

protocollo n. 21528 del 23.07.2019

Direzione Provinciale di Grosseto - Ufficio Provinciale - Territorio

Piazza Ferretti, 1 - 58100 Grosseto tel. 056444771 - dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

oggetto

Stima di fondo commerciale posto in Magliano in Toscana via XXIV Maggio n. 5



committente

ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN L.C.A. - VIA TOSCANA N.12 - ROMA

prot. 21528 del 23/07/2019

**Relazione di stima di immobile a destinazione commerciale, posto in
Magliano in Toscana via XXIV Maggio n. 5.**

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
2.1 Notizie di carattere generale	2
2.2 Caratteristiche del bene da stimare.....	3
2.3 Utilizzo attuale	4
2.4 Identificazione catastale.....	4
2.5 Consistenza	5
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	5
3.1 Quadro normativo vigente	5
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	5
3.3 Descrizione urbanistica	5
3.4 Certificazioni di conformità	7
3.5 Contratti di locazione.....	7
3.6 Servitù ed altri diritti reali	7
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
4.1 Criteri e metodologie estimative	8
4.2 Individuazione dello scopo della stima	9
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	9
4.4 Metodologia estimativa adottata.....	11
4.5 Conclusioni	21

1. PREMESSA

Tenuto conto di quanto previsto dall'art. 64 del D. Lgs. 300/1999 (come modificato dall'art. 6 del D.L. 26/2012, convertito con modificazioni in Legge n. 44/2012) e dall'art. 15 della Legge 241/1990, tra l'Agenzia delle Entrate – Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e l'Ente-CRI – Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a., in data 23/07/2019 è stato sottoscritto l'accordo di collaborazione prot. n. 21528, avente per oggetto l'espletamento di servizi estimativi. Nello specifico, l'Ente sopracitato, per il quale è stata avviata la procedura di liquidazione coatta amministrativa, dovendo dismettere il proprio patrimonio immobiliare, ha conferito a quest'Ufficio la valutazione immobiliare, all'attualità, del bene ubicato nel comune di Magliano in Toscana, via XXIV Maggio n. 5 e identificato catastalmente al Fg. 68 P.IIa 193 Sub. 3 attualmente locato, al fine di una successiva vendita dello stesso.

Per svolgere l'incarico ricevuto, si è provveduto a reperire tutti gli elementi tecnici indispensabili per una completa indagine estimativa, reperito notizie presso il Comune di Magliano in Toscana e la banca dati di questa Agenzia.

Il titolare dell'immobile, in base alle risultanze catastali, è il seguente:

- Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma, con sede in Roma, p. iva 01906810583, proprietà per 1/1.

Effettuato il sopralluogo interno in data 03.12.2019 per verificare lo stato dei luoghi, ed eseguite le opportune indagini di mercato, si è provveduto a redigere il presente giudizio di stima con i criteri di seguito indicati.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

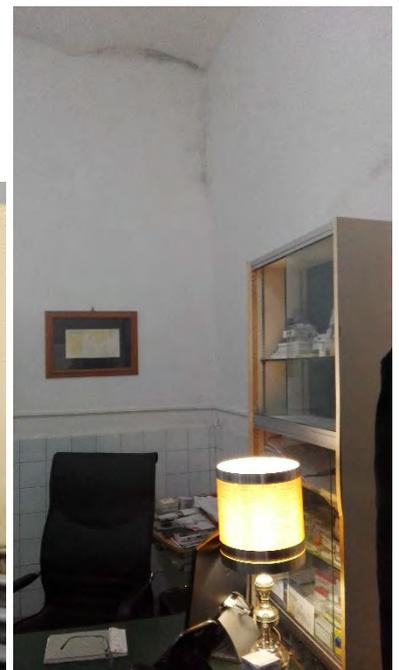
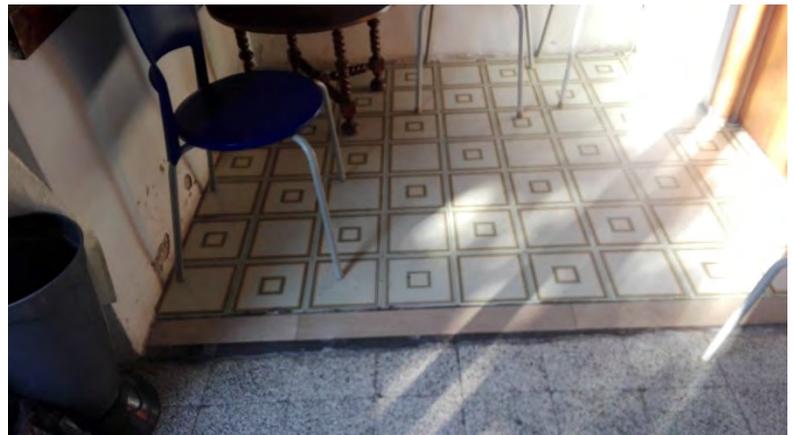
Il bene in stima si trova nel comune di Magliano in Toscana, ha accesso diretto dalla strada statale 223 (catastalmente via XXIV Maggio) via principale che conduce al centro storico; l'intera zona è urbanizzata e dotata dei principali esercizi commerciali e servizi pubblici, il Palazzo Comunale è situato a poche decine di metri dall'unità immobiliare.



2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è del tipo in linea confina con via XXIV Maggio e con un parcheggio per mezzi di soccorso CRI. Costruito presumibilmente negli anni trenta/quaranta, la tipologia architettonica non presenta caratteristiche o elementi di pregio; la struttura è in muratura realizzata su due livelli, il tetto è a due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio. Gli infissi sono in prevalenza in legno.

L'immobile in stima ha ingresso dal civico n. 5 di via XXIV Maggio; si sviluppa al piano terra ed è adibito a studio medico il cui titolare è il locatario, è costituito dall'ambulatorio e da antistante sala d'attesa con piccolo locale accessorio destinato a servizio igienico. Le finiture sono economiche, le pareti ed il soffitto sono tinteggiate ma si rilevano fenomeni diffusi di umidità sia per risalita capillare dalle fondazioni che per condensa, i pavimenti sono in mattonelle di graniglia; infine da notizie fornite dal locatario gli impianti risalgono agli inizi degli "anni '80". L'ambulatorio è dotato di impianto di climatizzazione con pompa di calore anche se datato.



2.3 Utilizzo attuale

Il fondo è adibito da quasi quarant'anni a studio medico pur avendo vocazione e destinazione catastale commerciale.

2.4 Identificazione catastale

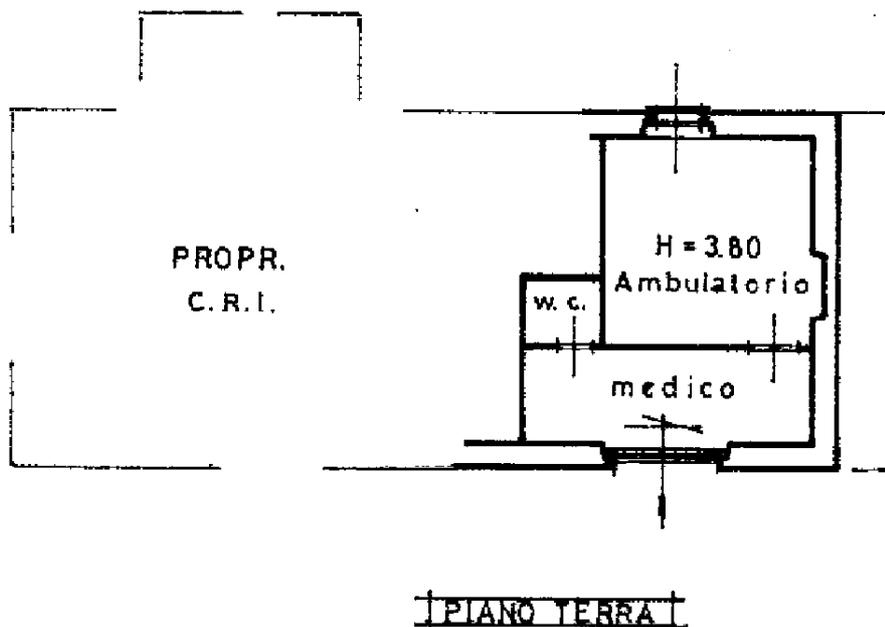
Attualmente il bene è così censito al N.C.E.U. del Comune Magliano In Toscana:

Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza Catastale	Sup. DPR 138/98	Rendita
68	193	3	C/1	5	Mq. 25	Mq. 37	€ 463,52

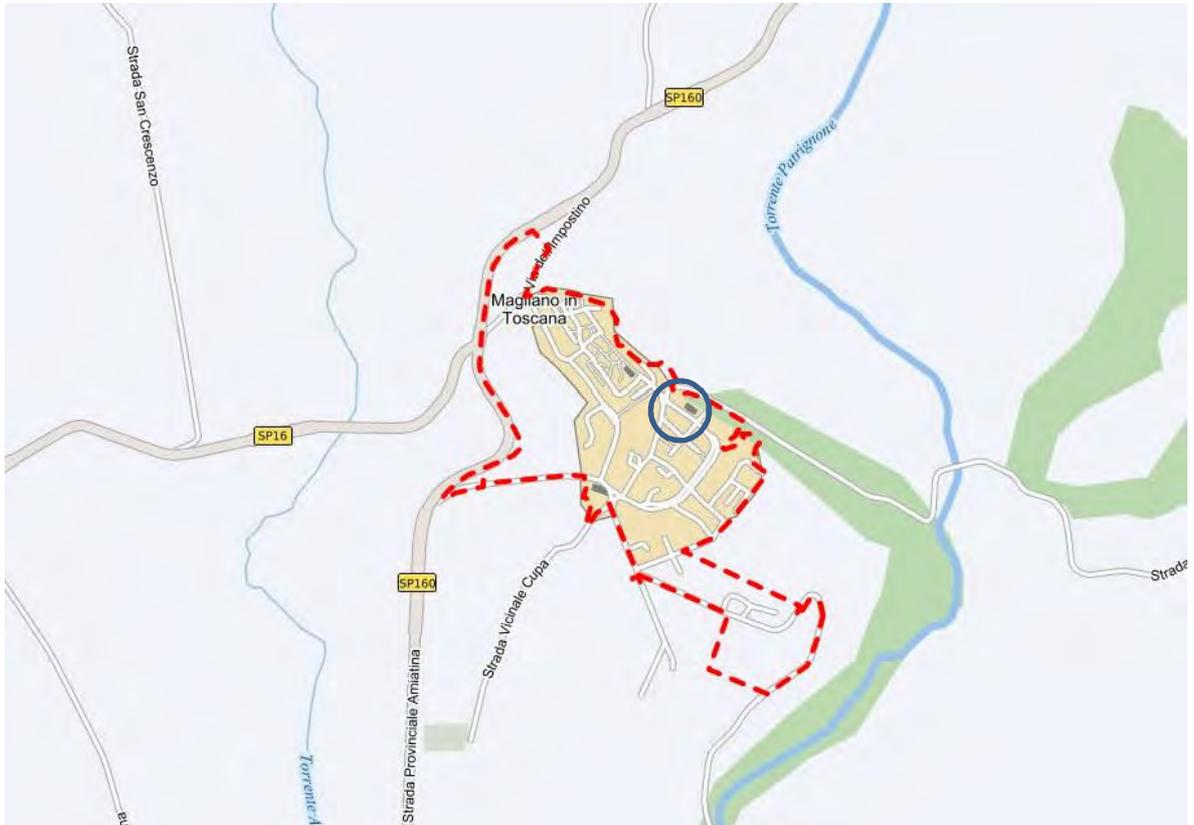
Mappa Catastale:



Planimetria Catastale:



L'immobile in valutazione, secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da quest'Agenzia, ricade in zona B1, Magliano in Toscana e zone circostanti.



2.5 Consistenza

La consistenza riportata al punto precedente come superficie determinata ai sensi del D.P.R. 138/98 è pari a mq 37 ricavata dalla planimetria e dai dati censuari in atti.

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Lo strumento urbanistico vigente è rappresentato dal Piano Strutturale.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo del bene o del fabbricato di cui l'immobile fa parte.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Il Piano Strutturale è stato approvato con D.C.C. n. 30 del 21.06.2007 e il Regolamento Urbanistico in prima approvazione con D.C.C. n. 7 del 1.12.08, decaduto al quinto anno e approvato in seconda fase, con variante parziale del

17.07.2018 D.C.C. n. 18 . L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

3.3.2 Destinazione Urbanistica

L'immobile ricade all'interno dell'UTOE "Magliano in Toscana" – Sub UTOE 1 – Tav. 5 – Area a destinazione produttiva, catalogato alla scheda n. 122 degli edifici del centro urbano .

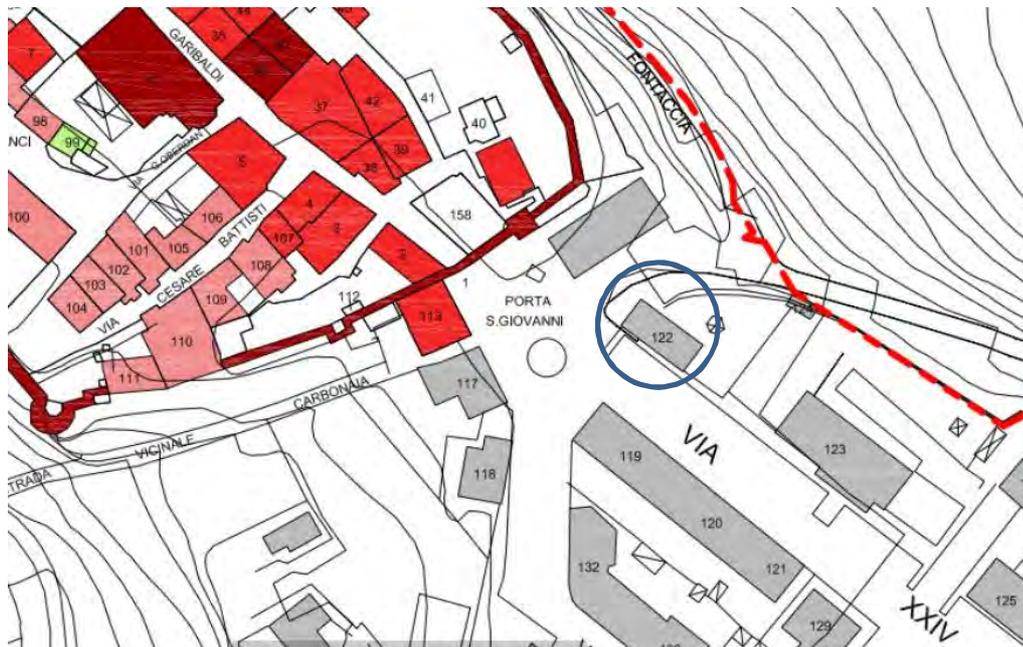
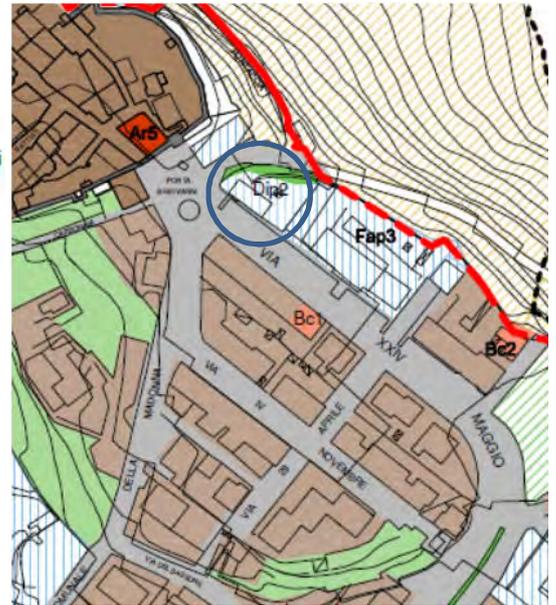
Gli interventi ammessi per questo tipo di immobili sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre alla ristrutturazione edilizia.

Direzione Regionale per la Toscana – Territorio – Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto – tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it

Zone Omogenee (D.M. 1444/68)

"A"	
Ac	tessuti storici
At	aree di riqualificazione e/o sostituzione dei tessuti esistenti nei centri abitati
tessuti consolidati	
Bo	tessuti consolidati omogenei/eterogenei
Boe	tessuti consolidati omogenei/eterogenei nelle zone agricole
"B"	
aree a destinazione produttiva	
DAp	aree produttive artigianali
DAe	aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature
DCp	aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature
DCe	aree per attività turistico ricettive
DTp	aree per attività turistico ricettive
DTe	aree direzionali, comprensive delle attività private di servizio
Dip	aree direzionali, comprensive delle attività private di servizio
Die	aree direzionali, comprensive delle attività private di servizio



Schede di sintesi degli edifici del centro urbano

Magliano in Toscana DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

scheda edificio n°

122

Localizzazione:	Porta San Giovanni
Dati Catasto:	Foglio: 68 Particelle: 193
Numero di piani	2
Tipologia edilizia	edificio in linea
Destinazione d'uso attuale p.L.	servizi
Destinazione d'uso consentite	P.T. attività terziarie, attività artigianali compatibili con la residenza, Residenziale, P.1 Residenziale,
Schedatura edificio centro storico	a5 - Edifici e/o aree esterni al centro storico
Interventi edilizi consentiti	A-Manutenzione ordinaria, B-manutenzione straordinaria, C-restauro e risanamento conservativo, D-ristrutturazione edilizia



3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano in essere prescrizioni urbanistiche rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

3.3.4 Vincoli Urbanistici

Il fabbricato non è soggetto ad alcun vincolo.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Da ricerche effettuate presso il Comune di Magliano in Toscana, non risultano ulteriori potenzialità edificatorie.

3.4 Certificazioni di conformità

L'Ente, attuale proprietario dell'immobile, non è in possesso di certificati di conformità degli impianti.

3.5 Contratti di locazione

L'immobile è locato con rinnovo fino al 30.06.2024. Il contratto di affitto, stipulato fra la CRI – Comitato Regionale della Toscana e l'attuale locatario, sottoscritto il 12.10.2015 aveva durata fino al 30.06.2018 rinnovato tacitamente per altri sei anni. Il contratto è stato registrato all'Ufficio del Registro di Roma 1 Trastevere il 04.01.2019 al n. 187 – Serie 3T. Tale locazione non influenza il valore di mercato del bene, in quanto trattasi di un canone ordinario precedentemente quantificato da quest'Ufficio in €/anno 2.250,00 nell'agosto 2011.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in

valutazione, né l'Ente committente ha fornito indicazioni specifiche in merito.

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 base 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

Sulla base dell'accordo di collaborazione citato in premessa, prot. n. 21528 del 23.07.2019, l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la valutazione allo scopo di procedere ad una prossima alienazione dei beni.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Per l'esame del mercato immobiliare si è fatto riferimento ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati dall'Ufficio Studi dell'OMI per l'anno 2018. Anche se le "statistiche regionali" fanno riferimento al solo mercato residenziale, mettendo in risalto la tendenza dello stesso negli ultimi anni, pur non trattando la tipologia interessata dalla stima, la ricerca è comunque utile per comprendere le dinamiche del mercato sia a livello Provinciale che a livello Comunale.

La provincia di Grosseto è costituita da 28 comuni suddivisi in 7 macroaree aventi caratteristiche territoriali diverse tra loro, in quanto il territorio provinciale comprende zone costiere, collinari e montane.

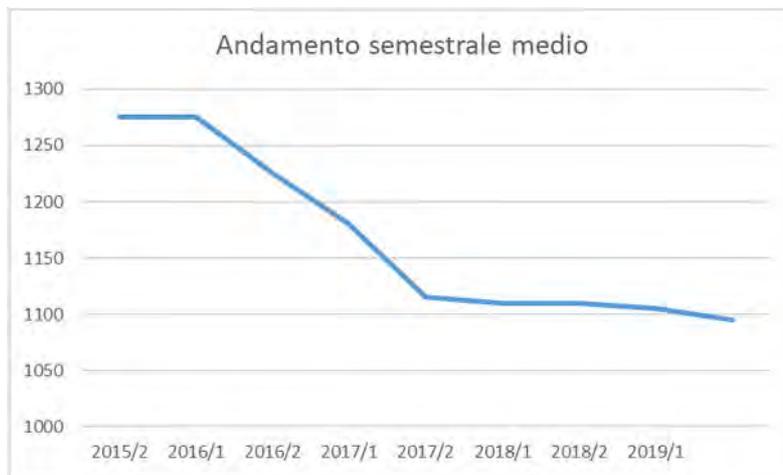
Il comune di Magliano in Toscana, rientra nella macroarea denominata



“Colline dell’Albegna e del Fiora”; l’analisi delle singole macroaree evidenzia andamenti disomogenei con valori positivi registrati per l’area Grossetana (+11,20%), Colline dell’Albegna e del Fiora (+13,00%), Costa d’Argento (+14,20%), Amiata (+17,00%) e Colline Metallifere (+19,60%). Diminuzioni delle compravendite sono state rilevate nella macroarea Litorale Nord (-3,20%). Il dato NTN di Grosseto capoluogo è risultato in lieve aumento dopo la diminuzione del 1,90% registrato nel 2017.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Nella tabella che segue, è riportato l’andamento semestrale medio delle quotazioni per la tipologia negozio per il comune di Magliano in Toscana – zona OMI “B1” Magliano in Toscana e zone circostanti, dal 2015 al 2019.



Per quanto riguarda le compravendite, si rileva un calo delle vendite per la tipologia in esame. Per il segmento commerciale in esame si è ritenuto opportuno estendere l’analisi al confinante comune di Scansano avente caratteristiche di mercato simili.

Si riporta in calce l’andamento semestrale medio delle quotazioni per la tipologia negozio per il Comune di Scansano – zona OMI “B1”, dal 2016 al 2019.



4.4 Metodologia estimativa adottata

Il bene oggetto di stima è un fondo commerciale; in considerazione delle caratteristiche e tipologia dello stesso, dello scopo della valutazione (determinazione del valore di mercato ai fini di procedere ad una prossima alienazione dei beni), nonché della presenza di un mercato che consente l'individuazione e la formazione di apposita scala dei prezzi nella quale inserire il bene da stimare, si è dell'avviso che il procedimento più idoneo sia quello diretto o sintetico.

Per determinare il valore di commercializzazione del bene, si procederà alla definizione dei valori unitari di mercato mediante l'applicazione della procedura derivata da M.C.A. (Market Comparison Approach).

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 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 (ad es.: scadente – normale - ottimo);
- ✓ qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad es.: presente-non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto " prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa. Si procederà quindi alla costruzione di una scala di merito rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale. Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*). Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject*, del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dai *comparables*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*. Per la valutazione degli immobili si procederà pertanto con l'applicazione della procedura derivata da MCA, ai fini della determinazione del valore unitario per la tipologia in esame.

Fondo commerciale:

con riferimento all'unità immobiliare		
C1	Consistenza ragguagliata	Mq. 37
C2	Appetibilità commerciale	Normale
C3	Dotazione impiantistica e livello di finiture	Scadente
C4	Ingressi e vetrine	ml. 1,90

L'analisi condotta al par. 4.3.2 ha dimostrato la presenza di un mercato di modesta dinamicità avallando, tuttavia, la scelta di condurre le ricerche di mercato nel comune di Magliano e nel confinante comune di Scansano. Ciò posto, ciascun dato di mercato è costituito da:

- ✓ il prezzo;
- ✓ la quantità/qualità di tutte le caratteristiche rilevanti ai fini del prezzo.

Le operazioni da compiere sono, in sequenza, le seguenti:

- ✓ costituzione del campione e test di ammissibilità dei dati rilevati;
- ✓ compilazione delle tabelle:
 - dei dati;
 - dei prezzi marginali;
 - di valutazione;
- ✓ sintesi valutativa e verifica dei risultati.

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Come riportato al precedente punto 4.3.2, la ricerca estesa ai cinque anni antecedenti la data del dicembre 2019 ha prodotto, per la tipologia in esame, i seguenti dati:

Comparabile C ₉		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	notaio Roberto Baldassarri rep. 45668/28639	
Prezzo (€):	60.000,00	
Data dell'atto:	19/09/2016	
Comune:	Scansano	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via XX Settembre
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	191
	Particella	288
	Subalterno	2
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile posto nel centro storico di Scansano dove si trovano i servizi commerciali, ottima visibilità; si ipotizza uno stato manutentivo interno normale. Superficie comp. DPR 138/98 - 47 mq, nell'atto è compravenduto anche il sub 1 di pari superficie pertanto il prezzo della compravendita è stato ripartito.



Comparabile C _b		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Costanza Sensi - Rep 23771/14768	
Prezzo (€):	110.000,00	
Data dell'atto:	04/01/2018	
Comune:	Magliano In Toscana	
Zona OMI:	E2	
Indirizzo	Toponimo	via della Madonna
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	32
	Particella	286
	Subalterno	4
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile posto lungo la strada provinciale di Montiano lontano da altri servizi commerciali, normale visibilità; si ipotizza uno stato manutentivo interno normale. Superficie comp. DPR 138/98 - 120 mq.



Comparabile C _c		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Filippo Abbate rep. 2062/1562	
Prezzo (€):	44.450,00	
Data dell'atto:	27/04/2015	
Comune:	Magliano in Toscana	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via Garibaldi
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	68
	Particella	143
	Subalterno	1
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Immobile posto nel centro storico di Magliano in Toscana dove si trovano i servizi commerciali, ottima visibilità; si ipotizza uno stato manutentivo interno normale. Superficie comp. DPR 138/98 - 28 mq.



Comparabile C ₄		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	notaio Roberto Baldassarri rep. 45668/28639	
Prezzo (€):	60.000,00	
Data dell'atto:	19/09/2016	
Comune:	Scansano	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via XX Settembre
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	191
	Particella	288
	Subalterno	1
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Immobile posto nel centro storico di Scansano dove si trovano i servizi commerciali, ottima visibilità; si ipotizza uno stato manutentivo interno normale. Superficie comp. DPR 138/98 - 47 mq, nell'atto è compravenduto anche il sub 2 pari superficie pertanto il prezzo della compravendita è stato ripartito.	



Comparabile C _e		
Fonte:	Compravendita	
Estremi dell'atto:	Notaio Antonio Abbate - Rep 48694/31503	
Prezzo (€):	190.000,00	
Data dell'atto:	24/05/2017	
Comune:	Magliano In Toscana	
Zona OMI:	B1	
Indirizzo	Toponimo	via Garibaldi
	Numero civico	32
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	68
	Particella	117
	Subalterno	14
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:	Immobile posto nel centro storico di Magliano in Toscana dove si trovano i servizi commerciali, ottima visibilità; si ipotizza uno stato manutentivo interno normale. Superficie comp. DPR 138/98 - 140 mq.	



Come accennato in precedenza, secondo la perimetrazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) edito da quest'Agenzia, l'immobile in valutazione e alcuni comparables, ricadono nella zona "B1" - Magliano in Toscana e zone circostanti, uno in zona "E2"- Montiano e zone circostanti e due sono nel comune di Scansano zona "B1" Scansano - Centro Storico.

Va specificato che, trattandosi di una valutazione con riferimento all'attualità e non disponendo ancora dei dati OMI per il semestre in corso, per l'esame del mercato immobiliare si è fatto richiamo quindi ai valori pubblicati nel primo semestre 2019. Di seguito sono riportati le quotazioni OMI del Subject e dei comparables:

OMI comparables e subject				
Subject/ Comparables	Comune/Zona OMI	Tipologia edilizia	Valori di mercato - €/mq	
			min	max
Subject	Magliano in Toscana B1 - 1/19	Negozio	890,00	1.300,00
C	Magliano in Toscana B1 - 1/15	Negozio	1.050,00	1.500,00
E	Magliano in Toscana B1 - 1/17	Negozio	930,00	1.300,00
B	Magliano in Toscana E2 - 1/18	Negozio	780,00	1.150,00
B	Magliano in Toscana E2 - 1/19	Negozio	750,00	1.100,00
A - D	Scansano B1 - 2/16	Negozio	1.100,00	1.500,00
A - D	Scansano B1 - 1/19	Negozio	1.050,00	1.400,00

Tutti gli immobili identificati presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelli oggetto di stima. Le caratteristiche quali-quantitative degli stessi, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella "Tabella immobili in comparazione".

Direzione Regionale per la Toscana – Territorio -Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto - tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@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	notaio Roberto Baldassarri rep. 45668/28639		Notaio Costanza Sensi - Rep 23771/14768		Notaio Filippo Abbate rep. 2062/1562		notaio Roberto Baldassarri rep. 45668/28639		Notaio Antonio Abbate - Rep 48694/31503				
	Prezzo o valore assunto (€)	60.000,00		110.000,00		44.450,00		60.000,00		190.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2016		1°/2018		1°/2015		2°/2016		1°/2017		2°/2019		
	Comune	Scansano		Magliano In Toscana		Magliano in Toscana		Scansano		Magliano In Toscana		Magliano in Toscana		
	Indirizzo	Toponimo	via XX Settembre		via della Madonna		via Garibaldi		via XX Settembre		via Garibaldi		via XXIV Maggio	
		Numero civico	snc		snc		9		snc		32		5	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-	
		Foglio	191		32		68		191		68		68	
		Part.lla	288		286		143		288		117		193	
Subalterno		2		4		1		1		14		3		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		E2		B1		B1		B1		B1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	1.100,00		780,00		1.050,00		1.100,00		930,00			
		Massimo €/m ²	1.500,00		1.150,00		1.500,00		1.500,00		1.300,00			
	Valori all'epoca della stima: 2°/2019	Minimo €/m ²	1.050,00		750,00		890,00		1.050,00		890,00		890,00	
Massimo €/m ²		1.400,00		1.100,00		1.300,00		1.400,00		1.300,00		1.300,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	120,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	37,00
	Appetibilità commerciale		Media		Media		Elevata		Media		Elevata		Media	
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Scadente	
	Ingressi e vetrine		Sviluppo in ml	2,10	Sviluppo in ml	1,40	Sviluppo in ml	1,50	Sviluppo in ml	1,70	Sviluppo in ml	3,30	Sviluppo in ml	1,90

4.4.2.1 Test di ammissibilità

Nel caso in esame si rileva che, non tutti i comparables ricadono nella stessa zona OMI ed appartengono a semestri differenti. Vengono sottoposti al test di ammissibilità tutti i comparables, al fine di ricavare per gli stessi un prezzo unitario omogeneizzato (p'ci), ovvero un prezzo confrontabile con quello del subject perché adeguato, tramite opportuni coefficienti, alla localizzazione e all'epoca di riferimento.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OM	B1	E2	B1	B1	B1	B1	
Prezzo rilevato (€)	60.000,00	110.000,00	44.450,00	60.000,00	190.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€m}^2$ 890,00	
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2016	1°/2018	1°/2015	2°/2016	1°/2017	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€m}^2$ 1.300,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.300,00	965,00	1.275,00	1.300,00	1.115,00	$C' (\text{€m}^2)$ (da scadente a normale) 200,00
	Coefficiente epoca K_{th} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	0,94	0,96	0,86	0,94	0,98	$C'' (\text{€m}^2)$ (da normale a ottimo) 200,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.225,00	925,00	1.095,00	1.225,00	1.095,00	Epoca stima: 2°/2019
	Coefficiente localizz. K_L (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	0,89	1,18	1,00	0,89	1,00	Valore centrale OMI = €m^2 (zona ed epoca subject) 1.095,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	47	120	28	47	140	37	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	1.276,60	916,67	1.587,50	1.276,60	1.357,14	Prezzo min. ammissibile = €m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$) 690,00	
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)	1.075,29	1.040,16	1.363,38	1.075,29	1.332,80	Prezzo max ammissibile = €m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C''$) 1.500,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = pCi x ST (€)	50.538,46	124.818,65	38.174,71	50.538,46	186.591,93	p'c min = € 1.040,16	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI		

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''). A giustificazione di quanto detto, i valori scelti nell' M.C.A.

per i costi unitari C' e C'', si specifica che sono stati assunti per un valore pari a €.mq. 400,00 (rispettivamente €.mq. 200,00 dallo stato scadente al normale e dal normale all'ottimo), in riferimento alla tipologia di negozio. 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.

4.4.3.1 Tabella dei dati

Successivamente è possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei comparables con l'immobile in stima, la cui prima fase del procedimento preveda la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l'attribuzione di punteggi alle singole caratteristiche degli immobili. I dati dei singoli comparables e del subject derivano dall'assemblaggio del campione con l'ausilio di una specifica scala di punteggi in funzione del concreto apprezzamento che il mercato immobiliare riconosce in relazione alle specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, quali: appetibilità commerciale, distribuzione di spazi interni, ecc..

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	47,00	Superficie in m ²	120,00	Superficie in m ²	28,00	Superficie in m ²	47,00	Superficie in m ²	140,00	Superficie in m ²	37,00
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Elevata	2,00	Media	1,00	Elevata	2,00	Media	1,00
c3	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Scadente	0,00								
c4	Ingressi e vetrine	Sviluppo in ml	2,10	Sviluppo in ml	1,40	Sviluppo in ml	1,50	Sviluppo in ml	1,70	Sviluppo in ml	3,30	Sviluppo in ml	1,90

4.4.4.1 Tabella dei prezzi marginali

Definita la tabella dei dati, si procede con il calcolo, per ciascuna caratteristica dei prezzi marginali, intesi come la quantità di prezzo che il conduttore ordinario è disponibile a corrispondere per un'unità in più di un requisito posseduto dall'immobile e ritenuto appetibile dal mercato. Operativamente, si fa riferimento al prezzo unitario minimo ($P_{C_{imin}}$) nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo di ciascun *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche. Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato utilizzando i coefficienti k, così come più avanti esplicitato. Tali coefficienti (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) sintetizzano i diversi apprezzamenti del mercato per ciascuna caratteristica.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	1.040,16	1.040,16	1.040,16	1.040,16	1.040,16
c2	Appetibilità commerciale	Kc2XPci	€	10,0%	5.053,85	12.481,87	3.817,47	5.053,85	18.659,19
c3	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc3XSls	€	150,00	5.550,00	5.550,00	5.550,00	5.550,00	5.550,00
c4	Ingressi e vetrine	Kc4XPci	€/ml	3,0%	1.516,15	3.744,56	1.145,24	1.516,15	5.597,76

Caratteristica		Descrizione	Unità di misura	Prezzo marginale unitario
C ₁	Consistenza ragguagliata	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per la superficie che caratterizza il comparabile e/o il subject.	€/mq. Per tale caratteristica il prezzo marginale viene assunto pari a P _{Cmin} , che costituisce il minimo tra i prezzi unitari di tutti gli immobili di confronto del campione selezionato p _{Ci} .	€. 1.040,16
C ₂	Appetibilità commerciale	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale per l'appetibilità commerciale del comparabile e/o il subject.	% determinata in funzione delle risultanze di indagini in ambito locale	10,00
C ₃	Dotazione impiantistica e livello di finiture	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale relativamente alla dotazione impiantistica e livello di finiture del comparabile e/o il subject.	€/mq determinata in funzione delle risultanze di indagini in ambito locale	150,00
C ₄	Ingressi e vetrine	Individua la variazione di prezzo dovuta all'apprezzamento del mercato locale in relazione alla disponibilità di ingressi e vetrine del comparabile e/o il subject..	% determinata in funzione delle risultanze di indagini in ambito locale	3,00

4.4.5.1 Tabella di valutazione

Noti i prezzi marginali, è possibile predisporre la tabella valutativa e la successiva verifica dei risultati, procedendo, per ciascun comparabile del campione esaminato, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Ciò fornisce per ciascuna unità immobiliare a confronto il cosiddetto prezzo corretto. I prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili degli oggetti in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in stima.

Direzione Regionale per la Toscana – Territorio -Ufficio Provinciale di Grosseto

Piazza Ferretti n. 1 – 58100 – Grosseto - tel. 0564.44771 – fax 06/50059216 – dp.grosseto.uptgrosseto@agenziaentrate.it



Relazione di stima di immobile posto in Magliano in Toscana

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	-10,00	-10.401,55	-83,00	-86.332,90	9,00	9.361,40	-10,00	-10.401,55	-103,00	-107.136,01		
c2	Appetibilità commerciale	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-3.817,47	0,00	0,00	-1,00	-8.659,19		
c3	Dotazione impiantistica e livello finiture	-1,00	-5.550,00	-1,00	-5.550,00	-1,00	-5.550,00	-1,00	-5.550,00	-1,00	-5.550,00		
c4	Ingressi e vetrine	-0,20	-303,23	0,50	1872,28	0,40	458,10	0,20	303,23	-1,40	-7.836,86		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-16.254,79		-90.010,62		452,02		-15.648,32		-139.182,06		
	P_c		50.538,46		124.818,65		38.174,71		50.538,46		186.591,93		
	$P_c + \sum \Delta P_i$		34.283,68		34.808,03		38.626,73		34.890,14		47.409,86		
1^ ^a SINTESI	$P_{C \text{ corretto}}$		926,59		940,76		1.043,97		942,98		1.281,35	prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/m ²)	1.027,13
	$\Delta_{\text{medio}} \%$		-9,79%		-8,41%		1,64%		-8,19%		24,75%	% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Scartato	Valore 1^ ^a sintesi (€)	38.003,81
2^ ^a SINTESI	$P_{C \text{ corretto}}$		926,59		940,76		1.043,97		942,98			prezzo unitario medio 2^ ^a sintesi (€/m ²)	963,57
	$\Delta_{\text{medio}} \%$		-3,84%		-2,37%		8,34%		-2,14%				
	Esito 2^ ^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 2^ ^a sintesi (€)	35.652,09

Valore unitario: €/mq. 963,57
Valore finale fondo commerciale: €. 35.652,00.

4.4.6 **Sintesi valutativa e verifica dei risultati**

Nella tabella di valutazione si è proceduto, per ciascuno *comparable*, 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.

Per verificare l'accessibilità del valore così determinato viene controllato che nessun prezzo unitario si discosti non 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.

Ciascuno dei prezzi corretti ottenuti nella sintesi valutativa costituisce un valore probabile dell'unità tipo e pertanto, sulla base di tale prezzo unitario, si è proceduto alla determinazione del valore degli immobili in stima.

Il valore risultante del fondo commerciale è pari a:

€. 35.000,00 in cifra tonda

4.5 **CONCLUSIONI**

In esito alle considerazioni sin qui svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del valore di mercato del bene in esame.

L'EsacRI in l.c.a., ha conferito a questo Ufficio l'incarico di determinare il valore di mercato del bene ubicato nel comune di Magliano in Toscana in XXIV Maggio civico 5, censito al foglio 68 – particella 193 – subalterno 3.

L'immobile in esame è stato visionato in sopralluogo in data 03.12.2019.

Il valore dello stesso è stato determinato con la procedura della definizione dei valori unitari di mercato mediante l'applicazione del M.C.A. (Market Comparison Approach).

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sinteticamente riepilogati come segue:

- La valutazione è stata effettuata considerando il bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli, in considerazione del fatto che non si ha notizia di altri diritti reali gravanti sullo stesso;
- Non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari obblighi a carico dell'immobile, neppure per effetto di ordinanze autoritative;
- Il bene risulta concesso in locazione, condizione quest'ultima che non influenza il valore dell'immobile.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui esplicitato, considerando che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale e che dal sopralluogo non è emerso nulla che ne invalidi il presupposto, si valuta il bene in oggetto per l'intera e piena proprietà in euro:

€. 35.000,00 (centocinquantatremila/00) in cifra tonda.

Tale valore è riferito specificatamente all'attualità ed alle condizioni e caratteristiche in cui al momento si trova l'immobile in oggetto.

La presente perizia di stima viene fornita all'Ente Committente ai soli fini dell'alienazione dell'immobile, come indicato nella nota di incarico citata in premessa, con esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

Grosseto, 14.01.2020

Il Responsabile Tecnico
(Diletta Fiorella Giampaolo)
(firmato digitalmente)

Il Direttore
(Umberto Ruggieri)
(firmato digitalmente)

Su delega del Direttore Provinciale (Alessio Cecchi)