

oggetto

**Relazione di stima di un'area urbana posta in
comune di Cascina, località Chiesanuova.
Via Arnaccio s.n.c.**

Protocollo n. 35936
del 25.06.2019

Direzione Provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Filippo Corridoni, 117A – 56125 Pisa tel. 050315471 – dp.pisa.uptpisa@agenziaentrate.it



committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana
Via Toscana, 12 – 00187 ROMA

Protocollo 35936 del 25 giugno 2019

Relazione di stima di un'area urbana posta in comune di Cascina, località Chiesanuova. Via Arnaccio s.n.c.

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	4
2.1 Notizie di carattere generale.....	4
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	4
2.3 Utilizzo attuale.....	5
2.4 Identificazione catastale.....	5
2.5 Consistenza.....	5
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	5
3.1 Quadro normativo vigente.....	5
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	6
3.3 Descrizione urbanistica	6
3.3.1 <i>Generalità</i>	6
3.3.2 <i>Destinazione urbanistica</i>	6
3.3.3 <i>Vincoli</i>	7
3.3.4 <i>Potenzialità edificatorie residue</i>	7
3.4 Certificazioni di conformità	7
3.5 Contratti di locazione.....	7
3.6 Servitù ed altri diritti reali	7
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	7
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	7
4.2 Individuazione dello scopo della stima	9
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	9
4.3.1 <i>Analisi generale del mercato</i>	9
4.3.2 <i>Analisi del segmento di mercato di riferimento</i>	11
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	12
5. CONCLUSIONI.....	18

1. PREMESSA

A seguito della richiesta n. 9692 del 31.05.2019, è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra l'ESACRI (Ente Strumentale della Croce Rossa Italiana in l.c.a) e l'Agenzia delle Entrate, protocollato in data 25 giugno 2019 al n. 35936.

In base a quanto sopra, questo Ufficio è stato incaricato di determinare il valore di un'area urbana prospiciente la Via Arnaccio, località Chiesanuova, in comune di Cascina (PI).

La finalità di questa stima è quella di conoscere il più probabile valore di mercato dell'area finalizzato a un'eventuale alienazione.

Al fine di un corretto espletamento dell'incarico ricevuto, sono state acquisite tutte le notizie utili per l'evasione di quanto richiesto ed è stata esaminata la documentazione tecnica a disposizione, necessaria a verificare le condizioni dell'area.

In data 20 agosto 2019 è stato eseguito il sopralluogo, per accertare le caratteristiche tecniche dell'immobile, prendendo cognizione dello stato dei luoghi.

Completata la fase preliminare, si è proceduto quindi, alla valutazione dell'area in questione, effettuando dapprima un'analisi approfondita delle caratteristiche del mercato immobiliare locale e implementando poi i criteri estimali ritenuti più idonei e indicativi per formulare un giudizio di stima obiettivo.

Dal sito del Comune di Cascina sono stati estratti i seguenti documenti:

- A. Tavola 11 della Variante di monitoraggio del Regolamento Urbanistico (dettaglio delle previsioni) aggiornate al giugno 2019;
- B. Copia della NTA approvate con DCC n.95 del 27/07/2017;

L'ESACRI non ha fornito altra documentazione oltre al contratto di affitto per terreno in parcheggio del 1 giugno 2014 che regola l'uso del bene da valutare.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto della valutazione è una striscia di terreno (delimitata in giallo nel seguente allegato) non edificabile, posta in comune di Cascina situata all'interno di una fascia edificata a destinazione mista (residenziale e commerciale) lungo la Via Arnaccio in località Chiesanuova, fiancheggiata da alcuni canali artificiali del reticolo scolante della piana dell'Arno. L'area è altresì limitata da due edifici di tipo residenziale.

Il nucleo abitato, ben collegato alla Via Emilia e alla S.G.C. FI-PI-LI risulta sufficientemente servito per quanto riguarda attività commerciali, trasporti e viabilità pubblica.

La località Chiesanuova, nucleo abitato della frazione di Santo Stefano a Macerata, si trova a sud del capoluogo Cascina.



2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Il bene oggetto di stima è una porzione di terreno di circa mq 400 direttamente collegata alla Via Arnaccio di cui costituisce una prosecuzione funzionale, ricoperta da uno strato di asfalto in modesto stato di conservazione e dotato di illuminazione pubblica.

Si riporta un estratto della mappa catastale con evidenziata in verde la porzione oggetto di trasferimento. Si precisa che il corpo di fabbrica presente sulla mappa è stato demolito, come verificato in sopralluogo e specificato dalla proprietà.



2.3 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo, e dalle indicazioni fornite dalla proprietà, si rileva che il bene da valutare è attualmente utilizzato come parcheggio privato di un locale commerciale (ristorante) limitrofo, tramite regolare contratto di locazione con la proprietà.

2.4 Identificazione catastale

L'area da valutare è rappresentata al Catasto del comune di Cascina come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
50	131	--	Ente Urbano	-	400	-	-

2.5 Consistenza

In base alla rappresentazione grafica e ai dati catastali, ai fini della valutazione si considera una superficie di mq 400.

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (TU edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di governo del territorio) e dallo

Strumento Urbanistico Generale del comune di Cascina.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n.11 del 15.03 2015, esecutivo dal 20.05.2015.

3.2 Applicazione di norme cogenti

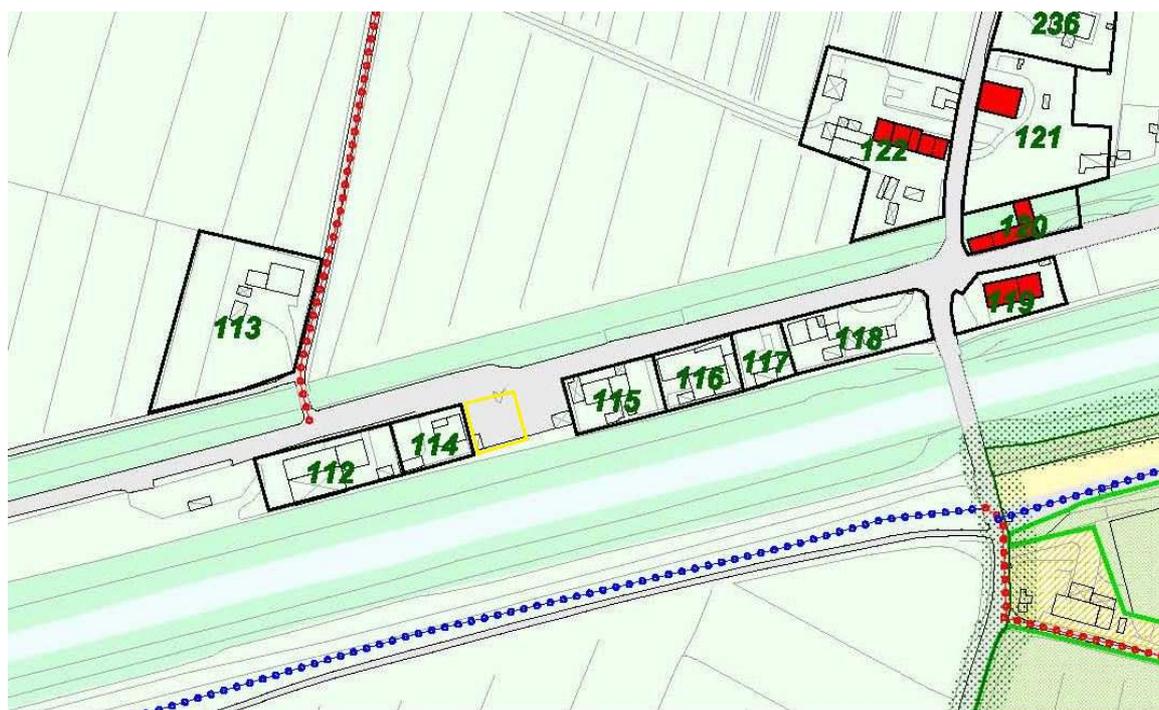
Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Secondo il Regolamento Urbanistico del comune di Cascina l'area in questione ricade nella "viabilità esistente".

Si riporta un estratto della mappa del Piano Regolatore del comune di Cascina, con evidenziata l'area interessata.



3.3.2 Destinazione urbanistica

In base al Regolamento Urbanistico vigente la destinazione d'uso è disciplinata dall'art.19.1 Viabilità delle Norme Tecniche d'Attuazione, che consente tra l'altro la realizzazione di parcheggi pubblici a bordo strada e che al comma 6 prevede "... nelle more della realizzazione delle previsioni del regolamento urbanistico, gli aventi titolo sulle aree destinate a viabilità non già assoggettate a uso pubblico, possono disporre delle stesse per uso privato nel rispetto delle previsioni di cui all'art. 19 comma 7."

Pertanto, sentiti i competenti Uffici comunali, è possibile prevedere una destinazione a parcheggio privato.

3.3.3 Vincoli

Dalle verifiche eseguite non risultano presenti vincoli di qualsiasi natura nell'area in questione.

3.3.4 Potenzialità edificatorie residue

Non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua.

3.4 Certificazioni di conformità

Trattandosi di terreno non sono previste certificazioni di conformità.

3.5 Contratti di locazione

L'area in questione è attualmente soggetta a un "Contratto di affitto per terreno a parcheggio", stipulato in data 01 giugno 2014 con scadenza 31/05/2020, tra la Croce Rossa Italiana e il Sig. Giancarlo Bartaloni, titolare dell'attività di ristorazione denominata "Chiesa Nova di Casini Lorena s.a.s." sita in un fabbricato limitrofo all'area concessa in affitto.

Ai fini della presente valutazione, come indicato dal Committente, l'area sarà considerata libera.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non sono state segnalate eventuali servitù da parte del Committente.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi. Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione, ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;
- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

La metodologia diretta si esplica essenzialmente attraverso il procedimento comparativo e le condizioni per l'applicabilità nella stima del valore di mercato sono:

- a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);*
- b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).*

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile.

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparables* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Le metodologie indirette sono procedimenti che non conducono alla stima del valore di mercato attraverso un confronto diretto con il segmento di mercato di interesse, bensì attraverso l'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene o ponendo in relazione grandezze economiche differenti attribuibili al bene per la stima del suo valore di mercato; le suddette metodologie si attuano mediante:

- il procedimento del valore di trasformazione;
- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei

flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si basa tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della stima è l'individuazione del valore, all'attualità, del terreno descritto finalizzata a un'eventuale alienazione.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

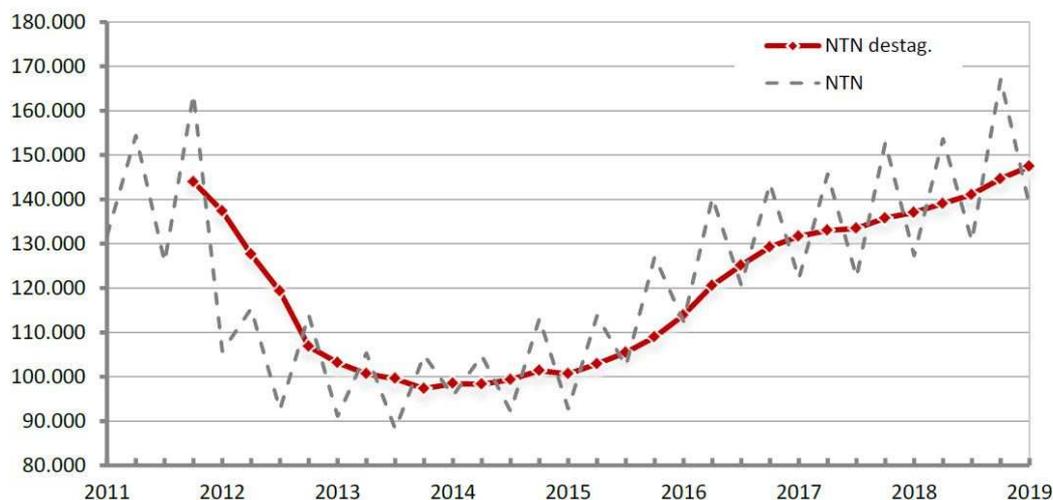
4.3.1 Analisi generale del mercato

Per descrivere la situazione del mercato immobiliare viene fatto riferimento alle pubblicazioni curate dall'Ufficio Studi dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di questa Agenzia.

A livello nazionale, l'anno 2018 ha consolidato la ripresa del mercato immobiliare nel settore residenziale con un incremento del 6,5% del numero di transazioni normalizzate (NTN¹) rispetto al 2017.

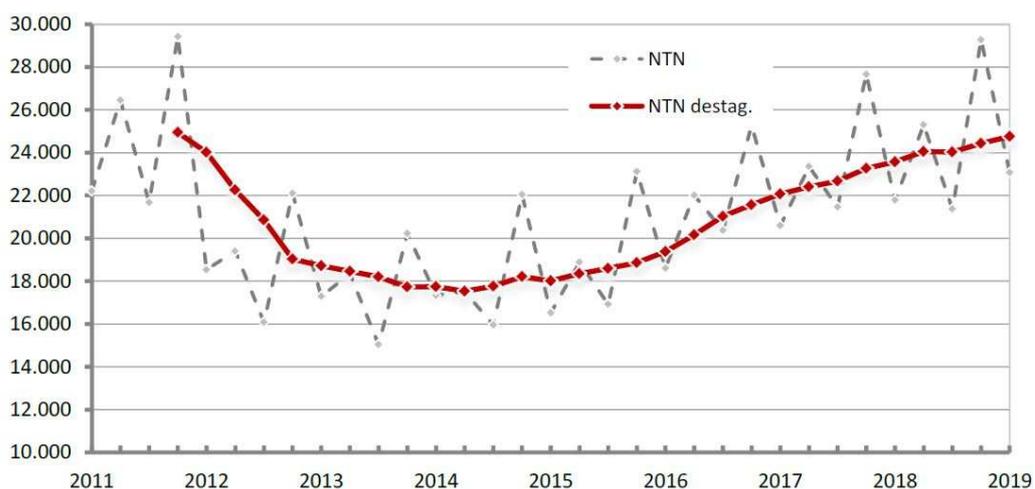
Dalle *Statistiche I trimestre 2019 - Residenziale* emerge che nel complesso, anche nel primo trimestre del 2019, le compravendite di abitazioni sono in aumento rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato, comprese le principali città.

¹ Con NTN si intende il numero di unità immobiliari compravendute, relativamente ai diritti di proprietà, "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non vale 1, bensì 0,5.



Serie storica trimestrale NTN settore RES dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati²

È in crescita anche il mercato del settore terziario-commerciale (TCO), con un tasso tendenziale nel I trimestre del 2019 pari a +5,9% che sostanzialmente replica il buon risultato rilevato nell'ultimo trimestre del 2018. In questo trimestre sono state circa 23 mila le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato del NTN ha oramai raggiunto il livello di fine 2011.



Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati²

Anche a livello regionale, le analisi del mercato immobiliare residenziale toscano, relative al 2018, mostrano nel loro insieme un trend positivo (+8,0%) del

² La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

numero di transazioni normalizzate, rispetto al 2017.

In provincia di Pisa la crescita del numero di transazioni è risultata inferiore alla media toscana (+5,5%), mentre la macroarea *area pisana* ha mostrato un incremento leggermente inferiore alla media (4,1%).

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Il bene in valutazione è costituito da una porzione di terreno attualmente adibito a parcheggio pertinenziale di un'attività commerciale.

Per questa tipologia di terreni non è disponibile uno specifico mercato di riferimento in quanto ordinariamente vengono compravenduti insieme all'unità commerciale. Pertanto, pur non disponendo di analisi specifiche, si può ritenere con buona approssimazione che seguano l'andamento del settore commerciale. Si riporta di seguito l'analisi del segmento di mercato commerciale relativo alla zona OMI E2 limitrofa a quella dove è ubicata l'area in valutazione, priva di valori OMI di riferimento; per quanto riguarda le quotazioni si conferma, nell'ultimo periodo, un andamento al ribasso, come risulta dal grafico seguente.



Si riportano di seguito i valori di mercato per la compravendita contenuti nella banca dati OMI relativi al comune di Cascina, riguardanti il 2° semestre 2018 (ultimo periodo disponibile), con riferimento a immobili in normali condizioni di manutenzione, per la zona limitrofa a quella in cui ricade il bene da valutare:

PERIODO 2° semestre 2018			
Fascia	Zona	ZONA SUBURBANA	
Suburbana	E2		
Tipologia		Valore CV min (€/mq)	Valore CV max (€/mq)
Negozi		840,00	1.200,00

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Per la determinazione del valore da attribuire all'area in esame è necessario considerare che tale area, allo stato di fatto, costituisce porzione di pertinenza di un esercizio commerciale.

La porzione in esame, ha scarsa appetibilità sul mercato immobiliare a causa della localizzazione e del contesto urbanistico, ma risulta sicuramente funzionale all'unità immobiliare che la utilizza.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento, non è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Tuttavia è possibile considerare il bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico (commerciale) da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal MCA e pertanto, il valore di mercato sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene ipotizzato (negozio), del quale l'oggetto della stima può rappresentare pertinenza.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi di componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);

- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);

- quantitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di

caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale".

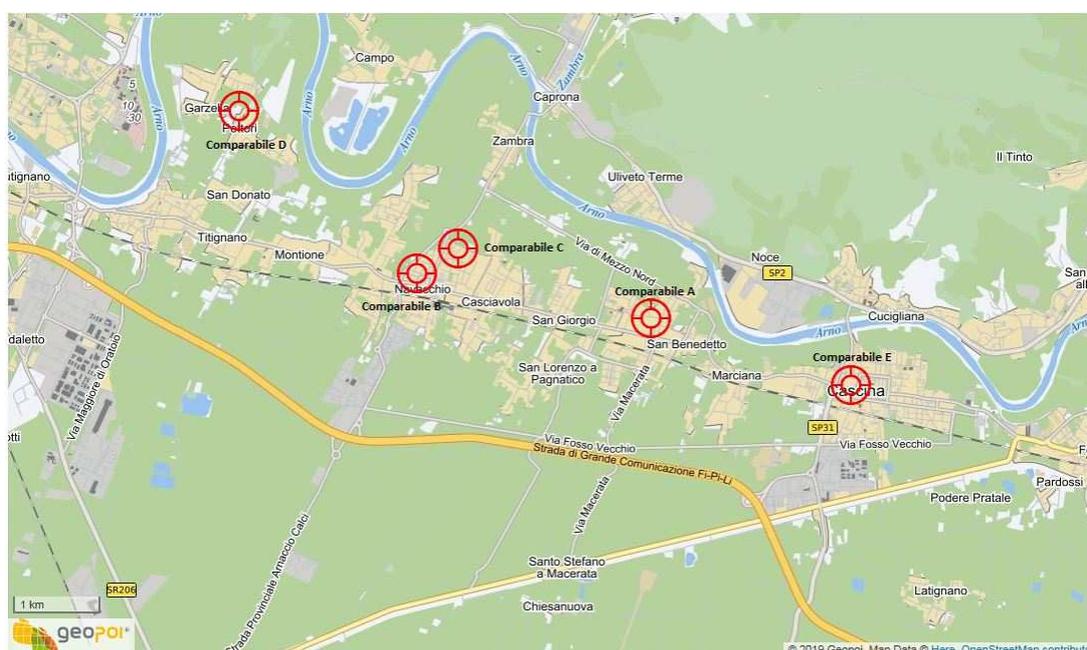
Indagini di mercato e costituzione del campione

Il subject, di cui l'area in valutazione può essere considerata pertinenza, è stato individuato come un'unità commerciale di superficie ordinaria, pari a 90 mq, in normali condizioni di manutenzione, nella stessa zona OMI dell'area da valutare. Pertanto, nel caso in esame la costituzione del campione è stata effettuata utilizzando come *comparabili* alcuni immobili, a destinazione commerciale, compravenduti all'interno del territorio comunale e riferiti ad epoche temporali prossime a quella della valutazione.

Nell'allegato 3 "Tabella A - Immobili in comparazione" sono raccolte le caratteristiche degli immobili in comparazione e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per le varie zone ed epoche di riferimento.

Si precisa che, in assenza di quotazioni OMI per la zona R1, in cui ricade l'immobile in valutazione, si adottano quelle della limitrofa zona E2, da ritenere paragonabili per lo specifico segmento di mercato. Inoltre non essendo ancora disponibili le quotazioni per il 1° semestre 2019, si fa riferimento alle ultime quotazioni OMI pubblicate relative al 2° semestre 2018.

Si riporta di seguito la posizione sulla mappa degli immobili utilizzati per la comparazione.



Si riporta di seguito una breve descrizione degli elementi presi a confronto per la determinazione del valore del subject:

CA atto di compravendita notaio Jessica Dal Canto del 20/12/2016 Repertorio 1640/1326 in cui viene venduto in Cascina (zona OMI E1) – Via Tosco Romagnola n. 775 – un fondo commerciale in normali condizioni di manutenzione.

Valore dichiarato € 95.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 70,00.

CB atto di compravendita notaio Nicola Mancioffi del 02/02/2018 Repertorio 47436/28333 in cui vengono vendute in Cascina (zona OMI E1) – Via Tosco Romagnola s.n.c. – due unità immobiliari contigue a destinazione commerciale, in normali condizioni di manutenzione.

Valore dichiarato € 136.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 113,00.

CC atto di compravendita notaio Jessica Dal Canto del 31/10/2018 Repertorio 2934/2407 in cui viene venduta in Cascina (zona OMI E1) – Viale 2 giugno n. 17/b – un'unità immobiliare uso negozio, in normali condizioni di manutenzione.

Valore dichiarato € 140.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 110,00.

CD atto di compravendita notaio Nicola Mancioffi del 27/02/2019 Repertorio 48971/29657 in cui viene venduta in Cascina (zona OMI B1) – Via Giuseppe Cei n. 24 – un'unità immobiliare ad uso commerciale, in normali condizioni di manutenzione.

Valore dichiarato € 135.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 105,00.

CE atto di compravendita notaio Lia Gabri del 05/12/2018 Repertorio 14306/9233 in cui viene venduto in Cascina (zona OMI E1) – Via dei Piastroni n. 78 – un locale ad uso negozio, in normali condizioni di manutenzione.

Valore dichiarato € 85.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 67,00.

Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta

il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nell'Allegato 3 Tabella B sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e KI, nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale.

Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C''). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Tabella dei dati

In tale elaborato (Allegato 3 Tabella C) si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche (generali e particolari) degli immobili in comparazione e dell'oggetto. La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Caratteristiche "Commerciale"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	Sviluppo	metri lineari

Tabella dei prezzi marginali

Con tale tabella (Allegato 3 Tabella D) si stimano i prezzi marginali delle caratteristiche dei *comparabili* assimilabili, intesi come misura della quantità di prezzo che un potenziale e ordinario operatore del mercato immobiliare è disponibile a spendere per acquistare un'unità in più di qualsiasi caratteristica. In particolare ciascun prezzo marginale è individuato dal prodotto fra il prezzo/valore complessivo ragguagliato (P_{Ci}) ed un coefficiente percentuale (K_{Ci}) dedotto dalla letteratura in materia oppure il prezzo minimo (P_{Cmin}) per quanto concerne la consistenza commerciale. Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il coefficiente K_{Ci} .

Caratteristica		Descrizione	Unità di misura	Coefficiente K_{Ci}	
Unità immobiliare	C ₁	Consistenza ragguagliata	Individua la variazione di prezzo dovuta alle diverse superfici degli immobili comparati, rapportata al prezzo unitario minimo	€/mq	1
	C ₂	Appetibilità commerciale	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato in particolare per ciò che riguarda gli aspetti localizzativi	€	0,15
	C ₃	Distribuzione spazi interni	Individua la variazione di prezzo dovuta alle diverse distribuzioni degli spazi interni, con particolare riferimento alla presenza di servizi igienici	€	0,02
	C ₄	Ingressi e vetrine	Individua la variazione di prezzo dovuta alle diverse estensioni lineari di ingressi e vetrine.	€/ml	0,02

I valori dei prezzi marginali sono stati ricavati da indagini di mercato, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento.

Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (P_{\min}) riscontrabile fra i comparabili ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo individuato per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Tabella di valutazione

Nella tabella di valutazione (Allegato 3 Tabella E) si è proceduto, per ciascun *comparabile*, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Ciò fornisce, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

Ciascuno dei prezzi corretti ottenuti nella sintesi valutativa costituisce un valore probabile dell'immobile in stima e pertanto, sulla base di tali prezzi, si procede alla sintesi valutativa effettuando una media aritmetica per ottenere il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato viene controllato che nessun prezzo unitario si discosti più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti. Questa percentuale di scostamento rappresenta una misura della qualità della stima. Il valore assegnato è pari all'alea ordinariamente accettata per questo tipo di valutazioni.

Attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato da quello denominato *Market Comparison Approach* (MCA) è stato determinato un valore unitario in c.t. di €/mq 920,00 per il locale commerciale di cui il terreno in esame può costituire pertinenza.

Tale valore risulta interno all'intervallo di riferimento OMI.

A questo punto si determina il valore del terreno da trasferire applicando una adeguata percentuale al valore unitario sopra individuato. Considerato che l'area in questione è limitrofa ma non contigua all'attività commerciale, le scadenti condizioni di manutenzione della pavimentazione, l'uso come parcheggio scoperto per gli utenti, si ritiene di ridurre al 9% la percentuale disciplinata dal D.P.R. 138/98, che prevede una percentuale nella misura del 20% per stimare la consistenza ragguagliata dell'area scoperta a servizio dei negozi.

Valore unitario € 920/mq x 0,09 = € 82,80/mq

Valore terreno € 82,80/mq x 400 = € 33.120,00

5. CONCLUSIONI

Nel presente elaborato è stata sviluppata la stima di un'area urbana destinata a parcheggio privato posta in comune di Cascina, località Chiesanuova, Via Arnaccio s.n.c.

In particolare, la finalità di questa stima è stata quella di individuare il valore all'attualità da attribuire a tale terreno per l'alienazione.

La valutazione del terreno è stata sviluppata considerandolo quale pertinenza di unità immobiliare ad uso commerciale ed il valore di quest'ultima è stata determinata applicando il procedimento comparativo pluriparametrico derivato da quello denominato *Market Comparison Approach* (MCA).

Sulla base dei criteri di valutazione adottati e delle considerazioni estimali esposte è stato determinato il valore all'attualità in cifra tonda come segue:

€ 33.000,00

(euro trentatremila/00).

Tale valore rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che il suddetto bene immobile sia libero e disponibile, sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincolo.

La presente perizia di stima è fornita all'Ente Committente ai fini richiesti con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

Pisa, 21 agosto 2019

Il Responsabile Tecnico
Giovanna Poli
Firmato digitalmente

Il Direttore
Massimo Bertolaccini (*)
Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Patrizia Muscarà

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

ALLEGATI

- 1 Documentazione fotografica**
- 2 Immagini dei comparabili**
- 3 Tabelle MCA**

1. Documentazione fotografica



Particolare degrado pavimentazione area



Particolare ristorante limitrofo all'area

2. Immagini dei comparabili



Comparabile A



Comparabile B



Comparabile C



Comparabile D



Comparabile E

3. Tabelle MCA



Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio

Via Filippo Corridoni, 117A - CAP 56125 - Tel. 050 315471 - Fax 050 3154735 - email: dp.pisa.uptpisa@agenziaentrate.it

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Commerciale		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Atto Notaio Dal Canto del 20/12/2016 rep. 1640/1326		Atto Notaio Mancioffi del 02/02/2018 rep. 47436/28333		Atto Notaio Dal Canto del 31/10/2018 rep. 2934/2407		Atto Notaio Mancioffi del 27/02/2019 rep. 48971/29657		Atto Notaio Gabri del 05/12/2018 rep. 14306/9233				
	Prezzo o valore assunto (€)	95.000,00		136.000,00		140.000,00		135.000,00		85.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2016		1°/2018		2°/2018		1°/2019		2°/2018		2°/2019		
	Comune	Cascina		Cascina		Cascina		Cascina		Cascina		Cascina		
	Indirizzo	Toponimo	Via Tosco Romagnola		Via Tosco Romagnola		Viale 2 Giugno		Via Giuseppe Cei		Via dei Piastroni		-	
		Numero civico	775		s.n.c.		17/b		24		78		-	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	25		20		9		14		4		-	
		Part.lla	244		468		789		330		308		-	
Subalterno		5		84 - 85		14		5		-		-		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E1		E1		E1		B1		E1		R1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.050,00		1.000,00		980,00		1.200,00		980,00			
		Massimo €/m ²	1.450,00		1.400,00		1.400,00		1.550,00		1.400,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	980,00		980,00		980,00		1.200,00		980,00		840,00	
		Massimo €/m ²	1.400,00		1.400,00		1.400,00		1.550,00		1.400,00		1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ² 70,00		Superficie in m ² 113,00		Superficie in m ² 110,00		Superficie in m ² 105,00		Superficie in m ² 67,00		Superficie in m ² 90,00	
	Appetibilità commerciale		Media		Media		Media		Media		Media		Scarsa	
	Distribuzione spazi interni		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Ingressi e vetrine		Sviluppo in ml 4,30		Sviluppo in ml 4,80		Sviluppo in ml 5,70		Sviluppo in ml 5,80		Sviluppo in ml 2,50		Sviluppo in ml 5,00	

3. Tabelle MCA



Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio

Via Filippo Corridoni, 117A - CAP 56125 - Tel. 050 315471 - Fax 050 3154735 - email: dp.pisa.uptpisa@agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	70,00	Superficie in m ²	113,00	Superficie in m ²	110,00	Superficie in m ²	105,00	Superficie in m ²	67,00			Superficie in m ²	90,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00			Scarsa	0,00								
c3	Distribuzione spazi interni	Normale	1,00			Normale	1,00								
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	4,30	Sviluppo in ml	4,80	Sviluppo in ml	5,70	Sviluppo in ml	5,80	Sviluppo in ml	2,50			Sviluppo in ml	5,00

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	953,77	953,77	953,77	953,77	953,77	
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	15,0%	11.628,00	17.340,00	18.000,00	15.021,82	10.928,57	
c3	Distribuzione spazi interni	Kc3XPci	€	2,0%	1.550,40	2.312,00	2.400,00	2.002,91	1.457,14	
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	2,0%	1.550,40	2.312,00	2.400,00	2.002,91	1.457,14	

3. Tabelle MCA



Direzione Provinciale di Pisa - Ufficio provinciale - Territorio

Via Filippo Corridoni, 117A - CAP 56125 - Tel. 050 315471 - Fax 050 3154735 - email: dp.pisa.uptpisa@agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	20,00	19.075,32	-23,00	-21.936,62	-20,00	-19.075,32	-15,00	-14.306,49	23,00	21.936,62		
c2	Appetibilità commerciale	-1,00	-11.628,00	-1,00	-17.340,00	-1,00	-18.000,00	-1,00	-15.021,82	-1,00	-10.928,57		
c3	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Ingressi e vetrine	0,70	1.085,28	0,20	462,40	-0,70	-1.680,00	-0,80	-1.602,33	2,50	3.642,86		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		8.532,60		-38.814,22		-38.755,32		-30.930,64		14.650,91		
	P'_c		77.520,00		115.600,00		120.000,00		100.145,45		72.857,14		
	$P'_c + \sum \Delta P_i$		86.052,60		76.785,78		81.244,68		69.214,82		87.508,05		
1^a SINTESI	P_C corretto		956,14		853,18		902,72		769,05		972,31	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	890,68
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		7,35%		-4,21%		1,35%		-13,66%		9,16%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	80.161,20
2^a SINTESI	P_C corretto		956,14		853,18		902,72				972,31	prezzo unitario medio 2^a sintesi (€/m ²)	921,08
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		3,81%		-7,37%		-1,99%				5,56%		
	Esito 2^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				Accettato	Valore 2^a sintesi (€)	82.897,20