

oggetto

Stima del valore di mercato di unità immobiliare residenziale sita in Piacenza via Giuseppe Nicolini n° 8, finalizzata all'alienazione a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale del Notariato.

Accordo di collaborazione prot. n. 32761 del 17/06/2019.



committente

Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana
Via Toscana n. 12 - 00187 Roma

Relazione di Stima del valore di mercato di unità immobiliare residenziale sita in Piacenza via Giuseppe Nicolini n° 8, finalizzata all'alienazione a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale Notariato.

INDICE

PREMESSA	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	2
1. Notizie di carattere generale	2
1.1 Descrizione	4
1.2 Dati catastali	8
1.3 Planimetrie e superfici	9
2. Descrizione tecnico-legale del bene	10
2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia	10
2.2 Vincoli e gravami	10
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
3. Criteri e metodologie estimative	11
3.1 Scopo della stima	12
3.2 Analisi del segmento di mercato locale	12
3.3 Metodologia estimativa adottata	13
3.4 Metodo sintetico comparativo	13
3.4.1 Procedimento derivato dal "Market Comparison Approach"	13
3.4.2 Analisi dei riferimenti (comparables)	15
3.4.3 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità	19
3.4.4 Tabella dei dati	20
3.4.5 Tabella dei prezzi marginali	21
3.4.6 Tabella di valutazione e verifica dei risultati	21
CONCLUSIONI	23

PREMESSA

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana e l'Agenzia delle Entrate, firmato digitalmente e recepito al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 0032761 del 17/06/2019.

La richiesta di collaborazione si configura quale servizio di valutazione immobiliare relativa alla stima del valore di una unità immobiliare residenziale sita in Piacenza via Giuseppe Nicolini n° 8, finalizzata all'alienazione a mezzo asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale Notariato.

Il sopralluogo interno ed esterno, alla presenza di rappresentanti della committenza e della proprietà, è stato effettuato in data 20/06/2019; in quella sede sono stati acquisiti ulteriori elementi utili riguardanti la localizzazione e le caratteristiche proprie del bene in valutazione, necessari per l'espletamento dell'incarico.

Quanto sopra premesso, il presente elaborato viene di seguito realizzato con le caratteristiche previste dalle procedure interne dell'Agenzia (vedi M.O.S.I., Manuale Operativo delle Stime Immobiliari).

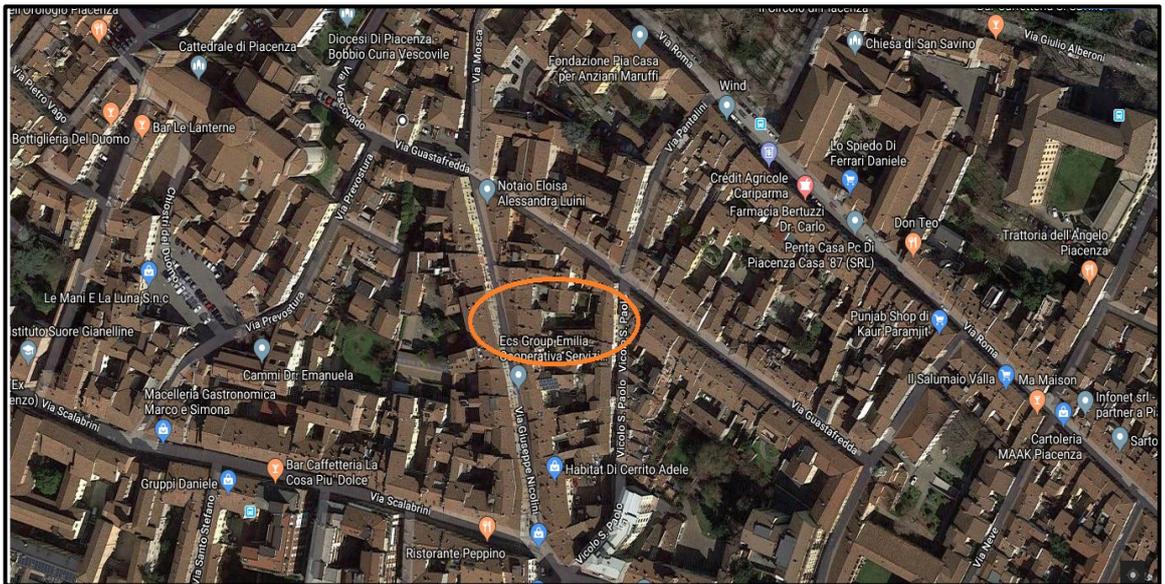
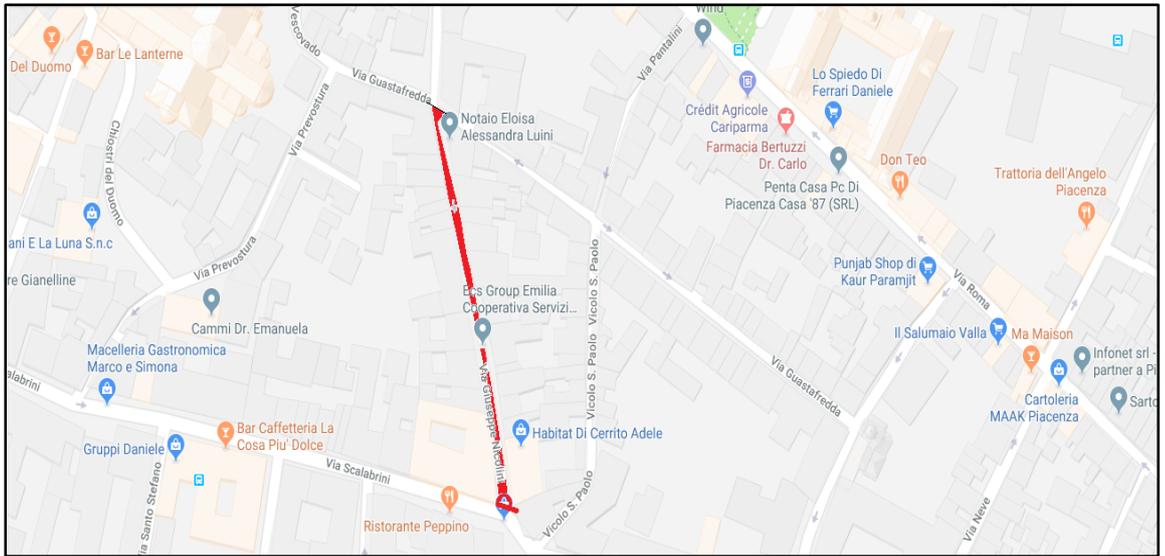
In particolare, la ricerca del valore del bene, avrà come riferimento temporale l'attualità.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata in Piacenza via Giuseppe Nicolini n° 8 in zona del centro storico cittadino a breve distanza dalla centralissima Piazza Duomo.

Stante la sua ubicazione nel cuore del centro cittadino l'unità ha una buona appetibilità commerciale favorita dalla vicinanza di svariati negozi, uffici ed attività di vario genere presenti nella zona.



Localizzazione indicativa dell'immobile (fonte Google Maps)

1.1 Descrizione

L'unità immobiliare, con destinazione residenziale, è ubicata al piano primo di un vecchio fabbricato denominato "Palazzo Gobbi", risalente al XIX° secolo, che si eleva su tre piani fuori terra oltre al piano interrato

Il fabbricato principale dell'intero mappale 1028 (porzione su via Nicolini), si compone di cinque unità immobiliari indipendenti con destinazione residenziale disposti nei tre piani fuori terra.

La facciata esterna del fabbricato mostra un buono stato di manutenzione e conservazione sia nell'intonacatura con relativa tinteggiatura che negli infissi. Le parti comuni interne invece si presentano in cattivo stato di manutentivo relativamente alla facciata, allo spazio verde posto nel cortile interno (accessibile anche da vicolo San Paolo), che risulta circondato da altri fabbricati di epoca più recente che si elevano su due piani, sia per tutto il vano scala che porta agli alloggi.



Facciata su via Nicolini



Facciata cortile interno



Vano scala



Androne accesso vano scala



Cortile interno con spazio verde comune

Nel corso del sopralluogo è stato possibile accedere anche all'interno dell'unità immobiliare, al fine di visionare lo stato manutentivo e la disposizione dei locali del bene oggetto della presente valutazione.

Da ciò è emerso che la stessa, posta al piano primo dello stabile, si compone di tre camere, sala centrale di disimpegno ai vari locali, bagno, cucina, veranda di disimpegno chiusa con vetri ed altro piccolo disimpegno, oltre a locale cantina posto al piano interrato del fabbricato. Nel suo complesso l'alloggio si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione visto anche il mancato utilizzo da svariati anni (fanno eccezione le persiane su via Nicolini oggetto di ristrutturazione come l'intera facciata). Le finiture, che risalgono all'epoca della costruzione presentano pavimenti misti in graniglia, cemento colorato e mattoni in cotto, infissi in legno, soffitti a volta, impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa, caldaia marca Ferroli. Una particolare menzione riguarda le finiture del salone centrale dove nella volta del soffitto sono presenti delle decorazioni, anche le porte di disimpegno ai vari locali sono sormontate da decorazioni, inoltre al centro di una delle pareti risulta presente un camino finito in marmo.



Camera



Veranda chiusa con vetrata



Cucina



Cucina



Salone



Soffitto salone



Camino salone



Pavimento salone



Bagno

L'unità immobiliare rientra all'attualità, epoca di riferimento della presente perizia, all'interno della zona OMI denominata Fascia centrale "B1" – CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE –.

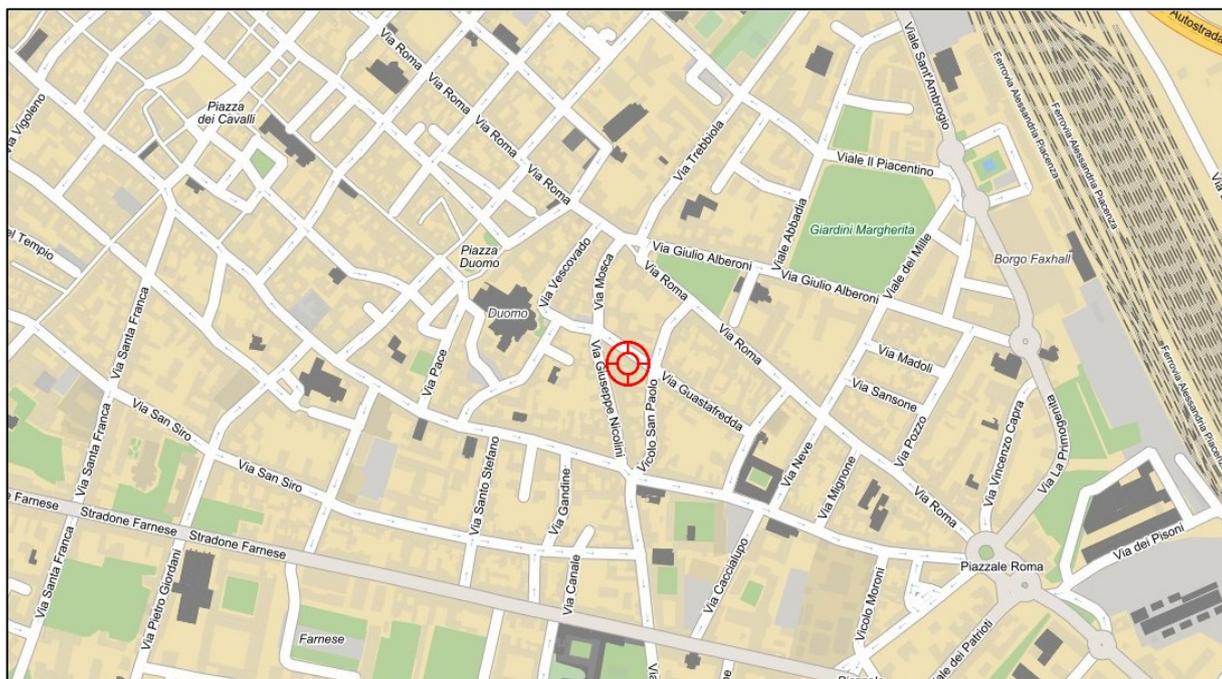


Immagine estrapolata da Geopoi OMI (fonte interna)

1.2 Dati catastali

L'unità in esame è individuata all'attualità, al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati:

FOGLIO	MAPPALE	SUB	ZONA CENS.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA [VANI]	SUP. CAT. [m ²]	RENDITA €
119	1028	3	1 [^]	A/2	4 [^]	7	TOTALE 193	759,19
INTESTAZIONE CATASTALE								
Croce Rossa Italiana Comitato Centrale con sede in Roma codice fiscale 01906810583 – Proprietà per 1000/1000.								

La mappa catastale attuale è così rappresentata

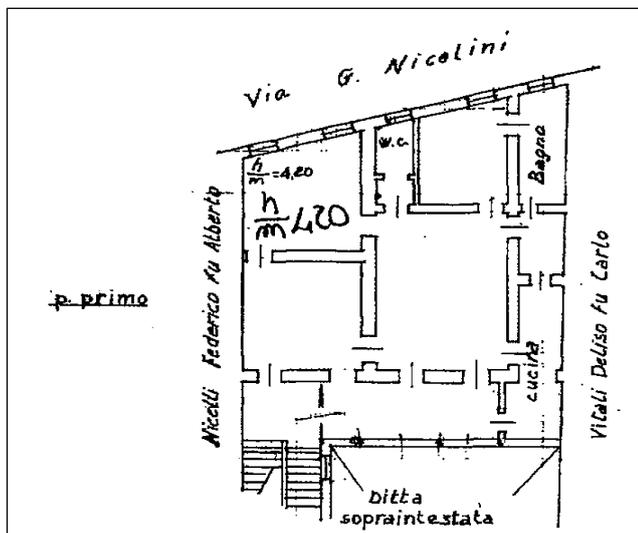


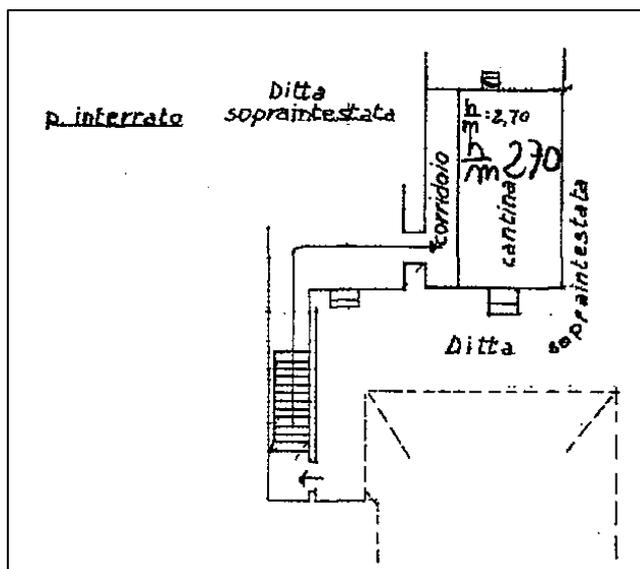
Estratto della mappa catastale (fonte interna)

1.3 Planimetrie e superfici

Si riporta di seguito la planimetria catastale depositata e la superficie commerciale, calcolata sulla base della stessa, attraverso gli applicativi di quest'Ufficio.

Foglio 119 mappale 1128 sub 3





La consistenza dell'unità immobiliare è stata calcolata sulla base della planimetria presenta agli atti catastali facendo riferimento al DPR 138/98 ottenendo una superficie lorda complessiva ragguagliata di mq 193 come meglio evidenziato nella successiva tabella esplicativa:

+

Destinazione	Piano	Superficie lorda m ²	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale m ²
Alloggio	1°	187	1,00	187,00
Cantina	S1°	25	0,25	6,25
Superficie ragguagliata				193,25
in c.t.				193,00

2. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

Non si è a conoscenza della storia urbanistico-edilizia dell'immobile in esame. Tuttavia, non avendo ricevuto alcuna informazione in merito da parte della Committenza, si ritiene il fabbricato oggetto di stima conforme alle norme edilizio - urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica ed edilizia)

2.2 Vincoli e gravami

Non si è a conoscenza di eventuali di contratti d'affitto in essere. Per ulteriori vincoli, sebbene non sia stata segnalata dalla committenza alcuna notizia in merito, da indagini svolte sul sito del Patrimonio culturale dell'Emilia

Romagna si è potuto riscontrare che nel fabbricato, sede del bene oggetto di stima, esiste un provvedimento di vincolo, come da decreti della Direzione Regionale rispettivamente dell'11/3/2009 e del 4/9/2009.

Sarà pertanto competenza della committenza verificare la conferma di tale vincolo.

Patrimonio culturale E-R - Scheda bene 033032_289 20/06/19, 17:58

SECRETARIATO REGIONALE PER L'EMILIA-ROMAGNA Patrimonio culturale Emilia-Romagna

Provvvedimento: complesso 033032_289



Identificativo: 10638
 Nome: Palazzo Gobbi
 Altre denominazioni: Unità immobiliare in Palazzo Gobbi di via Nicolini/Palazzo di via Nicolini e appartamento nel palazzo di via Nicolini, 8
 Proprietario: Proprietà privata
 Provvvedimenti: Decreto Direzione Regionale (04/09/2009), Decreto Direzione Regionale (11/03/2009)
 Dati aggiornati il: 27/11/2014
 Foto: Giovanna Barbieri

Localizzazione

Indirizzo: via G. Nicolini, 8
 Comune: PIACENZA
 Provincia: Piacenza
 Coordinate GPS (lat/lon WGS84): 45° 2' 57.62" - 9° 41' 58.361"

Descrizione essenziale

Tipo complesso: Bene individuo
 Beni presenti: Palazzo (XIX sec.)
 Categoria edificio principale: Edifici residenziali
 Tipologia edificio principale: Palazzo

Sisma 2012

Beni danneggiati: 0

StreetView

https://www.patrimonioculturale-e-r.it/webgis/scheda.php?COD/CE=033032_289 Pagina 1 di 2

Estrapolato dal sito Patrimonio culturale Emilia Romagna

Parte II – Processo di valutazione

3. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per la valutazione dei beni in esame si procederà mediante criteri di confronto e analisi del mercato immobiliare locale, attraverso le metodologie previste a livello dottrinale e recepite dall'Agenzia nel **Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)**.

3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato riguardante gli immobili in esame, attraverso il criterio metodologico ritenuto più idoneo al raggiungimento dell'obiettivo prefissato.

3.2 Analisi del segmento di mercato locale

Al fine di delineare la situazione del mercato immobiliare per il segmento d'interesse, sono state consultate le Statistiche regionali - Il mercato immobiliare residenziale per Piacenza relative all'annualità 2018, ultimi dati disponibili, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Scrivente Agenzia.

Dall'analisi generale riguardante il capoluogo è emerso che il numero di Transazioni Normalizzate, mostra un piccolo incremento rispetto all'annualità precedente pari all'1,2% mentre la quotazione media, nello stesso periodo, presenta una leggerissima flessione pari allo 0,3%.

Contrariamente alla situazione riscontrata nell'intero capoluogo, nella zona B1, dove risulta ubicata l'unità residenziale oggetto di stima, si nota una lieve flessione del numero delle transazioni (- 2,3%) ed una situazione delle quotazioni medie costante.

Tutto ciò risulta ricapitolato nella seguente tabella oggetto di pubblicazione:

Zona OMI	Denominazione	NTN	NTN	IMI	Quotazione media	Quotazione media
		2018	Variazione % 2017/18		€m ² 2018	Variazione % 2017/18
B1	CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE	342	-2,3%	2,18%	1.681	0,0%
C1	B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE	311	-1,7%	2,47%	1.640	-0,3%
C2	STRADA RAFFALDA, VIA XXIV MAGGIO, VIA IV NOVEMBRE, VIA CAMPI, VIALE DANTE, VIA BIANCHI, VIA CELLA	136	0,8%	2,56%	1.883	-0,3%
D1	ZONA CAPITOLO, ZONA CAORSANA, LE MOSE, GIARONA	37	184,6%	4,12%	1.256	-5,5%
D2	SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA OLTRE VIA BEATI E CORSO EUROPA	142	46,4%	2,62%	1.455	-0,5%
D3	ZONA STADIO, ZONA 2000, ZONA GALLEANA, ZONA BELVEDERE E BESURICA	215	-6,6%	2,15%	1.620	-0,6%
D4	VEGGIOLETTA, SANT'ANTONIO, BORGOTREBBIA	40	-39,6%	1,66%	1.408	-0,2%
E1	MONTALE	11	-8,3%	2,41%	1.297	-1,2%
R1	RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO E FABBRICATI SPARSI	108	1,4%	2,45%	1.300	0,0%
nd	nd	12	-4,0%	10,17%	0	nd
	PIACENZA CAPOLUOGO	1.354	1,2%	2,36%	1.608	-0,3%

3.3 Metodologia estimativa adottata

Posto che l'utilizzo della comparazione diretta è il migliore interprete del mercato, va rilevato che essa è praticabile a patto che si realizzino alcune condizioni al contorno, che possono essere così sommariamente riassunte:

- 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).

Come emerso da un'attenta analisi, la situazione del mercato immobiliare è sufficientemente dinamica, condizione che consente di ottenere un campione abbastanza omogeneo di prezzi, per immobili compravenduti e/o offerti per la vendita nella zona.

Si ritiene, quindi, di poter pervenire alla valutazione attraverso una stima pluri-parametrica, utilizzando il procedimento denominato "Market Comparison Approach". In particolare, è possibile utilizzare tale procedimento qualora ci sia a disposizione un adeguato numero d'immobili di confronto, per i quali si disponga d'informazioni (caratteristiche quali - quantitative) complete e attendibili, per le quali si possa determinare un prezzo marginale.

3.4 Metodo sintetico comparativo

Per definire il più probabile valore di mercato degli immobili in esame è stato utilizzato il procedimento di stima pluri parametrica derivato dal **Market Comparison Approach**.

Il presupposto metodologico dell'MCA, come già precedentemente accennato, è la disponibilità di un'adeguata casistica di prezzi, ossia di un campione di dati omogeneo e quanto più possibile completo ed attendibile. Ciò si concretizza nella possibilità di reperire prezzi di epoca prossima a quella della compravendita in oggetto, riferiti a beni simili per caratteristiche in quanto appartenenti allo stesso segmento di mercato, ubicati nella medesima zona, di analoga consistenza...

Il procedimento comparativo di natura empirica utilizzato, che si illustrerà di seguito, è derivato dall'MCA, al fine di adattarlo per gli aspetti operativi dell'Agenzia a specifiche realtà locali del mercato immobiliare italiano, fondandosi, comunque, su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni immobili confrontati, al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

3.4.1 Procedimento derivato dal "Market Comparison Approach"

Al fine di pervenire alla valutazione attraverso il procedimento citato, si è operato attraverso le seguenti fasi:

1. **Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables)**. Sono state svolte opportune indagini di mercato tendenti a ricercare dati storici economici, desunti anche da Atti di compravendita, riferiti ad immobili ubicati nella stessa zona OMI in cui ricade l'immobile in

- oggetto, assimilabili per tipologia, caratteristiche e appetibilità sul mercato e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della compravendita.
2. **Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto.** Al fine di individuare le caratteristiche qualitative e quantitative degli immobili di confronto (*comparables*) rispetto al bene oggetto di stima (*subject, individuato come unità con determinate caratteristiche*) è stata condotta un'analisi delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Tale analisi consente di escludere preliminarmente eventuali immobili le cui caratteristiche fossero eccessivamente distanti da quelle del *subject*. Si è quindi proceduto alla redazione della Tabella delle caratteristiche.
 3. **Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.** Le caratteristiche dei *comparables* sono state riallineate a quelle del *subject*, con riferimento in particolare all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei *comparables*, si è proceduto alla verifica che gli stessi fossero compresi nel range di ammissibilità individuato dall'intervallo di valori min. – max. OMI riferito alla tipologia edilizia del *subject* e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I *comparables* i cui prezzi unitari corretti fossero esterni all'intervallo definito sarebbero esclusi dal campione.
 4. **Redazione della Tabella dei dati**, sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, si sono introdotti i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative e i punteggi associati dalle caratteristiche qualitative.
 5. **Redazione della tabella dei prezzi marginali**, mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa.
 6. **Determinazione del valore di mercato.** A tal fine si è proceduto con le seguenti fasi:
 - a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*;
 - b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a;
 - c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.
 7. **Verifica dei risultati:** si è proceduto al calcolo dello scostamento medio tra il prezzo corretto dei *comparables* e la media aritmetica degli stessi e si è verificato che tali scostamenti fossero compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

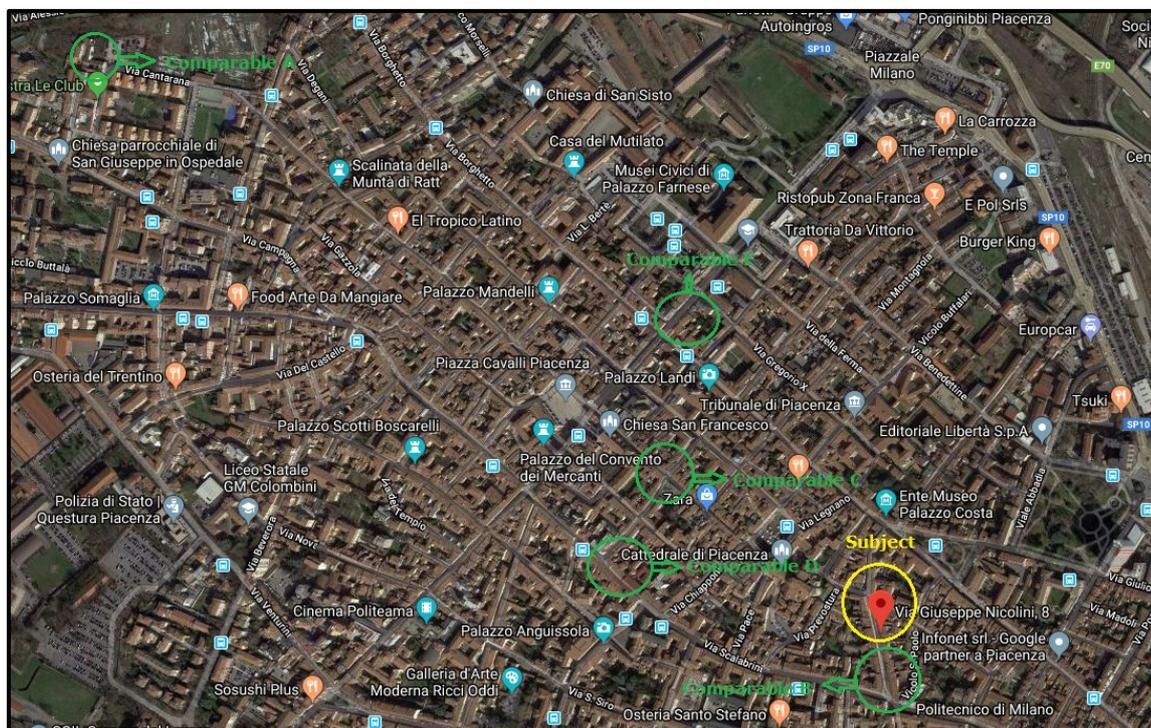
Di seguito sono riportate dettagliatamente le risultanze delle attività sopra descritte.

3.4.2 Analisi dei riferimenti (comparables)

Dalla ricerca del campione preso in esame sono stati estratti gli atti che per ubicazione e caratteristiche rappresentano con maggiore omogeneità l'unità residenziale da stimare

Si riportano pertanto di seguito gli atti a riferimento dei comparables:

In particolare sono stati individuati:



Localizzazione indicativa del "subject" e dei "comparables"

Si riportano di seguito i dati reperiti nella ricerca:

- Comparable C_a:

Fonte Atto Pubblico del notaio dott. Raffaello Bianco - Repertorio n. 10367; Raccolta n. 6817 del 30/03/2017. Compravendita di civile abitazione con locale deposito sita in Piacenza via Astorri n. 20. Prezzo di vendita € 218.000,00



Documentazione fotografica del 20/06/2019

- Comparable C_b:

Fonte Atto Pubblico del notaio dott. Raffaello Bianco - Repertorio n. 11633; Raccolta n. 7624 del 27/10/2017. Compravendita di civile abitazione, sita in Piacenza, via Nicolini n. 21. Prezzo di vendita € 200.000,00.



Documentazione fotografica del 20/06/2019

- Comparable C_c:

Fonte Atto Pubblico del notaio dott. Raffaello Bianco - Repertorio n. 10201; Raccolta n. 6705 del 27/02/2017. Compravendita di civile abitazione

comprensiva di autorimessa, sita in Piacenza, via XX Settembre n. 62. Prezzo di vendita € 275.000,00.



Documentazione fotografica del 20/06/201

- Comparable C_d:

Fonte Atto Pubblico del notaio dott. Massimo Toscani - Repertorio n. 173572; Raccolta n. 55841 del 09/04/2019. Compravendita di civile abitazione, sita in Piacenza, via Sant'Antonino n. 34. Prezzo di vendita € 300.000,00.



Documentazione fotografica del 20/06/20

- Comparable C_e:

Fonte Atto Pubblico del notaio dott. Massimo Toscani - Repertorio n. 170299; Raccolta n. 53658 del 14/11/2017. Compravendita di civile abitazione, sita in Piacenza, via Cavour n. 35. Prezzo di vendita € 213.000,00.



Documentazione fotografica del 20/06/2019

Le caratteristiche qualitative - quantitative dei *comparables* e del *subject*, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella seguente **Tabella dei dati di mercato** evidenziando nell'aspetto qualitativo del *subject* la presenza, nel salone centrale, di determinati elementi architettonici che impreziosiscono l'unità nel suo complesso:

CARATTERISTICA	IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S
	comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	comparable C _d	comparable C _e	
fonte del dato	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
	Dott. R. Bianco	Dott. R. Bianco	Dott. R. Bianco	Dott. M. Toscani	Dott. M. Toscani	
	Rep. 10367	Rep. 11633	Rep. 10201	Rep. 273572	Rep. 170299	
	30/03/2017	27/10/2017	27/02/2017	09/04/2019	14/11/2017	
prezzo - offerta - valore	€ 218.000,00	200.000,00	275.000,00	300.000,00	213.000,00	
contrattazione	% 0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
prezzo	€ 218.000,00	200.000,00	275.000,00	300.000,00	213.000,00	
epoca prezzo - offerta - valore	1° semestre 2017	2° semestre 2017	1° semestre 2017	1° semestre 2019	2° semestre 2017	1° semestre 2019
zona OMI	sigla	B1	B1	B1	B1	B1
	denominazione	Centro storico entro le mura farnesiane				
indirizzo o zona	via E. Astori, 20	via Nicolini, 21	via XX settembre, 62	via S. Antonino, 34	via C. Cavour, 35	via Nicolini, 8
dati catastali	foglio	110	118	115	118	119
	particella	19	452	642	309	387
	subalterno	42	4	39	28	27
consistenza ragguagliata	superfici coperte	159,0	200,0	190,0	193,0	162,0
	balconi e terrazzi <= 25 mq					
	balconi e terrazzi > 25 mq					
	giardini <= superfici coperte					
	giardini > superfici coperte					
	cantine e soffitte comunicanti					
	cantine e soffitte non comunicanti	47,0				
	garage			15,0		
posto auto scoperto						
totale superfici ragguagliate	171	200	198	193	162	
localizzazione di dettaglio	degradata	ricercata	ricercata	ricercata	ricercata	ricercata
tipologia architettonica edificio	civile	civile	civile	civile	civile	civile
stato manutentivo edificio	normale	normale	normale	scadente	normale	scadente
orientamento prevalente	Est/ Ovest	Sud - Est/ Sud - Ovest	Nord	Nord	Est/ Ovest	Est/ Ovest
livello di piano	terra	secondo	intermedio	primo	intermedio	primo
presenza di elementi architettonici	normale	normale	normale	normale	normale	di pregio
stato manutentivo unità immobiliare	normale	scadente	normale	normale	normale	scadente

3.4.3 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Per mezzo dei dati sopra riportati si perviene alla determinazione dei prezzi corretti P'_{ci} ed ai corrispondenti prezzi unitari corretti p'_{ci} dei comparables. Tali prezzi, per essere ritenuti utili ai fini della comparazione, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimali, devono essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona, ampliato degli eventuali costi unitari per lavori di manutenzione, per tener conto della presenza dei differenti stati conservativi degli immobili.

$$\text{Range di ammissibilità: } V^{OMI}_{\min} - C' < p'_{ci} < V^{OMI}_{\max} + C''$$

dove:

V^{OMI}_{\min} = valore minimo OMI nel semestre dell'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject, pari a €/m² 1.400,00;

V^{OMI}_{\max} = valore massimo OMI nel semestre dell'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI e la tipologia identificata dal Subject, pari a €/m² 2.050,00.

C' = costo medio unitario di ristrutturazione complessivo da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale" €/m² 400,00.

C'' = costo medio unitario di ristrutturazione complessivo da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "normale" a "ottimo" €/m² 400,00.

Si precisa che non essendo ancora stati definiti i valori OMI del 1° semestre 2019 per l'applicazione della metodologia sopraesposta, si fa riferimento ai valori OMI del 2° semestre 2018 sia per il subject che per il comparable C_d (atto stipulato nell'anno 2019).

Essendo i comparables C_a , C_b , C_c , C_e rappresentati da atti risalenti ad epoche differenti rispetto al subject, si sottopongono gli stessi al **test di ammissibilità** attraverso l'omogeneizzazione come dalla seguente tabella:

DATI DI INPUT		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Nicolini, 8	
		comparable C _a via E. Astori, 20	comparable C _b via Nicolini, 21	comparable C _c via XX settembre, 62	comparable C _d via S. Antonino, 34	comparable C _e via C. Cavour, 35		
prezzo rilevato		€ 218.000,00	€ 200.000,00	€ 275.000,00	€ 300.000,00	€ 213.000,00		
epoca del dato	semestre OMI epoca comparabile	1° semestre 2017	2° semestre 2017	1° semestre 2017	1° semestre 2019	2° semestre 2017		
	zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1		
	valore minimo OMI	1.400,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00		
	valore massimo OMI	2.050,00	2.050,00	2.050,00		2.050,00		
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2019	1° semestre 2019	1° semestre 2019		1° semestre 2019	1° semestre 2019	
	zona OMI	B1	B1	B1		B1	B1	
localizzazione generale	valore minimo OMI	1.400,00	1.400,00	1.400,00		1.400,00	1.400,00	
	valore massimo OMI	2.050,00	2.050,00	2.050,00		2.050,00	2.050,00	
	valore centrale OMI epoca comparabile (V _{OMI ec})	1.725,00	1.725,00	1.725,00		1.725,00	C* (€/mq)	400,00
consistenza ragguagliata	valore centrale OMI epoca stima (V _{OMI es})	1.725,00	1.725,00	1.725,00		1.725,00	costo unitario scadente/normale	
	coefficiente di epoca k _e = V _{OMI es} / V _{OMI ec}	1,00	1,00	1,00		1,00	C** (€/mq)	400,00
	valore centrale OMI zona comparabile (V _{OMI zc})	1.725,00	1.725,00	1.725,00		1.725,00	costo unitario normale/ottimo	1.725,00
consistenza ragguagliata	valore centrale OMI zona subject (V _{OMI zs})	1.725,00	1.725,00	1.725,00		1.725,00	1.725,00	
	coefficiente di zona k ₁ = V _{OMI zs} / V _{OMI zc}	1,00	1,00	1,00		1,00		
	consistenza ragguagliata	171	200	198	193	162	193	
prezzo unitario	prezzo unitario p _{ca} (€/mq)	1.274,85	1.000,00	1.388,89	1.554,40	1.314,81	p' _{s min} (€/mq)	1.000,00
	prezzo unitario omogeneizzato p' _{ca} (€/mq)	1.274,85	1.000,00	1.388,89	1.554,40	1.314,81	p' _{s max} (€/mq)	2.450,00
	prezzo omogeneizzato P' _{ca} (€)	218.000,00	200.000,00	275.000,00	300.000,00	213.000,00	p' _{ci min} (€/mq)	1.000,00

3.4.4 Tabella dei dati

La tabella dei dati prende in considerazione il "peso" delle caratteristiche per le quali il mercato locale riconosce una significativa influenza nella formazione del prezzo. Tale peso corrisponde al punteggio attribuito al nomenclatore nel caso di caratteristica qualitativa e al valore della stessa nel caso di caratteristica quantitativa.

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject S via Nicolini, 8	
				comparable C _a via E. Astori, 20	comparable C _b via Nicolini, 21	comparable C _c via XX settembre, 62	comparable C _d via S. Antonino, 34	comparable C _e via C. Cavour, 35		
ambito	n°	denominazione	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	c ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	0	2	2	2	2	2
			normale	1						
			ricercata	2						
	c ₂	tipologia architettonica	economica	0	1	1	1	1	1	1
			civile	1						
			signorie	2						
c ₃	stato manutentivo immobile	scadente	0	1	1	1	0	1	0	
		normale	1							
		ottimo	2							
unità immobiliare	c ₄	consistenza	superficie ragguagliata	m ²	171	200	198	193	162	193
			ascensore	si no	no	no	si	no	si	no
	c ₅	livello di piano	seminterrato	0 0	3	5	8	6	8	6
			terra	3 3						
			rialzato	5 5						
			primo	6 6						
			secondo	7 5						
			intermedio (n = n° piano)	8 7 - n						
			ultimo (n = n° piano)	9 8 - n						
			attico (n = n° piano)	13 12 - n						
	c ₆	orientamento prevalente	Nord	0	2	3	0	0	2	2
			Nord - Est / Nord - Ovest	1						
Est / Ovest			2							
Sud - Est / Sud - Ovest			3							
c ₇	presenza di elementi architettonici	Sud	4	1	1	1	1	1	2	
		scadente	0							
		normale	1							
		di pregio	2							
c ₈	stato manutentivo unità immobiliare	scadente	0	1	0	1	1	1	0	
		normale	0							
		ottimo	2							

3.4.5 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella riportata di seguito, sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche.

Nel caso della caratteristica consistenza si fa riferimento al prezzo unitario minimo, nella fattispecie pari a $\text{€}/\text{m}^2 1.000,00$, coincidente con il Comparable C_b ; per tutte le altre, i prezzi marginali si ricavano applicando al prezzo complessivo del Comparables i coefficienti K desunti dal mercato locale.

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI							
ambito	n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	comparable C_a via E. Astorri, 20	comparable C_b via Nicolini, 21	comparable C_c via XX settembre, 2	comparable C_d via S. Antonino, 3	comparable C_e via C. Cavour, 35
edificio	c_1	localizzazione di dettaglio	$K_{c_1} \times P_{C_i}$	€	0,07	15.260,00	14.000,00	19.250,00	21.000,00	14.910,00
	c_2	tipologia architettonica	$K_{c_2} \times P_{C_i}$	€	0,05	10.900,00	10.000,00	13.750,00	15.000,00	10.650,00
	c_3	stato manutentivo edificio	$K_{c_3} \times P_{C_i}$	€	0,05	10.900,00	10.000,00	13.750,00	15.000,00	10.650,00
unità immobiliare	c_4	consistenza ragguagliata	$K_{c_4,1} \times P_{\min}$	€/mq	1,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
	c_5	livello di piano	$K_{c_5} \times P_{C_i}$	€	0,03	6.540,00	6.000,00	8.250,00	9.000,00	6.390,00
	c_6	orientamento prevalente	$K_{c_6} \times P_{C_i}$	€	0,02	4.360,00	4.000,00	5.500,00	6.000,00	4.260,00
	c_7	presenza di elementi architettonici	$K_{c_7} \times P_{C_i}$	€	0,05	10.900,00	10.000,00	13.750,00	15.000,00	10.650,00
	c_8	stato manutentivo unità immob.	$K_{c_8} \times S_S$	€	400,00	77.200,00	77.200,00	77.200,00	77.200,00	77.200,00

3.4.6 Tabella di valutazione e verifica dei risultati

Si procede al calcolo degli scostamenti tra le caratteristiche del subject e le corrispondenti caratteristiche dei comparables, alla correzione dei prezzi di questi ultimi in base al prodotto dei prezzi marginali precedentemente individuati e degli scostamenti calcolati e, infine, alla somma algebrica delle entità economiche generate.

Tale operazione consente di avere un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei comparables, qualora avessero le stesse caratteristiche del subject.

Si calcola il valore di mercato del subject, quindi, come media aritmetica dei prezzi corretti dei comparables, il cui valore medio corretto sia compreso nell'alea estimale del $\pm 10\%$ assunta per la presente valutazione.

Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato esito positivo per i Comparables. C_a - C_b e C_c .

A pagina seguente la tabella riassume il procedimento, al termine del quale si attribuisce il valore, arrotondato, complessivo di € 198.000,00 (euro cento novantotto mila/00).

Direzione Regionale per l'Emilia Romagna – Direzione Provinciale di Parma – Ufficio Provinciale – Territorio
Via G. Bodoni, 2/a – 43121 Parma – tel. 0521/269494 – fax 0521/269582 – dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S via Nicolini, 8	
		comparable C _a via E. Astori, 20		comparable C _b via Nicolini, 21		comparable C _c via XX settembre, 62		comparable C _d via S. Antonio, 34		comparable C _e via C. Cavour, 35			
ambito	n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _d)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _e)	correzioni prezzo ΔP _i	
edificio	c ₁	localizzazione di dettaglio	2	30.520,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	c ₂	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
	c ₃	stato manutentivo edificio	-1	-10.900,00	-1	-10.000,00	-1	-13.750,00	0	0,00	-1	-10.650,00	
	c ₄	consistenza ragguagliata	22,0	22.000,00	-7,0	-7.000,00	-5,0	-5.000,00	0,0	0,00	31,0	31.000,00	
unità immobiliare	c ₅	livello di piano	3	19.620,00	1	6.000,00	-2	-16.500,00	0	0,00	-2	-12.780,00	
	c ₆	orientamento prevalente	0	0,00	-1	-4.000,00	2	11.000,00	2	12.000,00	0	0,00	
	c ₇	presenza di elementi architettonici	1	10.900,00	1	10.000,00	1	13.750,00	1	15.000,00	1	10.650,00	
	c ₈	stato manutentivo unità immobiliare	-1	-77.200,00	0	0,00	-1	-77.200,00	-1	-77.200,00	-1	-77.200,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI		sommatoria delle correzioni di prezzo	Σ ΔP _i	-5.060,00	Σ ΔP _i	-5.000,00	Σ ΔP _i	-87.700,00	Σ ΔP _i	-50.200,00	Σ ΔP _i	-58.980,00	
		prezzo corretto iniziale	P' C _a	218.000,00	P' C _b	200.000,00	P' C _c	275.000,00	P' C _d	300.000,00	P' C _e	213.000,00	
		prezzo corretto finale	P' C _a + Σ ΔP _i	212.940,00	P' C _b + Σ ΔP _i	195.000,00	P' C _c + Σ ΔP _i	187.300,00	P' C _d + Σ ΔP _i	249.800,00	P' C _e + Σ ΔP _i	154.020,00	
		prezzo unitario corretto finale	p' C _a	1.103,32	p' C _b	1.010,36	p' C _c	970,47	p' C _d	1.294,30	p' C _e	798,03	
	scostamento percentuale	Δ %	6,6%	Δ %	-2,4%	Δ %	-6,3%	Δ %	25,0%	Δ %	-22,9%		
												P s	198.413,33
												p s	1.028,05

CONCLUSIONI

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana e l'Agenzia delle Entrate, firmato digitalmente e recepito al protocollo informatico Registro Ufficiale n. 0032761 del 17/06/2019.

La richiesta di collaborazione si configura quale servizio di valutazione immobiliare relativa alla stima del valore di una unità immobiliare con destinazione residenziale sita in Piacenza via Giuseppe Nicolini n° 8, finalizzata all'alienazione della stessa a mezzo di asta pubblica tramite il Consiglio Nazionale del Notariato.

È stato eseguito sopralluogo interno ed esterno in data 20/06/2019.

L'epoca di riferimento della valutazione coincide con la stesura della presente relazione.

In sintesi, a conclusione del processo estimativo, si espone brevemente quanto segue:

- ✓ alla luce degli elementi raccolti, si è ritenuto di pervenire alla valutazione attraverso una stima pluri parametrica, utilizzando un procedimento derivato dal "Market Comparison Approach";
- ✓ non si è a conoscenza di contratti di affittanza in essere e non si ha l'assoluta certezza di ulteriori vincoli come segnalato nel paragrafo 2.2 che precede;
- ✓ si ritiene il fabbricato oggetto di stima conforme alle norme edilizio - urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica ed edilizia),
- ✓ la presente stima è stata redatta ai soli fini previsti nell'accordo cui fa riferimento, e non sono consentiti altri usi.

Al termine di tutte le operazioni eseguite riguardanti il processo estimativo, e dall'analisi svolta nei paragrafi che precedono, si è giunti a determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di valutazione, nella misura di **198.000,00 €** (euro cento novantotto mila/00).

Parma, 11/07/2019

il Responsabile Tecnico
Luca De Carli *
*Firmato digitalmente

per il Direttore Provinciale
Stefano Rallo *
Firma su delega del Direttore Provinciale Carlo Ciccarelli
*Firmato digitalmente