



AUTORIMESSA PIACENZA

OGGETTO DELLA STIMA

Oggetto della stima è l'immobile posto in Via S. Franca, 60.

L'immobile in oggetto è un'autorimessa posta all'interno di un grosso complesso immobiliare di recente costruzione.

UTENZE PRESENTI

Corrente elettrica all'interno del box

SERVIZI VICINANZE

L'immobile è posto nel centro cittadino di Piacenza, è servito da Bus nelle immediate vicinanze e da ogni tipologia di servizi.

La posizione dell'immobile è di facile rivendibilità in quanto nella zona i parcheggi scarseggiano.

VINCOLI

Non sono presenti vincoli se non quelli delle dimensioni di accesso all'autorimessa dal portone principale (autorimessa interrata).

SERVITÙ

Non è gravata da servitù attive o passive.

PGT

Si omette lo studio del PGT in quanto l'autorimessa è all'interno di un complesso immobiliare molto grande ed è impossibile pensare ad una potenziale espansione dell'immobile stesso.

VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

Per effettuare la verifica di conformità urbanistica è stato richiesto un accesso agli atti presso il Comune interessato ma attualmente si è ancora in attesa dell'appuntamento per la visione delle eventuali pratiche reperite.

SOPRALLUOGO

Non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'immobile in quanto non è stato possibile reperire le chiavi.



STIMA

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ATTUALE

Per la determinazione del prezzo di vendita dell'autorimessa, ci si avvale di quotazioni dei borsini immobiliari e determinazione del bene.

La pubblicazione borsino immobiliare appura che in zona le quotazioni dei garage possano variare da 1105 euro/mq a 1842 euro/mq del bene.

Essendo la consistenza del bene di cca 16mq e considerando la vetustà dello stesso, appare adeguata una quotazione media di 1474 euro/mq.

La quotazione media determina un valore del bene paria a: **23584,00** euro.



DETERMINAZIONE VALORE DI VENDITA IMMEDIATA A CORPO.

Il momento storico attuale generato dalla pandemia ha creato una contrazione delle compravendite immobiliari. La contrazione, considerando anche la possibilità o meno di utilizzare i vari bonus messi a disposizione dello Stato per la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare esistente, resta comunque un fattore ostativo nelle compravendite di immobili impegnativi come l'oggetto di stima.

Le compravendite nel 2020 sono state relativamente basse e questo porta ad avere ancora sul mercato un numero elevato di immobili, maggiore rispetto alla normalità.

L'incremento del numero di immobili sul mercato genera una maggiore scelta per il potenziale acquirente che è facilitato dalla possibilità di confrontare più immobili e scegliere quello a prezzo inferiore.

La tipologia dell'immobile oggetto di stima non da questa possibilità in quanto è praticamente unico nel suo genere e nella zona ove è posizionato.

La singolarità dell'immobile racchiude in se una serie di caratteristiche negative per il mercato immobiliare:

- Grandi dimensioni;
- Vincoli nella trasformazione dell'edificio;
- Necessità di realizzare interventi per renderlo fruibile nell'immediato;
- Location con platee di potenziale acquirenti limitata;

Tutti questi fattori comportano la non immediata rivendibilità dell'immobile e soprattutto non consentono l'acquisto da parte di "chiunque" dell'immobile stesso.

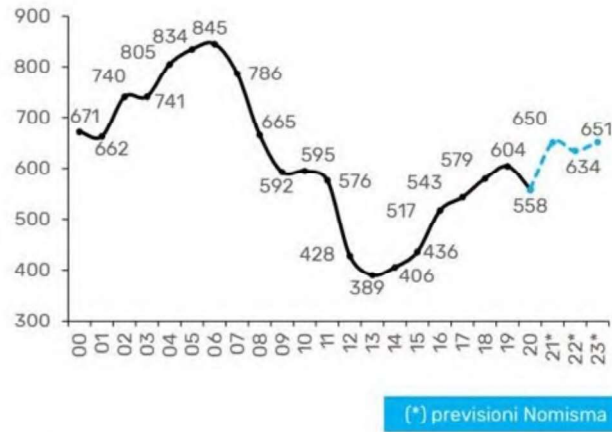
L'acquirente tipo dovrà necessariamente essere una persona (fisica o giuridica) con disponibilità economiche necessarie all'acquisto, progettazione e sistemazione dell'immobile prima di immetterlo nuovamente sul mercato o di metterlo a reddito.

L'immobile se venduto con il suo prezzo di mercato, rischierebbe di rimanere invenduto per diverso tempo, in disaccordo con la necessità da parte del venditore di fare cassa nel più breve tempo possibile.

A tal scopo, prendendo in considerazione anche le previsioni Nomisma è possibile immaginare che in caso di immediato realizzo alla data odierna, il prezzo verrebbe contrattato al ribasso per permettere un acquisto cauto da parte del potenziale acquirente.



ITALIA - NUMERO DI COMPRAVENDITE RESIDENZIALI E PREVISIONI (migliaia)



Fonte: Agenzia delle Entrate

A tal scopo si sono effettuate delle verifiche su immobili riconducibili a tipologie similari e verificando i prezzi a base d'asta e i prezzi di aggiudicazione, verificando che la diminuzione è attorno al 20% dal prezzo di mercato. Pertanto in caso di compravendita immediata a corpo e nello stato in cui è l'immobile, si reputa congrua una diminuzione di prezzo di cca il **20 %**.

VALORE IMMOBILE CON POSSIBILITA' DI VENDITA IMMEDIATA A CORPO	=	23600,00 Euro	x	0,8 %	=	18 880,00 €
---------------------------------------------------------------------	---	---------------	---	-------	---	-------------



DETERMINAZIONE VALORE IMPONIBILE CATASTALE

MODALITÀ DI CALCOLO

La base imponibile si calcola seguendo utilizzando la seguente formula:

$$V_{imp} = R_{cat} \times 1.05 \times K_{cat}$$

- V_{imp} = Valore imponibile
- R_{cat} = Rendita catastale
- Rivalutazione della rendita al 5%
- K_{cat} = Moltiplicazione del valore così ottenuto per uno dei coefficienti previsti dalla normativa.

Il secondo punto per il calcolo della base imponibile consiste nel rivalutare la rendita catastale al 5%, questa rivalutazione riguarda tutti gli immobili indipendentemente dalla categoria catastale di riferimento.

Il terzo punto per il calcolo della base imponibile IMU consiste nel moltiplicare il valore precedentemente ottenuto, secondo uno dei coefficienti moltiplicatori previsti dalla normativa:

Categoria catastale	Moltiplicatore
A (tranne A/10)	160
A/10	80
B	140
C/1	55
C/2 - C/6 - C/7	160
C/3 - C/4 - C/5	140
D (Tranne D/5)	65
D/5	80
Terreni	135

Fonte art. 1, comma 746-747, della legge n. 160 del 2019



VALORE IMPONIBILE CATASTALE

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Rendita	Rendita rivalutata 5%	K	Valore imponibile
F	120	119	172	C/6	128,08 €	134,48 €	135	18 155,34 €
								18 155,34 €

CONCLUSIONI

Dai calcoli eseguiti si può con ragionevole approssimazione determinare il valore dell'immobile al 2021 pari a:

Valore di mercato anno 2021 = 23.600,00Euro

Valore vendita immediata a corpo = 18.800,00Euro

Il tecnico

Ing. Ravasio Manuel

