

prot. 36717 del 25/11/2020

Relazione di stima relativa ad un immobile sito in comune di Chianciano Terme, Via Manenti 25, finalizzata ad una possibile alienazione.

Direzione Regionale per la Toscana - Ufficio Provinciale di Siena - Territorio  
Viale P. Toselli, 106 - 50100 Siena tel. 0577 547111 - [db.siena.ubtsiena@agenziaentrate.it](mailto:db.siena.ubtsiena@agenziaentrate.it)



## INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	3
2.1 Notizie di carattere generale.....	3
2.2 Caratteristiche del bene da stimare.....	4
2.3 Utilizzo attuale.....	7
2.4 Identificazione catastale.....	7
2.5 Consistenza.....	8
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	9
3.1 Quadro normativo vigente.....	9
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	9
3.3 Descrizione urbanistica.....	9
3.4 Certificazioni di conformità.....	9
3.5 Contratti di locazione.....	10
3.6 Servitù ed altri diritti reali.....	10
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	10
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	10
4.2 Individuazione dello scopo della stima.....	11
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	11
4.3.1 Analisi generale del mercato.....	11
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	14
4.4 Metodologia estimativa adottata.....	15
4.5 Conclusioni.....	21

## 1. PREMESSA

La Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori, con istanza n° 2661 del 09/09/2020 qui prot. n. 25106 del 09/09/2020 **ha richiesto lo svolgimento da parte dell'Agenzia delle Entrate** della valutazione di una unità immobiliare di **sua proprietà ai fini dell'alienazione**, posta in comune di Chianciano Terme, Via Manenti n. 25.

**A seguito dell'istanza, è stato stipulato l'Accordo di Collaborazione tra l'Agenzia delle Entrate ed il suindicato Ente con prot. 36717 del 25 novembre 2020, avente per oggetto la stima, finalizzata all'alienazione dell'unità immobiliare sopra descritta.**

Quest'Ufficio ha preliminarmente esaminato la documentazione fornita dalla Committenza ed ha acquisito i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili alla prevista indagine estimale.

La documentazione prodotta dalla LILT, proprietario **dell'unità immobiliare**, è costituita da:

- a. Planimetria catastale;
- b. **visure catastali dell'immobile** oggetto di valutazione;
- c. Nota di Trascrizione ipotecaria relativa alla Donazione Testamentaria a favore della LILT.

Successivamente, al fine di accertare la reale consistenza e le caratteristiche dei beni oggetto di stima, in data 08/02/2021 è stato eseguito un sopralluogo interno ed esterno **all'immobile**.

Sono state eseguite inoltre le opportune indagini di mercato e si è quindi provveduto a redigere la presente relazione tecnico estimativa.

Non essendo stati forniti ulteriori elementi la presente relazione viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- a. qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- b. non sono state eseguite verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc., **considerando l'immobile perfettamente regolare**. La presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina pertanto qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte;
- c. il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo e di quanto dichiarato dalla Parte.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

Il comune di Chianciano Terme è posto nelle colline a margine della Val di Chiana ed ha una popolazione di circa 7.000 abitanti. Il territorio comunale è collinare ed il Capoluogo è posto a quota 475 s.l.m., **mentre il resto del comune varia tra un'altezza** minima di ml 275 e massima di ml 700. Il territorio comunale è vocato per la maggior parte a scopi agricoli con le principali e più redditizie colture cerealicole, viticole ed olivicole. Si rileva che una parte rilevante del territorio ha copertura vegetativa a bosco.

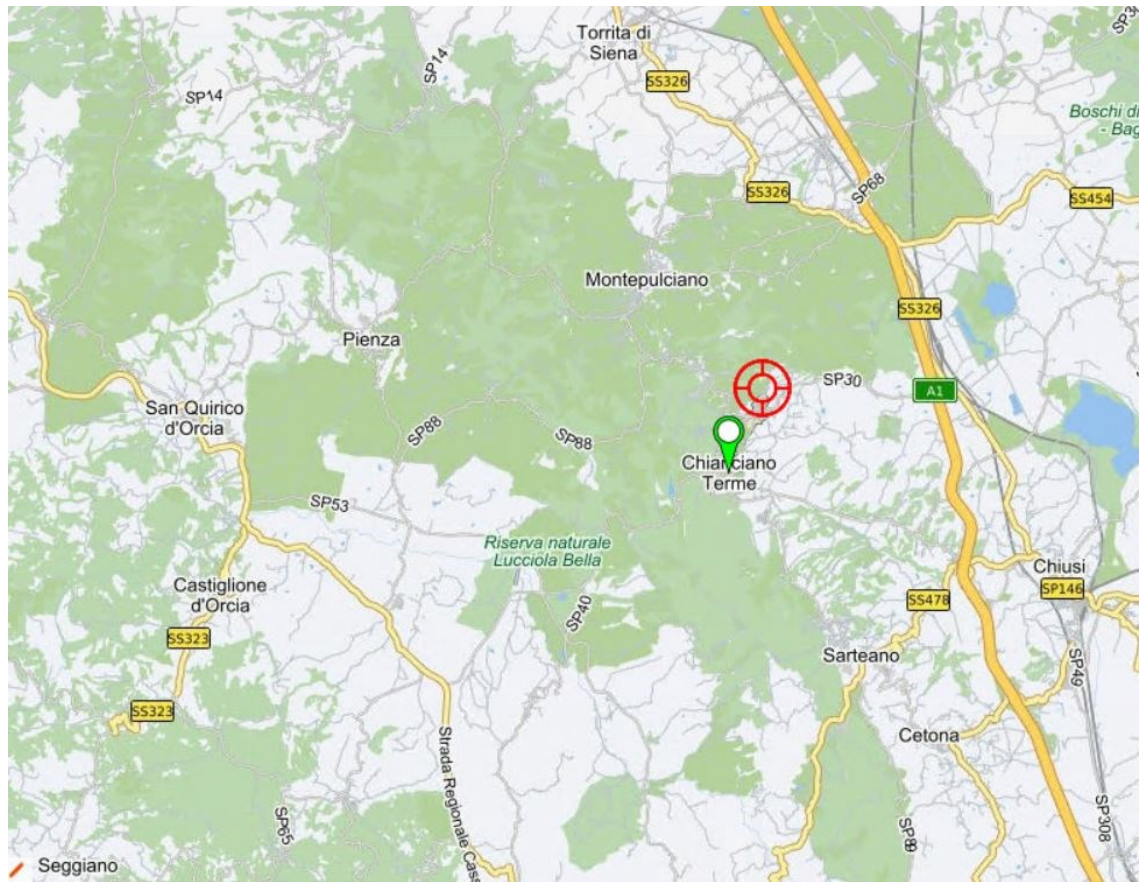
Sul territorio comunale sono presenti più sorgenti termali dalle spiccate caratteristiche **"mediche", conosciute e frequentate fin dal 1800. Nell'immediato dopoguerra** tale risorsa ha permesso lo sviluppo di molte attività turistico-ricettive oltre che residenziali per seconde case.

La crisi economica che ha investito le attività termali, iniziata nel 1980, ha provocato una riduzione/contrazione delle attività ricettive, alcune anche riconvertite a fini



residenziali. La crisi delle attività turistico-termali ha impattato anche in modo notevole sulle quotazioni del mercato immobiliare residenziale.

Direzione Regionale per la Toscana – Ufficio Provinciale di Siena - Territorio  
Viale P. Toselli, 106 - 50100 Siena tel. 0577 54.7111 - op. siena.uptisiena@agenziaentrate.it



Localizzazione del **comune e dell'immobile** da valutare rispetto ai maggiori centri della provincia di Siena ed alle principali vie di comunicazione

## 2.2 Caratteristiche del bene da stimare

La porzione immobiliare in stima si trova nel centro storico di Chianciano in Via Manenti, 25, a circa 100 m. da Piazza **Matteotti e Via Solferino** dove si trovano il **Municipio, l'Ufficio Postale** e i principali servizi comunali.

**L'appartamento** ha accesso da una corte interna raggiungibile da Via Manenti attraverso un breve passaggio pedonale.

**L'edificio** in cui si trova la porzione immobiliare in oggetto, facente parte del nucleo storico di Chianciano Terme, risulta edificato in epoca remota (presumibilmente intorno al 1700). **Dall'esame esterno si evidenzia che l'edificio** ha subito numerosi interventi edilizi fino all'attuale assetto urbanistico/architettonico consolidato. Le condizioni statiche e manutentive dell'intero complesso risultano normali ed in alcune porzioni, oggetto di ristrutturazioni in epoca recente, si notano miglioramenti evidenti.

**L'appartamento da valutare** è composto da un piccolo ingresso, cucina ed una camera dalla quale si accede ad un piccolo servizio igienico. La porzione immobiliare in oggetto risulta in condizioni manutentive leggermente peggiori rispetto al complesso in cui è inserita, anche in considerazione del mancato utilizzo della stessa nell'ultimo decennio.

**L'appartamento** è dotato di impianti non più a norma e necessita di interventi di manutenzione ordinaria per riportarlo alle normali condizioni di fruibilità.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Corte di accesso all'unità immobiliare



Ingresso dalla corte esterna





Ingresso e cucina



Camera



Camera e servizio igienico



Veduta esterna dell'unità immobiliare, da Via Casini

### 2.3 Utilizzo attuale

L'appartamento, benché ancora presenti mobili **all'interno**, non è utilizzato **dall'epoca della morte della precedente proprietaria dell'immobile, avvenuta nel 2015**.

**Dagli atti trasmessi dall'ente non risultano** indicazioni circa eventuali contratti di locazione in essere, pertanto gli immobili sono considerati liberi.

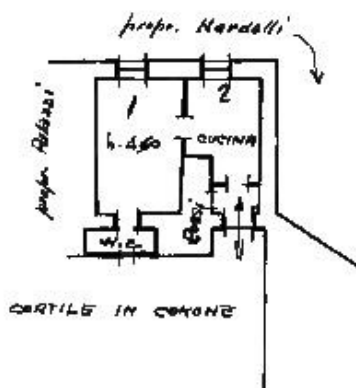
### 2.4 Identificazione catastale

Il bene è così censito al N.C.E.U. del comune di Chianciano Terme al Foglio 2 particella 68 subalterno 48 - Cat. A/4 Cl. 2 vani 2,5 e **R.C. € 174,30**.





Mappa del Catasto terreni - non in scala



PIANO TERRENO

**ORIENTAMENTO**



**SCALA DI 1:200**

Planimetria catastale dell'UIU non in scala;

Si segnala che la planimetria catastale sopra riportata non risulta conforme allo stato di fatto, pertanto, prima della stipula di un eventuale rogito, dovrà essere aggiornata.

## 2.5 Consistenza



Ai fini estimali, è previsto l'uso quale parametro di consistenza, per le categorie ordinarie, la superficie catastale determinata ai sensi del DPR 138/98. Le difformità riscontrate nella planimetria catastale, che interessano, esclusivamente la **rappresentazione interna dell'unità immobiliare, non influiscono tuttavia sul conteggio della superficie, determinata ai sensi del DPR 138/98 e pari a mq. 45.**

### 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 (T.U. Edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di Governo del Territorio) e dal Piano Operativo del comune di Chianciano Terme.

#### 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** e comunque la Committenza non ne ha fornito notizie.

#### 3.3 Descrizione urbanistica

##### 3.3.1 Generalità

Il Comune è dotato di Piano Operativo Comunale ai sensi degli Art. 10 e 95 L.R. n.65 del 10.11.2014 adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 10/12/2015.

##### 3.3.2 Destinazione Urbanistica

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente si è potuto rilevare che il **fabbricato in oggetto ricade all'interno dell'ambito denominato "Nucleo consolidato di antica formazione", disciplinato dall'Art. 20 delle N.T.A. allegate al Piano Operativo.**

In tale ambito, assimilato alle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, tutti gli interventi consentiti sono rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri storici, tipologici ed architettonici del tessuto urbano e del patrimonio edilizio esistente, individuando utilizzi compatibili e strategie finalizzate **all'innalzamento della qualità** urbana ed al superamento delle varie forme di degrado edilizio ed urbanistico. Sono consentiti pertanto esclusivamente interventi di ristrutturazione e recupero finalizzati agli scopi sopra indicati.

##### 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

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

##### 3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

**Dall'esame della documentazione inviata, non si ritiene che** risultino ulteriori potenzialità edificatorie.

#### 3.4 Certificazioni di conformità

Non è stata fornita la documentazione relativa all'**impiantistica**. Ai fini della presente

stima, vista l'età apparente e le condizioni manutentive si ritiene che gli impianti non siano conformi.

### 3.5 Contratti di locazione

Dagli atti trasmessi dalla Committenza richiedente non risultano al momento della stima locazioni in atto.

### 3.6 Servitù ed altri diritti reali

Non sono state fornite notizie o documentazione, né si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione. Ai fini della presente stima, si presume l'immobile libero da vincoli e pesi.

## 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

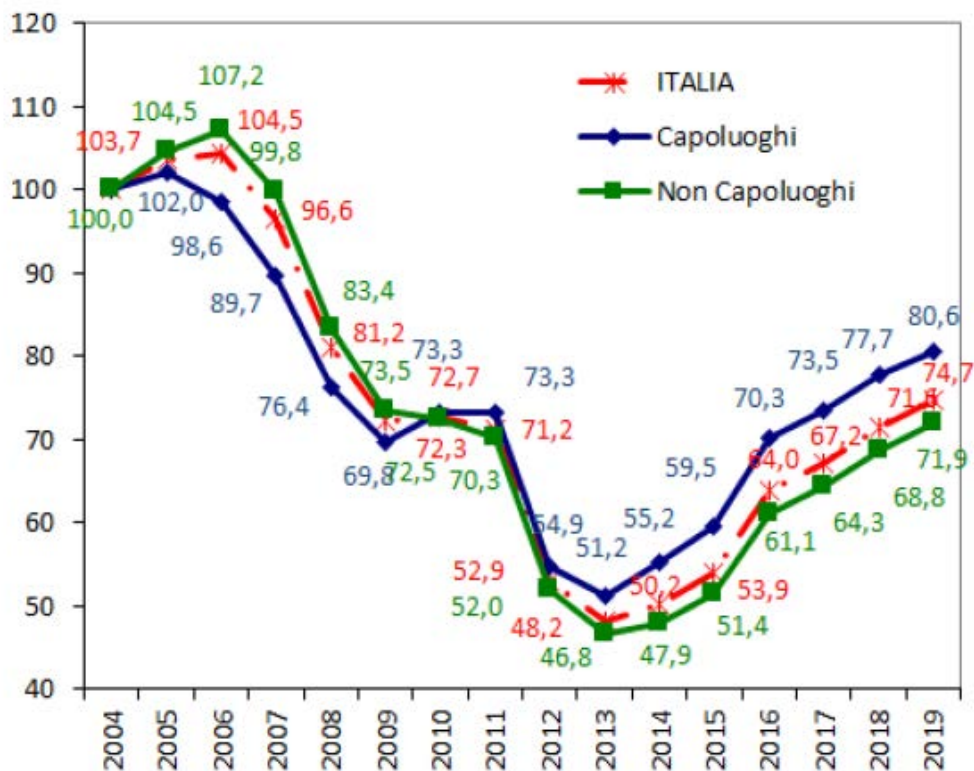
La richiesta di stima formalizzata con l'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate e la L.I.L.T. Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori prot. 36717 del 25 novembre 2020, ha per **oggetto la "determinazione del più probabile valore di mercato per una possibile vendita, di un appartamento di proprietà dell'Ente suindicato, posto in comune di Chianciano Terme, Via Manenti 25.**

## 4.3 Analisi del mercato immobiliare

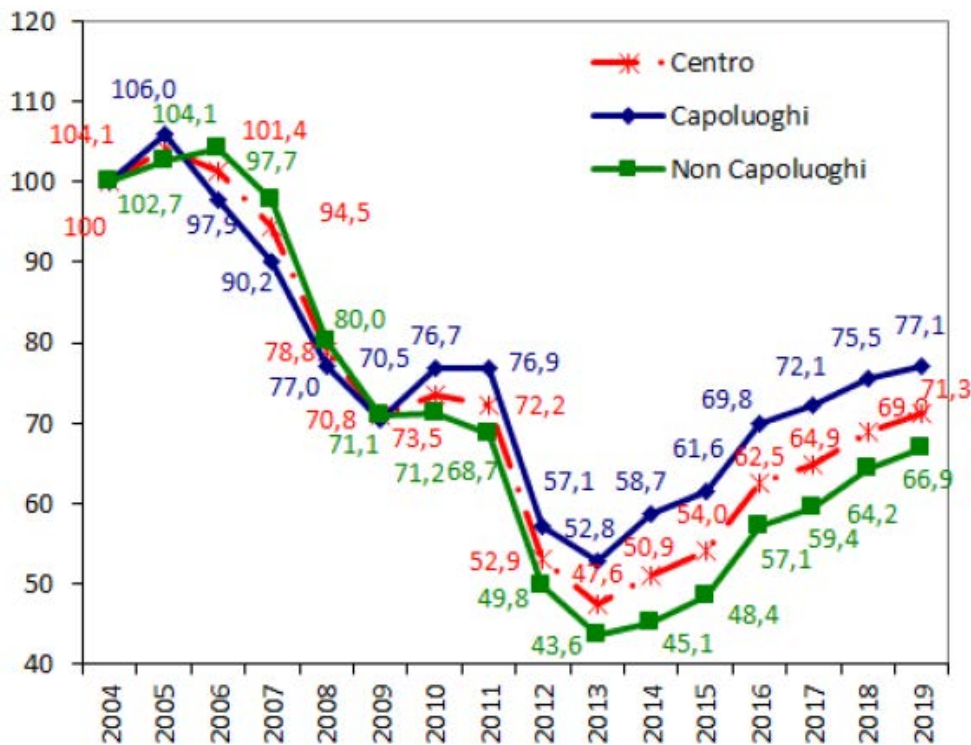
### 4.3.1 Analisi generale del mercato

L'**analisi** del mercato immobiliare nazionale ha evidenziato che, a partire dal 2013, il numero delle compravendite di beni immobili nei settori residenziali e non residenziali ha ripreso a crescere, invertendo una tendenza negativa iniziata nel 2007.





Indice NTN<sup>1</sup> nazionale – settore Residenziale

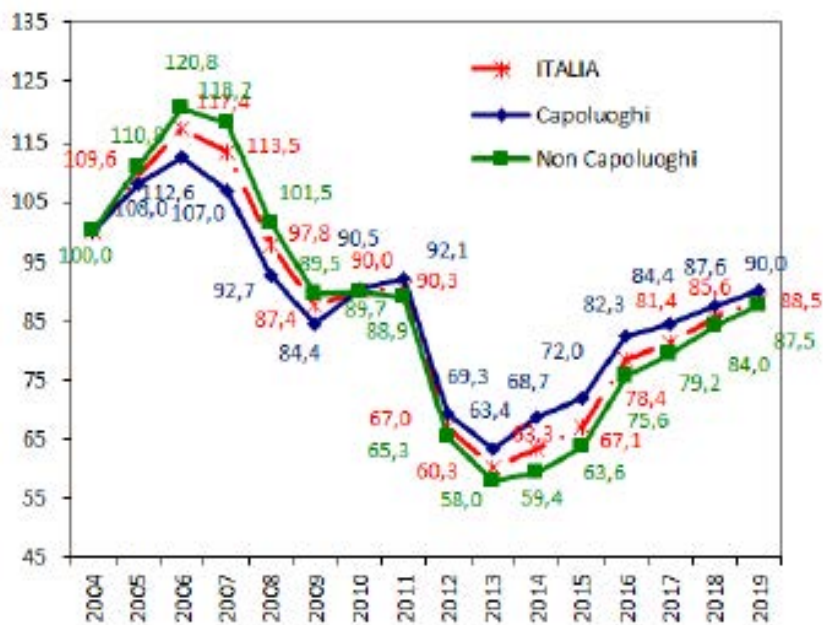


Indice NTN Italia Centrale – settore Residenziale

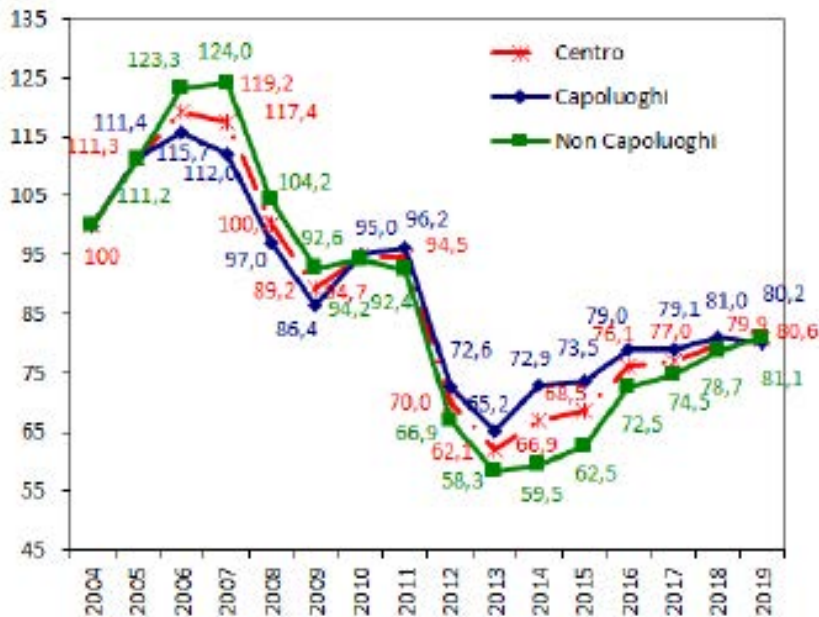
Anche l'andamento delle quotazioni (grafici fatturato estratti dal Rapporto Immobiliare

<sup>1</sup> NTN: numero transazioni normalizzate.

2020) ha registrato una forte flessione dal 2006 al 2013 con un sostanziale aumento dal 2014 al 2019:

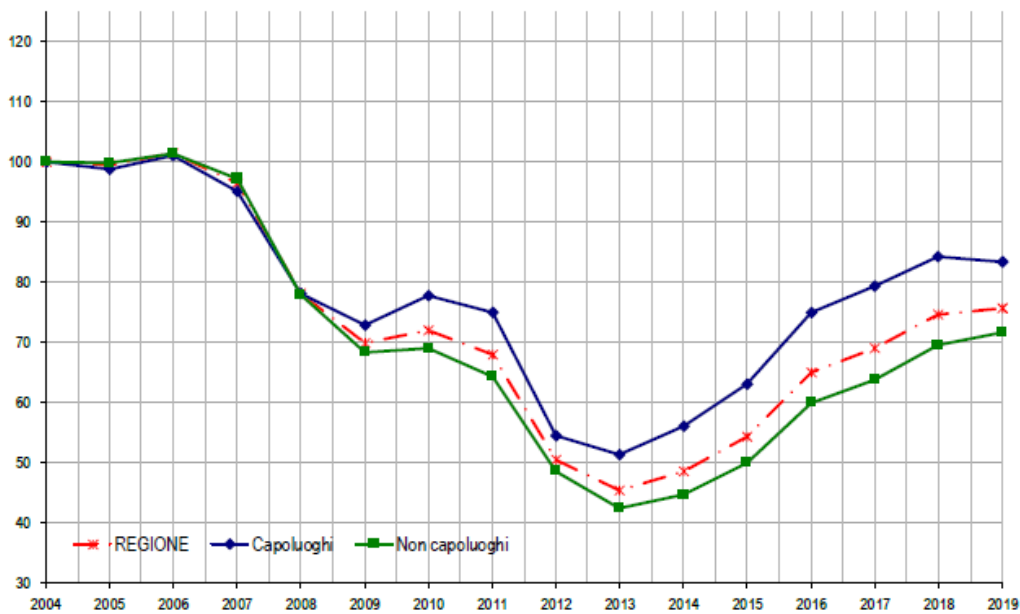


Numero indice Fatturato nazionale



Numero indice fatturato Italia Centrale

Con riferimento al mercato residenziale della regione, i dati riportati nelle "Statistiche Regionali - Toscana 2020" mostrano un aumento delle compravendite. In particolare, come evidenziato nel grafico seguente, il numero di transazioni normalizzate NTN ha fatto segnare una crescita ininterrotta a partire dal 2013.



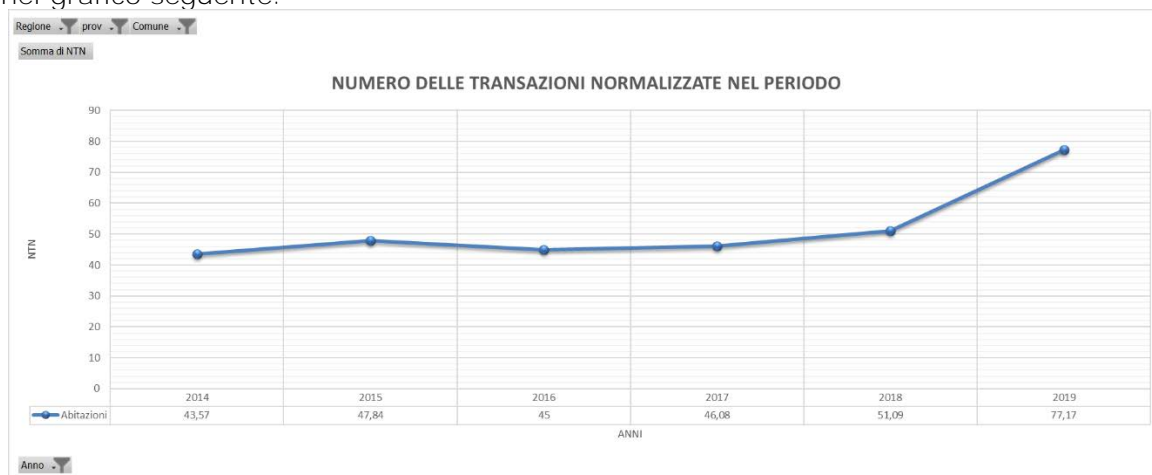
Indice NTN residenziale per intera regione, comuni capoluogo e non capoluogo<sup>3</sup>

A livello regionale, l'aumento del numero di transazioni nel 2019 è stato pari al 1,5% rispetto al periodo precedente. In particolare, nella provincia di Siena, l'incremento è stato inferiore al dato medio e pari al 0,6%. Il dato registrato nella macroarea Val di Chiana, di cui fa parte il comune di Chianciano Terme, è stato per lo stesso periodo +8,6%.

In ambito regionale le quotazioni risultano in calo con una variazione annua di -0,8% e, nella macroarea della Val di Chiana, la quotazione media nel 2019 registrava una variazione di -0,9%.

#### 4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Nel comune di Chianciano Terme il numero delle transazioni, relativamente al segmento **delle abitazioni nell'ultimo triennio** risulta in leggera costante crescita, come mostrato nel grafico seguente.



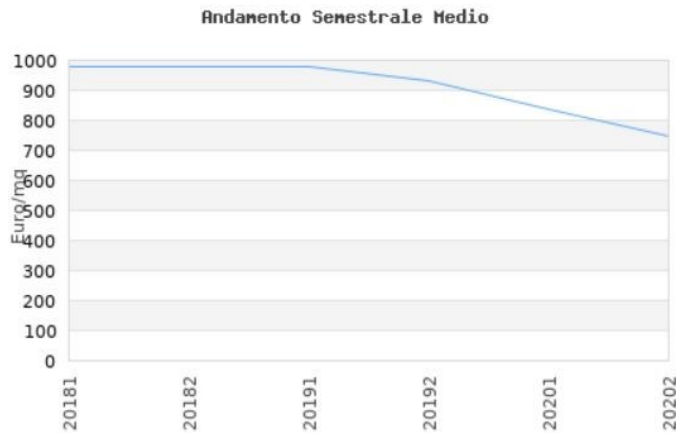
NTN comune di Chianciano Terme – Segmento: Abitazioni civili

Al contrario, per quanto riguarda i prezzi di vendita, la quotazione media della tipologia

<sup>3</sup> Fonte: "Statistiche Regionali – Toscana 2020" – Pubblicazioni OMI.



“abitazioni civili” in stato manutentivo normale ha registrato una costante flessione a partire dal 1° Semestre 2019, passando da 980 €/mq a 750 €/mq del 2° semestre 2020, come si evince dal grafico seguente:



Nella tabella seguente sono riportate le quotazioni OMI di riferimento relative al 2° semestre 2020<sup>4</sup>:

comune di Chianciano Terme – zona B1 CENTRO STORICO			
tipologia	stato	valore min.	valore max.
abitazioni civili	normale	610 €/mq	890 €/mq

#### 4.4 Metodologia estimativa adottata

L'analisi condotta ha evidenziato la presenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico ed omogeneo rispetto all'immobile in stima da cui è possibile ricavare, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in stima, beni a questo similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Tale condizione consente l'applicazione del metodo comparativo diretto.

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni tuttavia, il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima. La comparazione viene quindi effettuata utilizzando un procedimento pluriparametrico con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Tra i procedimenti pluriparametrici il "procedimento comparativo di mercato MCA" adottato consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche sul prezzo in maniera sistematica. L'omogeneizzazione fra gli immobili di confronto e quello in stima avviene facendo riferimento a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

L'MCA è infatti 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

<sup>4</sup> Ultimo dato disponibile all'epoca di riferimento della stima.

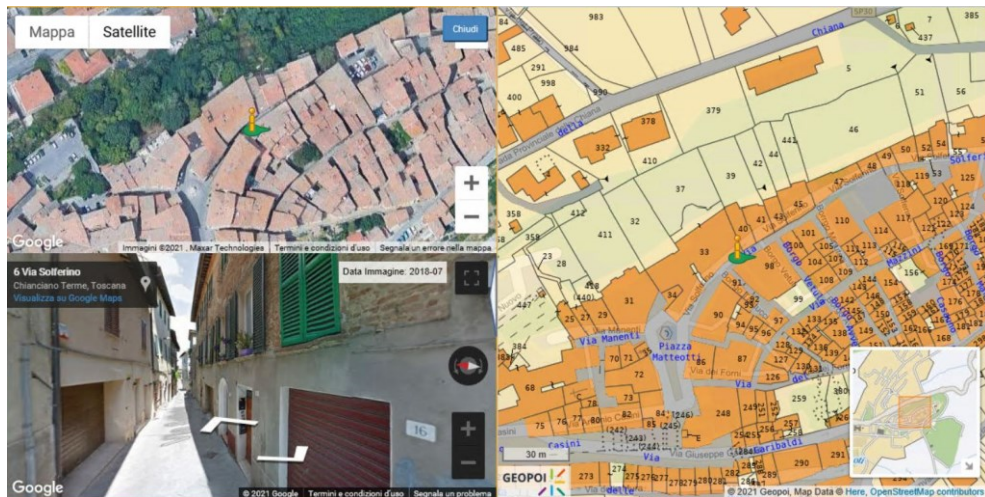
una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

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" (vedi par. 4.4.4).

#### 4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

La ricerca eseguita sulle abitazioni residenziali nel comune di Chianciano Terme limitata alla sola zona OMI B1 (Centro Storico) ha permesso di individuare un numero congruo ed omogeneo di Comparabili con cui alimentare la procedura sintetica comparativa.

- Comparabile Ca) – Atto di Compravendita 99946/40338 del 28/09/2018, **Prezzo € 27.000,00** in comune di Chianciano Terme, Via Solferino 18 - Foglio 2 Particella 98 Subalterno 7 - Categoria A/4 – Appartamento in centro storico posto al P. 1 con cantina al P. 1S. Consistenza ragguagliata complessiva mq. 35 - Stato manutentivo edificio e u.i.u. normale. **Localizzazione "ricercata" trovandosi nella posizione più appetibile del centro storico, nelle immediate vicinanze del Municipio, dell'Ufficio Postale, ecc.**



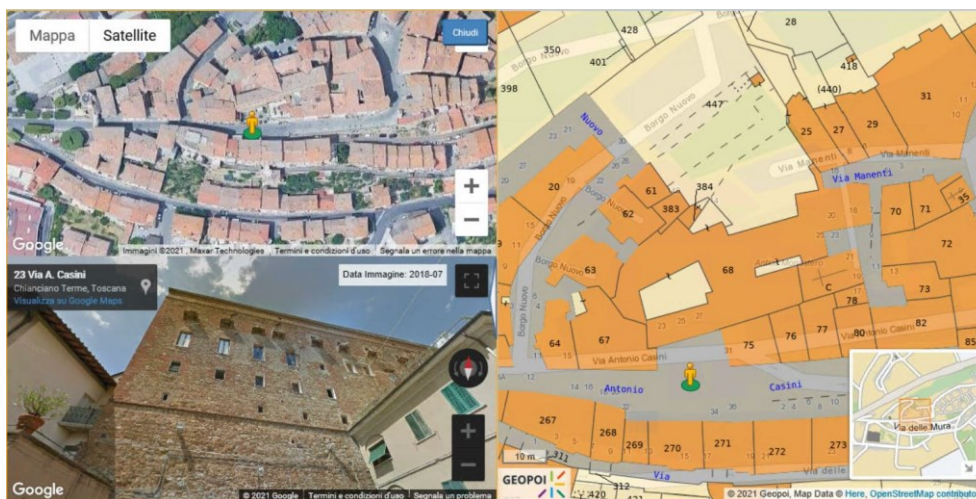
Comparable Ca

- Comparabile Cb) – Atto di Compravendita 25959/13798 del 23/01/2019, **Prezzo € 46.000,00** in comune di Chianciano Terme, Via delle Mura 50 - Foglio 2 Particella 319 Subalterno 10 - Categoria A/2 – Appartamento in centro storico posto al P. T con terrazza e ripostiglio pertinenziale esclusivi. Consistenza ragguagliata complessiva mq. 79 - Stato manutentivo edificio e u.i.u. normale;



Comparable Cb

- Comparable Cc) – Atto di Compravendita 88/72 del 20/08/2019, **Prezzo € 40.000,00** in comune di Chianciano Terme, Via Manenti 25 - Foglio 2 Particella 68 Subalterno 29 - Categoria A/2 – Appartamento in centro storico posto al P. T con accesso da corte comune. Consistenza ragguagliata complessiva mq. 77 - Stato manutentivo edificio e u.i.u. normale;
- Comparable Cd) – Atto di Compravendita 20135/12655 del 18/06/2020, **Prezzo € 30.000,00** in comune di Chianciano Terme, Via Manenti 25 - Foglio 2 Particella 68 Subalterno 22 - Categoria A/4 – Appartamento in centro storico posto al P. T con accesso da corte comune. Consistenza ragguagliata complessiva mq. 61 - Stato manutentivo edificio e u.i.u. normale.



Comparables Cc e Cd (porzioni dello stesso edificio)

Al Subject è stato attribuito il grado Normale per entrambi gli stati manutentivi (immobile e UIU) in quanto trovasi nelle condizioni di uso ordinario in cui si trovava fino al 2015, epoca dalla quale l'immobile risulta inutilizzato.



TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)								IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Immobili Residenziali			Ca	Cb		Cc		Cd				
Fonte			Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
Estremi			99946/40338		25959/13798		88/72		20135/12655			
Prezzo o valore assunto (€)			27.000,00		46.000,00		40.000,00		30.000,00			
Epoca dato (Semestre/anno)			2°/2018		1°/2019		2°/2019		1°/2020			
Comune			Chianciano Terme		Chianciano Terme		Chianciano Terme		Chianciano Terme			
Dati di riferimento	Indirizzo	Toponimo	Via Solferino		Via delle Mura		Via Manenti		Via Manenti			
		Numero civico	18		50		25		25			
	Catastali	Sezione	U		U		U		U			
		Foglio	2		2		2		2			
		Part.ile	98		319		68		68			
		Subalterno	7		10		29		22			
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili			B1		B1		B1		B1			
Dati OMI della tipologia degli immobili	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup>	810,00		810,00		760,00		680,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	1.150,00		1.150,00		1.100,00		990,00			
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m <sup>2</sup>	610,00		610,00		610,00		610,00			
		Massimo €/m <sup>2</sup>	890,00		890,00		890,00		890,00			
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup>	35,00	Superficie in m <sup>2</sup>	79,00	Superficie in m <sup>2</sup>	77,00	Superficie in m <sup>2</sup>	61,00	Superficie in m <sup>2</sup>	45,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'uiu		Primo	1,00	Terra	T	Terra	T	Terra	T	Terra	T

#### 4.4.2 Test di ammissibilità

Il campione di confronto individuato contiene immobili compravenduti in altri semestri o posti zone OMI diverse rispetto all'immobile in stima. Il test di ammissibilità ha lo scopo di omogeneizzare i prezzi di questi immobili, e consiste nel:

- riallineamento cronologico dei prezzi mediante coefficienti ricavati dall'OMI;
- correzione dei prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione del valore dedotto dal rapporto del valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima e i valori centrali OMI delle diverse zone.

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	IMMOBILE IN STIMA (Subject)				
			DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT					
Zona OMI			B1		B1		B1				
Prezzo rilevato (€)			27.000,00		46.000,00		40.000,00		30.000,00		
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento		2°/2018		1°/2019		2°/2019		1°/2020		
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		980,00		980,00		930,00		835,00		
	Coefficiente epoca K <sub>ei</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima / V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)		0,77		0,77		0,81		0,90		
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		750,00		750,00		750,00		750,00		
	Coefficiente localizz. K <sub>li</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject / V <sub>OMI</sub> zona comparabile)		1,00		1,00		1,00		1,00		
Consistenza ragguagliata STci (mq)			35		79		77		61		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)			771,43		582,28		519,48		491,80		
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>c</sub> = pCi x ke x kl (€/mq)			590,38		445,62		418,94		441,74		
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>c</sub> = pCi x ST (€)			20.663,27		35.204,08		32.258,06		26.946,11		
Dato ammissibile (SI o NO)			SI		SI		SI		SI		

Il test si conclude verificando che i prezzi omogeneizzati così ottenuti ricadano

nell'intervallo dei valori OMI della zona in cui è compreso l'immobile oggetto di stima, ampliato per tenere conto di eventuali costi di ristrutturazione. Se la condizione non è rispettata i comparabile vengono scartati.

#### 4.4.3 Tabella dati

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.).

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m <sup>2</sup>	35,00	Superficie in m <sup>2</sup>	79,00	Superficie in m <sup>2</sup>	77,00	Superficie in m <sup>2</sup>	61,00	Superficie in m <sup>2</sup>	45,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00

#### 4.4.4 Tabella prezzi marginali o impliciti

Il prezzo marginale o implicito di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa.

Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il prezzo marginale unitario.

Caratteristica		Descrizione	Unità di misura	Coeff. Kci
C <sub>1</sub>	Consistenza ragguagliata	Individua la variazione di prezzo dovuta alla diversa consistenza del comparabile rispetto al subject	€/mq	1
C <sub>2</sub>	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Individua la variazione di prezzo dovuta alla localizzazione del comparabile rispetto al subject determinata in funzione delle quotazioni OMI	€	9%
C <sub>3</sub>	Stato manutentivo dell'edificio (sup. subject)	Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'edificio da uno stato manutentivo all'altro divisa per la superficie del subject	€	120,00
C <sub>4</sub>	Stato manutentivo dell'UIU	Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità immobiliare da uno stato manutentivo all'altro divisa per la superficie del subject	€	500,00
C <sub>5</sub>	Livello di piano	Individua la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per l'unità immobiliare posta ad un livello di piano differente rispetto a quello effettivo utilizzata dagli operatori del settore	€	3%

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 comparabile 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.

Di seguito sono riportati i prezzi marginali complessivi per caratteristica e per ciascun comparabile:

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
CARATTERISTICHE				PREZZI IMPLICITI				
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Cc	Cd
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	418,94	418,94	418,94	418,94
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	9,0%	1.859,69	3.168,37	2.903,23	2.425,15
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc3XSts	€	120,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00	5.400,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4XSts	€	500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00	22.500,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5XPci	€	3,0%	619,90	1.056,12	967,74	808,38

#### 4.4.5 Tabella di valutazione

Per ciascun dei comparabile considerati sono riportate sia le differenze di qualità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le differenze suddette e i corrispondenti prezzi marginali.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N.	Identificativo	Ca		Cb		Cc		Cd			
		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	4.189,36	-34,00	-14.243,82	-32,00	-13.405,95	-16,00	-6.702,97		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	-3,00	-1.859,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		2.329,67		-14.243,82		-13.405,95		-6.702,97		
	$P_c$		20.663,27		35.204,08		32.258,06		26.946,11		
	$P_c + \sum \Delta P_i$		22.992,93		20.960,26		18.852,12		20.243,13		
1 <sup>a</sup> SINTESI	$P_c$ corretto		510,95		465,78		418,94		449,85	prezzo unitario medio	461,38
	$\Delta_{\text{medio}}\%$		10,74%		0,95%		-9,20%		-2,50%	1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> ) % di scostamento accettato	15%
	Esito 1 <sup>a</sup> sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1 <sup>a</sup> sintesi (€)	20.762,10

#### 4.4.6 Sintesi valutativa e verifica dei risultati

Nella tabella di valutazione 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 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.



Il valore unitario corretto dell'immobile in stima risulta quindi pari a: **€/mq 461,38** che, pur essendo in linea con il mercato, è tuttavia inferiore al valore minimo riportato nella Banca Dati OMI. Il prezzo unitario determinato in misura inferiore alla fascia OMI, è accettabile, se si tiene conto che la zona OMI "B1 - Centro Storico" è di modesta estensione territoriale (limitata ai soli immobili posti nel centro storico) ed è composta da un esiguo numero di immobili oltre al fatto che i comparabili appartengono tutti alla stessa zona.

#### 4.5 Conclusioni

Scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire a una unità immobiliare di proprietà della LILT – Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori, **ai fini dell'alienazione (individuata al N.C.E.U. al comune di Chianciano Terme al foglio 2 particella 68 subalterno 48)**.

La finalità della presente stima è quella della determinazione del più probabile Valore di **Mercato dell'immobile in oggetto da porre a base di una futura alienazione**.

La stima è stata condotta nell'ipotesi che i beni immobiliari in oggetto siano liberi da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, nonché da terzi aventi diritto di prelazioni, al di fuori di quelli espressamente citati, escludendo tutto ciò che non è noto.

Per la risposta al quesito estimativo proposto si sono esaminati gli aspetti economici, urbanistici e legali relativi al bene da valutare al fine di adottare il procedimento più idoneo al caso in esame. Viste le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni, avendo rintracciato, attraverso ricerche sulle banche dati degli atti di compravendita, un numero sufficiente di comparabili aventi le stesse caratteristiche merceologiche del bene in esame, si è ritenuto opportuno adottare il procedimento pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach ( MCA ); il metodo diretto, infatti, laddove è possibile, è preferibile ad altri procedimenti indiretti o analitici (valore di trasformazione, costo di riproduzione, ecc.) per il minor numero di variabili da utilizzare. Tale procedimento (implementato con dati relativi a porzioni immobiliari con la stessa destinazione) ha dato risultati ampiamente compresi nell'intervallo del 10% che definisce l'alea estimale consentita per i procedimenti di stima di questo tipo.

Per l'unità immobiliare in esame, posta in comune di Chianciano Terme, via Manenti, 25 e censita al foglio 2 particella 68 subalterno 48 della superficie di mq. 48 precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato si comunica che il valore complessivo, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a Euro 20.700,00.

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

**Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della**

stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

**Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma.**

Siena, 21/05/2021

Il Responsabile Tecnico

Gino Bellini

Il Direttore dell'UP-T

LUIGI ARIOTTA

---

*Firma su delega del Direttore Provinciale Alessio Cecchi  
Disposizione di servizio n° 12 del 3 maggio 2021*