

*oggetto*

**Relazione di stima di tre unità immobiliari locate ad uso residenziale poste in comune di San Miniato, località Ponte a Elsa.**

**Via Nazionale, 96.**

Protocollo n. 183636  
del 06.08.2018

**Direzione Provinciale di Pisa – Ufficio Provinciale – Territorio**  
Via Filippo Corridoni, 117A – 56125 Pisa tel. 050315471 – dp.pisa.uptpisa@agenziaentrate.it



*committente*

**Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana**  
Via Toscana, 12 – 00187 ROMA

Protocollo 183636 del 06 agosto 2018

**Relazione di stima di tre unità immobiliari locate ad uso residenziale  
poste in località Ponte a Elsa, comune di San Miniato, Via Nazionale, 96.**

**INDICE**

|   |    |
|---|----|
| 1. PREMESSA .....   | 3  |
| 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....                                  | 4  |
| 2.1 Notizie di carattere generale .....                                 | 4  |
| 2.2 Caratteristiche del complesso immobiliare .....                     | 4  |
| 2.3 Caratteristiche dei beni da stimare .....                           | 5  |
| 2.4 Utilizzo attuale .....  | 8  |
| 2.5 Identificazione catastale .....                                     | 8  |
| 2.6 Consistenza .....   | 9  |
| 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....                            | 9  |
| 3.1 Quadro normativo vigente .....                                      | 9  |
| 3.2 Applicazione di norme cogenti .....                                 | 10 |
| 3.3 Descrizione urbanistica .....                                       | 10 |
| 3.3.1 <i>Generalità</i> .....   | 10 |
| 3.3.2 <i>Destinazione urbanistica</i> .....                             | 10 |
| 3.3.3 <i>Prescrizioni urbanistiche</i> .....                            | 11 |
| 3.3.4 <i>Vincoli</i> .....  | 11 |
| 3.3.5 <i>Potenzialità edificatorie residue</i> .....                    | 11 |
| 3.4 Certificazioni di conformità .....                                  | 11 |
| 3.5 Contratti di locazione .....  | 11 |
| 3.6 Servitù ed altri diritti reali .....                                | 12 |
| 4. PROCESSO DI VALUTAZIONE .....  | 12 |
| 4.1 Criteri e metodologie estimative .....                              | 12 |
| 4.2 Individuazione dello scopo della stima .....                        | 14 |
| 4.3 Analisi del mercato immobiliare .....                               | 14 |
| 4.3.1 <i>Analisi generale del mercato</i> .....                         | 14 |
| 4.3.2 <i>Analisi del segmento di mercato di riferimento</i> .....       | 15 |
| 4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento ..... | 16 |
| 5. CONCLUSIONI .....  | 38 |
| ALLEGATI .....  | 39 |

## 1. PREMESSA

A seguito dell'Accordo di Collaborazione per attività di valutazione immobiliare tra l'ESACRI (Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa) e l'Agenzia delle Entrate, protocollato in data 06 agosto 2018 al n. 183636, questo Ufficio è stato incaricato di determinare il valore di tre unità immobiliari locate ad uso residenziale ubicate in via Nazionale n. 96, in località Ponte a Elsa, San Miniato (Pisa).

La finalità di questa stima è quella di conoscere il più probabile valore di mercato dei beni finalizzato a un'eventuale alienazione.

Al fine di un corretto espletamento dell'incarico ricevuto, sono state acquisite tutte le notizie utili per l'evasione di quanto richiesto ed è stata esaminata la documentazione tecnica a disposizione, necessaria a verificare le condizioni amministrative e tecniche del bene.

In data 17 ottobre 2019 è stato eseguito il sopralluogo, esterno ed interno, per accertare le caratteristiche tecniche del fabbricato e dei beni oggetto di valutazione, e prendere cognizione dello stato dei luoghi.

Completata la fase preliminare, si è proceduto quindi, alla valutazione delle unità immobiliari in questione, effettuando dapprima un'analisi approfondita delle caratteristiche del mercato immobiliare locale e implementando poi i criteri estimali ritenuti più idonei e indicativi per formulare un giudizio di stima obiettivo.

L'ESACRI ha fornito la seguente documentazione:

- La visura catastale per l'identificazione dei beni;
- Il Regio Decreto dell'8 agosto 1930 con cui vengono sciolte alcune associazioni di pubblica assistenza e le relative attività patrimoniali vengono trasferite alla Croce Rossa Italiana;
- Varia documentazione catastale, comprese le planimetrie;
- Contratti di locazione delle tre unità immobiliari (datati aprile e giugno 2016).'

Non essendo stati forniti ulteriori elementi da parte della Committenza, la presente relazione viene redatta con i seguenti presupposti:

- che i beni immobili siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere;
- che, non essendo state fatte verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, richieste di sanatoria ed altro atto autorizzativo comunque denominato, le unità immobiliari oggetto di stima siano regolari dal punto di vista urbanistico;

- che le unità immobiliari siano stimate nello stato di fatto in cui si trovavano alla data del sopralluogo.

## 2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 2.1 Notizie di carattere generale

I beni oggetto di valutazione sono ubicati in via Nazionale n.96, in località Ponte a Elsa del comune di San Miniato (Pisa).

Ponte a Elsa è una località condivisa tra i comuni di Empoli e San Miniato, il confine è proprio il fiume Elsa che la divide in due. Ha vocazione prevalentemente residenziale ed è posta nella parte orientale del comune di San Miniato e della provincia di Pisa.

La zona è dotata di numerosi servizi pubblici e privati, sono presenti attività commerciali ed è adeguatamente servita per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblico.

Si riporta di seguito un inquadramento territoriale della località Ponte a Elsa, con i beni in valutazione individuati mediante una freccia di colore giallo.



### 2.2 Caratteristiche del complesso immobiliare

Le unità in valutazione fanno parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, posizionato lungo la via Nazionale, e composto complessivamente da sei unità. I beni in esame sono posti al primo ed al secondo piano del fabbricato avente

accesso diretto dalla via Nazionale tramite una scala a comune.

In relazione all'esito del sopralluogo risulta che il fabbricato, di cui si hanno notizie dai primi del "900", è ad uso prevalentemente residenziale.

Strutturalmente l'immobile appare solido e ben costruito, non sono presenti crepe o lesioni nelle strutture. Il fabbricato da un esame a vista e salvo indagini più accurate risulta in condizioni normali in rapporto alla vetustà.

L'ingresso alle unità immobiliari avviene tramite vano scala posto al civico n.96. Il portone d'ingresso è in legno e la scala di accesso agli appartamenti è in pietra serena con balaustra in legno. Il pavimento dell'androne è in mattonelle di cotto.

Nell'immagine la posizione del fabbricato è individuata mediante contorno rosso.



### **2.3 Caratteristiche dei beni da stimare (subalterni 10, 11 e 12)**

I beni oggetto di stima sono tre unità immobiliari (identificate dai sub. 10, 11 e 12), attualmente locate, e avente accesso da via Nazionale, mediante portone in legno, ingresso e scala a comune.

#### Subalterno 10

Il subalterno 10, posizionato al piano primo, è composto da due vani di cui uno con angolo cottura, ingresso, ripostiglio e servizio igienico; ha un'altezza di circa ml 3,75.

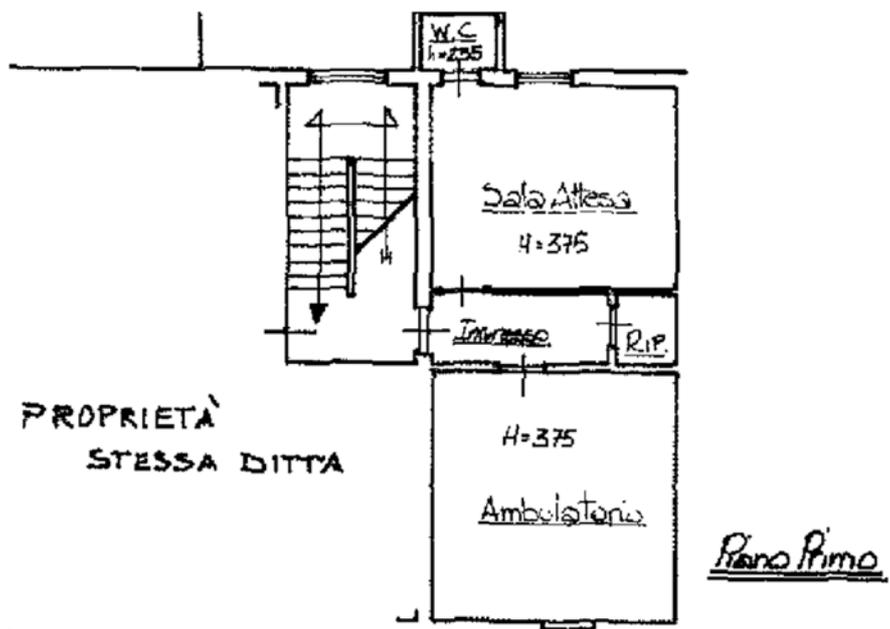
La planimetria non corrisponde perfettamente allo stato dei luoghi in quanto il servizio igienico è stato ampliato su una parte dell'ex sala di attesa (ora

camera) e nell'altra stanza è stato creato un angolo cottura. La qualità distributiva risulta pertanto scadente.

L'unità immobiliare è dotata di pavimenti in graniglia nei locali principali ed in piastrelle nel bagno, le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato e vetro, dotate di tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno. Il bene non dispone di gas metano per il riscaldamento ma è dotato di condizionatori a pompa di calore.

La destinazione catastale dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria, è A10 (ufficio), ma è stata ceduta in affitto come abitazione.

Lo stato manutentivo può essere ritenuto normale.

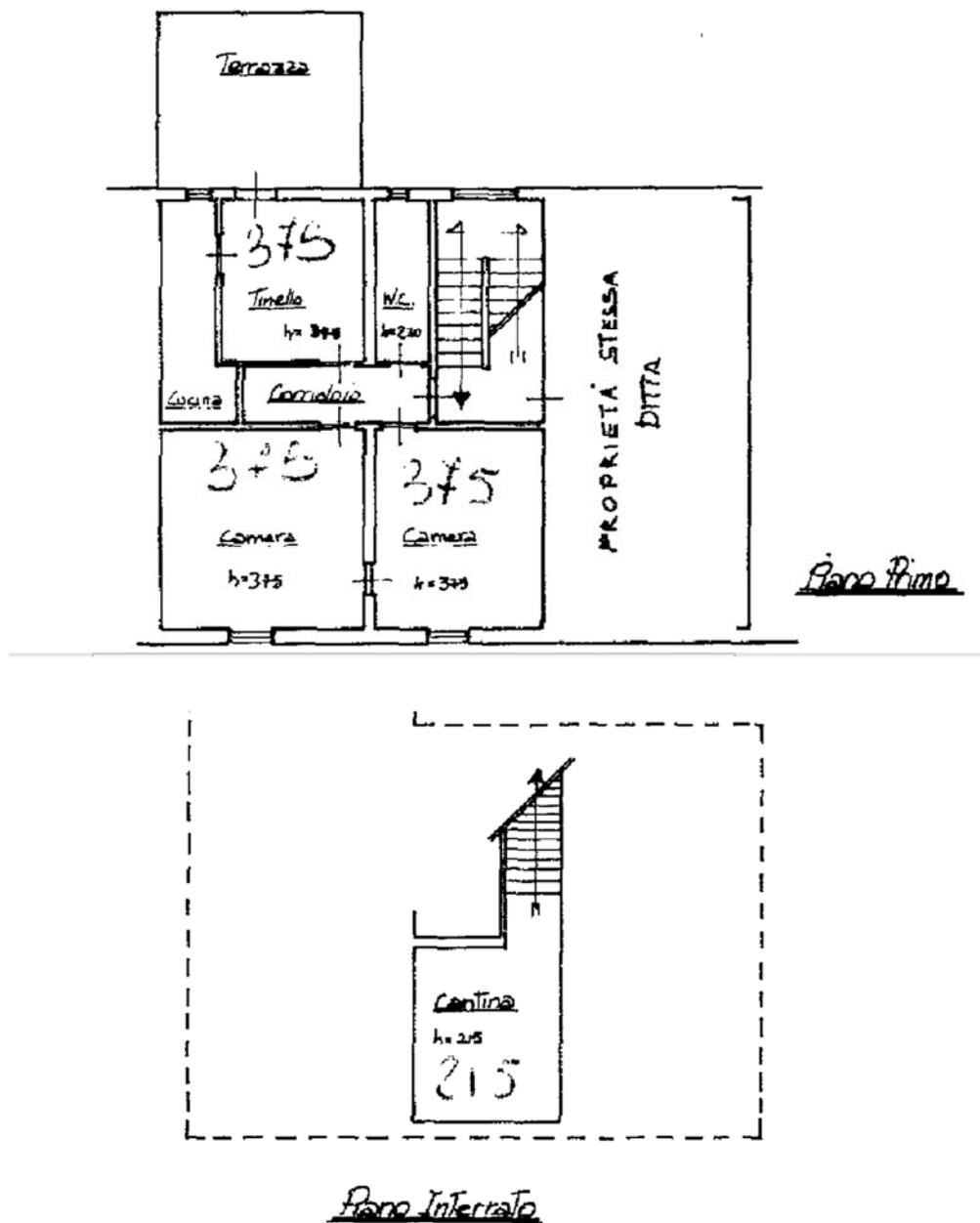


### Subalterno 11

Sempre al piano primo si trova il subalterno 11 che è composto da 3 vani, una piccola cucina, un ingresso/corridoio, un servizio igienico, un'ampia terrazza ed una cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare è dotata di pavimenti in cotto nei locali principali ed in piastrelle nel bagno, le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato e vetro, dotate di tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno. L'unità dispone di gas metano per il riscaldamento ed ha un'altezza di circa ml 3,75.

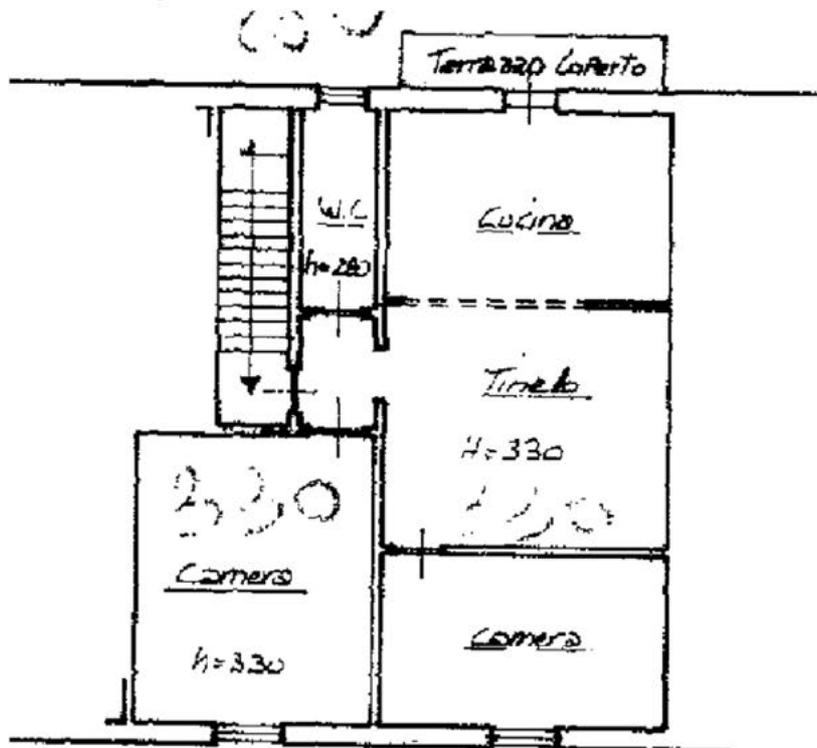
Lo stato manutentivo può essere ritenuto normale.



### Subalterno 12

Al piano secondo si trova il subalterno 12 che è composto da due camere, una ampia cucina/tinello, un ingresso, un servizio igienico ed un terrazzo coperto. L'unità immobiliare è dotata di pavimenti in cotto nei locali principali ed in piastrelle nel bagno, le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato e vetro, dotate di tapparelle avvolgibili in plastica, le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno. L'unità dispone di gas metano per il riscaldamento ed ha un'altezza di circa ml 3,30. All'unità è stata attribuita una qualità distributiva scadente per la presenza di camere non disimpegnate.

Lo stato manutentivo può essere ritenuto normale.



## 2.4 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo e dalle indicazioni fornite dalla proprietà, si rileva che i beni da valutare sono tutti locati a fini abitativi, anche il subalterno 10, un tempo utilizzato come ambulatorio medico.

## 2.5 Identificazione catastale

Le unità immobiliari da valutare sono rappresentate al Catasto del comune di San Miniato come segue:

### CATASTO FABBRICATI

| Foglio | P.IIa | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    |
|--------|-------|-----|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|
| 34     | 84    | 10  | A/10      | U      | vani 3      | mq 61                | € 1.345,63 |
| 34     | 84    | 11  | A/4       | 5      | vani 5      | mq 93                | € 377,01   |
| 34     | 84    | 12  | A/4       | 5      | vani 4,5    | mq 85                | € 339,31   |

e risultano intestate a ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA con sede in ROMA (CF 01906810583).

Si riporta un estratto della mappa catastale con evidenziata in verde la particella 84, relativa al fabbricato di cui fanno parte gli oggetti della stima.



## 2.6 Consistenza

In accordo con le disposizioni del D.P.R. n. 138/98, la consistenza ragguagliata delle unità immobiliari, rilevata dalla documentazione catastale disponibile, è stata calcolata al lordo di tamponature e tramezzature e risulta pari rispettivamente a mq 61 per il subalterno 10, mq 93 per il subalterno 11 e mq 85 per il subalterno 12.

## 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 3.1 Quadro normativo vigente

Il quadro normativo di riferimento è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001 (TU edilizia), dalla L.R. n. 65 del 2014 (Norme di governo del territorio) e dallo Strumento Urbanistico Generale del comune di San Miniato. Il 2° Regolamento Urbanistico vigente è stato adottato con delibera di C.C. n. 42 del 31/03/2014, approvato con delibera di C.C. n. 60 del 07/08/2015 e pubblicata sul BURT n. 39 del 30/09/2015.

### 3.2 Applicazione di norme cogenti

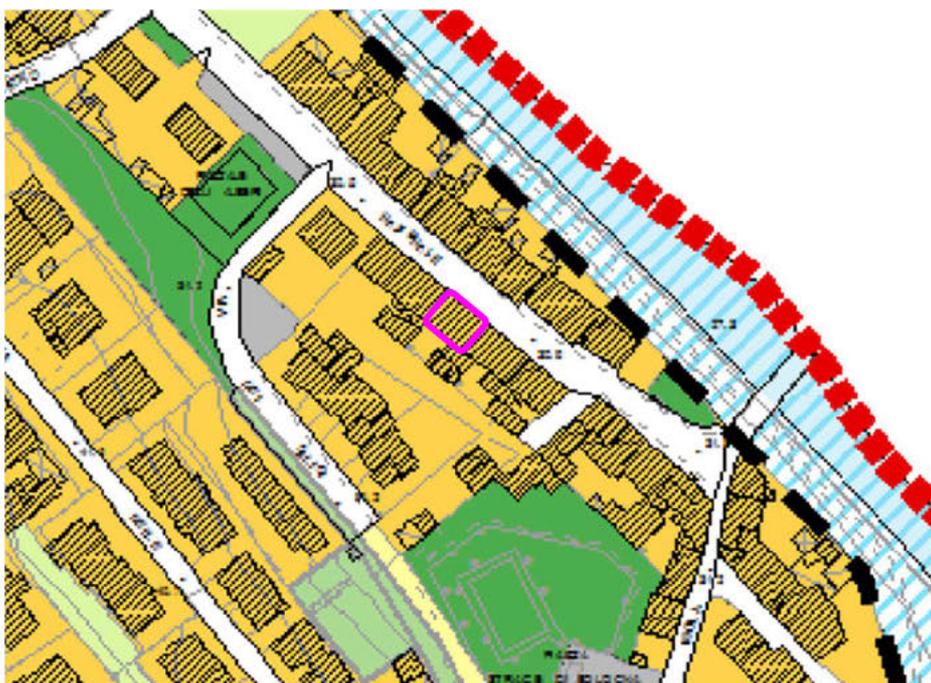
Non risultano in essere allo stato attuale comunicazioni, ordinanze o deliberazioni relative ad opere connesse all'utilizzo dei beni.

### 3.3 Descrizione urbanistica

#### 3.3.1 Generalità

Secondo il Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato (tav. 4 e tav. 2B) i beni in valutazione ricadono all'interno dell'UTOE 4 - Borghi della Piana (S. Romano, S. Donato, Ponte a Elsa), Centri Abitati, Aree residenziali di consolidamento.

Si riporta un estratto della mappa del Piano Regolatore del comune di San Miniato, con evidenziato il fabbricato di interesse.



In base alla rappresentazione degli edifici negli elaborati grafici dello strumento urbanistico, risulta che il fabbricato in esame è classificato in categoria 3) Edifici di valore irrilevante (cioè edifici recenti, privi di apprezzabili valori architettonici ed ambientali).

#### 3.3.2 Destinazione urbanistica

In base alle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA), relativo agli *Ambiti del Consolidamento*, le unità edilizie sono compatibili con le seguenti utilizzazioni:

- residenziale;

- turistico-ricettivo;
- commerciale;
- direzionale;
- servizi ed attrezzature di interesse comune compatibili con la residenza.

### 3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

In base all'articolo 87 delle Norme Tecniche d'Attuazione (NTA), relativo agli *Ambiti del Consolidamento*, per fabbricati in categoria 3) sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;
- Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;
- Ristrutturazione edilizia conservativa;
- Ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- Sostituzione edilizia;
- Ristrutturazione urbanistica;
- Addizione volumetrica.

Per gli edifici residenziali esistenti indicati dal RU fra quelli di categoria 3, è consentita una addizione funzionale una tantum di superficie utile lorda fino ad un massimo di mq 30 per ciascuna unità immobiliare abitativa esistente alla data di adozione del 2° RU, purché con tale addizione non vengano a costituirsi nuove unità immobiliari e purché non già sia stata utilizzata interamente nel periodo di validità del 1° Regolamento Urbanistico. Tale addizione dovrà essere compatibile con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

### 3.3.4 Vincoli

Non risultano presenti vincoli di qualsiasi natura relativi al bene in questione.

### 3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Nel caso specifico, di fatto, non risulta alcuna potenzialità edificatoria residua.

## 3.4 Certificazioni di conformità

La Committenza non ha fornito alcuna certificazione di conformità. Considerata la prolungata cessione in affitto dei beni e l'esito del sopralluogo, la presente stima sarà effettuata nel presupposto che gli impianti siano a norma.

## 3.5 Contratti di locazione

La Committenza ha fornito i seguenti contratti di locazione per le unità in stima:

- a) Contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'unità individuata dal subalterno 10 (categoria A10), avente durata di anni quattro dal 01/06/2016 al 31/05/2020.
- b) Contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'unità individuata dal subalterno 11, avente durata di anni quattro dal 01/04/2016 al 01/04/2020.
- c) Contratto di locazione ad uso abitativo, relativo all'unità individuata dal subalterno 12, avente durata di anni quattro dal 01/04/2016 al 01/04/2020.

In considerazione della ridotta durata residua dei contratti di locazione, si ritiene che gli stessi siano influenti ai fini della determinazione del valore.

### **3.6 Servitù ed altri diritti reali**

Non sono state segnalate eventuali servitù da parte del Committente.

## **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 similari al bene da stimare (omogeneità);*
- b) *sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;*
- c) *conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari (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 *comparabili* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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

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

#### Il procedimento del valore di trasformazione

Tale procedimento di stima del valore di mercato di un bene immobile si applica quando il bene è suscettibile di una trasformazione, attuabile sia dal punto di vista normativo che tecnico-economico, che ne accresca il valore economico.

L'approccio reddituale-finanziario definisce il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito che esso sarà in grado di generare e si sviluppa principalmente attraverso:

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso

produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.

- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

L'approccio del costo si basa sul principio di sostituzione, secondo cui il valore di un bene si può determinare come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi in quanto "nessun acquirente ordinario pagherà per un immobile più di quanto gli costerebbe acquisire un terreno e poi realizzare un immobile simile a quello per cui dimostra interesse".

L'aspetto economico su cui si base tale metodologia di stima è principalmente quello del *valore di surrogazione* ossia il valore di un altro immobile in grado di dispiegare analoga funzione e utilità economica del bene oggetto di stima.

## 4.2 Individuazione dello scopo della stima

Lo scopo della stima è l'espressione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari sopra descritte, in regime di libero mercato e con riferimento all'attualità, al fine di procedere all'eventuale alienazione da parte dell'ESACRI.

## 4.3 Analisi del mercato immobiliare

### 4.3.1 Analisi generale del mercato

Per rispondere al quesito estimale posto ed adottare la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima dell'unità immobiliare in esame, viene condotta una dettagliata indagine di mercato, facendo riferimento ai dati ed alle pubblicazioni curate dall'Ufficio Statistiche e Studi dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di questa Agenzia.

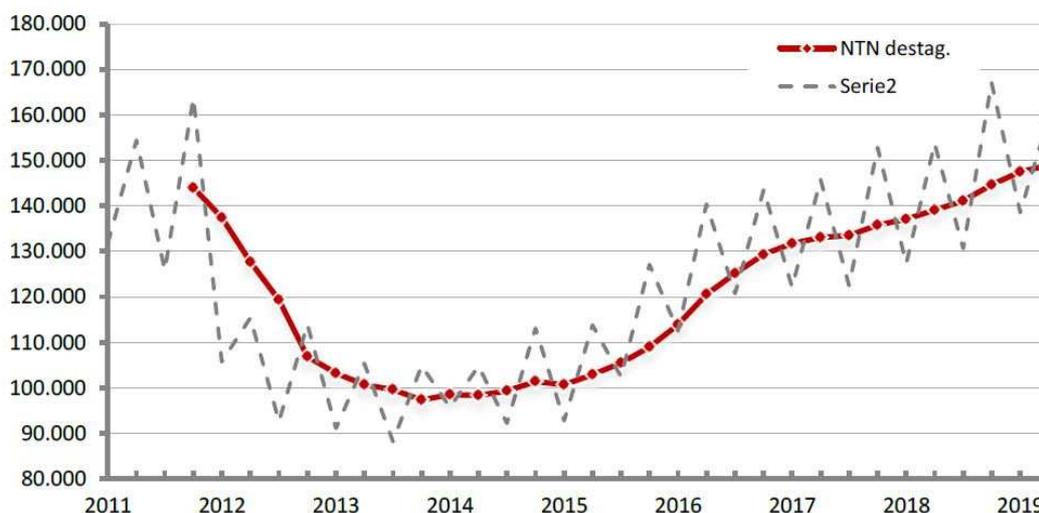
Dal *Rapporto Immobiliare 2019 – Il settore residenziale*, realizzato insieme all'ABI<sup>1</sup>, risulta che a livello nazionale, l'anno 2018 ha consolidato la ripresa del mercato immobiliare con un incremento del 6,5% del numero di transazioni normalizzate (NTN<sup>2</sup>) rispetto al 2017.

Per quanto riguarda le quotazioni, la flessione dei prezzi è avvenuta a partire

<sup>1</sup> Associazione Bancaria italiana.

<sup>2</sup> Con NTN si intende il numero di unità immobiliari compravendute, relativamente ai diritti di proprietà, "normalizzate" rispetto alla quota trasferita; ciò significa che se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non vale 1, bensì 0,5.

dal 2012 e prosegue ancora nel 2018, anche se con ritmi più lenti (-0,2%). Dalle *Statistiche II trimestre 2019 – Residenziale* emerge che nel complesso, anche nel secondo trimestre del 2019, le compravendite di abitazioni sono in aumento rispetto allo stesso trimestre del 2018, proseguendo una crescita che non si arresta dal 2014, anche se con un tasso di crescita inferiore a quello registrato nel trimestre precedente; tutte le aree territoriali mostrano un saldo positivo più o meno marcato.



Serie storica trimestrale NTN settore RES dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati<sup>3</sup>

Anche a livello regionale, le analisi del mercato immobiliare residenziale toscano, relative al 2018, mostrano nel loro insieme un trend positivo (+8,0%) del numero di transazioni normalizzate, rispetto al 2017.

In provincia di Pisa la crescita del numero di transazioni è risultata inferiore alla media toscana (+5,5%), mentre il *capoluogo*, in controtendenza, ha mostrato una flessione del 2,3%.

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

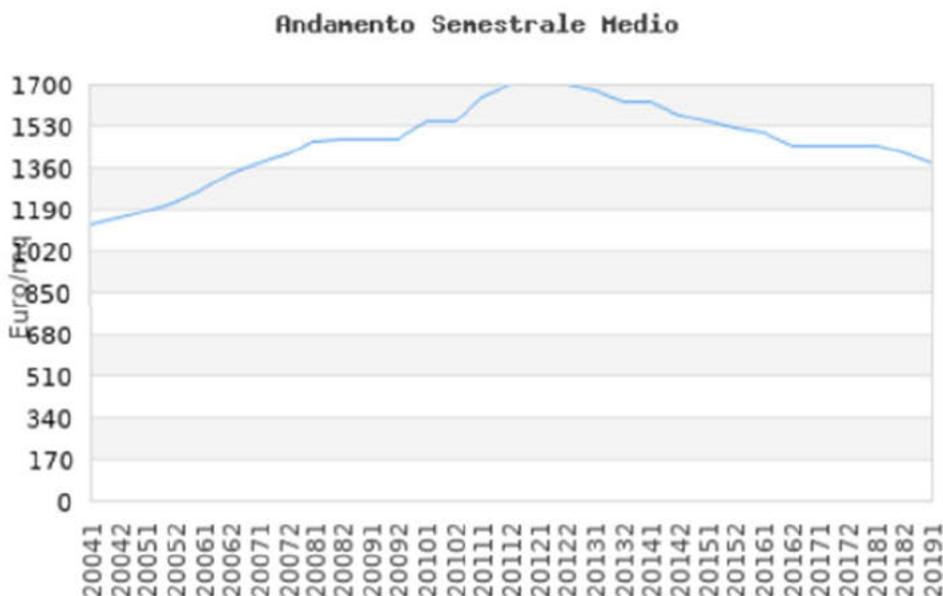
Le unità immobiliari in valutazione, attualmente ad uso residenziale, fanno parte della località Ponte a Elsa, una delle località che compongono la fascia suburbana a nord del capoluogo e inserita nella zona OMI E2.

Dall'esame del territorio si è rilevato che in ambito residenziale il comune di San Miniato ha un volume di compravendite compreso fra 100 e 130 unità

<sup>3</sup> La destagionalizzazione della serie dei livelli dei volumi di compravendita si basa su una semplice media mobile, non centrata, di ordine 4.

scambiate a semestre, mediamente stabile negli ultimi anni, e la zona OMI E2 risulta essere quella con più scambi.

Con riferimento alle quotazioni si conferma, nell'ultimo periodo, un andamento al ribasso, come risulta dal grafico seguente:



Si riportano di seguito i valori di mercato per la compravendita contenuti nella banca dati OMI relativi al comune di San Miniato, riguardanti il 1° semestre 2019 (ultimo periodo disponibile), con riferimento alla tipologia edilizia in esame in normali condizioni di manutenzione, per la zona in cui ricadono i beni da valutare:

| PERIODO 1° semestre 2019 |      |  |                      |
|--------------------------|------|--|----------------------|
| Fascia                   | Zona | Descrizione  |                      |
| Suburbana                | E2   | ZONA PONTE A EGOLA – SAN MINIATO BASSO – LA SCALA – PONTE A ELSA – LA CATENA – CIGOLI – SAN DONATO – ROFFIA – ISOLA – STIBBIO. |                      |
| Tipologia                |      | Valore CV min (€/mq)   | Valore CV max (€/mq) |
| Residenziale             |      | 1.100,00   | 1.650,00             |

#### 4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Atteso lo scopo della stima e preso atto delle caratteristiche e della tipologia dei beni da stimare, rilevata la presenza di un mercato che consente l'individuazione di una serie di beni immobili oggetto di compravendita che per caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono ritenuti comparabili con quelli in

valutazione, si ritiene che il procedimento più idoneo sia quello diretto.

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 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**

Nello caso specifico, si rileva che la presente stima è relativa a tre unità immobiliari ad uso abitazione di cui due con superfici simili, i subalterni 11 e 12 di consistenza rispettivamente di mq 93 e mq 85, ed una, il subalterno 10 di consistenza più piccola pari a mq 61.

Pertanto è possibile adottare il procedimento descritto, utilizzando gli stessi elementi di confronto per i subalterni 11 e 12 (MCA1).

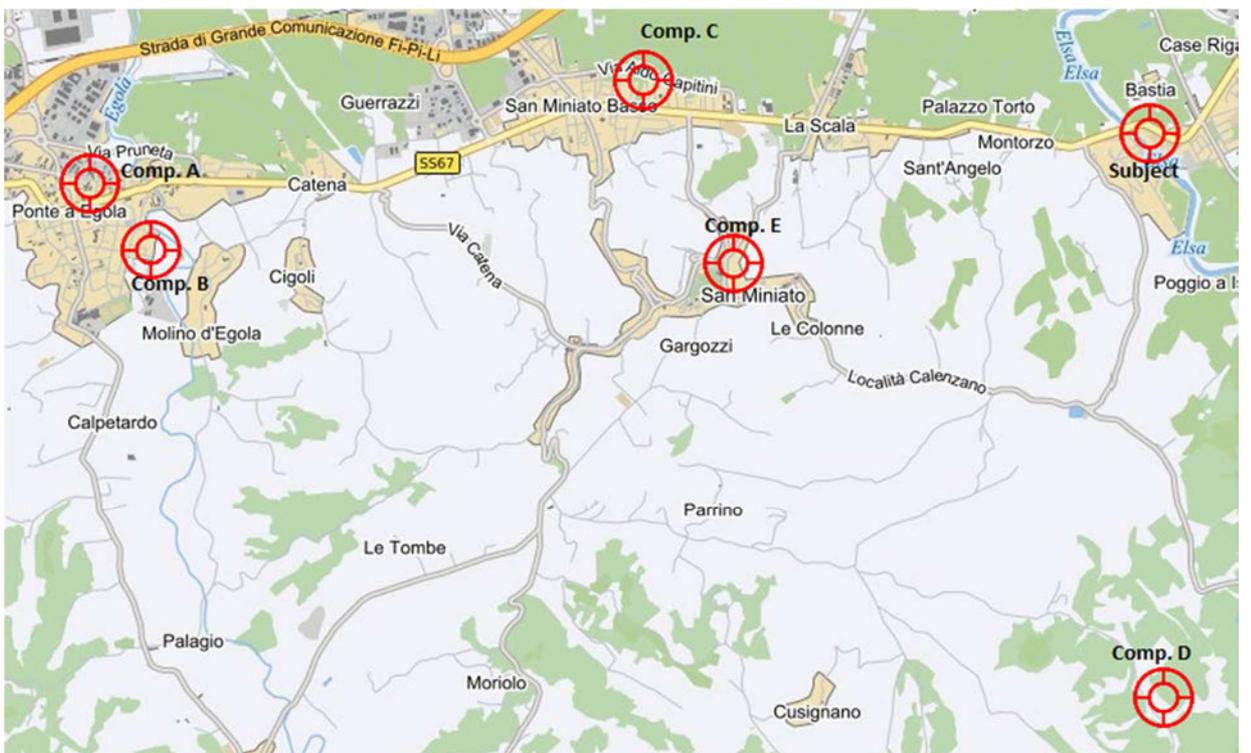
In particolare la costituzione del campione è stata effettuata utilizzando come *comparabili* alcuni immobili, a destinazione residenziale, compravenduti prevalentemente all'interno della zona E2 del comune di San Miniato. La tipologia immobiliare indagata è quella di abitazioni di consistenza media (MCA 1) e consistenza piccola (MCA 2).

Per quanto riguarda l'epoca si è privilegiato la scelta di elementi di confronto compravenduti in epoca prossima a quella della stima, tutti in anno 2019.

Si riporta di seguito la posizione sulla mappa degli immobili utilizzati per la comparazione e quella dell'immobile in valutazione per l'MCA 1.



Si riporta di seguito la posizione sulla mappa degli immobili utilizzati per la comparazione e quella dell'immobile in valutazione per l'MCA 2.



Si riporta di seguito una breve descrizione degli elementi presi a confronto, per i rispettivi MCA, con la relativa immagine.

### **Comparabili di consistenza media (MCA 1) - subalterni 11 e 12**

Ca atto di compravendita Notaio Paola Capodarca Repertorio 10947/9599 del 3/07/2019.

Via Cavane n. 101B - appartamento al piano primo, composto da due ambienti, una cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo ed un garage che completano l'appartamento. Il bene è ubicato in posizione decentrata su strada laterale rispetto alla località La Catena<sup>4</sup>.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 118.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 96,00.



Comparabile A - Via Cavane 101B

Cb atto di compravendita Notaio Alfonso Bove Repertorio 2830/2441 del 17/07/2019.

Via Manzoni n. 8 - appartamento al piano primo, composto da tre ambienti, un angolo cottura, disimpegno, un bagno, un terrazzo, un locale deposito ed un garage al piano seminterrato completano l'appartamento.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 122.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 96,00.

<sup>4</sup> La localizzazione di questo bene risulta meno appetibile rispetto a quella degli altri immobili utilizzati nel procedimento di stima (sia da stimare che presi a confronto), pertanto è stata classificata come degradata.



Comparabile B - Via Manzoni 8

Cc atto di compravendita Notaio Leonardo Ruta Repertorio 141641/40011 del 24/07/2019.

Via Daniele Manin n. 16 – appartamento al piano secondo, composto da due ambienti, una cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo ed un garage che completano l'appartamento.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 135.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 98,00.



Comparabile C - Via Daniele Manin 16

Cd atto di compravendita Notaio Roberto Rosselli Repertorio 49664/24369 del 6/03/2019.

Via Corelli n. 29 – appartamento al piano terra, composto da due ambienti, una cucina, un ingresso, disimpegno e un bagno. Si tratta di una abitazione inserita all'interno di un complesso di pregio, non condominiale classico.<sup>5</sup>

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 135.000,00 per una superficie raggugiata di mq 95,00.



Comparabile D - Via Corelli 29

Ce atto di compravendita Notaio Fabrizio Nencioni Repertorio 11871/8887 del 13/02/2019.

Via Irpinia n. 27 – appartamento al piano primo, composto da tre ambienti, un angolo cottura, un ingresso, disimpegno, due bagni, due terrazzi una lavanderia e due resedi completano l'appartamento.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 124.700,00 per una superficie raggugiata di mq 84,00.

<sup>5</sup> Per tener conto del maggior pregio, al fabbricato è stata attribuita la tipologia architettonica *signorile*.



Comparabile E - Via Irpinia 27D

### **Comparabili di consistenza piccola (MCA 2) - subalterno 10**

Ca atto di compravendita Notaio Roberto Rosselli Repertorio 49733/24415 del 21/03/2019.

Via Venticinque Aprile n. 6 – appartamento al piano terzo, composto da due ambienti, una cucina, disimpegno, un bagno, un ripostiglio, un terrazzo ed un garage che completano l'appartamento.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 105.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 68,00.



Comparabile A - Via Venticinque Aprile 6

Cb atto di compravendita Notaio Simone Anzellotti Repertorio 4113/3310 del 18/03/2019.

Via Caduti di Cefalonia n. 16 – appartamento al piano primo, composto da tre ambienti con angolo cottura, disimpegno, un bagno, un terrazzo ed un garage che completano l'appartamento.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 110.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 77,00.



Comparabile B - Via Caduti di Cefalonia 16

Cc atto di compravendita Notaio Sabrina Casarosa Repertorio 31103/15691 del 7/06/2019.

Via Pozzo n. 7 – appartamento al piano secondo, composto da due ambienti con angolo cottura, ingresso, disimpegno, un bagno, un terrazzo ed un resede che completano l'appartamento.

Stato manutentivo ottimo.

Valore dichiarato € 128.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 65,00.



Comparabile C - Via Pozzo 7

Cd atto di compravendita Notaio Lucia Periccioli Repertorio 34918/15538 del 19/07/2019.

Loc. Capo di Vacca n. 4 – appartamento al piano primo, composto da due ambienti con angolo cottura, disimpegno, un bagno ed un resede che completano l'appartamento.

Stato manutentivo ottimo.

Valore dichiarato € 135.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 69,00.



Comparabile D - Loc. Capo di Vacca 4

Ce atto di compravendita Notaio Simone Anzellotti Repertorio 4268/3430 del 16/05/2019.

Piazza Buonaparte n. 8 – appartamento al piano secondo, composto da un ambiente, cucina, ingresso/disimpegno ed un bagno.

Stato manutentivo normale.

Valore dichiarato € 70.000,00 per una superficie ragguagliata di mq 45,00.



Comparabile E – Piazza Buonaparte 8

Nelle successive **Tabella "A" – Immobili in comparazione** sono raccolte le caratteristiche degli immobili in comparazione ed i valori di mercato, desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), per le varie zone ed epoche di riferimento.

## Subject di consistenza media (MCA 1) - subalterni 11 e 12

| TABELLA "A.1" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE |   |                          |   |   |   |   |   |       |                              |       |                              |       |
|--|---|--------------------------|---|---|---|---|---|-------|------------------------------|-------|------------------------------|-------|
| Segmento del mercato immobiliare         |   |                          | COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)      |   |   |   |   |       |                              |       |                              |       |
| Immobili Residenziali                    |   |                          | Ca  | Cb  | Cc  | Cd  | Ce  |       |                              |       |                              |       |
| Dati di riferimento                      | Fonte   |                          | Compravendita                                   | Compravendita                               | Compravendita                                   | Compravendita                                     | Compravendita                                     |       |                              |       |                              |       |
|  | Estremi   |                          | Repertorio 10947/9599<br>notaio Paola Capodarca | Repertorio 2830/2441<br>notaio Alfonso Bove | Repertorio 141641/40011<br>notaio Leonardo Ruta | Repertorio 49664/24369<br>notaio Roberto Rosselli | Repertorio 11871/8887<br>notaio Fabrizio Nencioni |       |                              |       |                              |       |
|  | Prezzo o valore assunto (€)                               |                          | 118.000,00                                      | 122.000,00                                  | 135.000,00                                      | 135.000,00  | 124.700,00  |       |                              |       |                              |       |
|  | Epoca dato (Semestre/anno)                                |                          | 2°/2019   | 2°/2019                                     | 2°/2019   | 1°/2019   | 1°/2019   |       |                              |       |                              |       |
|  | Comune  |                          | San Miniato                                     | San Miniato                                 | San Miniato                                     | San Miniato                                       | San Miniato                                       |       |                              |       |                              |       |
|  | Indirizzo   | Toponimo                 | Via Cavane                                      | Via Alessandro Manzoni                      | Via Daniele Manin                               | Via Arcangelo Corelli                             | Via Ipinia  |       |                              |       |                              |       |
|  |   | Numero civico / interno  | 101B  | 8   | 16  | 29  | 27D   |       |                              |       |                              |       |
|  | Catastali   | Sezione                  | -   | -   | -   | -   | -   |       |                              |       |                              |       |
|  |   | Foglio                   | 15  | 30  | 27  | 4   | 22  |       |                              |       |                              |       |
|  |   | Part. Ille               | 216   | 339   | 1294  | 441   | 1226  |       |                              |       |                              |       |
| Subalterno                               |   | 17                       | 7   | 12  | 13  | 15  |   |       |                              |       |                              |       |
| Dati OMI della tipologia degli immobili  | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili |                          | E2  | E2  | E2  | E2  | E2  |       |                              |       |                              |       |
|  | Valori all'epoca del comparabile                          | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.100,00  | 1.100,00                                    | 1.100,00  | 1.100,00  | 1.100,00  |       |                              |       |                              |       |
|  |   | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.650,00  | 1.650,00                                    | 1.650,00  | 1.650,00  | 1.650,00  |       |                              |       |                              |       |
|  | Valori all'epoca della stima:                             | Minimo €/m <sup>2</sup>  | 1.100,00  | 1.100,00                                    | 1.100,00  | 1.100,00  | 1.100,00  |       |                              |       |                              |       |
|  |   | Massimo €/m <sup>2</sup> | 1.650,00  | 1.650,00                                    | 1.650,00  | 1.650,00  | 1.650,00  |       |                              |       |                              |       |
| Caratteristiche oggetto di confronto     | Consistenza ragguagliata                                  |                          | Superficie in m <sup>2</sup>                    | 96,00                                       | Superficie in m <sup>2</sup>                    | 96,00   | Superficie in m <sup>2</sup>                      | 98,00 | Superficie in m <sup>2</sup> | 95,00 | Superficie in m <sup>2</sup> | 84,00 |
|  | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)         |                          | Normale   |   | Normale   |   | Normale   |       | Normale                      |       | Normale                      |       |
|  | Livello di piano dell'uiu                                 |                          | Primo   | 1,00  | Primo   | 1,00  | Secondo senza ascensore                           | 2,00  | Terra                        | 0,00  | Primo                        | 1,00  |
|  | Orientamento prevalente dell'uiu                          |                          | SE-SO   |   | E-O   |   | E-O   |       | E-O                          |       | N                            |       |
|  | Stato manutentivo dell'uiu                                |                          | Normale   |   | Normale   |   | Normale   |       | Normale                      |       | Normale                      |       |
|  | Localizzazione di dettaglio dell'edificio                 |                          | Degradata                                       |   | Normale   |   | Normale   |       | Normale                      |       | Normale                      |       |
|  | Tipologia architettonica dell'edificio                    |                          | Civile  |   | Civile  |   | Civile  |       | Signorile                    |       | Civile                       |       |
|  | Numero WC   |                          | Uno   |   | Uno   |   | Uno   |       | Uno                          |       | Due                          |       |
|  | Qualità distributiva                                      |                          | Normale   |   | Normale   |   | Normale   |       | Normale                      |       | Normale                      |       |

| TABELLA "A.2" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE (subject da S1 a S2) |   |   |  |               |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|--|---------------|------------------------------|-------|--|--|--|--|--|--|
| Segmento del mercato immobiliare                              |   |   | IMMOBILI IN STIMA (S <sub>i</sub> = subject) |               |                              |       |  |  |  |  |  |  |
| Immobili Residenziali   |   |   | S1   | S2            |                              |       |  |  |  |  |  |  |
| Dati di riferimento   | Epoca dato (Semestre/anno)                        |   | 2°/2019                                      | 2°/2019       |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Comune  |   | San Miniato                                  | San Miniato   |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Indirizzo   | Toponimo  | Via Nazionale                                | Via Nazionale |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Numero civico / interno                                   | 96   | 96            |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Catastali   | Sezione   | -  | -             |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Foglio  | 34   | 34            |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Part. Ille  | 84   | 84            |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Subalterno  | 11   | 12            |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Dati OMI della tipologia degli immobili           | Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili |  | E2            | E2                           |       |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Superficie interna netta in m <sup>2</sup>                |  |               |                              |       |  |  |  |  |  |  |
| Valori all'epoca della stima:                                 |   | Minimo €/m <sup>2</sup>                                   | 1.100,00                                     | 1.100,00      |                              |       |  |  |  |  |  |  |
|   | 2°/2019   | Massimo €/m <sup>2</sup>                                  | 1.650,00                                     | 1.650,00      |                              |       |  |  |  |  |  |  |
| Caratteristiche oggetto di confronto                          | Consistenza ragguagliata                          |   | Superficie in m <sup>2</sup>                 | 93,00         | Superficie in m <sup>2</sup> | 85,00 |  |  |  |  |  |  |
|   | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) |   | Normale                                      |               | Normale                      |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Livello di piano dell'uiu                         |   | Primo  | 1,00          | Secondo senza ascensore      | 2,00  |  |  |  |  |  |  |
|   | Orientamento prevalente dell'uiu                  |   | E-O  |               | E-O                          |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Stato manutentivo dell'uiu                        |   | Normale                                      |               | Normale                      |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         |   | Normale                                      |               | Normale                      |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Tipologia architettonica dell'edificio            |   | Civile                                       |               | Civile                       |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Numero WC   |   | Uno  |               | Uno                          |       |  |  |  |  |  |  |
|   | Qualità distributiva                              |   | Normale                                      |               | Scadente                     |       |  |  |  |  |  |  |

Subject di consistenza piccola (MCA 2) - subalterno 10

| TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE        |  |   |                              |  |                         |   |           |   |                              |  |                   |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|---|--|---|------------------------------|--|-------------------------|---|-----------|---|------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|---------------|-------|------------------------------|--|-------|------------------------------|--|-------|
| Segmento del mercato immobiliare              |  | COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)        |                              |  |                         |   |           |   |                              |  |                   | IMMOBILE IN STIMA<br>(S= subject) |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
| Immobili Residenziali                         |  | Ca  | Cb                           |  | Cc                      | Cd  |           | Ce  |                              |  |                   |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
| Dati di riferimento                           | Fonte  | Compravendita                                     |                              | Compravendita                                    |                         | Compravendita                                     |           | Compravendita                                     |                              | Compravendita                                    |                   |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Estremi  | Repertorio 49733/24415<br>notaio Roberto Rosselli |                              | Repertorio 4113/3310 notaio<br>Simone Anzellotti |                         | Repertorio 31103/15691<br>notaio Sabrina Casarosa |           | Repertorio 34918/15538<br>notaio Lucia Periccioli |                              | Repertorio 4268/3430 notaio<br>Simone Anzellotti |                   |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Prezzo o valore assunto (€)                                  | 105.000,00  |                              | 110.000,00                                       |                         | 128.000,00  |           | 135.000,00  |                              | 70.000,00  |                   |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Epoca dato (Semestre/anno)                                   | 1º/2019   |                              | 1º/2019  |                         | 1º/2019   |           | 2º/2019   |                              | 1º/2019  |                   | 2º/2019                           |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Comune   | San Miniato                                       |                              | San Miniato                                      |                         | San Miniato                                       |           | San Miniato                                       |                              | San Miniato                                      |                   | San Miniato                       |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Indirizzo  | Toponimo  | Via Venticinque Aprile       |  | Via Caduti di Cefalonia |   | Via Pozzo |   | Località Capo di Vacca       |  | Piazza Buonaparte |                                   | Via Nazionale |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   |  | Numero civico                                     | 6                            |  | 16                      |   | 7         |   | 4                            |  | 8                 |                                   | 96            |       |                              |  |       |                              |  |       |
| Catastali                                     | Sezione  | -   |                              | -  |                         | -   |           | -   |                              | -  |                   | -                                 |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Foglio   | 24  |                              | 27   |                         | 31  |           | 81  |                              | 42   |                   | 34                                |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Part.lla   | 826   |                              | 1228   |                         | 38  |           | 15  |                              | 29   |                   | 84                                |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Subalterno   | 27  |                              | 5  |                         | 13  |           | 1   |                              | 18   |                   | 10                                |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
| Dati OMI della<br>tipologia degli<br>immobili | Denominazione della zona OMI<br>di ubicazione degli immobili |   | E2                           |  | E2                      |   | E2        |   | R1                           |  | B1                |                                   | E2            |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Valori all'epoca del<br>comparabile                          | Minimo €/m <sup>2</sup>                           | 1.100,00                     |  | 1.100,00                |   | 1.100,00  |   | 1.200,00                     |  | 1.200,00          |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   |  | Massimo €/m <sup>2</sup>                          | 1.650,00                     |  | 1.650,00                |   | 1.650,00  |   | 1.600,00                     |  | 1.750,00          |                                   |               |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Valori all'epoca della stima:<br>2º/2019                     | Minimo €/m <sup>2</sup>                           | 1.100,00                     |  | 1.100,00                |   | 1.100,00  |   | 1.200,00                     |  | 1.200,00          |                                   | 1.100,00      |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   |  | Massimo €/m <sup>2</sup>                          | 1.650,00                     |  | 1.650,00                |   | 1.650,00  |   | 1.600,00                     |  | 1.750,00          |                                   | 1.650,00      |       |                              |  |       |                              |  |       |
| Caratteristiche oggetto di confronto          | Consistenza ragguagliata                                     |   | Superficie in m <sup>2</sup> |  | 68,00                   | Superficie in m <sup>2</sup>                      |           | 77,00   | Superficie in m <sup>2</sup> |  | 65,00             | Superficie in m <sup>2</sup>      |               | 69,00 | Superficie in m <sup>2</sup> |  | 45,00 | Superficie in m <sup>2</sup> |  | 61,00 |
|   | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)            |   | Normale                      |  | Normale                 |   | Normale   |   | Ottimo                       |  | Ottimo            |                                   | Normale       |       | Normale                      |  |       |                              |  |       |
|   | Livello di piano dell'uiu                                    |   | Intermedio con<br>ascensore  |  | 3,00                    | Primo   |           | 1,00  | Secondo senza<br>ascensore   |  | 2,00              | Primo                             |               | 1,00  | Secondo senza<br>ascensore   |  | 2,00  | Primo                        |  | 1,00  |
|   | Orientamento prevalente dell'uiu                             |   | E-O                          |  | NE-NO                   |   | NE-NO     |   | E-O                          |  | E-O               |                                   | S             |       | NE-NO                        |  |       |                              |  |       |
|   | Stato manutentivo dell'uiu                                   |   | Normale                      |  | Normale                 |   | Ottimo    |   | Ottimo                       |  | Normale           |                                   | Normale       |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Localizzazione di dettaglio dell'edificio                    |   | Normale                      |  | Normale                 |   | Normale   |   | Normale                      |  | Normale           |                                   | Normale       |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Tipologia architettonica dell'edificio                       |   | Civile                       |  | Civile                  |   | Civile    |   | Civile                       |  | Civile            |                                   | Civile        |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Numero WC  |   | Uno                          |  | Uno                     |   | Uno       |   | Uno                          |  | Uno               |                                   | Uno           |       |                              |  |       |                              |  |       |
|   | Qualità distributiva   |   | Normale                      |  | Normale                 |   | Normale   |   | Normale                      |  | Normale           |                                   | Scadente      |       |                              |  |       |                              |  |       |

**Test di ammissibilità**  
Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_I$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nelle successive **Tabelle "B" – Test di ammissibilità**, riportate nelle pagine che seguono, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_I$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale.

Nelle tabelle viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scarsa a quella media ( $C'$ ) e quello necessario per passare dall'appetibilità media a quella elevata ( $C''$ ).

Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI –  $C'$ ; valore massimo OMI +  $C''$ ).

Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Si precisa che, in assenza di quotazioni OMI per il 2° semestre 2019, si fa riferimento a quelle del 1° semestre 2019, le più recenti fra quelle disponibili.

### **Subject di consistenza media (MCA 1) - subalterni 11 e 12**

Nel caso in esame, il campione selezionato non comprende immobili disomogenei rispetto agli immobili oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Pertanto, in questo caso non è necessario effettuare il test di ammissibilità

Subject di consistenza piccola (MCA 2) - subalterno 10

| TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ   |  |                               |                               |                                |                                |  |  |          |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--|--|----------|
| IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ<br>(sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject) | Ca   | Cb                            | Cc                            | Cd                             | Ce                             | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)                                     |  |          |
|   | DIVERSA EPOCA SUBJECT  | DIVERSA EPOCA SUBJECT         | DIVERSA EPOCA SUBJECT         | STESSA EPOCA SUBJECT           | DIVERSA EPOCA SUBJECT          |  |  |          |
|   | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT  | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT | DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT |  |  |          |
| Zona OMI  | E2   | E2                            | E2                            | R1                             | B1                             | E2   |  |          |
| Prezzo rilevato (€)   | 105.000,00   | 110.000,00                    | 128.000,00                    | 135.000,00                     | 70.000,00                      | $V_{OMI \min} = \text{€m}^2$                                       | 1.100,00   |          |
| Epoca dato  | Semestre OMI di riferimento  | 1°/2019                       | 1°/2019                       | 1°/2019                        | 2°/2019                        | 1°/2019  | $V_{OMI \max} = \text{€m}^2$                                   | 1.650,00 |
|   | Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona ed epoca comparabile)  | 1.375,00                      | 1.375,00                      | 1.375,00                       | 1.400,00                       | 1.475,00   | $C' (\text{€m}^2)$<br>(da scadente a normale)                  | 400,00   |
|   | Coefficiente epoca $K_{ei}$ (nella zona del comparabile)<br>( $V_{OMI \text{ epoca stima}}/V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$ )  | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                           | 1,00                           | 1,00   | $C' (\text{€m}^2)$<br>(da normale a ottimo)                    | 400,00   |
| Localizzazione generale   | Valore centrale OMI (€/mq)<br>(zona comparabile all'epoca stima)   | 1.375,00                      | 1.375,00                      | 1.375,00                       | 1.400,00                       | 1.475,00   | Epoca stima:   | 2°/2019  |
|   | Coefficiente localizz. $K_{li}$ (all'epoca della stima)<br>( $V_{OMI \text{ zona subject}} / V_{OMI \text{ zona comparabile}}$ ) | 1,00                          | 1,00                          | 1,00                           | 0,98                           | 0,93   | Valore centrale OMI = $\text{€m}^2$<br>(zona ed epoca subject) | 1.375,00 |
| Consistenza ragguagliata STci (mq)  | 68   | 77                            | 65                            | 69                             | 45                             | 61   |  |          |
| <b>Prezzo unitario pc (€/mq)</b> (prezzo rilevato/sup. ragg.)   | 1.544,12   | 1.428,57                      | 1.969,23                      | 1.956,52                       | 1.555,56                       | Prezzo min. ammissibile = $\text{€m}^2$<br>( $V_{OMI \min} - C'$ ) | 700,00   |          |
| <b>Prezzo unitario omogeneizzato</b> $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)   | 1.544,12   | 1.428,57                      | 1.969,23                      | 1.921,58                       | 1.450,09                       | Prezzo max ammissibile = $\text{€m}^2$<br>( $V_{OMI \max} + C'$ )  | 2.050,00   |          |
| <b>Prezzo complessivo omogeneizzato</b> $P'c = p'Ci \times ST$ (€)  | 105.000,00   | 110.000,00                    | 128.000,00                    | 132.589,29                     | 65.254,24                      | $p'c \min = \text{€}$  | 1.428,57   |          |
| <b>Dato ammissibile (SI o NO)</b>   | <b>SI</b>  | <b>SI</b>                     | <b>SI</b>                     | <b>SI</b>                      | <b>SI</b>                      |  |  |          |

## Tabella "C" – Dati

In tale elaborato si traducono in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche (generali e particolari) degli immobili in comparazione e dell'oggetto. La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

| Caratteristiche "Abitazione"                      |  |                             |
|---|--|-----------------------------|
| Denominazione                                     | Dettaglio o Nomenclatore                         | Unità di misura o punteggio |
| Consistenza                                       | Superficie ragguagliata                          | m <sup>2</sup>              |
| Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | Degradata  | 0                           |
|   | Normale  | 1                           |
|   | Ricerca  | 2                           |
| Tipologia architettonica dell'edificio            | Economica  | 0                           |
|   | Civile   | 1                           |
|   | Signorile  | 2                           |
| Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Scadente   | 0                           |
|   | Normale  | 1                           |
|   | Ottimo   | 2                           |
| Livello di piano dell'uiu                         | Seminterrato                                     | 0                           |
|   | Terra  | 3                           |
|   | Rialzato   | 5                           |
|   | Primo  | 6                           |
|   | Secondo con ascensore                            | 7                           |
|   | Secondo senza ascensore                          | 5                           |
|   | Intermedio con ascensore                         | 8                           |
|   | Intermedio senza ascensore<br>(n = numero piano) | 7 - n                       |
|   | Ultimo con ascensore                             | 9                           |
|   | Ultimo senza ascensore<br>(n = numero piano)     | 8 - n                       |
| Attico con ascensore                              | 13   |                             |
| Attico senza ascensore<br>(n = numero piano)      | 12 - n   |                             |

| Denominazione                    | Dettaglio o Nomenclatore | Unità di misura o punteggio |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Orientamento prevalente dell'uiu | N                        | 0                           |
|                                  | NE-NO                    | 1                           |
|                                  | E-O                      | 2                           |
|                                  | SE-SO                    | 3                           |
|                                  | S                        | 4                           |
| Stato manutentivo dell'uiu       | Scadente                 | 0                           |
|                                  | Normale                  | 1                           |
|                                  | Ottimo                   | 2                           |
| Qualità distributiva             | Scadente                 | 0                           |
|                                  | Normale                  | 1                           |
|                                  | Di pregio                | 2                           |
| Numero WC                        | Uno                      | 0                           |
|                                  | Due                      | 1                           |
|                                  | >Due                     | 2                           |

La sintesi delle caratteristiche è riepilogata nelle seguenti **Tabelle "C" - Dati**.

### Subject di consistenza media (MCA 1) - subalterni 11 e 12

**TABELLA "C.1" - DATI - COMPARABLES**

| IMMOBILI IN COMPARAZIONE |   |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |
|--------------------------|---|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| N. ordine                | Caratteristiche degli immobili                    | Ca                           |                 | Cb                           |                 | Cc                           |                 | Cd                           |                 | Ce                           |                 |
|                          |   | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |
| c1                       | Consistenza ragguagliata                          | Superficie in m <sup>2</sup> | 96,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 96,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 98,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 95,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 84,00           |
| c2                       | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Normale                      | 1,00            |
| c3                       | Livello di piano dell'uiu                         | Primo                        | 6,00            | Primo                        | 6,00            | Secondo senza ascensore      | 5,00            | Terra                        | 3,00            | Primo                        | 6,00            |
| c4                       | Orientamento prevalente dell'uiu                  | SE-SO                        | 3,00            | E-O                          | 2,00            | E-O                          | 2,00            | E-O                          | 2,00            | N                            | 0,00            |
| c5                       | Stato manutentivo dell'uiu                        | Normale                      | 1,00            |
| c6                       | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | Degradata                    | 0,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |
| c7                       | Tipologia architettonica dell'edificio            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            | Signorile                    | 2,00            | Civile                       | 1,00            |
| c8                       | Numero WC   | Uno                          | 0,00            | Uno                          | 0,00            | Uno                          | 0,00            | Uno                          | 0,00            | Due                          | 1,00            |
| c9                       | Qualità distributiva                              | Normale                      | 1,00            |

**TABELLA "C.2" - DATI - SUBJECT (da S1 a S2)**

| N. ordine | Caratteristiche degli immobili                    | IMMOBILE IN STIMA            |                 | IMMOBILE IN STIMA            |                 | S3 | S4 | S5 | S7 |
|-----------|---|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|----|----|----|----|
|           |   | S1                           |                 | S2                           |                 |    |    |    |    |
|           |   | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |    |    |    |    |
| c1        | Consistenza ragguagliata                          | Superficie in m <sup>2</sup> | 93,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 85,00           |    |    |    |    |
| c2        | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |    |    |    |    |
| c3        | Livello di piano dell'uiu                         | Primo                        | 6,00            | Secondo senza ascensore      | 5,00            |    |    |    |    |
| c4        | Orientamento prevalente dell'uiu                  | E-O                          | 2,00            | E-O                          | 2,00            |    |    |    |    |
| c5        | Stato manutentivo dell'uiu                        | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |    |    |    |    |
| c6        | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |    |    |    |    |
| c7        | Tipologia architettonica dell'edificio            | Civile                       | 1,00            | Civile                       | 1,00            |    |    |    |    |
| c8        | Numero WC   | Uno                          | 0,00            | Uno                          | 0,00            |    |    |    |    |
| c9        | Qualità distributiva                              | Normale                      | 1,00            | Scadente                     | 0,00            |    |    |    |    |

## Subject di consistenza piccola (MCA 2) - subalterno 10

| TABELLA "C" - DATI |  |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |
|--------------------|--|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|
| N. ordine          | Caratteristiche degli immobili                     | IMMOBILI IN COMPARAZIONE     |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 |                              |                 | IMMOBILE IN STIMA (Subject)  |                 |
|                    |  | Ca                           |                 | Cb                           |                 | Cc                           |                 | Cd                           |                 | Ce                           |                 | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |
|                    |  | Dettaglio o nomenclatore     | Quantità o num. |                              |                 |
| c1                 | Consistenza ragguagliata                           | Superficie in m <sup>2</sup> | 68,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 77,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 65,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 68,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 45,00           | Superficie in m <sup>2</sup> | 61,00           |
| c2                 | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |
| c3                 | Livello di piano dell'ulu                          | Intermedio con ascensore     | 8,00            | Primo                        | 6,00            | Secondo senza ascensore      | 5,00            | Primo                        | 6,00            | Secondo senza ascensore      | 5,00            | Primo                        | 6,00            |
| c4                 | Orientamento prevalente dell'ulu                   | E-O                          | 2,00            | NE-NO                        | 1,00            | NE-NO                        | 1,00            | E-O                          | 2,00            | S                            | 4,00            | NE-NO                        | 1,00            |
| c5                 | Stato manutentivo dell'ulu                         | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            | Ottimo                       | 2,00            | Ottimo                       | 2,00            | Normale                      | 1,00            | Normale                      | 1,00            |
| c6                 | Localizzazione di dettaglio dell'edificio          | Normale                      | 1,00            |
| c7                 | Tipologia architettonica dell'edificio             | Civile                       | 1,00            |
| c8                 | Numero WC  | Uno                          | 0,00            |
| c9                 | Qualità distributiva                               | Normale                      | 1,00            | Scadente                     | 0,00            |

### Tabella dei prezzi marginali

Con tale tabella si stimano i prezzi marginali delle caratteristiche dei comparabili assimilabili, intesi come misura della quantità di prezzo che un potenziale e ordinario operatore del mercato immobiliare è disponibile a spendere per acquistare un'unità in più di qualsiasi caratteristica.

In particolare ciascun prezzo marginale è individuato dal prodotto fra il prezzo/valore complessivo ragguagliato ( $P_{Ci}$ ) ed un coefficiente percentuale ( $K_{Ci}$ ) dedotto dalla letteratura in materia oppure il prezzo minimo ( $P_{Cmin}$ ) per quanto concerne la consistenza commerciale. Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il coefficiente  $K_{Ci}$ .

|                | Caratteristica                   | Descrizione  | Unità di misura | Prezzo marginale unitario |
|----------------|----------------------------------|--|-----------------|---------------------------|
| C <sub>1</sub> | Consistenza ragguagliata         | Individua la variazione di prezzo dovuta alle diverse superfici degli immobili comparati, rapportata al prezzo unitario minimo | €/mq            | 1                         |
| C <sub>2</sub> | Stato manutentivo dell'edificio  | Individua la variazione di prezzo dovuta allo stato manutentivo dell'edificio in cui è situato il comparabile e/o subject      | %               | 0,05                      |
| C <sub>3</sub> | Livello di piano dell'ulu        | Individua la variazione di prezzo dovuta al diverso livello di piano   | %               | 0,02                      |
| C <sub>4</sub> | Orientamento prevalente dell'ulu | Individua la variazione di prezzo dovuta al diverso orientamento   | %               | 0,02                      |

| Caratteristica |  | Descrizione  | Unità di misura | Prezzo marginale unitario |
|----------------|--|--|-----------------|---------------------------|
| C <sub>5</sub> | Stato manutentivo dell'uiu                 | Individua la variazione di prezzo dovuta al passaggio da stato manutentivo normale a quello scadente/ottimo del subject  | €/mq            | 400                       |
| C <sub>6</sub> | localizzazione di dettaglio del fabbricato | Individua la variazione di prezzo dovuta all'ubicazione del comparabile e/o subject in una sottozona particolarmente degradata o ricercata (da non confondersi con la localizzazione generale) | %               | 0,10                      |
| C <sub>7</sub> | Tipologia architettonica dell'edificio     | Individua la variazione di prezzo dovuta alle caratteristiche architettoniche del comparabile e/o subject distinguendo tra caratteristiche comuni o signorili                                  | %               | 0,06                      |
| C <sub>8</sub> | Numero WC                                  | Individua la variazione di prezzo dovuta al diverso numero di WC   | %               | 0,05                      |
| C <sub>9</sub> | Qualità distributiva                       | Individua la variazione di prezzo dovuta alla diversa qualità distributiva   | %               | 0,03                      |

I valori dei prezzi marginali, riferiti al caso specifico, sono stati ricavati da indagini di mercato, listini immobiliari o dalla letteratura di riferimento.

Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ( $P_{\min}$ ) riscontrabile fra i comparabili 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.

Si riportano di seguito le **Tabelle "D" - Prezzi impliciti**.

**Subject di consistenza media (MCA 1) - subalterni 11 e 12:**

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI |  |                       |                  |            |                  |           |           |           |           |
|--------------------------------|--|-----------------------|------------------|------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| CARATTERISTICHE                |  | Simbologia            | Unità di misura  | Coeff. Kci | PREZZI IMPLICITI |           |           |           |           |
| N.ordine                       | Nome   |                       |                  |            | Ca               | Cb        | Cc        | Cd        | Ce        |
| c1                             | Consistenza ragguagliata                           | Kc1 x p <sub>cm</sub> | €/m <sup>2</sup> | 1,00       | 1.229,17         | 1.229,17  | 1.229,17  | 1.229,17  | 1.229,17  |
| c2                             | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | Kc2XPci               | €                | 5,0%       | 5.900,00         | 6.100,00  | 6.750,00  | 6.750,00  | 6.235,00  |
| c3                             | Livello di piano dell'uiu                          | Kc3XPci               | €                | 2,0%       | 2.360,00         | 2.440,00  | 2.700,00  | 2.700,00  | 2.494,00  |
| c4                             | Orientamento prevalente dell'uiu                   | Kc4XPci               | €                | 2,0%       | 2.360,00         | 2.440,00  | 2.700,00  | 2.700,00  | 2.494,00  |
| c5                             | Stato manutentivo dell'uiu                         | Kc5XSts               | €                | 400,00     | 35.600,00        | 35.600,00 | 35.600,00 | 35.600,00 | 35.600,00 |
| c6                             | Localizzazione di dettaglio dell'edificio          | Kc6XPci               | €                | 10,0%      | 11.800,00        | 12.200,00 | 13.500,00 | 13.500,00 | 12.470,00 |
| c7                             | Tipologia architettonica dell'edificio             | Kc7XPci               | €                | 6,0%       | 7.080,00         | 7.320,00  | 8.100,00  | 8.100,00  | 7.482,00  |
| c8                             | Numero WC  | Kc8XPci               | €                | 5,0%       | 5.900,00         | 6.100,00  | 6.750,00  | 6.750,00  | 6.235,00  |
| c9                             | Qualità distributiva                               | Kc9XPci               | €                | 3,0%       | 3.540,00         | 3.660,00  | 4.050,00  | 4.050,00  | 3.741,00  |

## Subject di consistenza piccola (MCA 2) - subalterno 10:

| TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI |  |              |                  |            |                  |           |           |           |           |
|--------------------------------|--|--------------|------------------|------------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| CARATTERISTICHE                |  | Simbologia   | Unità di misura  | Coeff. Kci | PREZZI IMPLICITI |           |           |           |           |
| N.ordine                       | Nome   |              |                  |            | Ca               | Cb        | Cc        | Cd        | Ce        |
| c1                             | Consistenza ragguagliata                           | Kc1 x p'cmin | €/m <sup>2</sup> | 1,00       | 1.428,57         | 1.428,57  | 1.428,57  | 1.428,57  | 1.428,57  |
| c2                             | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparabile) | Kc2XPci      | €                | 5,0%       | 5.250,00         | 5.500,00  | 6.400,00  | 6.629,46  | 3.262,71  |
| c3                             | Livello di piano dell'uiu                          | Kc3XPci      | €                | 2,0%       | 2.100,00         | 2.200,00  | 2.560,00  | 2.651,79  | 1.305,08  |
| c4                             | Orientamento prevalente dell'uiu                   | Kc4XPci      | €                | 2,0%       | 2.100,00         | 2.200,00  | 2.560,00  | 2.651,79  | 1.305,08  |
| c5                             | Stato manutentivo dell'uiu                         | Kc5XSts      | €                | 400,00     | 24.400,00        | 24.400,00 | 24.400,00 | 24.400,00 | 24.400,00 |
| c6                             | Localizzazione di dettaglio dell'edificio          | Kc6XPci      | €                | 10,0%      | 10.500,00        | 11.000,00 | 12.800,00 | 13.258,93 | 6.525,42  |
| c7                             | Tipologia architettonica dell'edificio             | Kc7XPci      | €                | 6,0%       | 6.300,00         | 6.600,00  | 7.680,00  | 7.955,36  | 3.915,25  |
| c8                             | Numero WC  | Kc8XPci      | €                | 5,0%       | 5.250,00         | 5.500,00  | 6.400,00  | 6.629,46  | 3.262,71  |
| c9                             | Qualità distributiva                               | Kc9XPci      | €                | 3,0%       | 3.150,00         | 3.300,00  | 3.840,00  | 3.977,68  | 1.957,63  |

## Tabella "E" – Valutazione e Sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione si procede, per ciascun *comparabile*, ad effettuare la somma algebrica del prezzo iniziale e delle correzioni di prezzo relative a tutte le caratteristiche esaminate. Ciò fornisce, per ciascun immobile di confronto, il prezzo corretto.

Ciascuno dei prezzi corretti ottenuti nella sintesi valutativa costituisce un valore probabile dell'immobile in stima e pertanto, sulla base di tali prezzi, si procede alla sintesi valutativa effettuando una media aritmetica per ottenere il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'accettabilità del valore così determinato viene controllato che nessun prezzo unitario si discosti più del 10% dalla media dei prezzi unitari corretti. Questa percentuale di scostamento rappresenta una misura della qualità della stima. Il valore assegnato è pari all'alea ordinariamente accettata per questo tipo di valutazioni.

Nelle pagine seguenti si riportano la tabella "E" relative a ciascuna unità immobiliare oggetto di valutazione.

Subject 1 di consistenza media (MCA 1) - subalterno 11

TABELLA "E.1" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| Caratteristica        |   | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          | IMMOBILE IN STIMA (Subject)              |            |
|-----------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|------------|
|                       |   | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          | Cd                    |                          | Ce                    |                          |  |            |
| N.                    | Identificativo                                    | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |  |            |
| c1                    | Consistenza ragguagliata                          | -3,00                    | -3.687,50                | -3,00                 | -3.687,50                | -5,00                 | -6.145,83                | -2,00                 | -2.458,33                | 9,00                  | 11.062,50                | <b>S1</b>                                |            |
| c2                    | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| c3                    | Livello di piano dell'uiu                         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 1,00                  | 2.700,00                 | 3,00                  | 8.100,00                 | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| c4                    | Orientamento prevalente dell'uiu                  | -1,00                    | -2.360,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 2,00                  | 4.988,00                 |  |            |
| c5                    | Stato manutentivo dell'uiu                        | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| c6                    | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | 1,00                     | 11.800,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| c7                    | Tipologia architettonica dell'edificio            | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -8.100,00                | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| c8                    | Numero WC   | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -6.235,00                |  |            |
| c9                    | Qualità distributiva                              | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |
| CORREZIONE DEL PREZZO | $\sum \Delta P_i$                                 |                          | 5.752,50                 |                       | -3.687,50                |                       | -3.445,83                |                       | -2.458,33                |                       | 9.815,50                 |  |            |
|                       | $P'_C$  |                          | 118.000,00               |                       | 122.000,00               |                       | 135.000,00               |                       | 135.000,00               |                       | 124.700,00               |  |            |
|                       | $P'_C + \sum \Delta P_i$                          |                          | 123.752,50               |                       | 118.312,50               |                       | 131.554,17               |                       | 132.541,67               |                       | 134.515,50               |  |            |
| 1^a SINTESI           | $P_C$ corretto                                    |                          | 1.330,67                 |                       | 1.272,18                 |                       | 1.414,56                 |                       | 1.425,18                 |                       | 1.446,40                 | prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²) | 1.377,79   |
|                       | $\Delta_{\text{medio}}\%$                         |                          | -3,42%                   |                       | -7,67%                   |                       | 2,67%                    |                       | 3,44%                    |                       | 4,98%                    | % di scostamento accettato               | 10%        |
|                       | Esito 1^a sintesi valutativa                      |                          | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                | Valore 1^a sintesi (€)                   | 128.134,47 |

Subject 2 di consistenza media (MCA 1) - subalterno 12

TABELLA "E.2" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| Caratteristica        |   | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          | IMMOBILE IN STIMA (Subject)              |            |  |
|-----------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|--|------------|--|
|                       |   | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          | Cd                    |                          | Ce                    |                          |  |            |  |
| N.                    | Identificativo                                    | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |  |            |  |
| c1                    | Consistenza ragguagliata                          | -11,00                   | -13.520,83               | -11,00                | -13.520,83               | -13,00                | -15.979,17               | -10,00                | -12.291,67               | 1,00                  | 1.229,17                 | <b>S2</b>                                |            |  |
| c2                    | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |  |
| c3                    | Livello di piano dell'uiu                         | -1,00                    | -2.360,00                | -1,00                 | -2.440,00                | 0,00                  | 0,00                     | 2,00                  | 5.400,00                 | -1,00                 | -2.494,00                |  |            |  |
| c4                    | Orientamento prevalente dell'uiu                  | -1,00                    | -2.360,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 2,00                  | 4.988,00                 |  |            |  |
| c5                    | Stato manutentivo dell'uiu                        | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |  |
| c6                    | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | 1,00                     | 11.800,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |  |            |  |
| c7                    | Tipologia architettonica dell'edificio            | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -8.100,00                | 0,00                  | 0,00                     |  |            |  |
| c8                    | Numero WC   | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -6.235,00                |  |            |  |
| c9                    | Qualità distributiva                              | -1,00                    | -3.540,00                | -1,00                 | -3.660,00                | -1,00                 | -4.050,00                | -1,00                 | -4.050,00                | -1,00                 | -3.741,00                |  |            |  |
| CORREZIONE DEL PREZZO | $\sum \Delta P_i$                                 |                          | -9.980,83                |                       | -19.620,83               |                       | -20.029,17               |                       | -19.041,67               |                       | -6.252,83                |  |            |  |
|                       | $P'_C$  |                          | 118.000,00               |                       | 122.000,00               |                       | 135.000,00               |                       | 135.000,00               |                       | 124.700,00               |  |            |  |
|                       | $P'_C + \sum \Delta P_i$                          |                          | 108.019,17               |                       | 102.379,17               |                       | 114.970,83               |                       | 115.958,33               |                       | 118.447,17               |  |            |  |
| 1^a SINTESI           | $P_C$ corretto                                    |                          | 1.270,81                 |                       | 1.204,46                 |                       | 1.352,60                 |                       | 1.364,22                 |                       | 1.393,50                 | prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²) | 1.317,11   |  |
|                       | $\Delta_{\text{medio}}\%$                         |                          | -3,52%                   |                       | -8,55%                   |                       | 2,69%                    |                       | 3,58%                    |                       | 5,80%                    | % di scostamento accettato               | 10%        |  |
|                       | Esito 1^a sintesi valutativa                      |                          | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                | Valore 1^a sintesi (€)                   | 111.954,35 |  |

Subject di consistenza piccola (MCA 2) subalterno 10

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

| Caratteristica           |   | IMMOBILI IN COMPARAZIONE |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          |                       |                          | IMMOBILE IN STIMA<br>(Subject)                                    |           |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------|---|-----------|
|                          |   | Ca                       |                          | Cb                    |                          | Cc                    |                          | Cd                    |                          | Ce                    |                          |   |           |
| N.                       | Identificativo                                    | Quantità/<br>Punteggi    | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo | Quantità/<br>Punteggi | Correzione<br>del prezzo |   |           |
| c1                       | Consistenza ragguagliata                          | -7,00                    | -10.000,00               | -16,00                | -22.857,14               | -4,00                 | -5.714,29                | -8,00                 | -11.428,57               | 16,00                 | 22.857,14                |   |           |
| c2                       | Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable) | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -6.400,00                | -1,00                 | -6.629,46                | 0,00                  | 0,00                     |   |           |
| c3                       | Livello di piano dell'uiu                         | -2,00                    | -4.200,00                | 0,00                  | 0,00                     | 1,00                  | 2.560,00                 | 0,00                  | 0,00                     | 1,00                  | 1.305,08                 |   |           |
| c4                       | Orientamento prevalente dell'uiu                  | -1,00                    | -2.100,00                | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -2.651,79                | -3,00                 | -3.915,25                |   |           |
| c5                       | Stato manutentivo dell'uiu                        | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | -1,00                 | -24.400,00               | -1,00                 | -24.400,00               | 0,00                  | 0,00                     |   |           |
| c6                       | Localizzazione di dettaglio dell'edificio         | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |   |           |
| c7                       | Tipologia architettonica dell'edificio            | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |   |           |
| c8                       | Numero WC   | 0,00                     | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     | 0,00                  | 0,00                     |   |           |
| c9                       | Qualità distributiva                              | -1,00                    | -3.150,00                | -1,00                 | -3.300,00                | -1,00                 | -3.840,00                | -1,00                 | -3.977,68                | -1,00                 | -1.957,63                |   |           |
| CORREZIONE<br>DEL PREZZO | $\sum \Delta P_i$                                 |                          | -19.450,00               |                       | -26.157,14               |                       | -37.794,29               |                       | -49.087,50               |                       | 18.289,35                |   |           |
|                          | $P_c$   |                          | 105.000,00               |                       | 110.000,00               |                       | 128.000,00               |                       | 132.589,29               |                       | 65.254,24                |   |           |
|                          | $P_c + \sum \Delta P_i$                           |                          | 85.550,00                |                       | 83.842,86                |                       | 90.205,71                |                       | 83.501,79                |                       | 83.543,58                |   |           |
| 1^a SINTESI              | $P_c$ corretto                                    |                          | 1.402,46                 |                       | 1.374,47                 |                       | 1.478,78                 |                       | 1.368,88                 |                       | 1.369,57                 | prezzo unitario<br>medio<br>1^a sintesi ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) | 1.398,83  |
|                          | $\Delta_{\text{medio}}\%$                         |                          | 0,26%                    |                       | -1,74%                   |                       | 5,72%                    |                       | -2,14%                   |                       | -2,09%                   | % di<br>scostamento<br>accettato                                  | 10%       |
|                          | Esito 1^a sintesi valutativa                      |                          | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                |                       | Accettato                | Valore<br>1^a sintesi (€)   | 85.328,63 |

## 5. CONCLUSIONI

Nel presente elaborato è stata sviluppata la stima di tre unità immobiliari aventi, di fatto, destinazione residenziale, e ubicate in Via Nazionale n. 96, in località Ponte a Elsa del comune di San Miniato, per la vendita da parte dell'Esacri.

In particolare, la finalità di questa stima è quella di individuare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni finora descritti.

La valutazione è stata eseguita con il criterio del *più probabile valore di mercato* applicando il procedimento comparativo pluriparametrico derivato da quello denominato *Market Comparison Approach (MCA)*.

Le unità immobiliari risultano tutte locate a fini abitativi e, in considerazione della ridotta durata residua dei contratti, si è ritenuto che la locazione sia ininfluente ai fini della determinazione del valore.

Sulla base dei criteri di valutazione adottati e delle considerazioni estimali esposte è stato determinato il valore all'attualità relativo alle unità immobiliari in esame in cifra tonda pari a:

| Comune      | Foglio | Particella | Subalterno | Consistenza mq | Valori stimati |
|-------------|--------|------------|------------|----------------|----------------|
| San Miniato | 34     | 84         | 10         | 61             | 85.000,00      |
| San Miniato | 34     | 84         | 11         | 93             | 128.000,00     |
| San Miniato | 34     | 84         | 12         | 85             | 112.000,00     |

Tale valore rappresenta quello di libero mercato, stimato nel presupposto che i suddetti beni immobili siano liberi e disponibili, siano esenti da qualsiasi peso, servitù e vincolo.

La presente perizia di stima è fornita all'Ente Committente ai fini richiesti con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

Pisa, 13 novembre 2019

Il Responsabile Tecnico  
Giovanna Poli  
*Firmato digitalmente*

Il Direttore  
Massimo Bertolaccini (\*)  
*Firmato digitalmente*

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Patrizia Muscarà

*Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente*

## ALLEGATI

---

**1**

**Documentazione fotografica**

## 1. Documentazione fotografica



Prospetto del fabbricato



Foto Subalterno 10



Foto Subalterno 10



Foto Subalterno 10



Foto Subalterno 11



Foto Subalterno 11

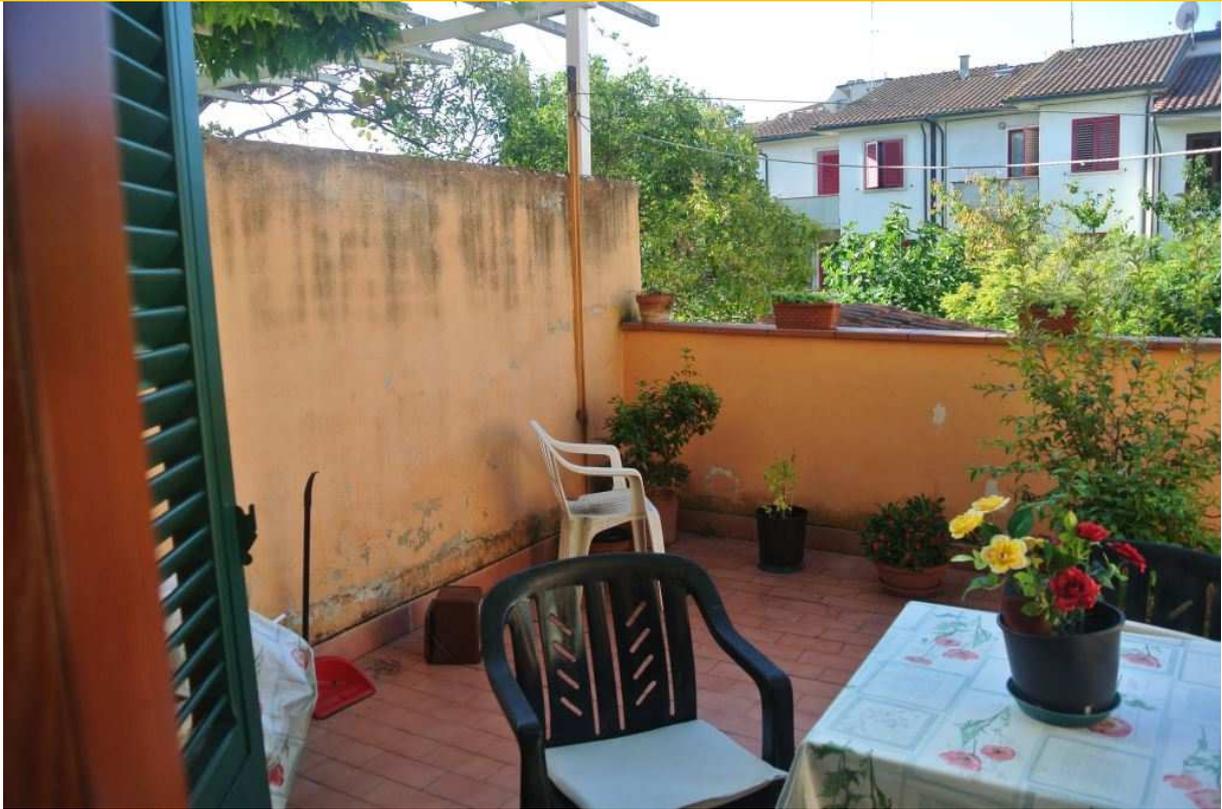


Foto Subalterno 11



Foto Subalterno 12



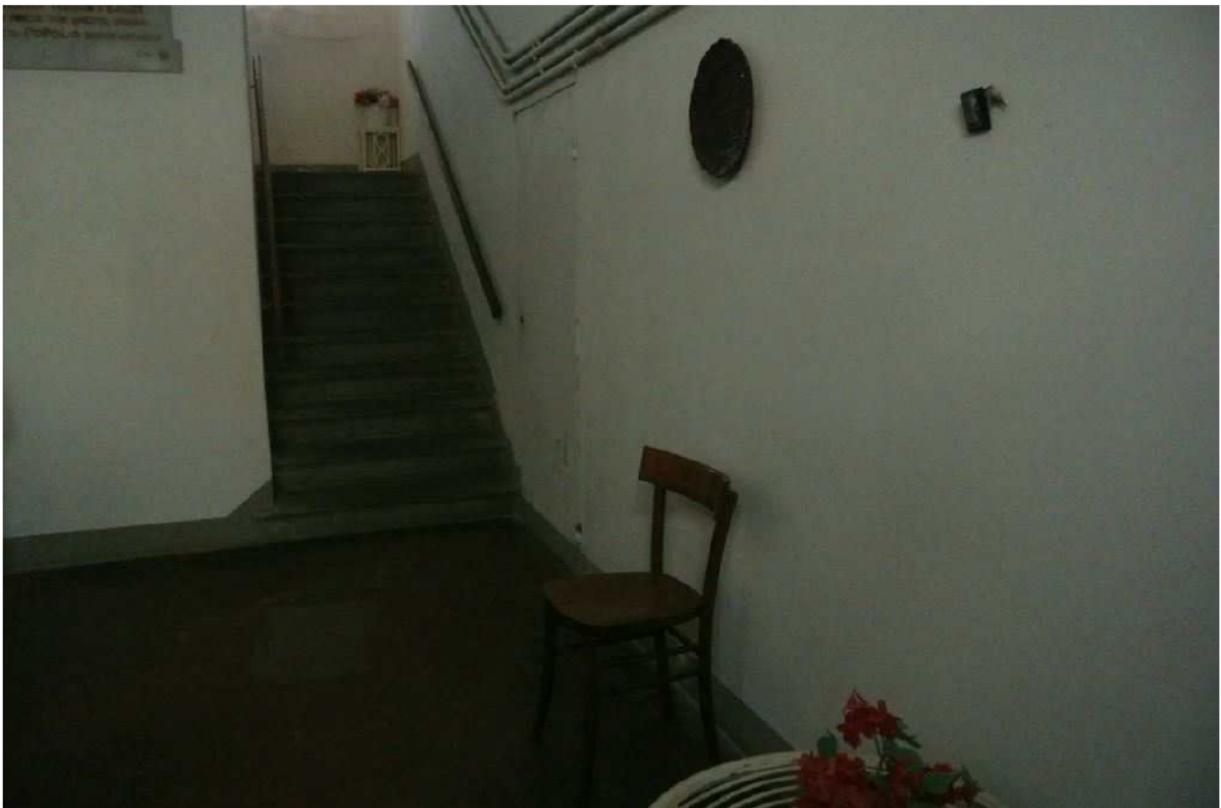
Foto Subalterno 12



Foto Subalterno 12



Scale condominiali



Androne condominiale