

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un immobile destinato a negozio sito nel Comune di Esanatoglia in Corso Vittorio Emanuele II n. 36.



committente **ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA**
Via Toscana n- 12 – 00187 ROMA

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato di un immobile destinato a negozio sito nel Comune di Esanatoglia in Corso Vittorio Emanuele II n. 36.

Epoca riferimento valore: ottobre 2021.

Ditta proprietaria: ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA
IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
con sede in ROMA
C.F. 01906810583

Dati immobili:

Identificativi catastali: Comune di Esanatoglia
Foglio 17 particella 359 subalterno 1.

Indirizzo: Comune di Esanatoglia (MC),
c.so Vittorio Emanuele II n. 36.



INDICE

Premessa.....	3
Parte I – Identificazione e descrizione del bene.....	3
1 Descrizione generale del bene	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE.....	4
1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ IMMOBILI	5
2 Descrizione tecnico-legale dei beni.....	5
2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	5
2.2 CONSISTENZE BENI	7
2.3 PESI E VINCOLI GIURIDICI	8
2.4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	8
Parte II – Processo di valutazione	9
3 Scopo della stima	9
4 Analisi del mercato immobiliare	9
5 Criteri e metodologie estimative	11
6 Determinazione valore di mercato.....	12
6.1 IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA).....	12
6.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA COMPARATIVA DERIVATA DALL’MCA	13
6.3 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO (V _M)	14
6.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE	14
6.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO	20
6.3.3 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ	23
6.3.4 TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)	24
6.3.5 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (ADJUSTMENTS)	25
6.3.6 TABELLA DI VALUTAZIONE (SALES ADJUSTMENT GRID) E SINTESI VALUTATIVA	25
6.3.7 VALORE IMMOBILE	27
7 Conclusioni	27
ELENCO ALLEGATI.....	28

PREMESSA

Avvalendosi dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 339829, stipulato in data 28/10/2020 con l'Agenzia delle Entrate, l'ESACRI, *Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana*, con nota n. 3295 del 07/04/2021 ha chiesto una perizia di stima per la valutazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore di mercato attribuibile a un immobile di sua proprietà, ordinariamente destinabile a negozio, ubicato nel comune di Esanatoglia (MC) in Corso Vittorio Emanuele II n. 36.

La stima è redatta allo scopo di individuare il più probabile valore di vendita del bene.

Per redigere la presente valutazione sono state assunte tutte le informazioni e sono state eseguite tutte le ricerche necessarie per l'adempimento dell'incarico, in ordine alla tipologia dei beni, alla individuazione della consistenza, alla loro esatta identificazione catastale, alle norme, ai valori e ai criteri estimali da prendere in considerazione.

Lo stato dei luoghi è stato verificato, sia internamente sia esternamente, in data 26 luglio 2021.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'edificio, ove risulta collocata l'unità immobiliare oggetto di stima, è situato nel centro storico del Comune di Esanatoglia, comune della provincia di Macerata di circa 1900 abitanti, posto a 495 m. s.l.m., all'interno delle mura castellane lambite dal fiume Esino. Esso è ubicato sull'asse viario principale del centro abitato, in Corso Vittorio Emanuele II, lungo il quale si innestano le vie che portano ai rioni, ognuno con la propria piccola piazza e risulta pertanto nelle vicinanze dei servizi pubblici e commerciali.

L'edificio, contiguo rispetto ai fabbricati circostanti, di epoca costruttiva remota, presenta una forma rettangolare irregolare ed è costituito da tre

piani fuori terra e uno interrato. Possiede vari ingressi lungo il corso Vittorio Emanuele II e uno su via Fontanelle, posta sul lato posteriore del fabbricato.

Le strutture verticali, perimetrali e di spina, sono costituite da muratura di mattoni. Lo spessore della muratura perimetrale esterna è di circa 80 cm.

I prospetti sono rivestiti con intonaco liscio e tinteggiato, con marcapiano e cornici alle finestre. Gli infissi sono in legno con scuretti.

Sulla facciata principale, a pochi metri da terra, è presente un piccolo tempietto costruito a protezione di una immagine sacra, incassato nella muratura esterna.

La copertura è a tetto con orditura in legno con sovrastanti pianelle e coppi.

Attualmente l'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

1.2 CARATTERISTICHE DEL BENE

L'unità immobiliare oggetto di stima è un locale ordinariamente destinabile a negozio ubicato al piano terra dell'edificio descritto, distinto al civico n. 36 di Corso Vittorio Emanuele II. Allo stato attuale si presenta non utilizzato.

Internamente il locale è organizzato con due vani posti a livelli diversi e tra loro collegati tramite una scala interna rivestita con lastre in graniglia. L'ambiente principale, fronte Corso Vittorio Emanuele II, è costituito da un ampio locale dotato di ingresso che presenta serramento in legno di larghezza pari a 2,35 m ed altezza pari a 3,15 m.

Sul lato interno della parete perimetrale, in adiacenza all'ingresso, è presente un lavandino.

L'apertura di collegamento tra i due ambienti è dotata di infisso a doppio battente in legno e vetri, il locale posteriore possiede affaccio sulla via Fontanelle tramite una porta finestra in legno con scuretti.

Entrambi i locali sono dotati di impianto elettrico ed idrico obsoleti e limitati ai componenti essenziali, sono rifiniti con pavimentazione in marmette di graniglia e pareti intonacate tinteggiate e bisognevoli di straordinarie manutenzioni.

Le condizioni di conservazione del bene si giudicano scandenti. A tal proposito si rappresenta che le certificazioni di conformità alle norme vigenti

non sono state fornite dalla ditta proprietaria; pertanto, nella presente valutazione del bene si presume l'assenza di conformità alle norme vigenti.

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E TITOLARITÀ IMMOBILI

L'unità immobiliare in argomento risulta censita al Catasto dei fabbricati con i seguenti identificativi e dati censuari.

Comune di ESANATOGLIA							
Immobile sito in c.so Vittorio Emanuele II n. 36							
n° ordine	Foglio	Particella	Sub	Categoria catastale	Classe	Consistenza (m ²)	Ditta catastale - Quota possesso
1	17	359	1	C/1	2	46,00	ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA Codice Fiscale 01906810583 Proprietà per 1/1.

Al riguardo, si rappresenta che in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti dell'Area Gestione Banche Dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Macerata (diversa rappresentazione grafica dei muri perimetrali e della scala interna, altezze degli ambienti non rispondenti, diverso numero civico della toponomastica); pertanto, con nota n. 36983 del 28/7/2021, L'EsaCRI è stata invitata alla presentazione di un nuovo atto di aggiornamento planimetrico.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI

2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Esanatoglia risulta essere il Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R., approvato definitivamente con Delibera di Giunta Provinciale n. 1 del 19/01/1999 e successive varianti parziali.

Ai sensi del citato strumento urbanistico, l'edificio ove risulta ubicata l'unità oggetto di stima ricade in *Zona A1 - Centro Storico - Zona soggetta a Piano Particolareggiato*, Art. 13.1 delle N.T.A..

Di seguito si riporta l'articolo delle N.T.A. che regolamentano gli interventi edilizi nella zona:

Art. 13 - ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO - ARTISTICO (A).

Le Zone Residenziali di Interesse Storico - Artistico di cui al DM 02.04.1968 n. 1444, comprendono sia il nucleo abitato principale (Centro Storico) sia i complessi isolati nel territorio comunale (Nuclei Rurali Storici), sia tessuti urbani emergenti, diversi dal Centro Storico, aventi comunque caratteristiche storico-culturali riconoscibili (Borgo delle Ajole di Sopra e Area Industriale Storica).

Tali Zone sono soggette a definizione mediante:

- Piani Particolareggiati per le Sottozone A1 e A1.2, rispettivamente Centro Storico e loc. Ajole di Sopra, estesi alle intere aree perimetrare nelle planimetrie del P.R.G. (1:2000), aventi finalità di risanamento edilizio conservativo ed altre trasformazioni conservative e secondo quanto prescritto dal DM 1444/68.

Fino al momento dell'approvazione del suddetto Piano possono essere autorizzate soltanto le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria così come definite dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

13.1.) SOTTOZONA A1: CENTRO STORICO

Il Piano Particolareggiato dovrà indicare, mediante apposite schede, la completa situazione dei luoghi.

Le schede dovranno essere di tipo analitico per i singoli comparti individuati, nonché per le unità minime di intervento definite dallo stesso Piano. Esse dovranno fornire tutti i dati della realtà urbanistico-edilizia esistente nonché prospettarne i termini del recupero.

Scopi del Piano Particolareggiato sono:

- a) la salvaguardia degli edifici monumentali e di particolare pregio storico-artistico;*
- b) la salvaguardia del tessuto urbanistico storico;*
- c) la salvaguardia dei sistemi tecnologici storici di regolamentazione del fiume (canali, briglie, paratie, chiuse, ecc...);*

d) la valorizzazione e l'organizzazione funzionale delle strade panoramiche (st. vic. Delle Varcelle e st. vic. del Roccone) coincidenti con il perimetro della Sottozona A1 e segnalate dalla planimetria di Piano (1:2000).

Il Piano Particolareggiato dovrà contenere, inoltre, indicazioni dettagliate su:

- a) coloriture degli edifici;
- b) trattamento delle facciate;
- c) arredo urbano;
- d) viabilità e sistemazione delle aree a parcheggio.

Fino al momento dell'approvazione del suddetto Piano possono essere autorizzate soltanto le opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria così come definite dagli artt. 8 e 9 del Regolamento Edilizio Comunale.

Negli immobili definiti monumentali e di interesse storico-artistico (contrassegnati con il simbolo * nella planimetria di Piano 1:2000) sono ammessi anche interventi di Restauro e Risanamento Conservativo così come definiti dall'art. 10 del Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno della Sottozona A1 sono vincolanti le destinazioni d'uso (verde pubblico FV1 e FV2, verde attrezzato misto a parcheggi FV/P e parcheggi FP), le quantità e le localizzazioni definite, dal P.R.G. nella planimetria in scala 1:2000.

2.2 CONSISTENZE BENI

Per la determinazione della consistenza del bene immobiliare oggetto di valutazione, si adottano i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del DPR n° 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale. Tale oggettiva metodologia viene utilizzata allo scopo di avere termini di paragone sempre certi anche nel confronto con i valori unitari degli immobili compravenduti e presi come riferimento per la determinazione degli ordinari prezzi di mercato.

Nel caso di specie, in assenza di elaborati aggiornati agli atti catastali, la superficie sotto riportata è stata ricavata avvalendosi delle rilevazioni metriche effettuate in sede di sopralluogo.

La consistenza utilizzata rappresenta la cosiddetta *superficie convenzionale*, ricavata, secondo la sopracitata e ormai consolidata consuetudine estimale,

ragguagliando al vano principale lordo e agli accessori a servizio diretto, la superficie dei vani a servizio indiretto e degli accessori, nella seguente misura:

- la consistenza dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria viene considerata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino a un max. di 50 cm.) e il 50% di quelle in comunione (fino a un max di 25 cm.);
- gli accessori indiretti (retro negozio, cantine, soffitte ecc.), se collegati sono da computare al 50%, se non collegati vanno considerati al 25%;
- la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, si computa nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta, o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare viene computata nella misura del 20%.

Si hanno pertanto le seguenti consistenze ragguagliate:

Comune di ESANATOGLIA								
Immobile sito in c.so Vittorio Emanuele II n. 36								
n° ordine	Foglio	Particella	sub	Destinazione	Piano	Superficie (m ²)	% di ragguaglio	Superfici commerciali ragguagliate (m ²)
1	17	359	1	C/1 NEGOZIO	T	42,00	100,00%	42,00
				RETRO NEGOZIO	R1	34,90	50,00%	17,45
Superficie commerciale ragguagliata totale (in c.t.) =								59,00

2.3 PESI E VINCOLI GIURIDICI

Non risultano pesi e vincoli tali da poter influenzare in modo significativo il valore di mercato.

2.4 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

L'Amministrazione committente non ha prodotto le certificazioni impiantistiche ed energetiche, nonché quelle relative alle attuali normative

in materia di esercizi pubblici (prevenzione incendi, inquinamento acustico, superamento delle barriere architettoniche, ecc.).

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 SCOPO DELLA STIMA

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio del valore del bene economico, espresso in moneta.

Dall'applicazione dei suddetti principi, si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Nel caso in esame e come accennato in premessa, lo scopo della stima consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in precedenza descritto e riferito all'attualità.

4 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Gli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate ricoprono un ruolo istituzionale anche nel predisporre e aggiornare un *Osservatorio del Mercato Immobiliare*. Tale strumento è nato nel 1993 con lo scopo di costituire e gestire una banca dati relativa ai valori afferenti il mercato degli immobili presenti nel territorio nazionale.

L'andamento del mercato immobiliare nazionale riflette, in generale, la crisi economica in corso. L'esame dei macro indicatori evidenzia ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti immobiliari, connesso agli effetti della crisi economica in atto, che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte a investire anche sul territorio maceratese.

Gli eventi sismici del 2016, che hanno interessato in particolare gli edifici di remota costruzione, hanno comportato non trascurabili conseguenze sui valori di mercato del particolare segmento immobiliare.

Il territorio comunale di Esanatoglia, come tutti gli altri della provincia di Macerata, ha fortemente risentito della crisi socio-economica iniziata nel 2008.

Nell'ambito del mercato immobiliare del comprensorio, la crisi economica ha colpito tutti i settori economici, in particolar modo i settori primario, produttivo, artigianale e di conseguenza il settore terziario con il commercio.

Esanatoglia è un piccolo comune dell'entroterra maceratese già fortemente colpito dagli effetti recessivi delle precedenti crisi economiche, a cui devono essere aggiunte le conseguenze negative sull'economia locale causate dalla pandemia da Covid, che ha colpito in particolar modo il settore terziario del commercio (ristoranti, bar, palestre, cinema).

La ricerca di mercato eseguita per il procedimento in argomento ha trattato beni con destinazione commerciale compravenduti nel periodo 2017-2021. Fatte le debite comparazioni di carattere economico, l'indagine ha quindi riguardato lo specifico segmento di immobili estendendo la ricerca ai comuni di analoga realtà per intercettare una adeguata disponibilità di transazioni.

Nella seguente tabella sono stati riportati i valori OMI della Zona B1, ove ricade il bene oggetto di valutazione, frutto dell'elaborazione dell'ultimo semestre disponibile:

Osservatorio Mercato immobiliare Comune di Esanatoglia – Zona B1 2° semestre 2020			
TIPOLOGIA EDILIZIA	STATO	VALORI DI MERCATO (€/m²)	
		Minimo	Massimo
Negozi	Normale	€ 630,00	€ 950,00

Il bene oggetto di stima risulta ubicato nel centro storico comunale, ma la sua ordinaria commercializzazione può risultare sfavorita anche dall'attuale andamento delle contrattazioni immobiliari nel particolare segmento di mercato.

Nel confronto con gli importi successivamente ricavati occorre inoltre tenere presente che i precedenti valori sono riferibili a immobili in possesso di consistenze considerate *normali* nel locale mercato immobiliare. Esse, di

regola, non eccedono i 100 m² per i negozi. Altre differenze sono invece imputabili ai diversi stati di conservazione e manutenzione dei beni, non valorizzati nella sintesi del mercuriale.

5 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

In generale, l'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera; di conseguenza, da tale aspetto scaturisce il criterio di stima ossia l'analisi approfondita da seguire per pervenire al giudizio di valore.

Nel caso in cui il giudizio riguardi la determinazione del valore venale da attribuire ad un immobile, l'aspetto economico da prendere a riferimento, quindi il relativo criterio di stima, è quello del "valore di mercato"; valore che può essere calcolato per via diretta, sulla base dell'andamento del mercato immobiliare ovvero per via indiretta o analitica.

Si riporta nel seguito una breve sintesi dei procedimenti di stima utilizzabili per giungere al richiesto giudizio.

Valore di mercato

Procedimento diretto di comparazione

Il procedimento consiste nel comparare l'immobile, di cui si vuole stimare il più probabile valore di mercato, con altri simili ubicati nella medesima zona e di cui sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento è pertanto necessario che si presentino i seguenti presupposti, propri della stima sintetica:

- si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi o confrontabili a quello in esame;
- i prezzi di mercato assunti per la comparazione siano recenti;
- l'immobile in esame e quelli di riferimento siano situati nella stessa zona od in zone assimilabili;
- i prezzi degli immobili siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni;
- i parametri tecnici siano omogenei, sia per l'immobile in esame che per quelli assunti a confronto.

Procedimento indiretto o analitico

Tale procedimento è invece applicabile nelle situazioni opposte ossia nei casi in cui il mercato, vuoi per la staticità delle contrattazioni, vuoi per le particolari caratteristiche di taluni immobili, non offre riferimenti di prezzi storici in quanto inesistenti ovvero in numero assai ridotto.

6 Scopo della stima

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile in precedenza descritto, cioè l'individuazione di quell'importo che avrebbe la maggiore probabilità di segnare il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici.

Sono state pertanto eseguite tutte quelle indagini preliminari atte all'individuazione dei caratteri preminenti del bene in argomento. Fattori che l'usuale metodologia estimativa suole definire come caratteristiche intrinseche e estrinseche.

Dall'analisi metodologica di queste caratteristiche, che distinguono nettamente il bene oggetto di valutazione rispetto agli altri, si può pervenire al più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame.

Il più probabile valore di mercato attribuibile al negozio catastalmente identificato con foglio 17 p.la 359 sub 1 è stato individuato con una metodologia diretta basata sulla comparazione e attuata attraverso procedimenti sintetici. In particolare è stato utilizzato il metodo comparativo derivato dal Market Comparison Approach (MCA).

7 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO

7.1 IL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Nell'ambito dei procedimenti comparativi si è scelto di adottare l'MCA, quale modello di riferimento per la determinazione del valore dell'immobile.

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 a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

In particolare, le caratteristiche considerate possono essere suddivise nei seguenti tipi:

- quantitative, poiché la loro entità è stata 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 è stata apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta, mediante appositi nomenclatori (*ad esempio: scadente – normale – ottimo*);
- qualitative non ordinabili, quando si è determinata la loro entità attraverso una variabile dicotomica (*ad esempio: 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 poiché quest'ultimo è legato alla quantità o al grado della relativa caratteristica dal cosiddetto "*prezzo marginale*".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Ad esempio, per quanto concerne le caratteristiche quantitative, i prezzi marginali sono identificabili nei cosiddetti *rapporti mercantili*, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Per la maggior parte delle caratteristiche qualitative, si è proceduto 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 (*comparable*).

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 e significativo costituito dai *comparable*, dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le medesime caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

7.2 METODOLOGIA ESTIMATIVA COMPARATIVA DERIVATA DALL'MCA

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti a immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per *epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc.*

Nel caso di specie, nonostante le ricerche di mercato abbiano individuato un certo numero di immobili per i quali i prezzi delle transazioni sono noti, si è ottenuto come risultato un campione di beni compravenduti sul mercato locale in periodi di tempo diversi dall'epoca della stima e ubicati in zone diverse.

Di conseguenza le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

L'Agenzia delle Entrate, nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra menzionate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, si è dotata di un procedimento di stima comparativo definito "*derivato dall'MCA*".

Tale procedimento, basato comunque su una obiettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni presi a riferimento, permette di ampliare l'indagine in modo da includere nel *set* di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA, permettendo in ogni caso di giungere a un valore di mercato oggettivamente motivato.

7.3 DETERMINAZIONE VALORE DI MERCATO IMMOBILE DESTINATO A NEGOZIO (V_M)

7.3.1 COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è eseguita un'attenta indagine di mercato che ha riguardato la compravendita, nel periodo 2017-2021, di unità immobiliari destinate a uso commerciale situate nel centro storico del comune di Esanatoglia e in zone economicamente assimilabili.

In particolare sono stati presi a riferimento i seguenti atti di compravendita:

Comparable C_a

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Lorenzo Valeri - rep/racc. 42226 / 13496	
Prezzo dichiarato (€):		€ 15.300,00	
Data dell'atto:		04/02/2020	
Comune:		Esanatoglia	
Zona O.M.I.		B1 - Centro Abitato, Località Bresciano e Zona Artigianale Campocuiano.	
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittorio Emanuele II	
	n° civico	33	
Dati catastali	Foglio	17	
	Particella	358	
	Subalterno	3	
	Categoria	C/1	
Superficie catastale (DPR 138/98)		m ²	25,00
ulteriori informazioni		<p>Trattasi di negozio al piano terra, sprovvisto di servizi igienici, costituente porzione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale e commerciale, esternamente intonacato e con copertura a tetto. L'unità, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione ha altezza utile pari a m. 3,97, una scadente distribuzione interna e presenta ingresso-vetrina prospiciente l'arteria principale del comune principalmente pedonale. Possiede buona visibilità commerciale e non è servito da parcheggi. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1940 con ristrutturazione del fabbricato nel 2019.</p>	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato		Comune di Esanatoglia - 2° SEMESTRE 2020	
Tipologia edilizia		NEGOZI	
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/m ² 630,00	Massimo	€/m ² 950,00

Comparable C_b

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Salvi Maria Amelia - rep/racc. 32030 / 18980	
Prezzo dichiarato (€):		€ 5.000,00	
Data dell'atto:		28/05/2021	
Comune:		Esanatoglia	
Zona O.M.I.		B1 - Centro Abitato, Località Bresciano e Zona Artigianale Campocuiano.	
Indirizzo	Toponimo	Via Sant'Andrea	
	n° civico	Snc	
Dati catastali	Foglio	17	
	Particella	148	
	Subalterno	5	
	Categoria	C/1	
Superficie catastale (DPR 138/98)		m ²	22,00
ulteriori informazioni		<p>Trattasi di negozio al piano terra, sprovvisto di servizi igienici, costituente porzione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale e commerciale, esternamente intonacato e con copertura a terrazza.</p> <p>L'unità, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione e temporaneamente non utilizzabile a seguito degli eventi sismici del 2016, ha altezza utile pari a m. 3,45, una scadente distribuzione interna e presenta ingresso-vetrina prospiciente una via con traffico sia pedonale sia automobilistico e pertanto con buona visibilità commerciale e fruibile tramite parcheggi pubblici. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1950.</p>	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato	Comune di Esanatoglia - 1° SEMESTRE 2021		
Tipologia edilizia	NEGOZI (ultimo semestre valorizzato 2° sem. 2020)		
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/m ² 630,00	Massimo	€/m ² 950,00

Comparable C_c

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Benedetto Sciapichetti - rep/racc. 95220 / 26784	
Prezzo dichiarato (€):		€ 5.000,00	
Data dell'atto:		12/07/2017	
Comune:		Fiuminata	
Zona O.M.I.		B1 - Localita` Fiuminata, Massa, Ponte Castello.	
Indirizzo	Toponimo	Via Roma	
	n° civico	12	
Dati catastali	Foglio	21	
	Particella	214	
	Subalterno	1	
	Categoria	C/1	
Superficie catastale (DPR 138/98)		m ²	27,00
ulteriori informazioni		<p>Trattasi di antica barberia al piano terra, sprovvisto di servizi igienici, costituente porzione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, esternamente intonacato e con copertura a tetto.</p> <p>L'unità, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, ha altezza utile pari a m. 3,00, una normale distribuzione interna e presenta ingresso e vetrine prospicienti una via con traffico sia pedonale sia automobilistico e pertanto con buona visibilità commerciale ma scarsa disponibilità di parcheggi pubblici.</p> <p>Epoca presumibile di realizzazione: anno 1950.</p>	
			
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato	Comune di Fiuminata - 2° SEMESTRE 2017		
Tipologia edilizia	NEGOZI		
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/m ² 540,00	Massimo	€/m ² 800,00

Comparable C_d

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Salvi Maria Amelia - rep/racc. 31820 / 18842	
Prezzo dichiarato (€):		€ 5.000,00	
Data dell'atto:		30/04/2021	
Comune:		Pioraco	
Zona O.M.I.		B1 - Localita` Pioraco, San Sommeo e Palazzetti.	
Indirizzo	Toponimo	Piazza Giacomo Matteotti	
	n° civico	1	
Dati catastali	Foglio	18	
	Particella	99	
	Subalterno	14	
	Categoria	C/1	
Superficie catastale (DPR 138/98)		m ²	26,00
ulteriori informazioni		<p>Trattasi di negozio al piano terra, sprovvisto di servizi igienici, costituente porzione di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, esternamente intonacato e con copertura a tetto. L'unità, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, ha altezza utile pari a m. 2,80, scadente distribuzione interna presenta ingresso-vetrina prospiciente la piazza principale del paese, con traffico sia pedonale sia automobilistico, scarsamente servita da parcheggi pubblici. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1940.</p> 	
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato	Comune di Pioraco - 1° SEMESTRE 2021		
Tipologia edilizia	NEGOZI ultimo semestre valorizzato causa Sisma - 1° sem. 2016		
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/m ² 590,00	Massimo	€/m ² 890,00

Comparable C_e

Fonte:		Atto di compravendita	
Estremi dell'atto:		Rogito Lorenzo Valeri - rep/racc. 41618 / 13051	
Prezzo dichiarato (€):		€ 11.400,00	
Data dell'atto:		23/11/2018	
Comune:		Matelica	
Zona O.M.I.		B1 - Centro Storico	
Indirizzo	Toponimo	Via San Francesco	
	n° civico	8	
Dati catastali	Foglio	54	
	Particella	249	
	Subalterno	2	
	Categoria	C/1	
Superficie catastale (DPR 138/98)		m ²	23,00
ulteriori informazioni		<p>Trattasi di negozio al piano terra, sprovvisto di servizi igienici, costituente porzione di un fabbricato di epoca remota in cui sono presenti una abitazione e un laboratorio. L'edificio è in muratura portante in pietra e copertura a tetto. L'unità, in scadenti condizioni di manutenzione e conservazione, ha altezza utile pari a m. 2,80, presenta ingresso prospiciente via San Francesco che conduce alla piazza principale del paese, con traffico sia pedonale sia automobilistico e in prossimità di parcheggi pubblici. Epoca presumibile di realizzazione: anno 1930.</p> 	
Estratto dalla pubblicazione O.M.I.			
Epoca dato	Comune di Matelica - 2° SEMESTRE 2018		
Tipologia edilizia	NEGOZI		
Zona	B1	Stato	NORMALE
Minimo	€/m ² 1.200,00	Massimo	€/m ² 1.500,00

7.3.2 CARATTERISTICHE DI CONFRONTO

I dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparable* sopra indicati sono stati inseriti in una apposita *scheda di riepilogo (allegato 9.1)*, dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche e intrinseche apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo.

Tali caratteristiche sono di seguito sinteticamente descritte:

- LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO: fa riferimento all'ubicazione dell'immobile, tenendo conto del livello di servizi e di urbanizzazione della zona, nonché della presenza nell'intorno di situazioni di degrado o di ricercatezza ambientale.

Per il *subject* viene considerata un'ubicazione "*ricercata*" in quanto posto nel centro storico.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- degradata	= 1
- tra degradata e normale	= 2
- normale	= 3
- tra normale e ricercata	= 4
- ricercata	= 5

- TIPOLOGIA ARCHITETTONICA: fa riferimento alla tipologia e alle caratteristiche architettoniche dell'immobile.

Nella fattispecie per il *subject* viene considerata una tipologia architettonica "*economica*".

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- economica	= 1
- tra economica e civile	= 2
- civile	= 3
- tra civile e signorile	= 4
- signorile	= 5

- STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell'edificio nel suo complesso;

Il fabbricato ove è ubicato il *subject* è stato considerato "*tra normale e ottimo*", presentandosi in discreto stato conservativo.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- tra scadente e normale = 2
- normale = 3
- tra normale e ottimo = 4
- ottimo = 5

- NUOVA COSTRUZIONE: valorizza tale eventuale caratteristica.

Il subject non è di nuova costruzione.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- NO = 1
- SI = 2

- PRESENZA DI INGRESSI E VETRINE IN NUMERO ADEGUATO: valorizza, in relazione all'attività svolta, la conformità del numero e della dimensione degli ingressi e delle vetrine di cui l'u.i.u. è dotata. In considerazione dell'ampio ingresso-vetrina tale caratteristica per il *subject* è considerata *normale*.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- normale = 2
- elevata = 3

- LIVELLO DI PIANO: fa riferimento alla differente appetibilità commerciale che il mercato locale presenta nei confronti di immobili inseriti nei diversi livelli di piano.

Il *subject* è ubicato al piano terra.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- seminterrato = 0
- terra = 5
- rialzato = 3
- primo = 1

- NUMERO AFFACCI: valorizza tale caratteristica con particolare riguardo alla possibilità e alla razionalità degli accessi del bene. Il *subject* possiede due affacci.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- 1 = 1

- 2 = 2
- 3 = 3
- 4 = 4
- > 4 = 5

- QUALITÀ DELL’AFFACCIO PREVALENTE: fa riferimento alla qualità dell’affaccio prevalente dell’unità immobiliare.

Valorizza l’utilizzo del bene anche in relazione alla prospicenza o meno su strada principale che rappresenta il principale parametro per la suscettività commerciale del bene.

Per il *subject*, considerata la zona, tale caratteristica viene considerata *di pregio*.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- tra scadente e normale = 2
- normale = 3
- tra normale e di pregio = 4
- di pregio = 5

- STATO MANUTENTIVO DELL’IMMOBILE: fa riferimento allo stato di conservazione e manutenzione dell’unità immobiliare.

Per il *subject* è considerato “*scadente*”.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1
- tra scadente e normale = 2
- normale = 3
- tra normale e ottimo = 4
- ottimo = 5

- QUALITÀ DISTRIBUTIVA: fa riferimento al diverso grado di appetibilità commerciale che possiedono gli immobili in relazione alla migliore o peggiore distribuzione interna dei locali (rispetto agli standards tecnici per attività commerciali). Il *subject* possiede una regolare distribuzione interna, in quanto ha geometria suddivisa tra spazio per la vendita dei beni e locale retro per la loro conservazione .

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti nomenclatori:

- scadente = 1

- normale = 2
- ottima = 3

- DOTAZIONE PARCHEGGI: valorizza la minore o maggiore disponibilità di parcheggi pubblici o privati. Data l'ubicazione del *subject* nel centro storico non risulta in possesso di parcheggi.

Per tale caratteristica si definiscono i seguenti I nomenclatori:

- NO = 1
- SI = 2

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

7.3.3 TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di *comparable* con caratteristiche disomogenee rappresentate dall'*epoca del dato* e dalla diversa *ubicazione* rispetto alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne tali caratteristiche si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia più simile a quella dell'immobile oggetto di valutazione (nel caso in esame "*negozi*").

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Il procedimento a questo punto prevede una omogeneizzazione del campione rispetto alle due suddette caratteristiche mediante le seguenti operazioni:

- si riallineano cronologicamente i prezzi, mediante coefficienti dedotti dall'andamento del mercato locale, prendendo a riferimento l'epoca della stima sulla base del rapporto tra il valore OMI centrale relativo alla zona di appartenenza dell'immobile di confronto nel semestre dell'epoca della stima e il valore omologo per il semestre dell'epoca di riferimento del prezzo rilevato;
- si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima, mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore

centrale OMI della zona dell'immobile in stima e il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto.

Si verifica poi che il prezzo unitario così ottenuto per ciascuno dei comparabile con cui si è ampliato il campione, sia compreso nel range di ammissibilità costituito dall'intervallo dei valori OMI della zona del *subject* all'epoca della stima.

In ragione della tipologia commerciale dei beni considerati (*subject* e *comparable*), il suddetto intervallo è stato ampliato per tener conto delle differenze di appetibilità sul mercato dovute alle rispettive caratteristiche di posizione, esposizione e conseguente visibilità per la vendita dei prodotti.

Detti valori sono stati individuati in $C' = \text{€}/\text{m}^2 500,00$ e $C'' = \text{€}/\text{m}^2 500,00$.

I comparabile i cui prezzi unitari non verificano tale condizione non vengono presi in considerazione per le successive analisi, diversamente vanno a implementare il campione originario.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nella seguente tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (allegato 9.2).

7.3.4 TABELLA DEI DATI (SALES SUMMARY GRID)

Selezionato un campione di dati sufficiente, a questo punto è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparable* con l'immobile in stima.

Operativamente, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e descritte al precedente paragrafo, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto, sia per l'immobile in stima.

Per ciascun immobile e per ogni caratteristica si inserisce:

- nel caso di caratteristica quantitativa, il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso (*ad esempio, la consistenza della superficie*);
- nel caso di caratteristica qualitativa, il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile (*ad esempio, per la localizzazione di dettaglio, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: degradata=1, normale=2; ricercata=3*).

L'esito dell'analisi eseguita è esplicitato nella *tabella dei dati* (allegato 9.3).

7.3.5 TABELLA DEI PREZZI MARGINALI (*ADJUSTMENTS*)

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al *prezzo unitario minimo* (P_{Cmin}) nel caso della *consistenza ragguagliata*, alla *consistenza del subject* (S_{Ts}) per lo stato manutentivo e al *prezzo complessivo* del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

In particolare, il prezzo marginale è stato determinato applicando a tali voci i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari e coefficienti dedotti dal mercato locale e dalla letteratura di settore) come esplicitato nell'allegata *tabella dei prezzi marginali* (allegato 9.4).

7.3.6 TABELLA DI VALUTAZIONE (*SALES ADJUSTMENT GRID*) E SINTESI VALUTATIVA

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* e il *subject*.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica possa variare fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \hline \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le medesime caratteristiche del *subject*.

I prezzi corretti di ciascun *comparable*, come sopra trovati, costituiscono altrettanti probabili valori dell'immobile in stima e pertanto su tali prezzi si effettua la sintesi valutativa mediante *media aritmetica*, da cui si ottiene il ricercato valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti oltre una certa percentuale (individuata

mediante l'applicazione di un coefficiente adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti. I valori dei *comparable* che eccedono tale alea di scostamento sono esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto sopra, si compila la tabella di valutazione.

In dettaglio, nelle ultime righe della tabella (*allegato 9.5*) si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparable* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del **10,00%** dal p_{medio} ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli *comparable* superstiti, con ulteriore verifica dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 6) l'ipotesi di sintesi valutativa individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparable* di riferimento, pertanto il valore unitario del *subject* p_s si pone pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente;
- 7) calcolo del valore complessivo P_s del *subject* come prodotto del p_s per la consistenza raggiunta del *subject* stesso.

Nella tabella sottostante si riportano i *prezzi unitari corretti* dei *comparable* che possiedono uno scostamento dalla media dei valori (p_{medio}) inferiore al +/-10%.

IMMOBILI DI CONFRONTO	PREZZO UNITARIO CORRETTO €/m ²	PERCENTUALE DI SCOSTAMENTO Δ%
COMPARABLE "A"	343,47	9,55 %
COMPARABLE "B"	291,37	-7,06%
COMPARABLE "C"	325,79	3,91%
COMPARABLE "D"	293,45	-6,40%
IMMOBILE IN STIMA	€/m² 313,52	

7.3.7 VALORE IMMOBILE

Nella *tabella di valutazione e sintesi valutativa (allegato 9.5)* si evidenzia che, dopo aver eliminato i prezzi eccedenti il $\pm 10\%$, si effettua la sintesi finale del *subject*, riportando nelle ultime righe i prezzi corretti p_{ci} risultati validi e la cui media è pari a:

Valore unitario attribuibile al locale catastalmente identificato nel comune di Esanatoglia con foglio 17 p.lla 359 sub 1

$$V_U = p_{\text{medio}} = \text{€}/\text{m}^2 313,52.$$

Valore complessivo attribuibile al locale catastalmente identificato nel comune di Esanatoglia con foglio 17 p.lla 359 sub 1

$$V_M = P_s = 59,00 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 313,52 = \text{€} 18.497,68;$$

in c.t. euro 18.500,00.

8 CONCLUSIONI

Avvalendosi dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare prot. n. 339829, stipulato in data 28/10/2020 con l'Agenzia delle Entrate, l'ESACRI, *Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana*, con nota n. 3295 del 07/04/2021 ha chiesto una perizia di stima per la valutazione, con riferimento all'attualità, del più probabile valore di mercato attribuibile a un immobile di sua proprietà, ordinariamente destinabile a negozio, ubicato nel comune di Esanatoglia (MC) in Corso Vittorio Emanuele II n. 36.

Nel corso dell'elaborazione della presente relazione di stima, al fine di adottare la metodologia estimale più appropriata, sono state innanzitutto analizzate le caratteristiche tipologiche possedute dai beni. In particolare sono state osservate le seguenti caratteristiche:

- la posizione del bene nel contesto comunale;
- lo strumento urbanistico comunale;
- le caratteristiche strutturali del fabbricato e il suo stato di manutenzione;
- le particolari caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare in stima.

Per individuare il più probabile valore di mercato del locale commerciale è stato utilizzato un procedimento estimale comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, non ricorrendo i presupposti metodologici per la sua applicazione rigorosa e così come d'uso negli *Uffici Provinciali – Territorio dell'Agenzia delle Entrate*.

Sinteticamente, i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima del bene in argomento sono rappresentati dall'analisi di un campione di beni composto da dati desunti da compravendite di unità immobiliari paragonabili, per caratteristiche ed ubicazione, a quello oggetto di stima. Successivamente si è proceduto alla valutazione attraverso l'analisi dei dati e la loro eventuale omogeneizzazione.

Considerate le varie caratteristiche ritenute influenti, al termine del processo estimativo e con riferimento all'attualità, è stato assunto come più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare catastalmente identificata nel comune di Esanatoglia con foglio 17 particella 359 sub 1 l'importo in cifra tonda di **€ 18.500,00**.

Si rappresenta infine che in ogni procedimento valutativo è insita un'alea di indeterminazione entro la quale si può collocare il valore senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità della perizia svolta. Tenuto conto del procedimento utilizzato per la stima in argomento, tale alea può essere considerata pari al +/- 10%.

La stima è stata eseguita nel presupposto che l'immobile sia libero da pesi, vincoli e pregiudizi di qualsiasi genere ed è finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito, pertanto non è consentito ogni ulteriore impiego.

II RESPONSABILE TECNICO

Paolo Fabi

firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
PROVINCIALE - TERRITORIO

Enrico Poli

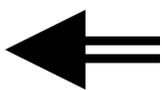
firmato digitalmente

Alla presente si allegano n. 9 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

ALLEGATI

ALLEGATO 1	Estratto mappa catastale
ALLEGATO 2	Inquadramento territoriale dei beni
ALLEGATO 3	Inquadramento della Zona OMI
ALLEGATO 4	Stralcio Piano Regolatore Generale
ALLEGATO 5	Planimetria catastale
ALLEGATO 6	Planimetria catastale – Stato dei luoghi
ALLEGATO 7 - 8	Documentazione fotografica
ALLEGATO 9	Calcoli MCA destinazione commerciale

COMUNE DI ESANATOGLIA foglio 17



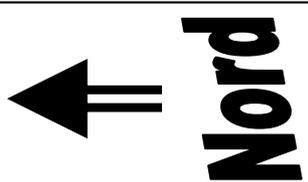
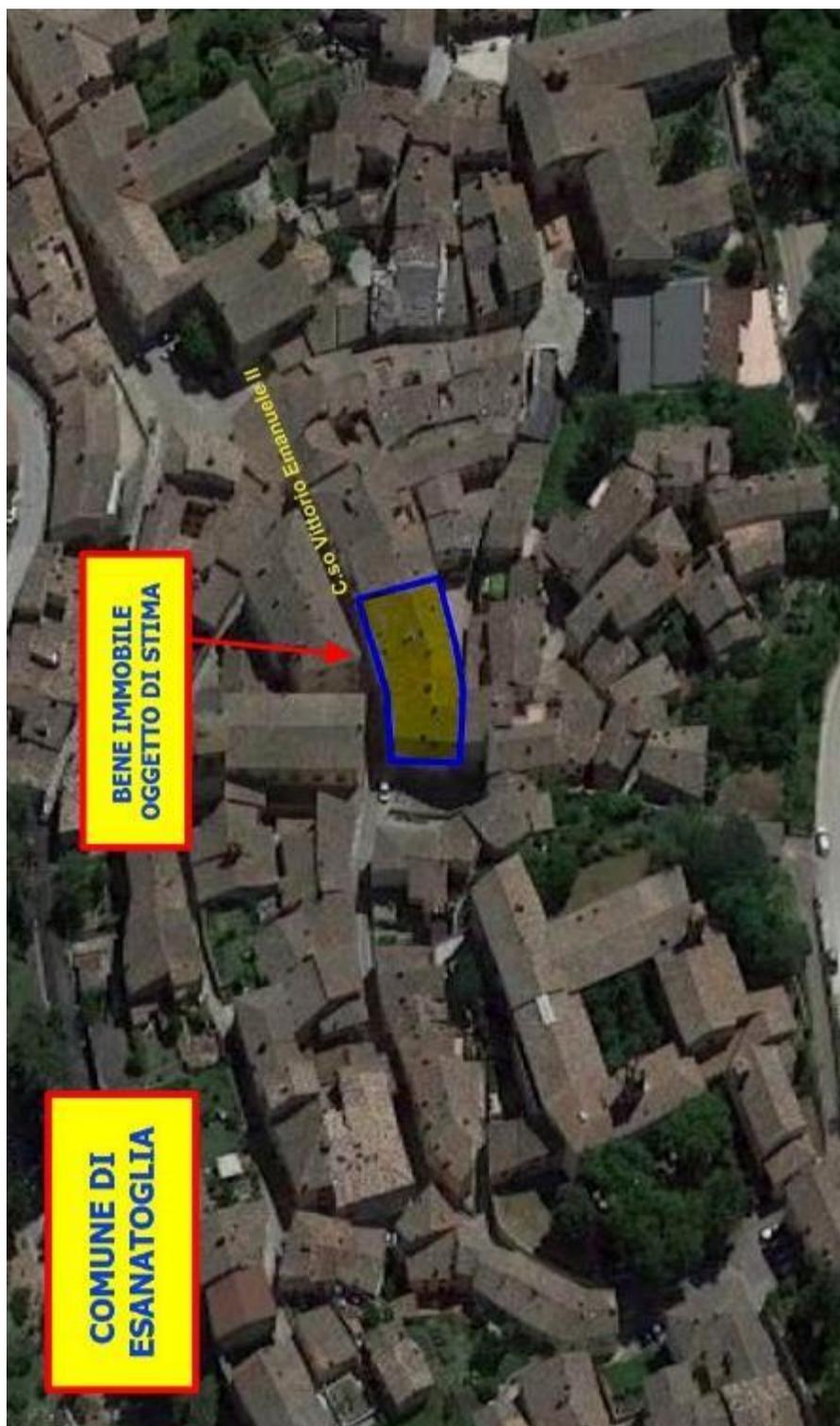
Nord

ESTRATTO MAPPA CATASTALE

ALLEGATO
N° 1

scala

data
10/08/2021



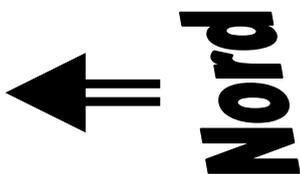
INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO
N° 2

scala

data
10/08/2021

COMUNE DI ESANATOGLIA



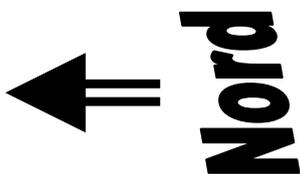
IINQUADRAMENTO ZONA OMI

ALLEGATO
N° 3

scala

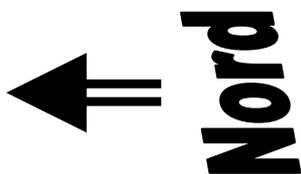
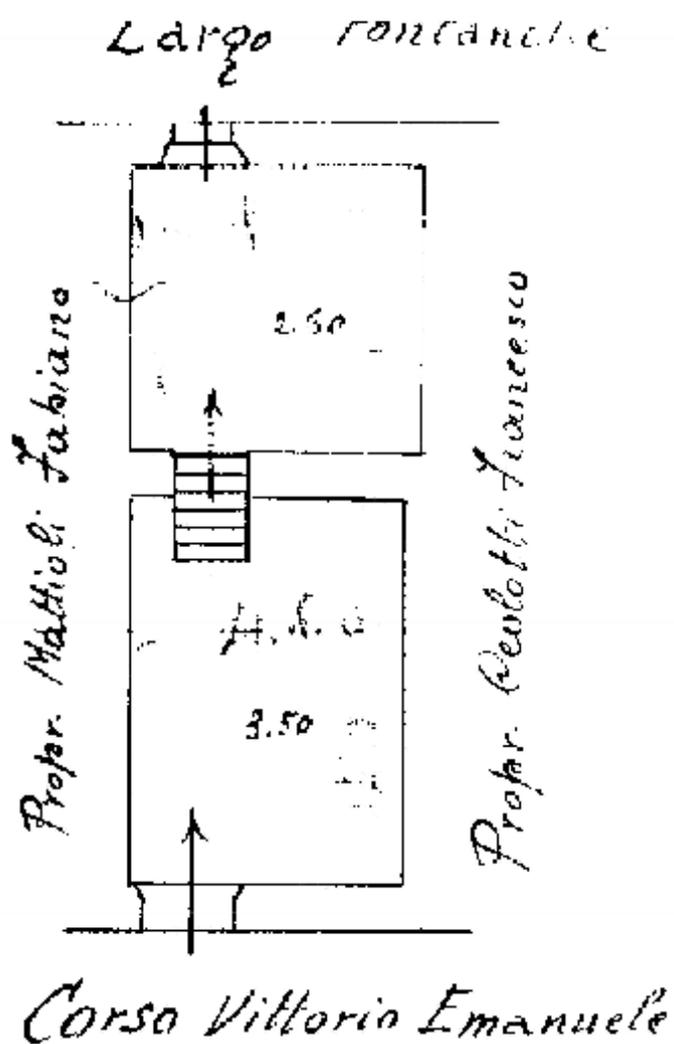
data
10/08/2021

Stralcio PRG COMUNE DI ESANATOGLIA – Centro Storico



STRALCIO PRG	
ALLEGATO N° 4	scala
	data 10/08/2021

COMUNE DI ESANATOGLIA
Foglio 17 Particella 359 sub 1



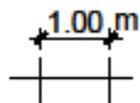
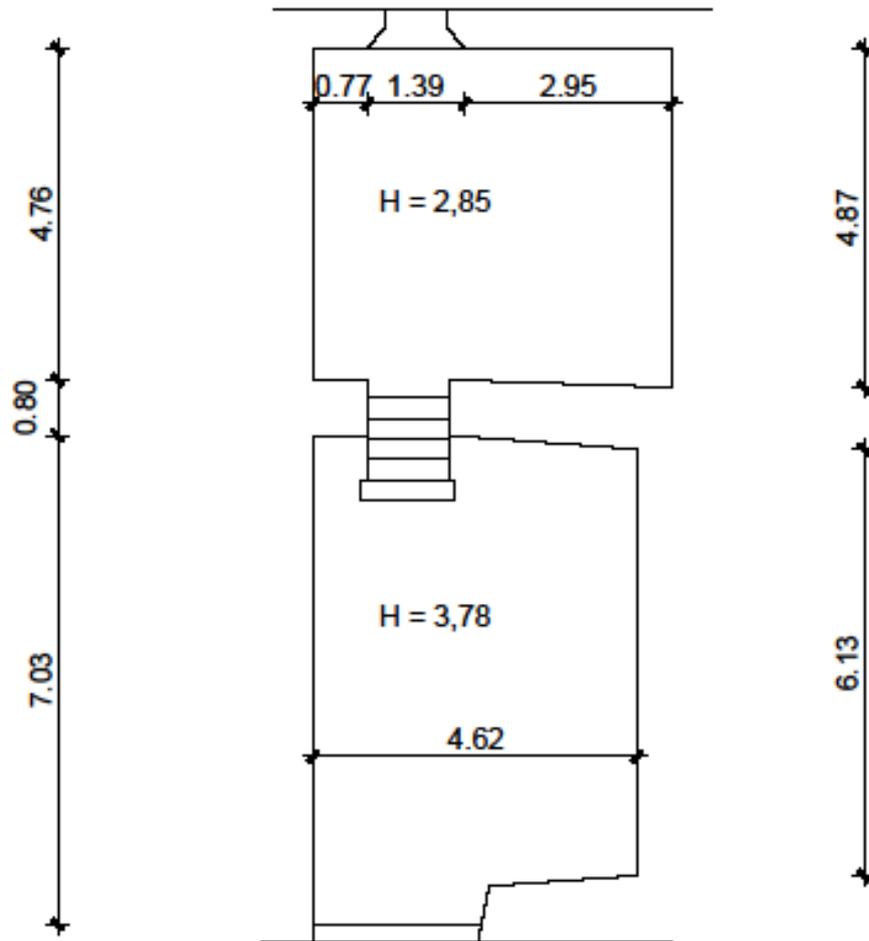
PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO
N° 5

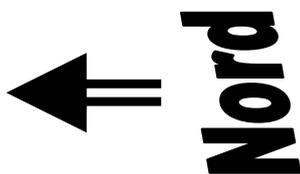
scala

data 10/08/2021

COMUNE DI ESANATOGLIA
Foglio 17 Particella 359 sub 1
STATO DEI LUOGHI



C.so Vittorio Emanuele II



PLANIMETRIA CATASTALE

ALLEGATO
N° 6

scala

data 10/08/2021



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 7

scala

data 10/08/2021



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 8

scala

data 10/08/2021

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (comparables)					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
fonte	ATTO C/V NOTAIO Lorenzo Valeri		ATTO C/V NOTAIO Salvi Maria Amelia	ATTO C/V NOTAIO Benedetto Sciapichetti	ATTO C/V NOTAIO Salvi Maria Amelia	ATTO C/V NOTAIO Lorenzo Valeri		
	42226 / 13496		32030 / 18980	95220 / 26784	31820 / 18842	41618 / 13051		
	04/02/2020		28/05/2021	12/07/2017	30/04/2021	23/11/2018		
prezzo/valore (euro)			15.300,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	11.400,00	
dati identificativi	indirizzo	comune	ESANA TOGLIA	ESANA TOGLIA	FIUMINATA	PIORACO	MATELICA	ESANA TOGLIA
		toponimo	CORSO VITTORIO EMANUELE II	VIA SANT'ANDREA	VIA ROMA	PIAZZA GIACOMO MATTEOTTI	VIA SAN FRANCESCO	CORSO VITTORIO EMANUELE II
		n° civico	33	snc	12	1	8	36
	identificativi catastali	foglio	17	17	21	18	54	17
		particella	358	148	214	99	249	359
		subalterno	3	5	1	14	2	1
epoca dato	semestre	2	1	2	1	2	2	
	anno	2020	2021	2017	2021	2018	2021	
zona OMI	denominazione		B1	B1	B1	B1	B1	B1
	valori COMMERCIALE	valore minimo €/mq	630,00	630,00	540,00	590,00	1.200,00	630,00
		valore massimo €/mq	950,00	950,00	800,00	890,00	1.500,00	950,00
edificio	localizzazione di dettaglio e contesto urbano	degradata						
		tra degradata e normale						
		normale				X	X	
		tra normale e ricercata	X	X				X
	tipologia architettonica	ricercata			X			
		economica	X	X	X	X		X
		tra economica e civile						
		civile					X	
	stato manutentivo edificio	tra civile e signorile						
		signorile						
		scadente			X		X	
		tra scadente e normale		X		X		
	nuova costruzione	normale						
tra normale e ottimo							X	
ottimo		X						
SI - NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO		
unità immobiliare	superfici (mq)	consistenze ragguagliate	25,00	22,00	27,00	26,00	23,00	59,00
	presenza ingressi e vetrine in num. adeguato	scadente					X	
		normale	X	X	X	X		X
		elevata						
	livello di piano	n° livello fuori terra (terra = 1)	1	1	1	1	1	1
		n° livello entro terra						
	numero affacci	1 / 2 / 3 / 4 / più di 4	1	2	2	1	1	2
	qualità dell'affaccio prevalente	scadente						
		tra scadente e normale						
		normale				X	X	
		tra normale e di pregio	X	X	X			X
	stato manutentivo U.i.U.	di pregio						
		scadente	X	X	X	X	X	X
tra scadente e normale								
normale								
qualità distributiva	tra normale e ottimo							
	ottimo							
	scadente	X	X		X	X		
dotazione parcheggi	normale			X			X	
	ottima							
	SI - NO	NO	SI	NO	NO	SI	NO	
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	SI	

M.C.A.

ALLEGATO
N° 9.1

scala

data 10/08/2021

TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE E TEST DI AMMISSIBILITÀ'

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENIZZARE					IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd	Comparable Ce		
Zona OMI		B1	B1	B1	B1	B1		B1
Prezzo rilevato (€)		15.300,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	11.400,00	V _{OMI} min	630,00
							V _{OMI} max	950,00
							c'	500,00
							c''	500,00
epoca dato	semestre OMI di riferimento	2/2020	1/2021	2/2017	1/2021	2/2018	epoca stima	2/2021
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	790,00	790,00	670,00	740,00	1.350,00	valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca subject)	790,00
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI residenziale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	790,00	790,00	670,00	740,00	1.150,00	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	1,00	1,00	1,18	1,07	0,69	-	-
superficie ragguagliata S _T (mq)		25,00	22,00	27,00	26,00	23,00		59,00
prezzo unitario P _{CI} = P _{CI} / S _{TCI} (€/m ²)		612,00	227,27	185,19	192,31	495,65	prezzo minimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min - C'	130,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m ²) P' _{CI} = P _{CI} × Ke × KI		612,00	227,27	218,36	205,30	290,05	prezzo massimo ammissibile - €/mq V _{OMI} min + C''	1.450,00
prezzo complessivo omogenizzato P' _{CI} = P' _{CI} × S _{TCI}		15.300,00	5.000,00	5.896,00	5.338,00	6.671,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI	SI		

M.C.A.

ALLEGATO
N° 9.2

scala

data 10/08/2021

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA (Subject)
					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
edificio	C1	localizzazione di dettaglio e contesto urbano	<i>degradata</i>	1	4	4	5	3	3	4
			<i>tra degradata e normale</i>	2						
			<i>normale</i>	3						
			<i>tra normale e ricercata</i>	4						
			<i>ricercata</i>	5						
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	1	1	1	1	1	3	1
			<i>tra economica e civile</i>	2						
			<i>civile</i>	3						
			<i>tra civile e signorile</i>	4						
			<i>signorile</i>	5						
	C3	stato manutentivo edificio	<i>scadente</i>	1	5	2	1	2	1	4
			<i>tra scadente e normale</i>	2						
			<i>normale</i>	3						
			<i>tra normale e ottimo</i>	4						
			<i>ottimo</i>	5						
	C4	nuova costruzione	<i>NO</i>	1	1	1	1	1	1	1
<i>SI</i>			2							
unità immobiliare	C5	consistenza ragguagliata		mq	25,00	22,00	27,00	26,00	23,00	59,00
	C6	presenza ingressi e vetrine in num. adeguato	<i>scadente</i>	1	2	2	2	2	1	2
			<i>normale</i>	2						
			<i>elevata</i>	3						
	C7	livello di piano	<i>seminterrato</i>	0	5	5	5	5	5	5
			<i>terra</i>	5						
			<i>rialzato</i>	3						
			<i>primo</i>	1						
	C8	numeri affacci	1	1	1	2	2	1	1	2
			2	2						
			3	3						
			4	4						
> 4			5							
C9	qualità dell'affaccio prevalente	<i>scadente</i>	1	4	4	4	3	3	4	
		<i>tra scadente e normale</i>	2							
		<i>normale</i>	3							
		<i>tra normale e di pregio</i>	4							
		<i>di pregio</i>	5							
C10	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	1	1	1	1	1	1	1	
		<i>tra scadente e normale</i>	2							
		<i>normale</i>	3							
		<i>tra normale e ottimo</i>	4							
		<i>ottimo</i>	5							
C11	qualità distributiva	<i>scadente</i>	1	1	1	2	1	1	2	
		<i>normale</i>	2							
		<i>ottima</i>	3							
C12	dotazione parcheggi	<i>NO</i>	0	0	2	0	0	2	0	
		<i>SI</i>	2							

M.C.A.

ALLEGATO
N° 9.3

scala

data 10/08/2021

