

PROPRIETÀ PARROCCHIA DI TESSERETE
EDIFICIO AL MAPP 183 VIA ALLE PEZZE TESSERETE
VALUTAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE - 28.09.2020

Premessa

In relazione ad alcuni precedenti studi di fattibilità inerenti l'immobile sito al mappale 183, in via alle Pezze a Tesserete, la Parrocchia di Tesserete decide di approfondire il valore di mercato della proprietà.

La valutazione è stata effettuata sulla base delle informazioni inerenti lo stato dell'immobile raccolte in più sopralluoghi e sulla base del reddito medio degli appartamenti assegnato secondo i dati forniti dal committente.

Per il dettaglio dei dati inerenti le generalità del fondo (dati catastali e dati di piano regolatore), la descrizione del terreno e dell'immobile e l'analisi dello stato attuale (manutenzione) si rimanda agli studi di fattibilità già citati.

Dati di calcolo

L'analisi è condotta sulla scorta del confronto dei seguenti valori:

- valore di stima secondo il metodo metrico (planimetrico e volumetrico);
- valore di stima secondo il rendimento attuale dell'immobile;
- valore di stima del terreno "libero" (senza edificio).

Il valore metrico è stato determinato tenendo conto che le possibilità edificatorie del terreno, allo stato attuale, sono utilizzate solo parzialmente (2/3 circa). La quota parte di terreno con indici inutilizzati (1/3) è valutata con un valore ridotto, pari al 50%.

Tenuto conto dello stato di manutenzione attuale all'edificio è stato associato un grado di vetustà tecnica media pari al 50%.

Il valore di rendimento è stato determinato con il valore di reddito capitalizzato dei 4 appartamenti, sommando il valore residuo del terreno con indici inutilizzati (calcolato come da punto precedente).

Conclusioni

Il valore venale, media dei valori determinati con il metodo metrico (fr 1'200'000) e di rendimento (fr 1'100'000), è pari a fr 1'150'000.

Il valore di stima del terreno "libero", senza edificio (fr 900'000) rappresenta invece uno scenario limite. E' il caso limite sfavorevole che, determinando con il metodo metrico solo il valore del terreno (sgombro dall'edificio attuale), considera la possibile prospettiva di un imprenditore interessato ad eseguire un investimento immobiliare, disposto ad assumere la demolizione dell'edificio esistente in vista di una nuova edificazione volta ad ottimizzare gli indici.

VALORE DI STIMA METRICO		
Terreno	Superficie terreno	812 mq
	Valore di riferimento per terreno R2 (is=0.5)	800 fr/mq
	Valore di stima per terreno R3 (is=0.7)	800 fr/mq /0.5*0.7=1'100 fr/mq
	Le possibilità edificatorie del terreno attuale sono utilizzate solo per 2/3 circa	
	Valore di stima quota parte terreno con indici utilizzati	812 mq *2/3 * 1'100 fr/mq = 600'000 fr
	Valore di stima quota parte terreno con indici inutilizzati	812 mq *1/3 * 550 fr/mq = 150'000 fr
	Totale valore di stima terreno	665'000 fr +165'000 fr = 750'000 fr
Edificio	Volume edificio	1'600 mc
	Vetustà tecnica media edificio	50%
	Valore a nuovo parte abitativa (2/3)	600 fr/mq
	Valore a nuovo parte seminterrata (2/3)	400 fr/mq
	Valore attuale parte abitativa (2/3)	1'600*2/3*300 fr/mq= 320'000 fr
	Valore attuale parte seminterrata (1/3)	1'600*1/3*200 fr/mq= 100'000 fr
	Totale valore di stima edificio	320'000 fr +100'000 fr = 420'000 fr
Sistemazione esterna		30'000 fr
Totale valore di stima metrico	Valore terreno + edificio + sistemazione esterna	750'000+420'000+30'000 = 1'200'000 fr
VALORE DI RENDIMENTO	affitto medio 4 appartamenti	800 fr/mese
	affitto medio 4 garage	100 fr/mese
	totale affitti (annuo)	900 * 4 * 12 = 43'200 fr/anno
	tasso base (ipoteca a lungo termine)	2,0 %
	supplementi	2.5%
	valore di rendimento	43'200/4.5%=950'000 fr
	valore di residuale terreno (non utilizzato, vedi sopra)	150'000 fr
Totale valore di rendimento	valore di rendimento + valore residuale - sistemaz. app.1°p	950'000+150'00 = 1'100'000 fr
VALORE TERRENO "LIBERO"	Superficie terreno	812 mq
	Valore di riferimento per terreno R2 (is=0.5)	800 fr/mq
	Valore di stima per terreno R3 (is=0.7)	800 fr/mq /0.5*0.7=1'100 fr/mq
Totale valore terreno "libero"		812 mq * 1'100 fr/mq = 900'000 fr