



Prato, 23 ottobre 2017

Spett. **Unione Regionale Toscana UIL**
riservata personale per
il Segretario Generale Confederale

il Segretario Tesoriere

Loro Sedi

OGGETTO: Sede fiorentina dell' Unione Sindacale, CAF - UIL, ITAL - UIL e ENFAP Regionali in
Via l. Stima del valore locativo del complesso.
Rapporto preliminare

In risposta alla cortese sollecitazione, anticipo come segue le conclusioni dell' indagine condotta in vista della stima del valore locativo del complesso in oggetto, costituito dalle unità immobiliari distinte con i subalterni 4, 589 e 590 della particella 3017 al Foglio del Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, considerato come cespite unitario:

- **Valore di mercato del cespite € 2.490.000,00**
- **Valore locativo mensile € 11.400,00**

Il suddetto valore locativo corrisponde ad un rendimento lordo del 5,5% sul valore di mercato, superiore sia ai rendimenti *effettivi* nella zona censuaria di riferimento C15 desumibili dalle rilevazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell' Agenzia delle Entrate (oscillanti fra il 4,02 ed il 4,37%) che a quelli *attesi* desumibili dalle rilevazioni degli asking-prices dell' Ufficio Studi della piattaforma Immobiliare.it (questi ultimi nell' intorno del 5%).

Stante l' indisponibilità di dati significativi ed attendibili sui valori locativi (ricordo che i contratti di affitto conservati presso l' Ufficio del Registro hanno natura di atti privati non accessibili se non ai diretti interessati, all' Agenzia delle Entrate ed agli Uffici Giudiziari), è stato necessario adottare un procedimento di stima indiretto attraverso la preliminare stima del valore di mercato del compendio e la successiva applicazione a questo del saggio di rendimento che più probabilmente si verificherebbe in una libera contrattazione avuto riguardo ai dati medi effettivi e attesi, ricavabili con opportune elaborazioni dalle rilevazioni OMI (attendibili in quanto rilevati con ispezioni dirette sugli atti) e dalla pubblicistica di settore.

Non sono stati utilizzati i valori locativi minimi e massimi pubblicati da OMI se non come termine di confronto, risultando arbitraria la scelta di un qualsiasi valore interno (ma anche esterno) al range rappresentato in assenza di elementi che li correlino ai connotati specifici degli immobili locati pur assolutamente rilevanti in sede di formazione del prezzo.

Preciso che i valori indicati (di mercato e quindi locativo mensile) sono stati stimati avuto riguardo ai connotati qualitativi e quantitativi degli stabili comparabile e obiettivo, questi ultimi rappresentati in specie dalla Superficie Esterna Lorda (SEL) e dalla Superficie Interna Netta (SIN) sia delle unità immobiliari costituenti il compendio che di quelle del complesso assunto come termine di paragone per la stima (immobile comparabile), posto nello stesso ambito territoriale di mercato al civico 11 di Via Empoli e materia di atto di

compravendita rogato dal notaio dr. Niccolò Rinaldi il 24 marzo 2017, dettagliatamente esaminato con i relativi allegati in vista della valutazione.

L'analisi è stata condotta in aderenza agli Standards Internazionali di Valutazione (IVS) ed alle prescrizioni delle Linee Guida ABI, adottando per la stima del valore di mercato gli algoritmi di calcolo propri del Market Comparison Approach (MCA).

Le superfici sono state calcolate in ottemperanza alle indicazioni operative del Sistema Italiano di Misurazione (SIM) applicate alle planimetrie catastali dei complessi comparabile e obiettivo, in quest' ultimo caso previa verifica metrica e morfologica in loco.

Premesso che l'ambito di mercato, nel quale sono ubicati sia il complesso di Via Corcos (immobile obiettivo) che il complesso assunto quale "comparabile", risulta collocato sia dai dati OMI che Immobiliare.it fra quelli con minori quotazioni nel Comune, la stima ha tenuto conto ed è coerente con le tendenze di prezzo rilevate da OMI nei periodi 2014-2016 e 2015-2017. Queste espongono decrementi medi:

- dei valori di mercato rispettivamente del 5,72% e del 5,95% su base annua (con tendenza deflazionistica in amplificazione);
- dei valori locativi rispettivamente del 5,77% e del 6,01% su base annua (con tendenza qualitativamente analoga).

A scopo prudenziale e assumendo che le tendenze rilevate debbano in prospettiva attenuarsi, la stima ha assunto come variazione tendenziale dei valori di mercato un tasso di decremento annuo del 2,44%, pari alla metà di quello dei prezzi massimi rilevati nel periodo 2015-2017.

Il valore locativo mensile del complesso, stimato come detto in € 11.400,00, si colloca all' interno della forbice dei valori locativi minimo di € 11.047,00 e massimo di € 15.403,00 calcolabili sulla base dei corrispondenti valori unitari OMI e della SIN effettiva.

In realtà la soluzione planimetrica "a piastra" adottata per il complesso non risulta la più efficiente in vista della destinazione.

A titolo esemplificativo di questa evidenza ho rappresentato la ripartizione delle superfici interne del complesso assunto come "comparabile" (distribuito più correttamente "in linea") a fronte di quello "obiettivo". È evidente la spropositata eccedenza degli spazi di distribuzione di quest' ultimo nei rispetti del primo (27,86% contro il 17,92%).

Anche assunto che ciò sia in parte attribuibile alla specificità dell' uso, ritengo che non meno del 5% di eccedenza sia dovuto alla scelta distributiva non particolarmente felice. Ciò ovviamente determina sia una minore "utilità" delle superfici del complesso che una ingiustificata maggiore onerosità di gestione, con ovvii riflessi sul valore locativo.

A tener conto di ciò ma, preciso, al mero scopo di una più corretta comparazione con i valori OMI, ho rideterminato la SIN effettiva di mq. 1.555,95 in una SIN normalizzata di mq 1.478,15.

La forbice di cui prima viene quindi meglio rappresentata da un valore locativo minimo di € 10.494,87 e massimo di € 14.633,69, dove il valore locativo stimato di € 11.400,00 si colloca in una posizione intermedia fra il minimo ed il medio di € 12.564,28 ben giustificata dalla inusuale consistenza superficiale del complesso.

Riservandomi di consegnare nella presente settimana la stesura dettagliata della perizia, accludo al presente rapporto sintetico:

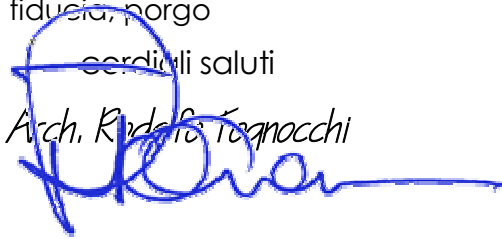
1. prima pagina del nominato atto di compravendita;
2. piante in scala 1: 100 dei compendi assunti come comparabile e obiettivo;
3. estratto di mappa catastale f. 70, con individuazione del complesso alla particella 3017
4. visura catastale delle unità immobiliari costituenti il compendio comparabile;
5. visure catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio obiettivo;
6. tabella di raffronto fra i dati quantitativi geometrici dei due compendi;
7. estratti delle basi dati pubblicate da OMI per la Zona C14 e la contermina C15 nel Comune di Firenze;
8. tabella di stima dei saggi effettivi di rendimento 2017 su base OMI

9. tabella di calcolo del valore di mercato, il cui risultato deriva dall' applicazione degli algoritmi di calcolo propri del MCA;
10. tabella di stima del valore locativo e dei valori benchmark su base OMI.

Nel ringraziare anticipatamente per la fiducia, porgo

cordiali saluti

Arch. Rodolfo Tognocchi



Destinazioni	Comparabile (1)		Obiettivo (2)					Δ % (2)-(1)
	Tot.	%	Sub 4	Sub 589	Sub 590	Totale	%	
Atrii, disimpegni attesa	42,00	17,92	107,90	124,40	201,20	433,50	27,86	9,94
Bagni	22,80	9,73	3,90	20,10	19,90	43,90	2,82	
Uffici	162,30	69,26	78,50	344,20	498,10	920,80	59,18	
Archivi e depositi	7,25	3,09	5,55	95,40	56,80	157,75	10,14	
SIN	234,35	100,00	195,85	584,10	776,00	1.555,95	100,00	
SEL	263,70		213,8	638,6	848,5	1.700,90		
SIN/SEL		88,87%					91,48%	

Destinazioni	Comparabile (1)		Obiettivo (2)					Δ % (2)-(1)
	Tot.	%	Sub 4	Sub 589	Sub 590	Totale	%	
Atrii, disimpegni attesa	42,00	17,92	107,90	124,40	201,20	433,50	27,86	9,94
Bagni	22,80	9,73	3,90	20,10	19,90	43,90	2,82	
Uffici	162,30	69,26	78,50	344,20	498,10	920,80	59,18	
Archivi e depositi	7,25	3,09	5,55	95,40	56,80	157,75	10,14	
SIN	234,35	100,00	195,85	584,10	776,00	1.555,95	100,00	
SEL	263,70		213,8	638,6	848,5	1.700,90		
SIN/SEL		88,87%					91,48%	

Zona	Anno	Sem.	Valore di mercato				Valore locativo mensile			
			Unità di misura	Minimo	Massimo	Medio	Unità di misura	Minimo	Massimo	Medio
C14	2014	2	mq lordo	€ 2.100,00	€ 3.100,00	€ 2.600,00	mq netto	€ 7,90	€ 11,70	€ 9,80
	2016	2	mq lordo	€ 2.000,00	€ 3.000,00	€ 2.500,00	mq netto	€ 7,50	€ 11,30	€ 9,40
			Δ	-€ 100,00	-€ 100,00	-€ 100,00		-€ 0,40	-€ 0,40	-€ 0,40
			Δ %	-	3,23%	-		- 5,06%	- 3,42%	- 4,08%
			Δ % su anno	-	-	-		-	-	-
				2,35%	1,60%	1,90%		2,50%	1,70%	2,02%
C15	2014	2	mq lordo	€ 2.100,00	€ 3.000,00	€ 2.550,00	mq netto	€ 8,30	€ 11,90	€ 10,10
	2016	2	mq lordo	€ 1.800,00	€ 2.700,00	€ 2.250,00	mq netto	€ 7,10	€ 10,70	€ 8,90
			Δ	-€ 300,00	-€ 300,00	-€ 300,00		-€ 1,20	-€ 1,20	-€ 1,20
			Δ %	-	10,00%	-		- 14,46%	- 10,08%	- 11,88%
			Δ % su anno	-	-	-		-	-	-
				6,90%	4,88%	5,72%		6,98%	4,92%	5,77%

Zona	Anno	Sem.	Unità di misura	Valore di mercato			Unità di misura	Valore locativo mensile		
				Minimo	Massimo	Medio		Minimo	Massimo	Medio
C14	2015	1	mq lordo	€ 2.100,00	€ 3.100,00	€ 2.600,00	mq netto	€ 7,90	€ 11,70	€ 9,80
	2017	1	mq lordo	€ 1.900,00	€ 2.800,00	€ 2.350,00	mq netto	€ 7,20	€ 10,50	€ 8,85
				Δ -€ 200,00	-€ 300,00	-€ 250,00		-€ 0,70	-€ 1,20	-€ 0,95
				Δ % - 9,52%	- 9,68%	- 9,62%		- 8,86%	- 10,26%	- 9,69%
				Δ % su anno - 4,65%	- 4,73%	- 4,70%		- 4,34%	- 5,00%	- 4,73%
C15	2015	1	mq lordo	€ 2.000,00	€ 2.900,00	€ 2.450,00	mq netto	€ 7,90	€ 11,50	€ 9,70
	2017	1	mq lordo	€ 1.800,00	€ 2.500,00	€ 2.150,00	mq netto	€ 7,10	€ 9,90	€ 8,50
				Δ -€ 200,00	-€ 400,00	-€ 300,00		-€ 0,80	-€ 1,60	-€ 1,20
				Δ % - 10,00%	- 13,79%	- 12,24%		- 10,13%	- 13,91%	- 12,37%
				Δ % su anno - 4,88%	- 6,67%	- 5,95%		- 4,94%	- 6,73%	- 6,01%

Stima dei saggi di rendimento effettivi anno 2017 1° semestre				
	Minimo	Massimo	Medio	
Valori di mercato (per mq di SEL)	€ 1.800,00	€ 2.500,00		
rapporto SIN/SEL	0,85	0,93		
valore ragguagliato a SIN	€ 2.117,65	€ 2.688,17		
reddito mensile	€ 7,10	€ 9,90	€	8,50
reddito annuo	€ 85,20	€ 118,80	€	102,00
saggio di rendimento	4,02%	4,42%	4,22%	

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

STIMA DI IMMOBILE POSTO IN (Immobile obiettivo)	VIA FIRENZE	CATASTO	F	PART.	SUB
				3017	VARI

foglio di calcolo concesso in uso dall'autore: arch. Rodolfo Tognocchi - Prato - tel. 329 596 7565

DATI CORRETTIVI DELLA STIMA IN RAGIONE DI TEMPO, DOTAZIONI E STATO DEGLI IMMOBILI						
Saggio medio storico annuale di variazione dei prezzi	-2,44%	per il segmento di mercato (elaborazione su dati OMI)		Saggio medio mensile di variazione dei prezzi		-0,20%
Immobile	A		B		C	
Prezzo storico	€	360.000,00	€	360.000,00	€	360.000,00
Aggiustamento marginale del prezzo in ragione di mese	-€	720,00	-€	720,00	-€	720,00
mesi antecedenti		6		6		6
Variazione totale del prezzo alla data di stima	-€	4.320,00	-€	4.320,00	-€	4.320,00
Costo di costruzione di impianto di servizio igienico	€	3.000,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 150,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e in ragione di numerosità e anzianità dei servizi	€	16.200,00	€	16.200,00	€	16.200,00
Costo di costruzione di impianto di climatizzazione	€	207.500,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 10.375,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto di climatizzazione	€	93.375,00	€	93.375,00	€	93.375,00
Costo di costruzione di impianto elettrico (terziario)	€	85.600,00	Quota d'ammortamento in ragione di anno		5,00%	€ 4.280,00
Aggiustamento del prezzo in rapporto a Obiettivo e presenza e anzianità dell'impianto elettrico	€	38.520,00	€	38.520,00	€	38.520,00
Costo manutentivo da scadente a ottimo, per mq	€	600,00	Costo manutentivo da scadente a ordinario, per mq SL		€ 370,00	
Costo manutentivo da ordinario a buono, per mq	€	210,00	Costo manutentivo da buono a ottimo, per mq SL		€ 50,00	
CONCLUSIONI DELLA STIMA						
Obiettivo ragguagliato a	A		B		C	
Valore non corretto		€ 360.000,00		€ 360.000,00		€ 360.000,00
	Delta		Delta		Delta	
Variazione su data stima	6	-€ 4.320,00	6	-€ 4.320,00	6	-€ 4.320,00
Sup. principale	1.437,20	€ 1.848.957,80	####	€ 1.848.957,80	####	€ 1.848.957,80
Soppalchi e mansarde abitabili	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Verande	- 7,71	-€ 9.918,92	- 7,71	-€ 9.918,92	- 7,71	-€ 9.918,92
Autorimessa	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Stallo di parcheggio	- 8,40	-€ 10.806,60	- 8,40	-€ 10.806,60	- 8,40	-€ 10.806,60
Balcone	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Terrazza attico	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Soffitta/cantina	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Resede ext. privato	-	€ -	-	€ -	-	€ -
Servizi igienici	5	€ 16.200,00	5	€ 16.200,00	5	€ 16.200,00
Climatizzazione	1	€ 93.375,00	1	€ 93.375,00	1	€ 93.375,00
Impianto elettrico	0	€ 38.520,00	0	€ 38.520,00	0	€ 38.520,00
Stato manutentivo		€ 158.220,00		€ 158.220,00		€ 158.220,00
Ascensore	0	€ -	0	€ -	0	€ -
Valore ragguagliato		€ 2.490.227,29		€ 2.490.227,29		€ 2.490.227,29
Divergenza % assoluta	0,00%					
Pesi ponderali		33,33%		33,33%		33,33%
Valore di stima (media ponderata) dell' Immobile Obiettivo					€	2.490.000,00

Valore di mercato del compendio € 2.490.000,00						
saggio di rendimento anno		5,50%				
Valore locativo annuo €		136.950,00				
Valore locativo mensile €		11.412,50				
OMI 1 sem 2017: Benchmark Valori locativi mensili						
Superficie Interna Netta (SIN)		Max unitario	Min unitario	Max Totale	Min Totale	Medio Totale
Superficie effettiva	mq	€ 9,90	€ 7,10	€ 15.403,91	€ 11.047,25	€ 13.225,58
deduzione per specificità morfologiche penalizzanti	-5,00%					
Superficie normalizzata	1.478,15	€ 9,90	€ 7,10	€ 14.633,69	€ 10.494,87	€ 12.564,28