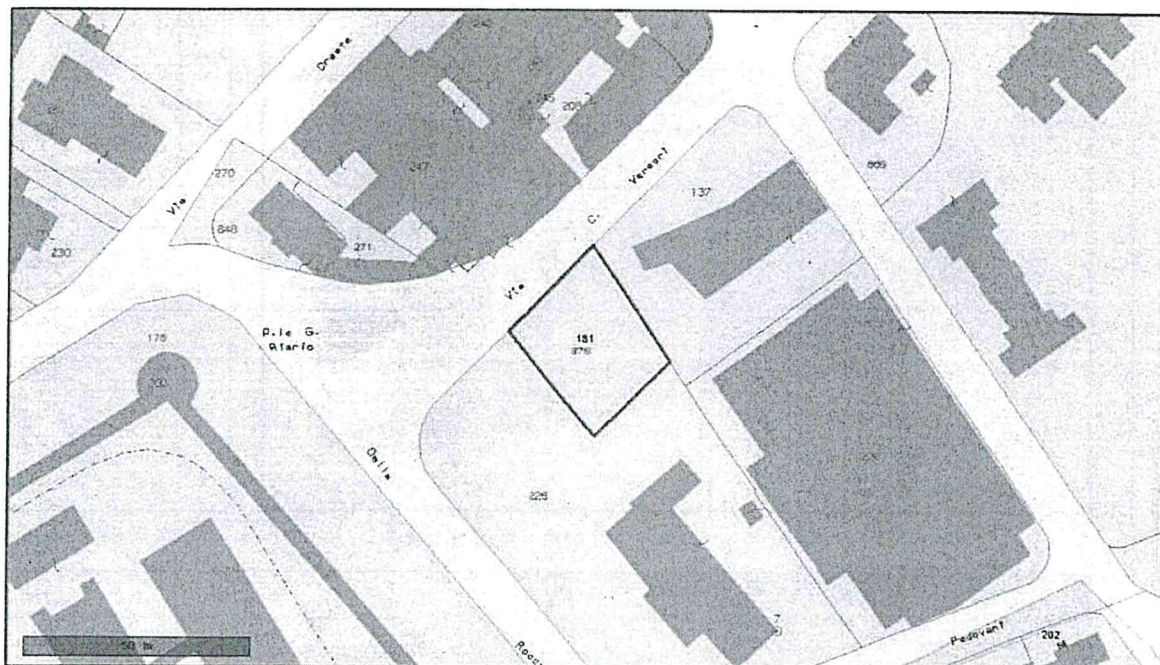
Catasto Fabbricati:

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza in mq.	Rendita Euro
181	876	1	C/6	1	11,00	41,47
181	876	2	C/6	1	11,00	41,47
181	876	3	C/6	1	11,00	41,47
181	876	4	C/6	1	11,00	41,47
181	876	5	C/6	1	11,00	41,47
181	876	6	C/6	1	11,00	41,47
181	876	7	C/6	1	11,00	41,47
181	876	8	C/6	1	11,00	41,47
181	876	9	C/6	1	11,00	41,47
181	876	10	C/6	1	12,00	45,24
181	876	77	C/6	1	9,00	33,93
181	876	12	C/6	1	9,00	33,93
181	876	13	C/6	1	12,00	45,24
181	876	14	C/6	1	12,00	45,24
181	876	15	C/6	1	12,00	45,24
181	876	16	C/6	1	12,00	45,24
181	876	17	C/6	1	12,00	45,24
181	876	18	C/6	1	12,00	45,24
181	876	19	C/6	1	12,00	45,24
181	876	20	C/6	1	12,00	45,24
181	876	21	C/6	1	12,00	45,24
181	876	22	C/6	1	14,00	52,78
181	876	23	C/6	1	12,00	45,24
181	876	24	C/6	1	12,00	45,24
181	876	25	C/6	1	10,00	37,70
181	876	26	C/6	1	10,00	37,70
181	876	27	C/6	1	10,00	37,70
181	876	28	C/6	1	10,00	37,70
181	876	29	C/6	1	12,00	45,24
181	876	30	C/6	1	10,00	37,70
181	876	31	C/6	1	10,00	37,70
181	876	32	C/6	1	10,00	37,70
181	876	33	C/6	1	10,00	37,70

181	876	34	Bene Comune Non Censibile a tutti i sub. (viabilità stradale accesso parcheggi)
TOTALE			367,00
			1383,59

Le suddette particelle risultano intestate alla seguente ditta:

- ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA, con sede in Roma - c.f. 01906810583 - Proprietà per 1/1.



Estratto di mappa catastale : Foglio 181 particella 876.

4 CONSISTENZA

Le superfici di riferimento assunte ai fini estimativi sono state desunte dalla documentazione catastale presente agli atti di quest'ufficio e dal sopralluogo.

La superficie dell'appezzamento di terreno risulta pari a mq. 754,00 mentre quella destinata a posti auto scoperti risulta pari a mq. 367,00.

Per determinare il valore del terreno adibito a parcheggio, è stata effettuata una valutazione assumendo come unità virtuale tipo un posto auto scoperto con superficie commerciale media pari a 12 mq..

PARTE II – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

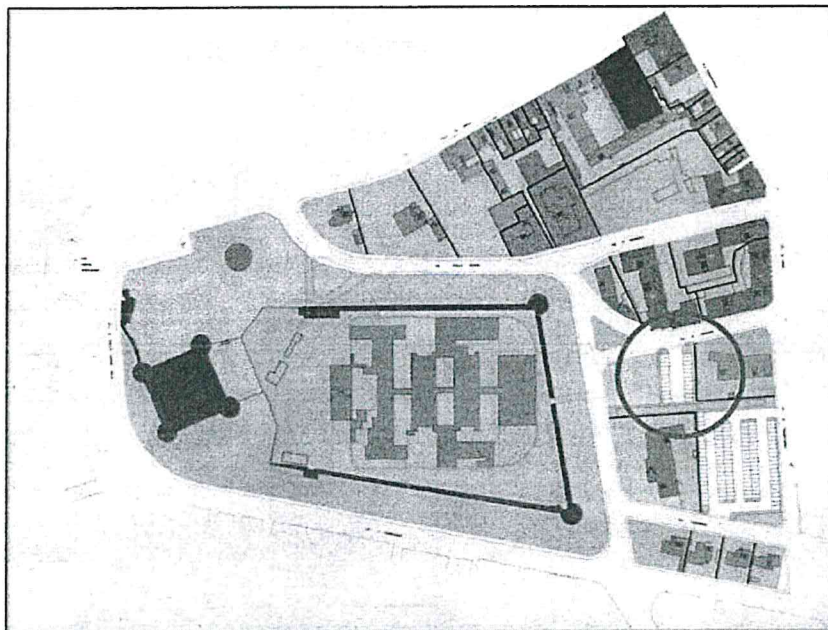
5 DESCRIZIONE URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Forlì in data 05/10/2018 Rif. PG n° 85235/2018, il bene oggetto di valutazione risulta avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

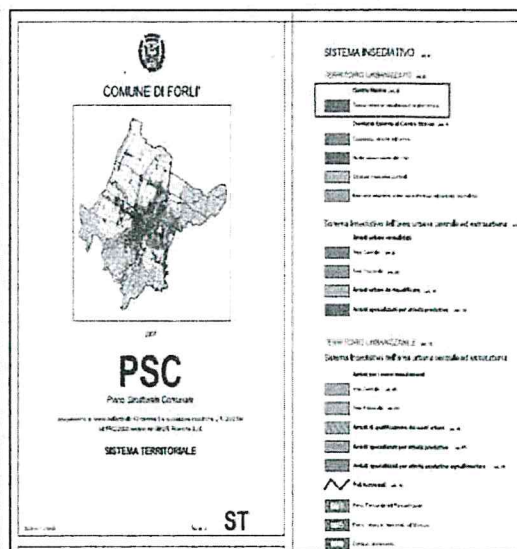
Immobile compreso nella zona A1 (Centro Storico della Città di Forlì) art 29.5 delle norme di RUE e art. 60 delle norme di PSC, con la seguente classificazione:

- Sedi viarie esistenti o di progetto;

- Spazi pedonali;
- Area libera di valore ambientale e/o con impianto architettonico progettato.



RUE - Tav. CS-16



PSC - Centro Storico

5.1 Prescrizioni e vincoli urbanistici

Il terreno relativo al CDU Rif. PG n° 85235/2018 risulta vincolato dalle seguenti prescrizioni:

- in ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento - art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;

- aree a vulnerabilità alta ed estremamente elevata – art. 50 delle norme di PSC;
- potenzialità archeologica del territorio: zona C – Centro Storico – art. 36 delle norme di PSC;
- da impianti a media tensione (15KV): elettrodotti esistenti artt. 42 e 56 delle norme di PSC;
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 11/11/2000.

6 DATI TERRITORIALI

Il terreno in argomento risulta compreso nella zona O.M.I. B3- Fascia Centrale, del Comune di Forlì.

Nella tabella seguente sono riportate le quotazioni "OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare", curato da quest'Ufficio, relative alla zona e alle varie tipologie, riferite al secondo semestre 2017 per lo stato manutentivo "normale-usato".

Entrate

Direzione Provinciale di FORLÌ

Valori della zona

Comune FORLÌ

Semestre 2017/2

Fascia Centrale

Zona B3

Microzona 1

Descrizione CENTRO STORICO

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Residenziale

Tipologia edilizia	Stato	Prov.	Valori di mercato €/mq Min Max	N/L	Valori di locazione €/mq/mese Min Max	N/L	R1	R2	CF	%IA Min Max
Ville e Villini	N	P	1830 2100	L	6,2 7,4	L	4 4,2	F		14 15
Box	N	P	940 1200	L	3,8 5	L	4,9 5	F		
Porti auto coperti	N	P	720 890	L	3 3,7	L	5 5	F		
Porti auto scoperti	N	P	560 720	L	1,9 2,5	L	4,1 4,2	F		
Abitazioni civili	N	P	1550 1950	L	5,5 7,6	L	4,3 4,7	F		15 17
Abitazioni di tipo economico	N	P	1150 1600	L	4,5 5,7	L	4,7 4,5	F		18 20

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Commerciale

Tipologia edilizia	Stato	Prov.	Valori di mercato €/mq Min Max	N/L	Valori di locazione €/mq/mese Min Max	N/L	R1	R2	CF	%IA Min Max
Negozi	N	P	2000 2500	L	11 13,7	L	6,6 6,7	F		

Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso Terziaria

Tipologia edilizia	Stato	Prov.	Valori di mercato €/mq Min Max	N/L	Valori di locazione €/mq/mese Min Max	N/L	R1	R2	CF	%IA Min Max
Uffici	N	P	1600 2000	L	7,5 9,1	L	5,5 5,5	F		23 26

7 CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

Per il bene in oggetto non sono stati forniti dall'Ente committente certificazioni di conformità.

8 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dalla documentazione trasmessa, si rileva il seguente contratto di locazione relativamente all'immobile in argomento, a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì registrato a Forlì il 20/01/1995 al num. 609 serie 3, e successivo aggiornamento del 20/12/2007. L'ultimo canone annuale corrisposto, ammonta ad € 11.717,04.

PARTE III – PROCESSO DI VALUTAZIONE

9 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Secondo i principi generali dell'estimo, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tener conto del principio dell'ordinarietà ed articolarsi nelle seguenti fasi:

- Scopo della stima ed individuazione dell'aspetto economico del bene da stimare;
- Scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire l'aspetto economico voluto;
- Individuazione dei necessari elementi di riferimento.

10 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

La presente relazione di stima ha per scopo la determinazione del "*più probabile valore di mercato*", con riferimento all'attualità, del terreno ad uso parcheggio sito nel Comune di Forlì, al fine di procedere all'alienazione del bene.

Il più probabile valore di mercato rappresenta la somma di denaro con la quale un bene può essere scambiato, in una contrattazione tra soggetti (compratore e venditore) non vincolati da particolari condizioni e in grado di assumere le decisioni con eguale conoscenza.

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a condizione che si realizzino alcune condizioni di contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

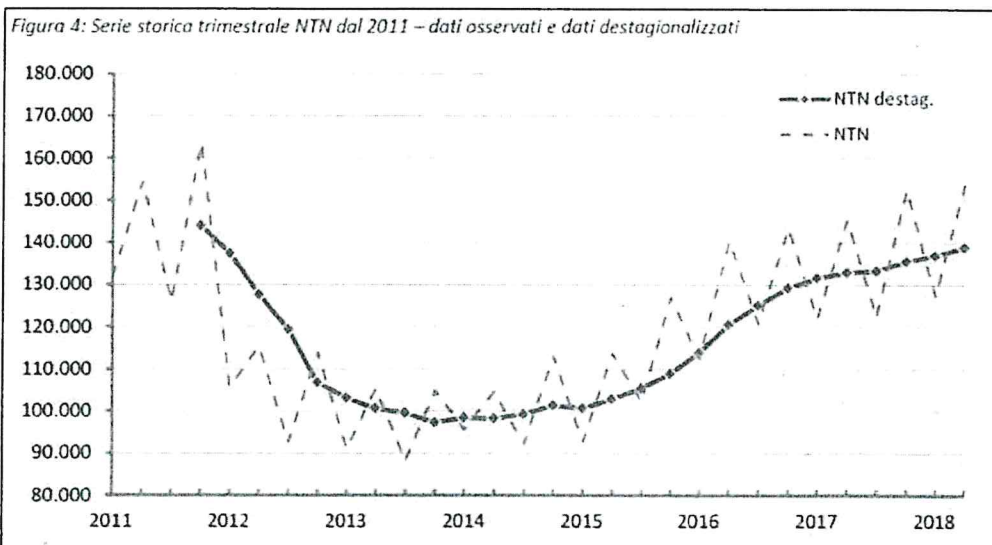
- a) esistenza di beni simili al bene da stimare;
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita/redditi di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

11 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Al fine di ricercare il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato risulta necessario procedere con un'analisi dell'andamento del mercato immobiliare generale e locale.

11.1 Analisi generale del mercato

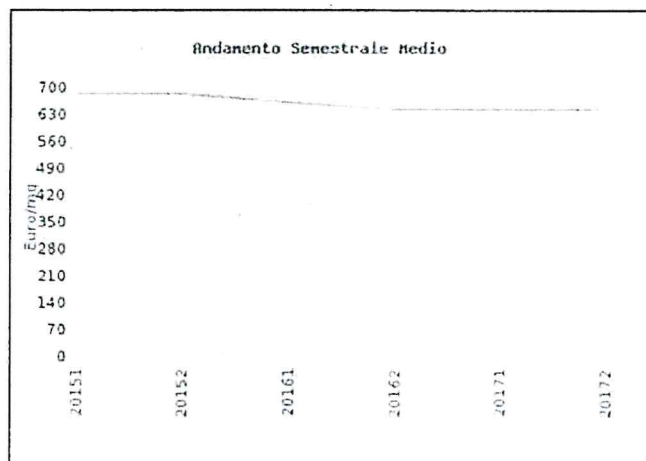
Dai dati riportati nella Statistica Trimestrale relativa al II trimestre 2018, pubblicata a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della nostra Agenzia, si evince il rialzo degli scambi di abitazioni. Tra aprile e giugno di quest'anno si sono realizzate, in termini di NTN, 153.693 compravendite, facendo registrare, rispetto all'omologo trimestre del 2017, una crescita del 5,6%, tasso tendenziale superiore a quello del precedente trimestre. La crescita, alla scala nazionale, continua a risultare più marcata nei comuni minori, per quanto con una differenza meno evidente rispetto al trimestre precedente (+5,9%, contro il +5,1% dei capoluoghi di provincia, nonostante ciò, in ben tre macroaree su cinque (Nord Est, Sud e Isole) sono i capoluoghi a crescere di più (rilevante il +10,4% dei capoluoghi del Nord Est). In ogni caso, sia in termini aggregati sia disaggregati, nessun tasso tendenziale risulta negativo, con il Nord che spicca sia in termini di volumi (quasi il 55% del totale delle compravendite si concentra in quelle aree del Paese), sia come dinamica (il Nord segna un +7%, rispetto al +3,3% del Centro-Sud).



11.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Dopo aver analizzato nel paragrafo precedente la tendenza generale del mercato immobiliare nazionale, si procede ora ad un'analisi dell'andamento del mercato locale e delle quotazioni immobiliari di riferimento che analizzano il periodo dall'anno 2015 fino al 2017.

Nello specifico, con riferimento al Comune di Forlì, è stata analizzata la dinamica di mercato, registrata nel periodo compreso tra 1° semestre 2015 e 2° semestre 2017, con riferimento alla destinazione "residenziale - posti auto scoperti":



Nel caso di specie analizzata la dinamica di mercato si evince una leggera inflessione dei valori.

12 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

La valutazione è stata effettuata sulla base dei dati indicati e per quanto attiene alla metodologia estimativa da seguire per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in argomento, sono stati utilizzati i seguenti procedimenti estimativi:

- **Procedimento pluriparimetrico derivato del Market Comparison Approach.**

• **Procedimento della capitalizzazione dei redditi.**

13 PROCEDIMENTO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

Nell'ambito dei procedimenti comparativi pluriparametrici, quello derivato dal MCA (*Market Comparison Approach*) si fonda sul principio che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Dette caratteristiche, che possono essere quantitative misurabili (come ad es. la superficie), qualitative ordinabili (ad es. scadente, normale, ottimo) e qualitative non ordinabili (variabile dicotomica come ad es. presente, non presente), determinano l'entità del prezzo componente corrispondente, il cosiddetto "prezzo implicito".

Ai fini della comparazione si avrà da un lato il **subject** (oggetto della stima) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo e, dall'altro, un campione omogeneo costituito dai **comparables** dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il subject.

La raccolta e l'elaborazione dei dati segue 5 fasi:

1. Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (*comparables*) e indicazione delle caratteristiche rilevanti (sia dei *comparables* che del *subject*) - vedi allegato n. 1/A;
2. *Riallineamento dei dati e test di ammissibilità* - vedi allegato n. 1/B - Le caratteristiche dei *comparables* debbono essere di norma riallineate a quelle del *subject*, con riferimento all'epoca del dato e alla localizzazione generale. Per il riallineamento si farà riferimento alla Banca Dati OMI;
3. *Redazione della Tabella dei dati* - vedi allegato n. 1/C - Compilata sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, attribuisce i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative ed i punteggi associati alle caratteristiche qualitative;
4. *Redazione della tabella dei prezzi impliciti* - vedi allegato n. 1/C - Stima dei prezzi impliciti correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa;
5. *Determinazione del valore di mercato e verifica dei risultati* - vedi allegato n. 1/D:
 - a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*.
 - b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a.
 - c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.
 - d. Calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi. Gli scostamenti devono essere compresi nell'alea estimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima (nella fattispecie 10%).

Di seguito vengono riportate le risultanze delle attività sopra descritte.

13.1 Analisi del campione per la determinazione del valore.

I valori desunti dall'indagine e di seguito riportati sono relativi a posti auto scoperti residenziali, ubicati nelle zone B3, C1, D2 ed E3 del Comune di Forlì, oggetto di recenti transazioni immobiliari.

Si riportano di seguito i riferimenti economici dei *comparables* utilizzati:

- Ca)** Atto di compravendita notaio Martina Olivetti, del 07/06/2018, repertorio/raccolta 4614/3402. La compravendita riguarda un posto auto scoperto, avente una superficie di mq. 15, ubicato in Forlì, Via G. Lazzarini, 35 e censito in Catasto al foglio 176 particella 347 sub 85, zona OMI B3. Prezzo dichiarato € 8.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/mq. 533,33**;
- Cb)** Atto di compravendita notaio Eugenia Trofimenia Di Florio, del 28/03/2018, repertorio/raccolta 36647/12051. La compravendita riguarda un posto auto scoperto, avente una superficie di mq. 13, ubicato in Forlì, Via L. Spontoni, 1 e censito in Catasto al foglio 184 particella 1214 sub 34, zona OMI C1. Prezzo dichiarato € 5.510,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/mq. 423,85**;
- Cc)** Atto di compravendita notaio Giorgio Oliveri, del 04/04/2018, repertorio/raccolta 57803/18242. La compravendita riguarda un posto auto scoperto, avente una superficie di mq. 13, ubicato in Forlì, Via degli Scavi, 2/B e censito in Catasto al foglio 120 particella 662 sub 45, zona OMI D2. Prezzo dichiarato € 6000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/mq. 461,54**;
- Cd)** Atto di compravendita notaio Eugenia Trofimenia Di Florio, del 19/04/2018, repertorio/raccolta 36684/12087. La compravendita riguarda un posto auto scoperto, avente una superficie di mq. 13, ubicato in Forlì, Via Primo Montanari, 4/L e censito in Catasto al foglio 24 particella 556 sub 29, zona OMI E3. Prezzo dichiarato € 6.500,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/mq. 500,00**;
- Ce)** Atto di compravendita notaio Marco Maltoni, del 23/12/2016, repertorio/raccolta 30039/19754. La compravendita riguarda un posto auto scoperto, avente una superficie di mq. 15, ubicato in Forlì, Via Emilio Dandolo, 5 e censito in Catasto al foglio 177 particella 2121 sub 23, zona OMI B3. Prezzo dichiarato € 10.000,00, corrispondente ad un prezzo unitario di **€/mq. 666,67**.

L'elaborazione dei dati secondo l'MCA ha restituito il più probabile valore di mercato, riferito ad un posto auto di mq. 12 pari ad € 8.375,04 corrispondenti ad €/mq. 697,92 - vedi allegato n. 1/D;

13.2 Valore del parcheggio auto.

Il più probabile valore di mercato dell'intero piazzale destinato a parcheggio auto, si determina moltiplicando il valore unitario ottenuto di €/mq. 697,92 per la superficie totale dei 33 posti auto corrispondenti a mq. 367,00, come di seguito riportato:

$$\text{€/mq. } 697,92 \times \text{mq. } 367,00 = \text{€ } 256.000,00 \text{ in c.t.}$$

Il valore così determinato si ritiene comprensivo anche degli spazi di manovra.

Tale valore sarebbe pienamente corretto se considerassimo l'alienazione di un solo posto auto, nello specifico trattandosi di un piazzale di 33 posti auto, si ritiene di effettuare uno sconto per la "vendita in blocco" di un 10% ottenendo il seguente valore:

€ 256.000,00 x 0,90 = in c.t. **€ 230.400,00**

(Euro: Duecentotrentamilaquattrocento/00)

14 PROCEDIMENTO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI.

Il procedimento si basa sull'assunto che il valore che un soggetto razionale assegna ad un bene è funzione dei benefici economici che verranno da questo generati: maggiori sono i benefici attesi, tanto maggiore è il valore attribuibile al bene. Secondo tale procedimento, quindi, il valore di mercato del bene oggetto di stima viene determinato come somma dei redditi futuri che il bene produrrà nella sua vita utile, considerati costanti e illimitati, attualizzati mediante il saggio di capitalizzazione. Quindi si determina il valore di stima del bene dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione:

$$V = R_L / r$$

Si analizzano di seguito i singoli fattori che entrano in gioco per la determinazione del valore del bene in oggetto, e precisamente:

- R_L , reddito lordo medio annuo;
- r , tasso di capitalizzazione.

14.1 Determinazione del reddito lordo - " R_L "

Il fabbricato è stato concesso in locazione, a favore della Cassa dei Risparmi di Forlì secondo un contratto di locazione registrato a Forlì il 20/01/1995 al num. 609 serie 3, e successivo aggiornamento del 20/12/2007. L'ultimo canone annuale corrisposto ammonta ad € 11.717,04.

14.2 Determinazione del saggio di capitalizzazione - " r "

Il saggio di capitalizzazione rappresenta il tasso annuale di rendimento dell'investimento immobiliare ed è espresso dal rapporto tra il reddito operativo prodotto da un bene e il suo prezzo di vendita.

Sulla base dei dati di mercato disponibili e dalle caratteristiche dell'immobile il saggio lordo di mercato si apprezza nell'ordine del 5,50%. Il tasso determinato viene rilevato dalla banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) mediando i tassi di rendimento relativi alle abitazioni civili, negozi ed uffici essendo le destinazioni prevalenti della zona in cui ricade l'immobile da stimare.

Per verificare tale determinazione si procede in base ai seguenti passi operativi:

Definizione dell'intervallo di variabilità media del saggio

Il saggio medio rilevato dall'O.M.I., nella zona B3 del Comune di Forlì è pari al 5,50%. In considerazione delle caratteristiche del bene e della dinamicità del mercato, per la destinazione in esame, si ritiene congruo considerare un intervallo di oscillazione del saggio pari a:

$$r_{\text{MIN}} = 5,50\% - 0,50\% = 5,00\%$$

$$r_{\text{MAX}} = 5,50\% + 0,50\% = 6,00\%$$

Calcolo dei GRM, massimo, minimo e medio

Il GRM (Gross Rent Multiplier) è un coefficiente che rappresenta l'inverso del saggio lordo, definito come $GRM = 1/r$ e corrisponde sostanzialmente alla durata dell'arco temporale di rientro dall'investimento.

Rispetto ai saggi minimo e massimo rilevati sul mercato, i corrispondenti coefficienti GRM sono rispettivamente:

$$GRM_{MAX} = 1/r_{MIN} = 1 / 5,00\% = 20,00$$

$$GRM_{MIN} = 1/r_{MAX} = 1 / 6,00\% = 16,67$$

$$GRM_{MED} = (GRM_{MAX} + GRM_{MIN})/2 = (20,00 + 16,67)/2 = 18,33$$

Definizione della tabella delle massime influenze ascendenti e discendenti

È possibile effettuare sul GRM_{MEDIO} una serie di aggiunte e detrazioni, la sommatoria delle quali non può andare oltre il semintervallo tra gli estremi di oscillazione, ovvero:

$$\pm \sum I (GRM)_{MAX} = (GRM_{MAX} - GRM_{MIN})/2 = (20,00 - 16,67)/2 = \pm 1,67$$

Costituzione della tabella delle influenze ascendenti e discendenti effettive

Si riporta di seguito la tabella delle influenze effettive, riferite all'immobile in esame, nella quale si assocerà alla specifica i-esima caratteristica l'entità positiva o negativa della relativa influenza (+Iai o -Idi).

Tabella delle influenze ascendenti e discendenti del laboratorio in esame				
Ambito	n.	Caratteristica	Aggiunte	Detrazioni
Contesto Urbano	1	Quartiere di ubicazione dell'immobile. Centrale o periferico	0,50	
	2	Qualità dell'ambiente esterno	0,10	
Immagine	3	Localizzazione di dettaglio. Appetibilità commerciale	0,50	
	4	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria		-0,50
	5	Distribuzione degli spazi interni	0	
	6	Consistenza ordinaria	0	
	7	Suscettibilità di trasformazione		-0,50
Somma delle influenze			+1,10	-1,00

Quindi:

$$GRM = GRM_{MED} + \sum Ia - \sum Id = 18,33 + 1,10 - 1,00 = 18,43$$

Il saggio di capitalizzazione ottenuto è il seguente:

$$r = 1/GRM = 1 / 18,43 = 5,42\%$$

Il saggio ottenuto è da considerarsi molto prossimo a quello già individuato.

14.3 Valore del parcheggio auto

In funzione di quanto determinato ai precedenti punti, si valuta il parcheggio auto in complessivi:

$$V = R_i/r = € 11.717,00 / 0,0542 = \text{in c.t. } € 216.000,00$$

(Euro: Duecentosedicimila/00)

15 RICONCILIAZIONE DEI VALORI OTTENUTI

Il valore di mercato del piazzale destinato a parcheggio auto ubicato nel Comune di Forlì, in via Camillo Versari di numero 33 posti auto, è dato dalla media dei due valori determinati con i procedimenti estimativi esposti ai precedenti punti.

Valore parcheggio = $(€ 230.400,00 + 216.000,00)/2 = € 223.200,00$
(Euro: Duecentoventitremiladuecento/00)

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata redatta in conformità ai contenuti dell'Accordo di Collaborazione per Attività di Valutazione Immobiliare prot. n. 183636 del 06/08/2018, stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a.

Scopo della stima è la determinazione del "più probabile valore di mercato", con riferimento all'attualità, del bene sito nel Comune di Forlì, in Via Camillo Versari di cui al foglio 181 particella 876 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 al fine di procedere alla sua alienazione.

Alla luce delle considerazioni esposte e dei calcoli effettuati attraverso il *procedimento comparativo pluriparametrico derivato dell'M.C.A. e il Procedimento della capitalizzazione dei redditi* si è giunti alla seguente determinazione:

Valore parcheggio € 223.200,00
(Euro: Duecentoventitremiladuecento/00)

Si precisa che la stima è effettuata nel presupposto che gli immobili siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari oltre quelli citati nel certificato di destinazione urbanistica e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo effettuato in data 27/09/2018 non è emerso nulla di evidente che invalidi il presupposto.

Si precisa, infine, che la presente stima viene resa per le finalità indicate in premessa, nonché al punto 10 del presente elaborato e non può essere utilizzata per altri scopi.

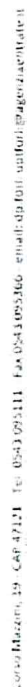
Forlì, 21 maggio 2019

Il Responsabile Tecnico
Silvia Morici
(firmato digitalmente)

per il Direttore ad interim
(Natale Antonino Galasso)
Il funzionario delegato
(Roberto Lolli)
(firmato digitalmente)

Alla presente si allegano n° 4 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI	
1	File MCA – POSTI AUTO
2	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
3	ESTRATTO DI MAPPA
4	FOTO AEREA



Segmento del mercato Immobiliare			COMPARABILI (C ₁ = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Posti Auto	Ca	Cb	Cc	Cd	Co						
Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
Estremi	Atto Notaro Marina Olivetti repl'acc 4614/3402	Atto Notaro Di Fazio repl'acc 36647/12051	Atto Notaro Olivetti repl'acc 57803/18242	Atto Notaro Di Fazio repl'acc 36684/12087	Atto Notaro Marco Maltoni repl'acc 36030/10754						
Prezzo o valore assicurato (€)	8.000,00	5.510,00	6.000,00	6.500,00	10.000,00						
Epoca dato (semestre/anno)	1°/2018	1°/2018	1°/2018	1°/2018	2°/2016			1°/2018			
Comune	Forlì	Forlì	Forlì	Forlì	Forlì			Forlì			
Indirizzo	Via Mazzanti	Via Spennari	Via Degli Scari	Via Montanari	Via Danabio			Via Varsari			
	35	1	n/c	4/L	5			n/c			
Canasta											
	Sezione										
	Foglio	184	120	24	177			181			
	Part. II	347	662	656	2121			239			
	Subalunno	95	45	29	23						
Denominazione della zona OMIL di Ubicazione degli immobili	B3	C1	D2	E3	B3			B3			
Valori all'epoca del compravendita	560,00	410,00	370,00	360,00	560,00						
	Massimo €/m²	480,00	420,00	470,00	720,00						
Valori all'epoca della stima: 1°/2018	560,00	410,00	370,00	360,00	560,00			560,00			
	Massimo €/m²	480,00	420,00	470,00	720,00			720,00			
Costanza repaughata	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²	Superficie in m²			Superficie in m²			
Teologia Foto aereo	Scoperto	Scoperto	Scoperto	Scoperto	Scoperto			Scoperto			
Localizzazione di dettaglio	Rilevata	Normale	Normale	Normale	Rilevata			Rilevata			
Posizione Bon Foto aereo	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie	In superficie			In superficie			
Accessibilità Foto di Manovra	Scarsa	Normale	Ottima	Ottima	Normale			Normale			

ALLEGATO
N° 1/A

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ: (sono esclusi dal test i comparabili che hanno diversa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	
STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Ba	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Ba
	9.000,00	5.510,00	6.000,00	6.500,00	10.000,00	500,00
Prezzo rilevato (€)						500,00
Semestre OMI di riferimento		1°/2015	1°/2018	1°/2015	2°/2016	720,00
Valore unitario OMI (€/mq) (Zona ed epoca comparabile)		445,00	395,00	415,00	640,00	100,00
Coeficiente di scala K ₁ (nella zona del comparabile) (V _{zone subject} / V _{zone comparabile})		1,00	1,00	1,00	1,00	100,00
Valore unitario OMI (€/mq) (Zona comparabile all'epoca stessa)		445,00	395,00	415,00	640,00	1°/2018
Coeficiente di scala K ₂ (all'epoca della stima) (V _{zone subject} / V _{zone comparabile})		1,44	1,62	1,54	1,00	640,00
Consistenza (regola STa) (mq)	15	13	13	13	15	12
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato sup. regg.)	533,33	420,85	461,54	500,00	666,67	460,00
Prezzo unitario omogeneizzato p/c = pCi x Ia x Li (€/mq)		609,58	747,81	771,08	666,67	600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)		7.924,40	9.751,52	10.024,10	10.000,00	533,33
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI	SI	SI	

Il range dei valori min-max viene ampliato, in misura dei costi unitari necessari per portare lo stato manutentivo da scadente a ottimo

$$\text{Valore OMI min} - C' < pCi < \text{Valore OMI max} + C''$$

dove:

VOMimin = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

VOMimax = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject;

C' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'immobile da "scadente" a "normale";

C'' = costo medio unitario di ristrutturazione da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "normale" a "ottimo".

Si è assunto C' = C'' = Cr/2.

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Ca	Cd	Quantità o numero	Quantità o numero
c1	Conservenza raggugliata	15,00 Superficie in m ²	13,00 Superficie in m ²	12,00 Superficie in m ²	13,00 Superficie in m ²	15,00 Superficie in m ²	13,00 Superficie in m ²	15,00	12,00
c2	Tipologia Posto Auto	0,00 Scoperto	0,00 Scoperto	0,00 Scoperto	0,00 Scoperto	0,00 Scoperto	0,00 Scoperto	0,00	0,00
c3	Localizzazione di dettaglio	2,00 Ricerca	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	2,00 Ricerca	1,00 Normale	2,00	2,00
c4	Protezione Bio-Punto auto	1,00 In superficie	1,00 In superficie	1,00 In superficie	1,00 In superficie	1,00 In superficie	1,00 In superficie	1,00	1,00
c5	Accessibilità Spazi di Manovra	0,00 Scarsa	1,00 Normale	2,00 Ottima	2,00 Ottima	1,00 Normale	2,00 Ottima	1,00	1,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

N.ordine	Caratteristiche	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI			
					Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Conservenza raggugliata	Kc1 a p/m/m	€/m ²	1,00	533,33	533,33	533,33	533,33
c2	Tipologia Posto Auto	Kc2XPd	€	15,0%	1.200,00	1.166,67	1.458,23	1.500,00
c3	Localizzazione di dettaglio	Kc3XPd	€	10,0%	600,00	792,45	972,15	1.000,00
c4	Protezione Bio-Punto auto	Kc4XPd	€	5,0%	400,00	396,22	406,09	500,00
c5	Accessibilità Spazi di Manovra	Kc5XPd	€	15,0%	1.200,00	1.166,67	1.458,23	1.500,00



Caratteristiche		INDICIBILI IN COMPARAZIONE										INDICIBILI IN ITALIA (espresso)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		prezzo di mercato medio	prezzo di mercato medio
		Quantità Partecip.	Correzione del prezzo	Quantità Partecip.	Correzione del prezzo	Quantità Partecip.	Correzione del prezzo	Quantità Partecip.	Correzione del prezzo	Quantità Partecip.	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza impugnabile	1,00	-1.000,00	-1,00	-533,33	-1,00	-533,33	-1,00	-533,33	-3,00	-1.500,00		
c2	Tipologia Posto Auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Località settore di dettaglio	0,00	0,00	1,00	792,45	1,00	972,15	1,00	1.002,41	0,00	0,00		
c4	Posizione Box Posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Accessibilità Spazi di Manovra	1,00	1.200,00	0,00	0,00	-1,00	-1.400,23	-1,00	-1.503,01	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO			-400,00		258,12		-1.019,41		-1.034,54		-1.600,00		
	P ₂		6.000,00		7.924,49		9.721,52		10.024,10		10.000,00		
	P _C + $\sum \Delta P_i$		7.600,00		6.182,61		8.702,11		8.990,56		8.400,00		
P. SINTESI	P _{media}		632,33		681,97		725,16		748,12		700,00		697,92
	Δ_{max}		-9,25%		-2,29%		3,91%		7,34%		0,30%		10%
	Ente 1° e 2° inidoneabili		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1° e 2° sintesi (€)

ALLEGATO
N° 1/D



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA
Unità Pianificazione Urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica

Rif. PG n° 85235/2018

LA RESPONSABILE DELL'UNITÀ PIANIFICAZIONE URBANISTICA

- Vista la richiesta del sig. Scarpino Pierpaolo
- presentata in data 03/10/2018

Verificati gli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dalla variante di adeguamento approvata con delibera di consiglio comunale n.179 del 1/12/2008 e relative successive varianti;

CERTIFICA

che il terreno distinto al Catasto del Comune di Forlì al foglio N. 181, mapp.: 239.---

- è urbanisticamente classificato come segue:
 - Immobile compreso nella Zona A1 (Centro Storico della Città di Forlì) art. 29.5 delle norme di RUE e art. 64 delle norme di PSC, con la seguente classificazione:
 - Sedi viarie esistenti o di progetto;
 - Spazi pedonali;
 - Area libera di valore ambientale e/o con impianto architettonico progettato.---
- risulta essere interessato dai seguenti vincoli e tutele:
 - in ambiti territoriali entro i perimetri delle aree di potenziale allagamento - art. 6, Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;
 - aree a vulnerabilità alta ed estremamente elevata - art. 50 delle norme di PSC;
 - potenzialità archeologica del territorio: zona C - Centro Storico - art. 36 delle norme di PSC;
 - da impianti a media tensione (15KV): elettrodotti esistenti artt. 42 e 56 delle norme di PSC.---
- non risulta essere stato percorso dal fuoco, ai sensi e per gli effetti della L. 353 del 21/11/2000.

In aggiunta a quanto sopra certificato restano fermi vincoli e prescrizioni previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale e da enti pubblici.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6/6/2001, n. 380 e dell'art. 12 della L.R. 2/10/2004, n.23 e contiene tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Segue

**CERTIFICA DI DESTINAZIONE
URBANISTICA**

**ALLEGATO
N° 2**

Ai sensi del 3° comma dell'art 30 del medesimo D.P.R. il presente certificato è valido per la durata di anni UNO dalla data del suo rilascio, semprechè non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

Data 05/10/2018

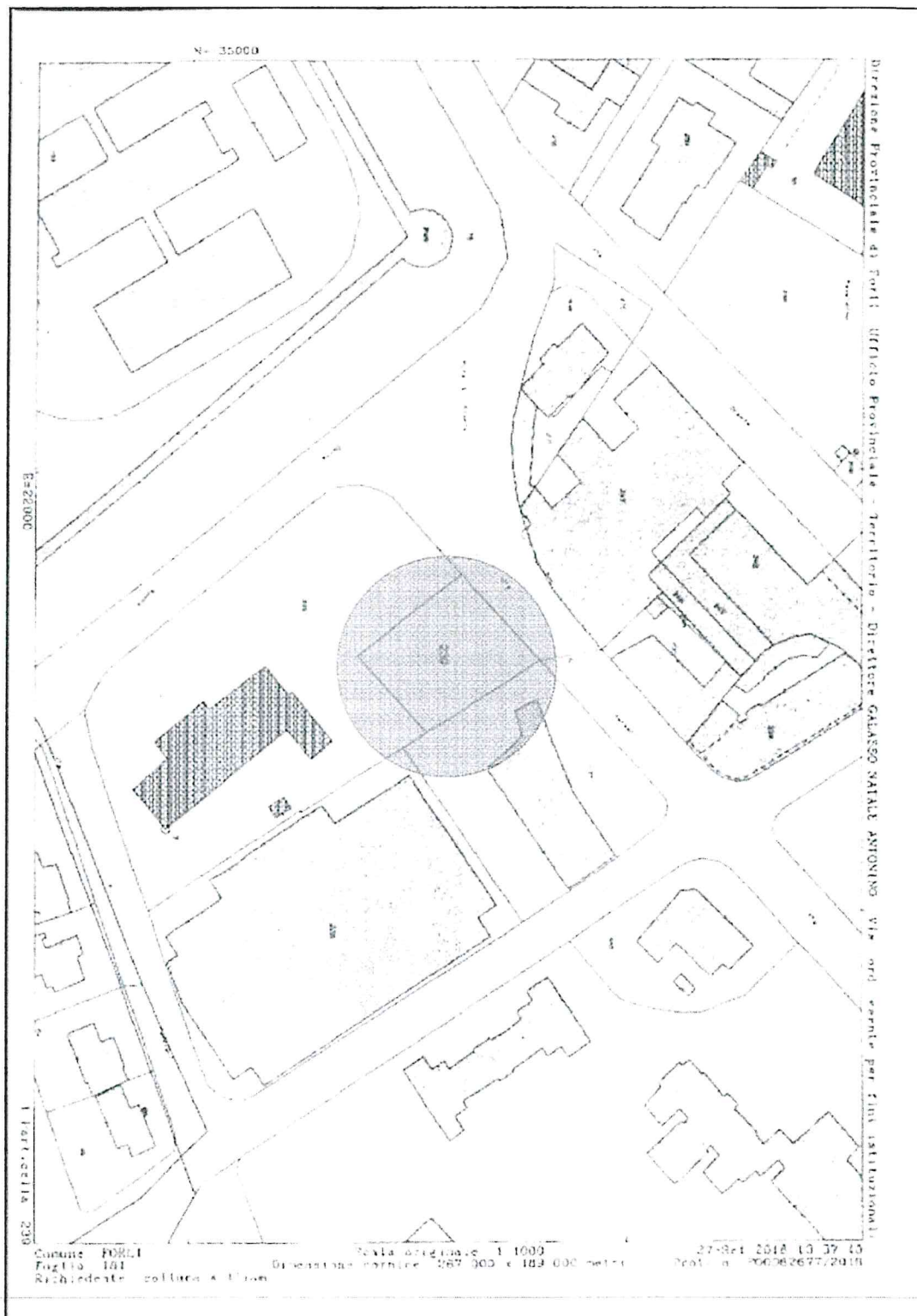
La Responsabile dell'Unità Pianificazione Urbanistica

(Arch. M. Rubino)

documento firmato digitalmente ai sensi di legge

CERTIFICA DI DESTINAZIONE
URBANISTICA

ALLEGATO
N° 2



ESTRATTO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 3