

Perizia di stima giurata



**Valutazione di unità immobiliare ad uso direzionale
posta in Comune di Cortona frazione Camucia Via
Sacco e Vanzetti nc. 24 - 26**

Proprietà: COINGAS S.p.A



MARCO GHIANDAI



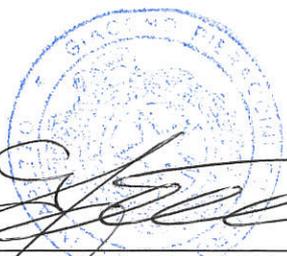
Geom. Marco Ghiandai



Sommario

1. OGGETTO	
2. COMMITTENTE	
3. CONSULENTE TECNICO	
4. IDENTIFICAZIONE.....	
4.1. Documentazione	
5. PROVENIENZA.....	
6. DESCRIZIONE DEL BENE	
6.1. Contesto.....	
6.2. Descrizione del bene.....	
7. VALORE	
7.1. Valore di riferimento Agenzia delle Entrate	
7.2. Valore dedotto da transazioni commerciali in zona	
7.3. Determinazione canone affitto e valore per capitalizzazione del reddito.....	
8. CONCLUSIONI.....	

MARCO GHIANDAI



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

1. OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Cortona frazione Camucia, Via Sacco e Vanzetti nc. 24-26.

Si analizza il valore immobiliare della proprietà.

2. COMMITTENTE

Dott.sa PETRUCCIOLI Maria Paola – cod. fisc. PTRMPL67D59I726X – non in proprio ma nella sua qualifica di Amministratore della COINGAS S.p.A con sede in Arezzo Via Iginio Cocchi nc. 14 – p.Iva 00162100515

3. CONSULENTE TECNICO

Geom. Marco ghiandai, con studio in Arezzo (AR), Via Guido Monaco 41, C.F. GHNMRC61H25A390Z, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Arezzo n° 838.

4. IDENTIFICAZIONE

L'unità immobiliare è sita in Cortona frazione Camucia Via Sacco e Vanzetti nc. 24-26, censita al Catasto Fabbricati di **Cortona foglio 107, particella 658 sub 40.**

4.1. Documentazione

Con accesso presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, sono stati acquisiti:

- planimetria catastale;
- visura catastale;

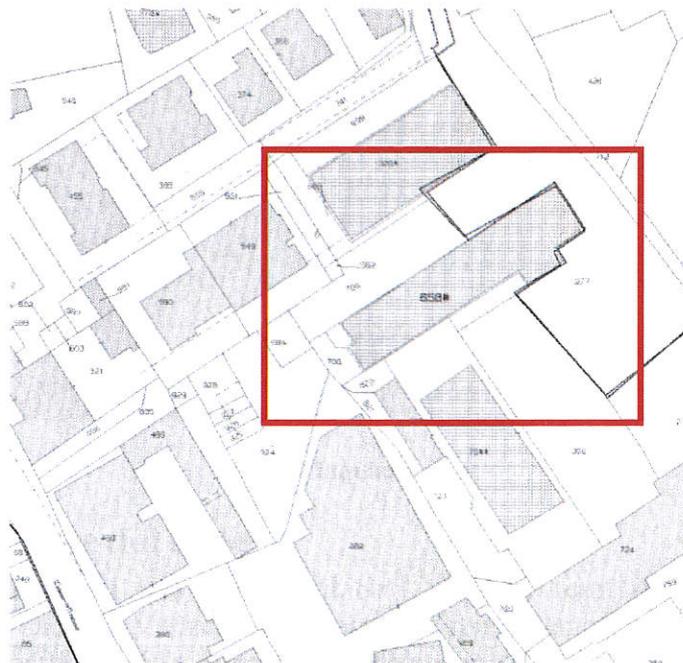


Fig. 1 Estratto di mappa particella 658

MARCO GHIANDAI

5. PROVENIENZA

Atto compravendita Notaio Puliatti Emilia del 01/07/1994 Rep. 79191, registrato Arezzo il 15/07/1994 Vol. 22 n. 2173;

Atto Notaio Cirianni Giovan Battista del 18/02/2005 Rep. 139639 - CONFERIMENTO IN SOCIETA'
Trascrizione n. 2995.1/2005 Reparto PI di Arezzo in atti dal 09/03/2005

6. DESCRIZIONE DEL BENE

6.1. Contesto

L'immobile è ubicato limitrofo alla Strada Statale Umbro Casentinese (SR71).

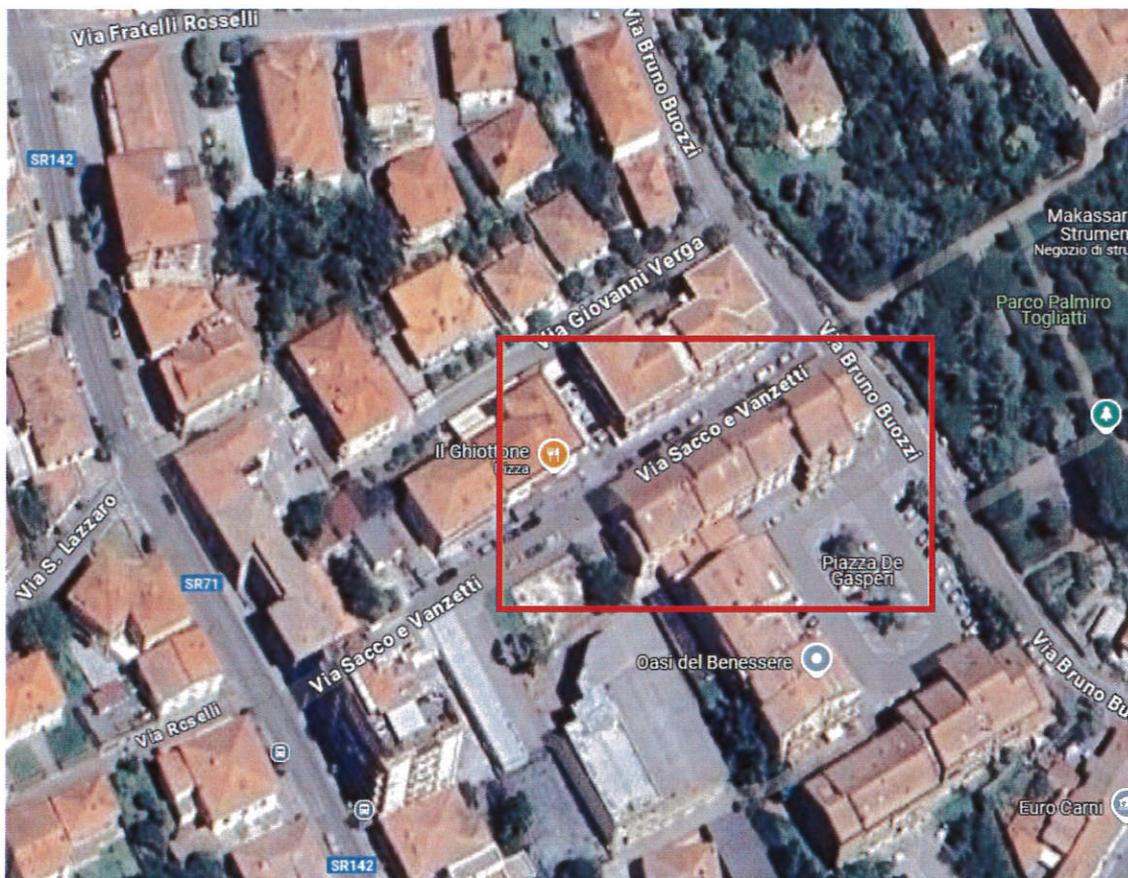


Fig. 2 Inquadramento

6.2. Descrizione del bene

1) **Unità immobiliare ad uso ufficio** ubicata a piano terra del fabbricato di maggior consistenza sito in Via Sacco e Vanzetti, catastalmente rappresentato al N.C.E.U. del Comune di Cortona al Foglio 107, particella 658, subalterno 40, categoria A/10, classe 2, ed ha una consistenza di vani 4,5 ed una rendita di Euro 833,66.

L'ufficio ha accesso diretto dalla strada al civico 26 (erroneamente indicato nella planimetria catastale e visura con il civico 28), ed è composto da un ampio locale che comprende anche la vetrina, non apribile, del civico 24, nel retro con accesso dal locale principale si trova un vano uso ufficio e un locale magazzino dal quale si accede tramite antibagno al servizio igienico.

MARCO GHIANDAI

Studio Tecnico Associato Giani - Via G. Monaco, 41 - 52100 Arezzo - tel. 0575 24646 - e-mail geomghandai@gmail.com

Lo stato di conservazione all'interno è ordinario, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in gres nei vani ufficio e ceramica come anche il rivestimento nel servizio igienico, gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e le finestre sono dotate di avvolgibili in plastica; l'unità immobiliare è alimentata da impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale posizionata all'interno del vano magazzino, tutti gli ambienti sono provvisti di termosifoni. Esternamente le facciate si presentano in ottimo stato di conservazione.

Con riferimento alla Superficie Commerciale, intesa come lorda, sono state calcolate le superfici di seguito riportate:

Superficie commerciale (uffici, locali accessori diretti)				
Destinazione	Mq.	Coefficiente	Sup. ragguagliata	Sup. commerciale mq
Ufficio lungo strada	44.00	1	44.00	44.00
Ufficio retro	20.30	1	20.30	20.30
Magazzino	19.00	1	19.00	19.00
WC e anti wc	5.80	1	5.80	5.80
Superficie commerciale totale			Stot	mq 89.10

Si arrotonda a mq. **89.00**

7. VALORE

Il valore come dato probabilistico è stato individuato attraverso una pluralità di riferimenti che presi da soli hanno valore oggettivo:

- 1- VALORE FORNITO DA AGENZIA DELLE ENTRATE
- 2- VALORE DEDOTTO DA TRANSAZIONI ANALOGHE IN ZONA OMOGENEA

7.1. Valore di riferimento Agenzia delle Entrate



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AREZZO

Comune: CORTONA

Fascia/zona: Periferica/ABITATO DI CAMUCIA E ZONE LIMITROFE - FASCIA LUNGO STRADA REGIONALE 71 DA SODO FINO A VALLONE

Microzona: 999

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1050	1250	L	4,2	5	L

Stampa

Legenda

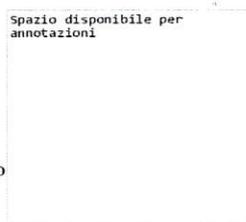


Fig. 2 Fasce OMI

Valori di mercato rilevati

Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.050,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 1.250,00
Valore medio di mercato unitario a mq	€ 1.150,00

Studio Tecnico Associato Giani - Via G. Marconi, 41 - 52100 Arezzo - tel. 0575 24646 - e-mail geomghianai@gmail.com

MARCO GHIANAI

VALORE STIMATO IMMOBILE (mq. 89.00x€/mq. 1.150,00) = € 102.350,00
Si arrotonda a € 102.000,00 (Euro centoduemila/00)

7.2. Valore dedotto da transazioni commerciali in zona

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, si è in primo luogo effettuata un'analisi comparativa di transazioni, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due anni, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Dal confronto con transazioni avvenute negli ultimi due anni, sentite le Agenzie Immobiliari, i valori di vendita variano tra 700 e 900 €/mq, ove ha giocato un ruolo importante per i prezzi più alti la posizione, l'accessibilità e la visibilità e per quelli più bassi lo stato di consistenza degli immobili. Tenuto conto che l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione si ritiene congruo il prezzo di €/mq. 900,00:

mq. 89 x €/mq. 900,00 = € 80.100,00

7.3. determinazione canone affitto e valore per capitalizzazione del reddito

Ci si è preoccupati, per la determinazione di tale aspetto economico, di accertare i prezzi di affitto mensili più congrui, considerando gli stessi parametri di cui alla voce precedente; si è proceduto successivamente a quantificare le necessarie detrazioni del canone annuo, dovute ai seguenti costi di parte padronale: tasse comunali, alea per sfritto, quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, incidenza I.R.P.E.F. ecc., stimate complessivamente in una percentuale pari al 35% del Canone Annuo Lordo. Da indagini di mercato svolte relativamente alla quantificazione degli affitti della zona interessata si sono riscontrati, per i beni consimili a quello in oggetto, prezzi oscillanti tra Euro 5,00 e Euro 9,00 al mese a mq.; il saggio di capitalizzazione più idoneo, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione, ricavato dal rapporto tra i redditi netti annui e i valori riscontrati per immobili non residenziali ($r = R_n/V$), oscilla tra il 5 e il 7.5%. Per l'unità oggetto di stima si ritengono congrui 6,70 €/mq mese e il saggio del 6%

Considerando la superficie commerciale come sopra calcolata si deduce quanto segue:

- Canone Mensile Lordo (canone mensile a mq. x sup. convenzionale)
Euro 6,70xmq.89.00 = € 596,30
- Reddito Annuo Lordo (canone mensile lordo x num. mesi)
Euro 596,30x12 mesi = € 7.155,60
- Detrazioni (35% del reddito annuo lordo)
Euro 7.155,60x35% = € 2.504,46
- Reddito Annuo Netto (reddito annuo lordo - detrazioni)

Euro 7.155,60-2.504,46 = €. 4.651,14

Valore per capitalizzazione del reddito ($V=Rn/r$)

Euro 4.651,14/6% = €. 77.519,00

Da notare che tra i due valori determinati mediante aspetti economici diversi esiste uno scarto minimo, ciò a conferma della attendibilità del metodo di stima adottato nel presente studio.

VALORE COMMERCIALE € 80.000,00
(euro ottantamila/00)

8. CONCLUSIONI

In base alle valutazioni e considerazioni effettuate, fatta eccezione dei valori forniti dall'Agenzia delle Entrate ritenuti incongrui rispetto alle altre analisi, gli altri risultano tra loro confrontabili e portano ad un valore commerciale, rapportato alla situazione odierna, complessivamente pari a € **80.000,00** risultante dai valori rinvenuti e arrotondato in caso di vendita e a un canone mensile pari a € **600,00** in caso di locazione.

In riferimento alla perizia di stima in oggetto, il sottoscritto comunica che:

i prezzi di mercato dei beni indicati nella perizia sono riferiti al momento attuale e tengono conto delle attuali caratteristiche e finiture degli immobili, dell'attuale stato di manutenzione e conservazione e dell'attuale impiantistica in essere in loco.

Ho espletato l'incarico affidatomi, convinto di aver agito con giustezza ed obiettività, e aderendo alla realtà del mercato dei luoghi.

Arezzo, lì 14/11/2024

Allegati:

- Visura catastale;
- Planimetria catastale;
- Pianta stato attuale.



Geom. Marco Ghiandai



MARCO GHIANDAI

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/11/2020

Data: 22/11/2020 - Ora: 17.38.20

Fine

Visura n.: T28418 Pag: 4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		107	658	40			A/10	2	4,5 vani	Totale: 88 m ²	Euro 836,66	VIA SACCO E VANZETTI n. 28 piano: SI-T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COINGAS S.P.A. con sede in AREZZO	00162100515*	(1) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/02/2005 Trascrizione in atti dal 09/03/2005 Repertorio n.: 139639 Rogante: CIRIANNI GIOVAN BATTISTA Sede: AREZZO			
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 2995.1/2005)			

Totale Generale: vani 4,5 m² 46 Rendita: Euro 39.190,32

Unità immobiliari n. 5

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



[Firma]

Data presentazione: 03/06/1994 - Data: 23/07/2024 - n. 1337194 - Richiedente: GHNMRC61H25A390Z
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima Planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend. 496



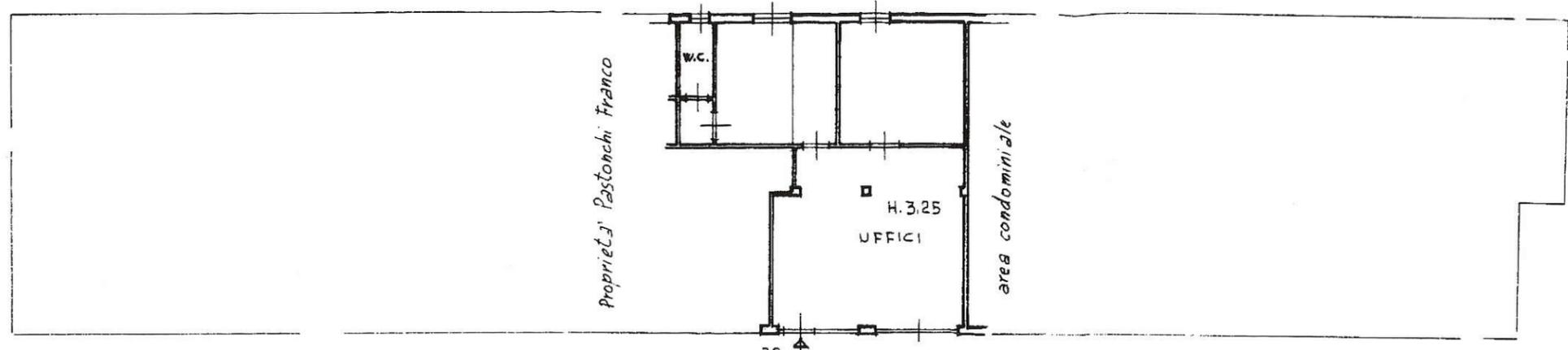
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. AN (CEU)
LIRE
400

Planimetria di u.i.u. in Comune di **CORTONA** via **SACCO E VANZETTI (Camucia)** civ. **28**

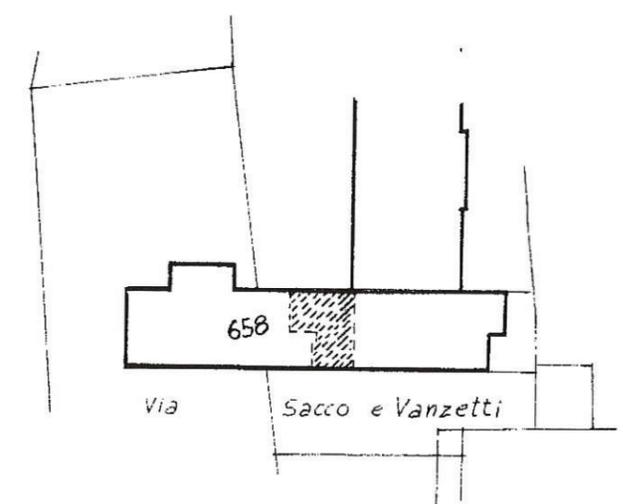
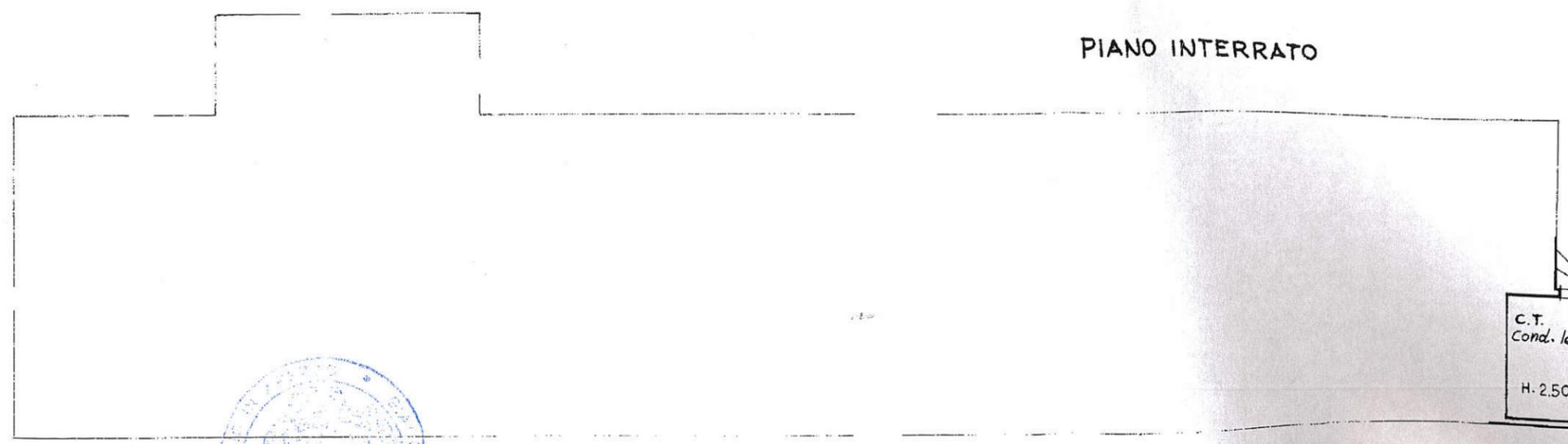
Piazza De Gasperi

PIANO TERRA



Via Sacco e Vanzetti

PIANO INTERRATO



PLANIMETRIA 1:1000

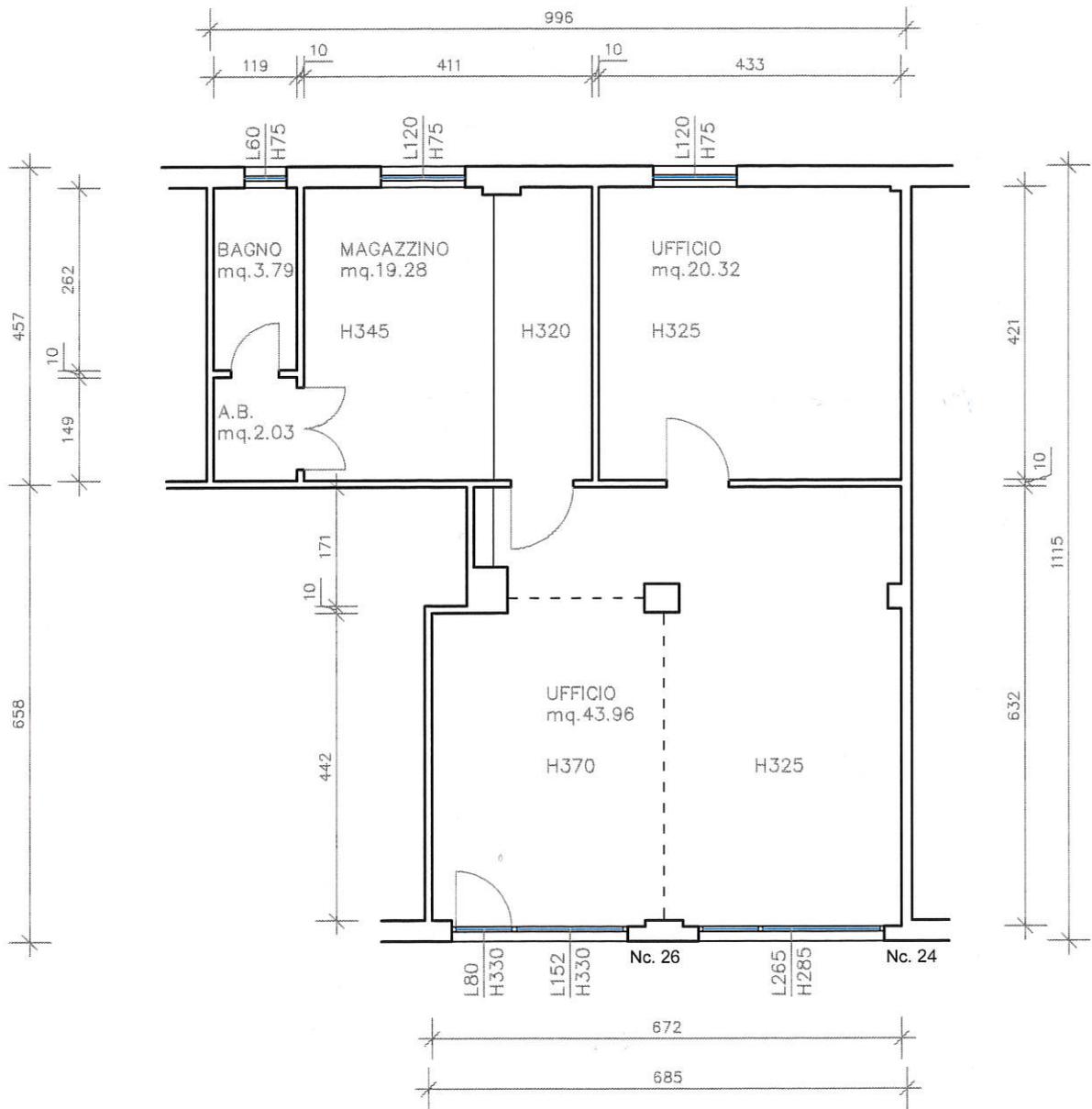
ORIENTAMENTO



MARCO CHIANDA

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOMETRA (Titolo, cognome e nome) MEARINI FABRIZIO	RISERVATO ALL'UFFICIO
Identificativi catastali F. 107 n. 658 sub. 20		Isritto all'albo de GEOMETRI della provincia di PERUGIA n. 1808	

Data presentazione: 03/06/1994 - Data: 23/07/2024 - n. 1337194 - Richiedente: GHNMRC61H25A390Z



Via Sacco e Vanzetti
PIANTA PIANO TERRA

Unità immobiliare a uso direzionale in Comune di Cortona frazione Camucia Via Sacco e Vanzetti 24-26
Proprietà: Coingas S.p.A scala 1:100

MARCO GALLANDI

