

Addendum nr. 1 alla perizia di stima

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL
DEPREZZAMENTO ECONOMICO PER UNITA' RESIDENZIALE
AD USO UFFICI OCCUPATA NEL COMUNE DI TRENTO
PP.MM. 19,32,34 E 46 DELLA P.ED. 5555 C.C. TRENTO

ADDENDUM NR. 1 ALLA PERIZIA DI STIMA D.D. 30 GENNAIO 2024

Trento, 05 febbraio 2024

Committente:

**Ordine dei medici chirurghi e
degli odontoiatri della
Provincia di Trento**

Via V. Zambra, 16
38122 Trento TN

Il tecnico
Dott. Ing. Mario Sorrentino



Addendum nr. 1 alla perizia di stima

Introduzione

Il deprezzamento economico più comune si ha quando l'unità residenziale è occupata da un inquilino o dal proprietario, vale a dire quando il bene è ceduto a terzi e la proprietà ne percepisce la locazione o non può immediatamente godere del bene acquistato a causa della sua indisponibilità momentanea. La locazione o comunque l'essere occupato genera un vincolo sul bene che immobilizza, di fatto, per tutta la sua durata, il possesso nelle mani di terzi.

Metodologia di stima del deprezzamento

Per determinare correttamente l'ammontare economico della svalutazione del valore del bene immobiliare non immediatamente disponibile ed occupato per un tempo determinato, è necessario rifarsi alla definizione di deprezzamento economico. Dovremo, dunque, valutare il bene in condizioni ordinarie e la stessa unità residenziale occupata con uno specifico contratto di locazione o accordo tra le parti. La differenza di valore rappresenta il deprezzamento economico ed esprime immediatamente la complementarità esistente tra le diverse condizioni di mercato gravanti sul bene oggetto di stima.

$$F_{dep} = V_{LI} - V_{LI(occupato)}$$

Rapportando, quindi, la differenza tra il valore di mercato del bene deprezzato, a causa dell'occupazione, al valore dello stesso bene libero, si ottiene un rapporto mercantile riferito all'incidenza concreta della limitazione in esame. L'indice ci informerà in maniera immediata sull'incidenza del vincolo sul valore del bene immobiliare.

$$\pi_{uo} = \frac{V_{LI-F_{dep}}}{V_{LI}}$$

Per calcolare il valore dell'immobile occupato o comunque vincolato potremo pertanto semplicemente moltiplicare il valore di mercato del bene per il coefficiente mercantile appena fissato.

$$V_{LI(occupato)} = V_{LI} * \pi_{uo}$$

Valutazione del deprezzamento

Sulla base delle indicazioni fornite dal venditore, per il quale si stima che l'immobile in oggetto potrebbe essere lasciato libero entro due anni dalla data di emissione della presente stima, il coefficiente mercantile di svalutazione dell'immobile per un'occupazione libera (quindi non soggetta a contratto di locazione) si può valutare in 0,95.

Pertanto, se il valore dell'immobile indicato in stima era di circa Euro 745.000,00, nel caso di valore deprezzato per le motivazioni succitate, il valore stimato è di

1. Sub. 105, p.ed. 5555 c.c. Trento.....**Euro 686.843,59 * 0,95 = 652.501,41 Euro**
2. Sub. 67, p.ed. 5555 c.c. Trento.....**Euro 26.000,00 * 0,95 = 24.700,00 Euro**
3. Sub. 94, p.ed. 5555 c.c. Trento.....**Euro 32.000,00 * 0,95 = 30.400,00 Euro**
Euro 744.843,59 * 0,95 = 707.601,41 Euro

Addendum nr. 1 alla perizia di stima

Pertanto, sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, si ritiene che il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto della presente stima, deprezzato per l'occupazione di 2 anni dalla data di emissione della stima, possa essere di **Euro 708.000,00 (Euro settecentoeottomila/00)**.

Il presente addendum alla stima si compone di n. 3 facciate di relazione.

Il Tecnico
Dott. Ing. Mario Sorrentino

