

COMUNE DI AGLIANO TERME

Provincia di Asti

Piazza Roma, 21 – 14041 AGLIANO TERME
Tel. 0141/954023 – Fax 0141/954564
Ufficio Tecnico Comune di Agliano Terme
E-mail : tecnico@comune.aglianoterme.at.it

**PERIZIA TECNICA DI STIMA CANONE DI LOCAZIONE DI N.1 UNITA' IMMOBILIARE
RESIDENZIALE DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO L'IMMOBILE DENOMINATO
"CONDOMINIO MIRAVALLE" NEL COMUNE DI AGLIANO TERME - VIA COLOMBO N. 15.**

Agliano Terme, li 31/07/2024

***Il Responsabile del Servizio Tecnico
Arch. Falletti Rossella***

PERIZIA

redatta al fine di determinare consono valore di locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Agliano Terme – Via Cristoforo Colombo N.15 .

1. PREMESSE

La sottoscritta architetto Rossella Falletti, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Agliano Terme, nominata con provvedimento del Sindaco N. 3 del 13/06/2024, esperiva accertamenti procedendo alla individuazione dell'immobile, effettuava le necessarie ricerche presso gli uffici competenti, ponendosi così in grado di esporre la presente relazione di perizia avente lo scopo di descrivere, quantificare e valutare i beni immobili in oggetto.

La presente relazione comprende :

- Individuazione catastale dell'Unità Immobiliare ;
- Descrizione e consistenza dei beni ;
- Valutazione;

Si allegano inoltre visure catastali, estratto di mappa, estratto del P.R.G.C, planimetria dell'Unità Immobiliare.

2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è così individuato all'U.T.E. :

➤ ALLOGGIO

Foglio 7 Particella 451 Subalterno 5

Indirizzo: VIA C. COLOMBO - Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 227,24, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,0 vani

Dati di superficie: Totale: 72 m2 Totale escluse aree scoperte b): 69 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AGLIANO TERME (A072) (AT) Foglio 7 Particella 451

➤ BOX AUTO

Foglio 7 Particella 451 Subalterno 16

Indirizzo: VIA C. COLOMBO Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 30,99, Categoria C/6, Classe U, Consistenza 15 m2

Dati di superficie: Totale: 17 m2

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di AGLIANO TERME (A072) (AT) Foglio 7 Particella 451

3. CONSISTENZA DEL BENE

L'immobile in cui si trova l'Unità Immobiliare oggetto della presente è situato in Via Cristoforo Colombo N.15, Agliano Terme (AT), denominato Condominio Miravalle.

La collocazione nel tessuto urbano vede l'immobile inserito nel contesto dell'area del pieno concentrico, in posizione di accesso privilegiato a tutti i servizi.

- Fermata delle autolinee di trasporto pubblico ad una distanza inferiore ai duecento metri.
- Istituti scolastici (infanzia e primaria) rispettivamente a meno di duecento e trecento metri.
- Spazi mercatali a meno di duecentocinquanta metri.
- Dimora Comunale e Servizi Postali a meno di trecento metri.
- Caserma dei Carabinieri a meno di trecento metri.
- Varie attività di somministrazione nelle immediate vicinanze.
- Farmacia e servizi ambulatoriali di medicina di base facilmente raggiungibili a piedi.

L'immobile inoltre ha il suo accesso principale su Via Colombo, strada comunale del concentrico a senso unico di marcia, con ampia disponibilità di posteggio nell'area immediatamente sottostante al Condominio, mentre l'accesso all'autorimessa privata avviene dal lato opposto, sul prolungamento viario, tramite ampia zona di corte di pertinenza del condominio stesso.

Lo stato di conservazione del fabbricato nel suo complesso è buono e tutte le funzionalità sono ampiamente garantite così come il decoro dello stabile.

La collocazione dello stabile, sussistente come elemento privo di adiacenze, è ottima da un punto di vista della visuale lato sulle colline e panorama circostante, completamente tutelato sotto vincolo UNESCO " I Paesaggi Vitivinicoli Tipici del Piemonte; Langhe, Roero e Monferrato"-

L'unità immobiliare oggetto della presente è stata oggetto di completa ristrutturazione interna e totale ammodernamento nell'anno 2023 che ha visto interventi di totale rifacimento di:

- Serramenti esterni ed interni
- Impianto termico (riscaldamento autonomo)
- Impianto elettrico
- Pavimentazioni
- Decorazione delle pareti
- Servizi igienici
- Impianto idraulico.
- Serramento di ingresso blindato.

Appartamento composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, n.2 camere. Fornito di due arie e tre balconi ad uso esclusivo.

La superficie utile dell'alloggio è di 55 metri quadrati mentre quella dei balconi di 9 metri quadrati.

Tutte le camere, a parte il corridoio d'ingresso, sono dotate di aerazione diretta.

I due balconi sono accessibili dalla cucina (lato cortile) e dalla camera da letto (lato Via Colombo) e l'alloggio risulta quindi fornito di arie e vedute su entrambe i lati.

Risulta a pertinenza diretta dell'alloggio una cantina di metri quadri 9 (circa).

Il subalterno 17 si riferisce ad una autorimessa ad uso esclusivo di mq 15,00 circa.

4. VALUTAZIONE DEL BENE

Al fine di pervenire al più probabile valore di mercato si provvede ad eseguire una valutazione tramite duplice metodologia.

- Valutazione Analitica
- Valutazione Sintetico – Comparativa

Valutazione Analitica

Per valutare analiticamente il bene oggetto della presente si è provveduto a:

1. Rilevare i valori registrati all'Agenzia dell'Entrate per le locazioni nel territorio di riferimento nell'ultima sezione di dati disponibile.
2. Parametrare in maniera ampiamente motivata tali dati al fine di adattarli alla congiuntura del bene di riferimento e renderli il più aderenti possibile alla realtà del bene da stimare.

3. Procedere alla definizione della Superficie Commerciale del bene da stimare.
4. Valutare eventuali apprezzamenti / deprezzamenti del bene da periziare dettati dalla sua conformazione particolare e dal suo posizionamento.
5. Valutare analiticamente il risultato di quanto ricavato.

1) Valutazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Per il territorio di Agliano Terme i valori registrati dall'Agenzia dell'Entrate, ultima sezione di dati secondo semestre dell'anno 2023, fissa dei valori di riferimento per una unità immobiliare in zona CONCENTRICO con stato di conservazione NORMALE ai 1,6 € / mq. Si ritiene la datazione degli elementi consona e quindi si procede alla parametrizzazione.

2) Parametrizzazione dei Valori dell'Agenzia delle Entrate

L'Unità Immobiliare ha subito una ristrutturazione completa e totale adeguamento agli standard di risparmio energetico nell'anno 2023. E' dotata di tutte le conformità degli impianti e risulta essere attualmente allo stato dell'arte. Non è inoltre ancora stata posta sul mercato o abitata dopo la ristrutturazione quindi lo stato di conservazione non può essere definito come NORMALE ma deve essere considerato PRISTINO / OTTIMO.

Per questo motivo si ritiene necessario parametrare allo stato delle condizioni dell'immobile il Valore di 1,6 €/mq rilevato per le altre transazioni in zona fornito dall'Agenzia dell'Entrate con un incremento del 50% portando il Valore a 2,4 €/mq del suddetto, al fine di poterne rispecchiare le condizioni pristin.

3) Definizione della Superficie Commerciale del bene.

- Si considerano 55 mq di superficie utile dell'alloggio.
- Si considerano 9 mq di balconi, ragguagliabili ad un 50% della loro estensione utile per un totale di 4,5 mq.
- Si considerano 9 mq di cantina, ragguagliabili ad un 50% della loro estensione utile per un totale di 4,5 mq.
- Si considerano 15 mq di autorimessa pertinenziale, ragguagliabili ad un 50% della loro estensione utile, per un totale di 7,5 mq.
-

Totale: 71, 5 metri quadri Commerciali.

4) Apprezamenti e deprezzamenti.

Si sono considerati gli elementi esposti per valutare deprezzamenti / apprezzamenti del bene tali da riflettersi nella valutazione e si sono evidenziati i seguenti elementi:

- Vista panoramica da almeno un lato dell'immobile, con balcone di proprietà.
- Accesso a servizi di varia natura in immediata prossimità allo stabile.
- Ampia possibilità di posteggio ulteriore all'autorimessa pertinenziale.
- Verde e arredo urbano in immediata adiacenza all'immobile.
- Corte / giardino condominiale.
- Unità abitativa con due arie / affacci.
- Riscaldamento autonomo.
- Portone di accesso blindato.
- Servizi igienici appena ristrutturati.
- Impianti completamente ristrutturati.
- Prestazioni energetiche dell'Unità Abitativa.
- Stato di condizione generale (Unità Abitativa appena ristrutturata e mai fruita).

Dati questi apprezzamenti si può considerare un apprezzamento netto del bene, e quindi del suo tenore di locazione rispetto agli standard evidenziati dall'Agenzia delle Entrate del 55 % del valore base.

5) Valutazione analitica del bene.

Considerati quindi :

- Un valore di locazione per immobili in condizioni ottimali come parametrato al punto 2 della presente di : 2,4 € / mq.
- Una superficie commerciale dell'immobile di 71, 5 mq commerciali.
- Apprezamenti e deprezzamenti : valore del bene / locazione + 55%

avremo :

$71,5 * 2,4 = 171,6$ € di canone di locazione , che con l'apprezzamento del 55% dovuto alle condizioni dell'unità immobiliare porta a :

$171,6 € + 55 \% = 265,98 €$ di locazione base per l'unità immobiliare oggetto della presente.

Valutazione Sintetica Comparativa

Al fine di poter valutare tramite procedura Sintetica Comparativa il bene oggetto della presente perizia si è provveduto a realizzare una analisi del mercato immobiliare di riferimento della zona, ovvero quello relativo alle Locazioni in zona allargata a località limitrofe equiparabili, per poter ottenere i dati necessari alla valutazione.

Si evidenzia che:

- Il mercato delle Locazioni di Agliano Terme così come nei comuni limitrofi, al netto delle locazioni brevi e legate al turismo, interessa circa il 25% delle proprietà attualmente in essere all'interno del Comune, buona parte delle quali site nel concentrico.
- Delle locazioni prese in oggetto nell'analisi di mercato condotta alcune riguardano stabili di età simile a quella del Condominio Miravalle dove l'Unità Immobiliare è collocata e generalmente possono vantare simile accesso ai servizi.
- Sussistono minime difformità nella presenza di viste panoramiche apprezzanti il bene, anche considerato che tutte le abitazioni prese in esame ricadono ugualmente nel concentrico e nella zona Unesco e su essa si affacciano.
- Alcuni casi presi in esame sono dotati di autorimessa pertinenziale.

Nella media dei casi presi in esame, al netto delle variazioni di piano e della presenza di autorimesse, comparando anche tipicità di alcuni immobili valutati, appare come discriminante più evidente quella dello stato di conservazione che in nessun caso è pristino come quello dello stabile oggetto della presente.

E' stato quindi necessario, una volta ricavato un valore medio di locazione, rapportarlo sinteticamente e comparativamente alle condizioni dell'Unità Abitativa oggetto della presente.

Nel complesso la media dei piani invece è risultata poco o per nulla influente, con varie locazioni al piano terra e alcune a piani superiori, compensate.

I valori di locazione media risultano elevati rispetto alle statistiche presentate dall'Agenzia delle Entrate valutati nel procedimento Analitico, anche per la già annotata presenza di una fascia ridotta di immobili in locazione (meno del 25% del totale del patrimonio).

A fronte di un valore di locazione medio di 2,60 € / mq commerciale rilevato dall'Analisi di Mercato e delle locazioni prese in esame per l'area di riferimento avremo che :

*Valore base rilevato per unità in condizioni normali / buone ma non pristinie / ottime
* adeguamento delle condizioni di conservazione * aggiustamento condizioni
specifiche * superficie = Valore di locazione.*

Metri quadri Commerciali : 71,5

Valore di locazione medio comparativo : 2,60 €/mq

Adeguamento a stato pristino, equiparabile al nuovo e condizioni specifiche: 50%

Totale stimato: 278,85 € di locazione base per l'unità immobiliare oggetto della presente.

Conclusioni :

Si evidenzia come i risultati delle valutazioni analitiche e comparative siano sostanzialmente in linea, avendo come valori di locazione stimati:

Valutazione Analitica : **265,98 €**

Valutazione Comparativa : **278,85 €**

Si ritiene dunque di poter considerare un canone di locazione correttamente stimato di **€ 275,00** mensili per l'unità abitativa in oggetto.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico

(Firmato Digitalmente)

Architetto Falletti Rossella