

Pro.t. n. 36151 del
17/05/2021

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore venale di un piccolo fabbricato ad uso magazzino posto in comune di Massa frazione di Pariana Via G. Jacopetti

Direzione Regionale Toscana - Direzione Provinciale di Lucca - Ufficio Provinciale Territorio
Via del Brennero, 223 - 55100 Lucca tel. 0583 1796111 - dp.lucca.uptlucca@agenziaentrate.it



prot. n. 36151 del 17/05/2021

Relazione di stima per la determinazione del valore venale di un piccolo fabbricato ad uso magazzino posto in comune di Massa, frazione di Pariana.

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
2.1 Notizie di carattere generale.....	2
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	3
2.3 Utilizzo attuale.....	4
2.4 Identificazione catastale.....	4
2.5 Consistenza.....	5
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....	6
3.1 Quadro normativo vigente.....	6
3.2 Descrizione urbanistica	6
3.3 Certificazioni di conformità	7
3.4 Contratti di locazione.....	7
3.5 Servitù ed altri diritti reali	7
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	8
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	8
4.2 Individuazione dello scopo della stima	9
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	10
4.3.1 Analisi generale del mercato.....	10
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento.....	11
4.4 Metodologia estimativa adottata	11
4.5 Conclusioni.....	18

1. PREMESSA

L'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana in l.c.a. (EsaCRI), nell'ambito del protocollo d'intesa del 28/10/2020 stipulato con l'Agenzia delle Entrate ha richiesto a questo Ufficio la redazione di una stima per la determinazione del valore venale di un magazzino ubicato in comune di Massa, frazione di Pariana al civico 63 di Via Jacopetti. L'Ufficio di Lucca-Territorio, incaricato di eseguire la stima, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta, ha provveduto a reperire tutti i possibili elementi tecnici ed economici indispensabili per la corretta evasione di quanto richiesto, acquisendo documentazione presso gli archivi catastali e nel sito internet comunale per quanto riguarda la normativa urbanistica, valutando le caratteristiche del bene oggetto di stima, la sua posizione ed il contesto urbanistico ed eseguendo le opportune indagini di mercato, il tutto per poter redigere la presente relazione tecnico estimativa che sarà riferita all'attualità.

Si specifica che a seguito di accordi intercorsi con l'Ente, tenuto conto delle semplici caratteristiche dell'immobile e della necessità di conformarsi alle misure in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID - 19 adottate a livello nazionale e locale, nonché alle modalità di espletamento delle attività esterne previste dai protocolli di sicurezza interni, è stata ritenuta sufficiente dalla committenza la sola esecuzione del sopraluogo esterno, eseguito in data 02/08/2021 dal tecnico d'Ufficio senza la presenza di personale ESACRI (vedasi a riguardo nota prot.6362/2021 del 15/07/2021 pervenuta dall'Ente richiedente e protocollata al n.50388 in pari data).

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto di valutazione è una unità immobiliare ad uso magazzino posta all'interno di un vecchio edificio e che ne costituisce l'intera consistenza, ubicata al limite sud di Pariana, piccolo paese collinare che si trova a circa 3 chilometri dal centro cittadino di Massa, rappresentato da un piccolo agglomerato urbano di media collina a ridosso della strada comunale che dalla vicina frazione di San Carlo conduce al passo del Vestito (confine con la provincia di Lucca).

Nella frazione di Pariana risiedono circa 150 persone ma nei mesi estivi sono molti i turisti o gli emigranti che tornano in paese per trascorrere alcuni giorni di riposo con un aumento consistente del numero degli abitanti.

Il paese risulta caratterizzato da un'edilizia ad esclusiva destinazione residenziale, con la presenza di edifici di vecchia costruzione realizzati in sasso e comunque per lo più ristrutturati. Sono presenti alcuni servizi essenziali come poste e alimentari, mentre per altre necessità la frazione gravita sul vicino capoluogo.

2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Il fabbricato oggetto della presente relazione è costituito da una vecchia struttura in muratura ordinaria a base rettangolare con il lato maggiore che si affaccia sulla Via Comunale. Su un piano fuori terra ed uno seminterrato, con tetto a due falde, si trova in stato di abbandono e risultano necessari radicali lavori di ristrutturazione per renderlo nuovamente agibile. L'edificio, nella parte sinistra rispetto al fronte strada, è a diretto contatto con altro fabbricato ad uso residenziale dalle dimensioni maggiori.

Al piano terra si trova il locale principale con accesso diretto dalla strada pubblica che presenta una pianta rettangolare regolare con dimensioni pari a circa ml. 4,30 per ml. 3,70. Al piano sotto strada, cui si perviene mediante una scala esterna di proprietà posta in aderenza al fabbricato, è presente un altro locale delle medesime dimensioni di quello soprastante, con accesso esterno dal retro dell'edificio da resede esclusiva. Si precisa che nel calcolo della consistenza effettuata da quest'Ufficio all'epoca dell'accatastamento (1939), tale locale fu ragguagliato al 25%, ma ai fini della presente stima esso verrà computato per intero.

Lo stato manutentivo generale appare decisamente scadente, e si presume che gli impianti, qualora esistenti, non siano più a norma e rispondenti alle attuali disposizioni in materia di sicurezza. L'epoca di costruzione del fabbricato è da ritenersi remota, e non risulta alcuna ristrutturazione successiva del bene, a prescindere dall'esecuzione di piccoli lavori che non hanno però impedito l'aggravarsi dello stato di degrado, accentuato anche a causa dell'abbandono in cui il fabbricato versa da numerosi anni.



facciata retro strada



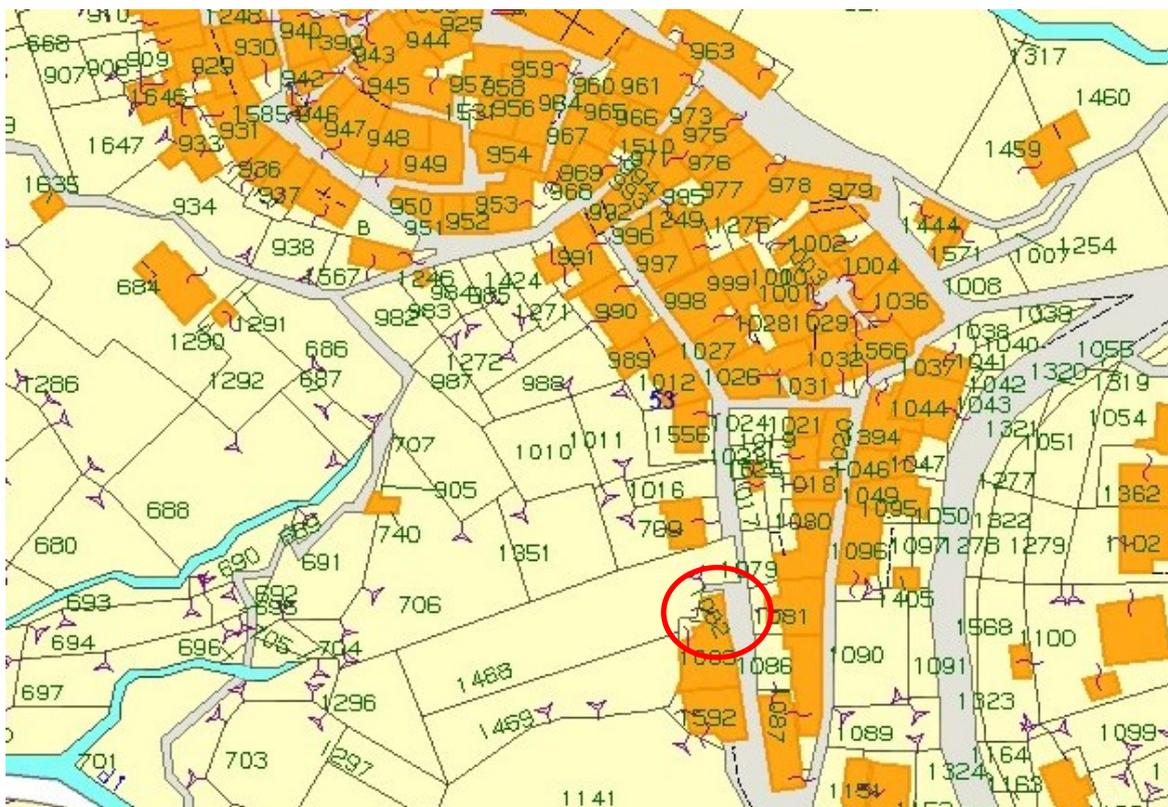
vista aerea del paese di Pariana con evidenziato l'edificio oggetto di stima

2.3 Utilizzo attuale

Il bene risulta attualmente non utilizzato.

2.4 Identificazione catastale

Per quanto riguarda l'individuazione catastale, il magazzino in esame risulta attualmente censito all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Massa Carrara – Territorio al Catasto Edilizio Urbano del comune di Massa, foglio 53, mappale 1082, categoria C/2, classe 5, consistenza mq 20 Rendita € 59,91.



estratto di mappa

2.5 Consistenza

La consistenza commerciale lorda del magazzino in stima è quella risultante dal sopralluogo che ha potuto permettere di verificare che anche a piano sotto strada il locale è da considerarsi computabile interamente, al contrario di quanto risultante agli atti d'ufficio nei quali veniva ragguagliato al 25% del locale sovrastante.

Calcolo superficie ai sensi dell'allegato C D.P.R. 138/98				
Piano	Superficie (mq)	destinazione	Coefficiente omog.	Superficie omogeneizzata (mq)
T	16,00	Vano principale	1,00	16,00
S1	16,00	Vano principale	1,00	16,00
S1	17,00	Area scoperta	0,10	1,70
TOTALE				33,70
TOTALE c.t.				34,00

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

Dalla documentazione prodotta e dalle indagini eseguite non sono emersi particolari vincoli rilevanti ai fini della valutazione in oggetto.

3.2 Descrizione urbanistica

3.2.1 Generalità

Il quadro normativo è definito dal Regolamento Urbanistico (approvato con delibera C.C. n.142 del 30/07/2019) del comune di Massa.

3.2.2 Destinazione Urbanistica

In base allo strumento urbanistico esistente il fabbricato ricade in:

- Sistema Territoriale Pedemontano CS. PE2 - CS. MO2 tessuti a media densità pedemontani e della montagna - art. 27 NTA. Rientrano in tale sottozona edifici e complessi edilizi di tipologia eterogenea, isolata nel lotto di pertinenza.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia ed inoltre l'intervento può riguardare la realizzazione di aperture o chiusura di luci e vedute nelle facciate non prospicienti aree e strade pubbliche.

Devono essere rispettati gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, non possono essere spostati i solai e i gruppi scala sistemazione a giardino secondo quanto indicato al successivo articolo 16.

Per il bene in valutazione non è attuabile il cambio di destinazione d'uso in residenziale in quanto le norme urbanistiche stabiliscono che la superficie minima netta delle unità immobiliari residenziali non può essere inferiore a mq 55,00.



estratto dal R.U. del Comune di Massa

3.2.3 Prescrizioni urbanistiche

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

3.2.4 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 Certificazioni di conformità

In relazione alle certificazioni di conformità, si precisa che ESACRI non ha fornito alcuna documentazione al riguardo.

3.4 Contratti di locazione

Dalla documentazione trasmessa il bene in stima non risulta essere interessato da contratti di locazione.

3.5 Servitù ed altri diritti reali

Non si rilevano servitù limitative ai diritti reali della proprietà per l'immobile in valutazione, né la committenza ha fornito indicazioni specifiche in merito.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

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

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

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

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

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

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

mediante:

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

Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica normalmente quando il bene in stima si trova in condizioni fisiche o/e economiche inferiori all'ordinarietà o quando, anche se in condizioni di ordinarietà, il bene è comunque suscettibile di una trasformazione che ne accresca il valore economico. Tale procedimento può essere utilizzato solo a condizione che la trasformazione sia attuabile sia dal punto di vista normativo, sia dal punto di vista tecnico-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 la determinazione del valore di un altro immobile che sia in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

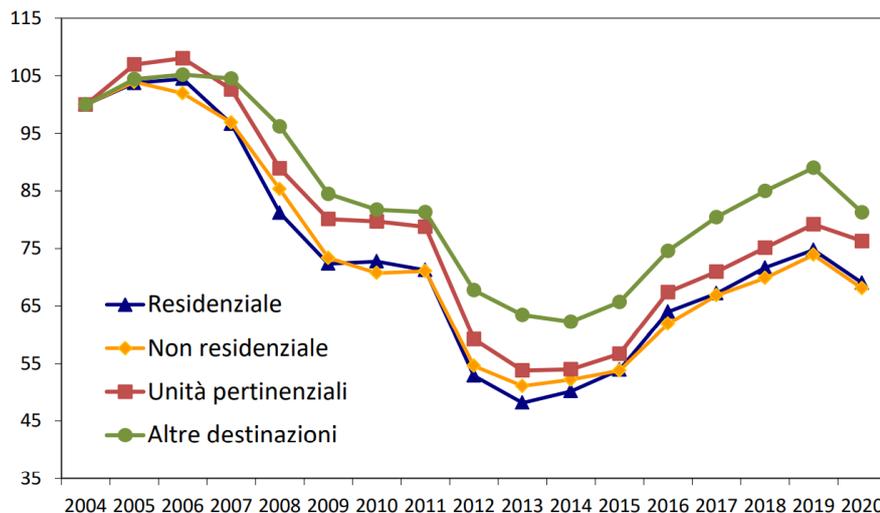
4.2 Individuazione dello scopo della stima

Sulla base della richiesta pervenuta, l'Ufficio ha provveduto ad effettuare la valutazione allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato in comune commercio del bene precedentemente descritto, con riferimento all'attualità allo scopo di permettere alla committenza di procedere ad una prossima alienazione del bene.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

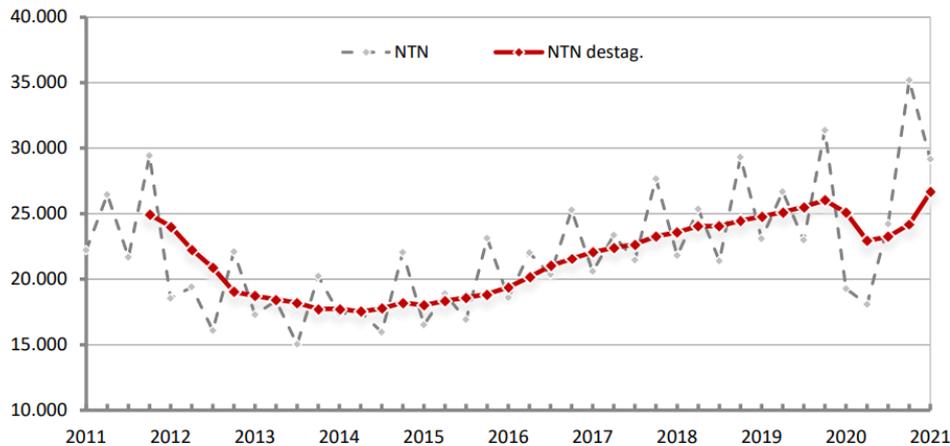
Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso.



Indice NTN nazionale – settori residenziale, non residenziale, pertinenze ed altre destinazioni

Tale situazione ha causato una sensibile contrazione dei volumi. L'andamento negativo è stato generalizzato ed ha colpito in modo simmetrico capoluoghi e non capoluoghi.

Nel settore terziario-commerciale (TCO), dopo il forte impatto sul mercato immobiliare e sull'economia in generale, soprattutto nei primi due trimestri del 2020, determinato dalle misure adottate dal Governo italiano per contenere il diffondersi del COVID-19 e dopo i segnali positivi di ripresa nel terzo e nel quarto trimestre, nel primo 2021 tutti i principali segmenti del settore terziario commerciale hanno mostrato un tasso tendenziale fortemente positivo (+51,3%), contribuendo così a contenere la riduzione dei volumi annuali delle compravendite comunque registrata nel 2020. La serie completa dal 2011 con i dati destagionalizzati è riportata nel grafico seguente.



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

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

L'analisi del segmento di mercato riferito al settore commerciale - magazzini e agli ultimi dati disponibili per il comune di Massa (anno 2020), evidenzia una sostanziale stazionarietà dei prezzi a fronte di un aumento del numero di transazioni normalizzate (NTN) rispetto all'anno precedente. Detti dati, estrapolati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportano per il comune di Massa la seguente dinamica:

NTN relative all'anno 2019 = n. 17 unità ad uso magazzino

NTN relative all'anno 2020 = n. 30 unità ad uso magazzino

Le quotazioni OMI sono stazionarie nell'intero anno 2020 e nell'anno 2019 per la tipologia "magazzini" e riportano valori compresi tra un minimo di €/mq 400 ed un massimo di €/mq 800.

4.4 Metodologia estimativa adottata

Si è proceduto al reperimento di una serie di dati di mercato relativi a beni trasferiti in epoche recenti, mediante i quali è stato possibile costituire un idoneo campione di riferimento da utilizzare per la determinazione del valore ricercato. Tale condizione consente quindi 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 una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

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

Indagini di mercato e costituzione del campione

Come si evince dalla Tabella A degli elementi di comparazione, la costituzione del campione viene effettuata utilizzando come comparables i dati ricavati dai rogiti di tre immobili, due ubicati nel comune di Massa ed uno in quello di Carrara.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche dei comparables:

- Comparable "Ca"

Unità immobiliare ad uso magazzino ad un solo piano fuori terra, ubicata in comune di Massa, via Bozzone snc censita al catasto fabbricati del comune di Massa nel foglio 106, mappale 354, avente una superficie lorda ragguagliata di 37 mq, ricadente nella zona OMI E2, trasferita a seguito di atto di compravendita rogato dal notaio Flamini Silvia del 23/09/2019, per la quale sono stati dichiarati € 15.000,00 corrispondenti ad un valore unitario di circa € 405,00/mq.

Relativamente alle sue caratteristiche costruttive si ritengono inferiori all'ordinario, mentre per quanto riguarda dotazioni impiantistiche e collocazione, dagli elementi a disposizione si ritengono "scadenti". Lo stato manutentivo è da ritenersi normale.



Comparable "Ca"

- Comparable "Cb"

Unità immobiliare ad uso magazzino posta al piano terreno all'interno di un più ampio fabbricato condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, ubicata in centro storico del comune di Carrara, via Carriona n. 21, censita al catasto fabbricati del comune di Carrara nel foglio 40, mappale 279 subalterno 3, avente una superficie lorda ragguagliata di 53 mq, ricadente nella zona OMI B2, trasferita a seguito di atto di compravendita rogato dal notaio Petrillo Luciano del 07/03/2019, per la quale sono stati dichiarati € 30.000,00 corrispondenti ad un valore unitario di circa € 566,00/mq.

Relativamente allo stato manutentivo del bene, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterlo considerare "normale", dotato di una qualità dell'affaccio di pregio collocandosi direttamente su strada cittadina ed ubicato in zona ricercata.



Comparable "Cb"

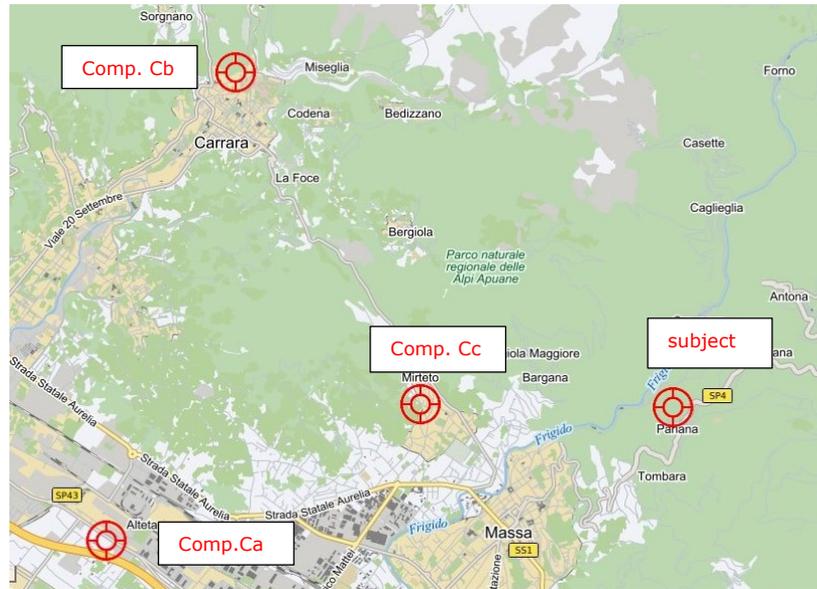
- Comparable "Cc"

Unità immobiliare ad uso magazzino che si sviluppa tra piano terra e soppalco, corredata da piccola corte esclusiva, ubicata in comune di Massa, via del Mancino, censita al catasto fabbricati del comune di Massa nel foglio 61 mappale 1193 subalterno 1, avente una superficie lorda ragguagliata di 49 mq, ricadente nella zona OMI C1, trasferita a seguito di atto di compravendita rogato dal notaio Ferrari Andrea del 23/09/2020, per la quale sono stati dichiarati € 35.000,00 corrispondenti ad un valore unitario di circa € 714,00/mq.

Relativamente allo stato manutentivo e dotazione impiantistica, dagli elementi a disposizione si ritiene di poterli considerare "normali".



Comparable "Cc"



Inquadramento territoriale del Subject e dei Comparables

Tabella immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)								
Produttivo		Ca	Cb	Cc						
Dati di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita					IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
	Estremi	Atto Not. Flamini Silvia rep. 2922	Atto Notai Petrillo L. rep.7418	Atto Notai Ferrari Andrea Rep5337						
	Prezzo o valore assunto (€)	15.000,00	30.000,00	35.000,00						
	Epoca dato (Semestre/anno)	2'/2019	1'/2019	2'/2020						
	Comune	Massa	Carrara	Massa						
	Indirizzo	Toponimo	Via Bozzone	Via Carriona	Via del Mancino					Via Jacopetti - loc. Pariana
		Numero civico	snc	21	snc					snc
	Catastali	Sezione	-	-	-					-
		Foglio	106	40	61					53
		Part.lla	354	279	1193					1085
Subalterno		-	3	1				-		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E2	B2	C1				C2	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	550,00	570,00	750,00					
		Massimo €/m ²	900,00	850,00	1.250,00					
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	550,00	530,00	750,00				400,00	
Massimo €/m ²		950,00	850,00	1.250,00				800,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiugata	Superficie in m ²	37,00	Superficie in m ²	53,00	Superficie in m ²	49,00		Superficie in m ²	34,00
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata		Ricercata		Normale			Normale	
	Stato manufattivo dell'usu	Normale		Normale		Normale			Scadente	
	Dotazione impiantistica	Carente		Normale		Normale			Carente	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'usu	Scadente		Di pregio		Normale			Di pregio	
	Livello della Tipologia costruttiva	Inferiore alfanario		Ordinario		Ordinario			Ordinario	

Test di ammissibilità

Per le differenze di epoca e/o di localizzazione rispetto al subject i comparables" vengono sottoposti al successivo test di ammissibilità previsto, Tabella B in modo da verificare che i prezzi unitari degli immobili rientrino all'interno dell'intervallo dei valori fra il prezzo minimo ammissibile (VOMI_{min} - C', con C' che rappresenta il costo unitario a metro quadrato per passare dallo stato scadente a quello normale) ed il prezzo massimo ammissibile (VOMI_{max} + C'',

con C'' che rappresenta il costo unitario a mq. per passare dallo stato normale a quello ottimo).

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						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT							
Zona OMI		E2	B2	C1						C2	
Prezzo rilevato (€)		15.000,00	30.000,00	35.000,00						V _{OMI} min = €m ²	400,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2'/2019	1'/2019	2'/2020						V _{OMI} max = €m ²	800,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	725,00	710,00	1.000,00						C' (€m ⁻¹) (da scadente a normale)	150,00
	Coefficiente epoca K _e (nella zona del comparabile) (V _{OMI} epoca stima / V _{OMI} epoca comparabile)	1,03	0,97	1,00						C'' (€m ⁻¹) (da normale a ottimo)	150,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	750,00	690,00	1.000,00						Epoca stima:	1'/2021
	Coefficiente localizz. K _l (all'epoca della stima) (V _{OMI} zona subject / V _{OMI} zona comparabile)	0,80	0,87	0,60						Valore centrale OMI = €m ² (zona ed epoca subject)	600,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		37	53	49							34
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		405,41	566,04	714,29						Prezzo min. ammissibile = €m ² (V _{OMI} min * C')	250,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ka x Ki (€/mq)		335,51	478,34	428,57						Prezzo max. ammissibile = €m ² (V _{OMI} max * C')	950,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = p'Ci x ST (€)		12.413,79	25.352,11	21.000,00						p'c min = €	335,51
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI							

Tabella dati

Selezionato un campione di dati sufficienti, è quindi possibile procedere alla valutazione del subject attraverso il confronto dei quattro immobili con quello in stima, la cui prima fase del procedimento prevede la compilazione della tabella dei dati utilizzando le informazioni raccolte nella apposita scheda precedentemente descritta con l'attribuzione dei punteggi alle singole caratteristiche degli immobili, così come riportato nella Tabella C.

TABELLA "C" - DATI													
N. ordine		Caratteristiche degli immobili		IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
				Ca		Cb		Cc					
		Dettaglio o denominazione Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o denominazione Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o denominazione Superficie in m ²	Quantità o num.						
c1		Consistenza ragguagliata	37,00		53,00		49,00					Dettaglio o denominazione Superficie in m ²	34,00
c2		Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00				Normale	1,00
c3		Stato manufatto dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00				Scadente	0,00
c4		Dotazione impiantistica	Carente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00				Carente	0,00
c5		Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Scadente	0,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00				Di pregio	2,00
c6		Livello della Tipologia costruttiva	Inferiore all'ordinario	0,00	Ordinario	1,00	Ordinario	1,00				Ordinario	1,00

Tabella prezzi marginali o impliciti

Il prezzo marginale/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	Coefficiente
C1	Consistenza ragguagliata	Individua la variazione di prezzo dovuta alla diversa consistenza del comparabile rispetto al subject	€/mq	1,0
C2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Individua la variazione di prezzo dovuta all'ubicazione del comparabile e/o subject in una sottozona particolarmente degradata o ricercata (diversa dalla localizzazione generale)	€	7,0%
C3	Stato manutentivo dell'unità	Individua la variazione di prezzo necessaria per far passare l'unità immobiliare da uno stato manutentivo all'altro divisa per la superficie del subject	€	150,00
C4	Dotazione impiantistica	Individua la variazione di prezzo dovuta alla presenza e tipologia degli impianti nel fabbricato.	€	6,0%
C5	Qualità dell'affaccio prevalente	Individua la variazione di prezzo che l'acquirente è disposto a pagare per l'unità immobiliare con affaccio differente rispetto a quello effettivo	€	5,0%
C6	Livello della tipologia costruttiva	Individua la variazione di prezzo dovuta a livello di tipologia costruttiva dell'edificio (struttura in c/a o muratura) e alla facilità di accesso e di manovra.	€	6,0%

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'_{cmin}) 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.

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc			
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m ²	1,00	335,51	335,51	335,51			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	7,0%	868,97	1.774,65	1.470,00			
c3	Stato manutentivo dell'uiu	Kc3XSSts	€	150,00	5.100,00	5.100,00	5.100,00			
c4	Dotazione impiantistica	Kc4XPci	€	6,0%	744,83	1.521,13	1.260,00			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc5XPci	€	5,0%	620,69	1.267,61	1.050,00			
c6	Livello della Tipologia costruttiva	Kc6XPci	€	6,0%	744,83	1.521,13	1.260,00			

4.4.1 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Risulta ora possibile procedere alla redazione della Tabella E di valutazione ed alla verifica dei risultati, procedendo per ciascun comparabile del campione esaminato ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni del prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate, e ciò fornisce per ciascun

immobile di confronto il cosiddetto prezzo corretto. Si sottolinea che i prezzi corretti costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e che pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone di norma la media aritmetica, ottenendo così il valore dell'immobile in valutazione. Si precisa infine che occorre a questo punto verificare l'accettabilità del valore determinato, accertando che nessun prezzo unitario si discosti per non più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti calcolata, escludendo i comparables che superano tale percentuale dal calcolo del valore finale stimato. La percentuale del 10% precedentemente menzionata risulta coerente con l'alea estimativa ordinariamente accettata per valutazioni immobiliari.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc				
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo			
c1	Consistenza ragguagliata	-3,00	-1006,52	-9,00	-6.374,65	-5,00	-5.032,62			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	100	868,97	-100	-1.774,65	0,00	0,00			
c3	Stato manutentivo dell'ulu	-100	-5.000,00	-100	-5.000,00	-100	-5.000,00			
c4	Dotazione impiantistica	0,00	0,00	-100	-1.521,19	-100	-1.260,00			
c5	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	2,00	1.241,38	0,00	0,00	100	1.050,00			
c6	Livello della Tipologia costruttiva	100	744,83	0,00	0,00	0,00	0,00			
CORREZIONI DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-3.251,35		-14.770,43		-10.342,62			
	P_c		12.413,79		25.352,11		21.000,00			
	$P_c + \sum \Delta P_i$		9.162,44		10.581,69		10.657,38			
1ª SINTESI	P_c corretto		269,48		311,23		313,45			prezzo unitario medio 1ª sintesi (€/m²) 298,05
	$\Delta_{medio} \%$		-9,59%		4,42%		5,17%			% di scostamento accettato 10%
	Esito 1ª sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato			Valore 1ª sintesi (€) 10.133,70

Dall'elaborazione di detti dati si rileva che al subject risulta attribuibile un valore unitario di €. 298,05/mq.

Il valore unitario determinato appare di fatto non in linea con quelli riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia che per immobili in tipologia "magazzini", in stato manutentivo normale, con riferimento all'ultimo semestre pubblicato (2° semestre 2020) prevede prezzi unitari oscillanti tra un minimo di € 400,00/mq ed un massimo di € 600,00/mq, ma si ritiene comunque accettabile il valore calcolato in quanto riferito ad un bene in stato di manutenzione scadente.

4.5 Conclusioni

La relazione di stima è relativa ad un piccolo magazzino ubicato in comune di Massa, in via Jacopetti G. frazione di Pariana. Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, all'attualità, il più probabile valore di mercato del bene, a tal fine si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima applicando la metodologia diretta con approccio comparativo derivato dall'MCA (Market Comparison Approach). Si sottolinea infine che il valore determinato rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che l'immobile sia libero, disponibile ed esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, e che lo

stesso sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica ed ambientale.

La presente stima viene fornita al fine di procedere all'alienazione del bene da parte dell'Ente committente, ne è vietato ogni altro tipo di utilizzo.

Alla luce delle suddette considerazioni si ritiene di poter attribuire al bene in stima un valore pari a € 10.100,00 (diecimilacenti/00) in c.t. per la piena proprietà.

Si specifica che, a causa dell'esecuzione del solo sopralluogo esterno, la valutazione eseguita potrebbe risultare affetta da una maggiore alea estimativa rispetto ai casi in cui viene eseguito anche il sopralluogo interno all'immobile.

Infine, 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 conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene.

Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

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.

IL RESPONSABILE TECNICO

Luca Gaspari

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO

Massimo Moretti

Firmato digitalmente

L'originale del documento è archiviato presso l'Ente emittente