

Protocollo n. 4173
del 18.01.2022

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

oggetto

**Relazione di stima per la determinazione del valore venale di una unità immobiliare ad uso civile abitazione ed un locale di sgombero posti in comune di San Miniato, località Ponte a Elsa, Via Nazionale, 96.
San Miniato (PI)**



committente

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

R.d.P. protocollo n. 4173 del 18 gennaio 2022

Relazione di stima per la determinazione del valore venale di una unità immobiliare ad uso civile abitazione ed un locale di sgombero posti in comune di San Miniato, località Ponte a Elsa, 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 dell'unità immobiliare	5
2.4 Utilizzo attuale	6
2.5 Identificazione catastale	7
2.6 Consistenza	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	8
3.1 Quadro normativo vigente	8
3.2 Applicazione di norme cogenti	8
3.3 Descrizione urbanistica	8
3.4 Certificazioni di conformità	9
3.5 Contratti di locazione	10
3.6 Servitù ed altri diritti reali	10
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
4.1 Criteri e metodologie estimative	10
4.2 Individuazione dello scopo della stima	11
4.3 Analisi del mercato immobiliare	12
4.3.1 Analisi generale del mercato	12
4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento	13
4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento	14
5. CONCLUSIONI	30
ALLEGATI	32

1. PREMESSA

A seguito della richiesta n. 5779 del 22.06.2021 e successiva nota n. 7109 del 30.08.2021, è stato stipulato l'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 18 gennaio 2022 al n. 4173.

In base a quanto sopra, questo Ufficio è stato incaricato della valutazione di due unità immobiliari di proprietà dell'Ente richiedente poste in località Ponte a Elsa, San Miniato (Pisa), in via Nazionale n. 96.

Dalla visura catastale i beni risultano intestati a Ente Strumentale Alla Croce Rossa Italiana In Liquidazione Coatta Amministrativa con sede in Roma - 01906810583 - per l'intera proprietà.

La finalità di questa stima è quella di conoscere il più probabile valore di mercato, all'attualità, delle unità immobiliari per l'eventuale vendita da parte dell'Ente.

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 dei beni.

I beni sono già stati oggetto di stima nel secondo semestre 2019, pertanto, per alcune descrizioni e informazioni, sarà fatto riferimento a quanto riportato in tale elaborato.

In data 7 marzo 2022 è stato eseguito il sopralluogo, esterno ed interno, per accertare le caratteristiche tecniche del bene in valutazione e prendere cognizione dello stato dei luoghi.

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.

In occasione della precedente valutazione l'ESACRI ha fornito la seguente documentazione:

- La visura catastale per l'identificazione dell'ex subalterno 10;
- 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, compresa la planimetria dell'ex subalterno 10;
- Contratto di locazione relativo alla uiv ex subalterno 10 (datato giugno 2016).

Con la nuova richiesta sono state fornite le visure e le planimetrie dei subalterni 14 e 15.

Ciò premesso la presente relazione viene redatta sulla base dei seguenti presupposti:

- a. qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- b. non sono state eseguite verifiche di dettaglio su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni, etc.. Pertanto la presente valutazione si basa su quanto

- indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- c. il bene viene valutato sulla base delle risultanze 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 il bene in valutazione individuato mediante una freccia di colore giallo.



Figura 1: Località di Ponte a Elsa con individuata la posizione del fabbricato in cui è inserito il bene in esame

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 piano ed al piano ammezzato del fabbricato avente accesso diretto dalla via Nazionale.

In relazione all'esito del sopralluogo risulta che il fabbricato, di cui si hanno notizie dai primi del 1900, è ad uso prevalentemente residenziale. Strutturalmente l'immobile appare solido e ben costruito, non sono presenti crepe o lesioni nelle strutture; tuttavia è stato segnalato un problema al tetto con ricaduta di umidità nell'unità abitativa in stima. Il fabbricato, ai fini della presente valutazione, è stato quindi considerato in scadenti condizioni di manutenzione anche in rapporto alla vetustà.

L'ingresso alle unità immobiliari avviene tramite vano scala a comune 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.



Figura 2: Posizione del fabbricato

2.3 Caratteristiche delle unità immobiliari

I beni oggetto di stima sono due unità immobiliari (identificate dai sub. 14 e 15), attualmente locate, e aventi accesso da via Nazionale, mediante portone in legno, ingresso e scala a comune.

Subalterno 14

Il subalterno 14, posizionato al piano primo, è composto da due vani di cui uno con angolo cottura, ingresso, ripostiglio e servizio igienico.

È dotato di pavimenti in graniglia nei locali principali ed in piastrelle nel bagno, le finestre e le porte finestre sono in legno verniciato e vetro dotate di avvolgibili in plastica senza cassonetto, le porte interne e il portoncino d'ingresso sono in legno. L'unità non dispone di gas metano per il riscaldamento ma è dotata di condizionatori a pompe di calore; ha un'altezza di circa ml 3,75.

La qualità distributiva risulta scadente.

Lo stato manutentivo può essere ritenuto normale.

Si riporta di seguito la planimetria della porzione oggetto di valutazione, mentre la documentazione fotografica è inserita negli allegati.

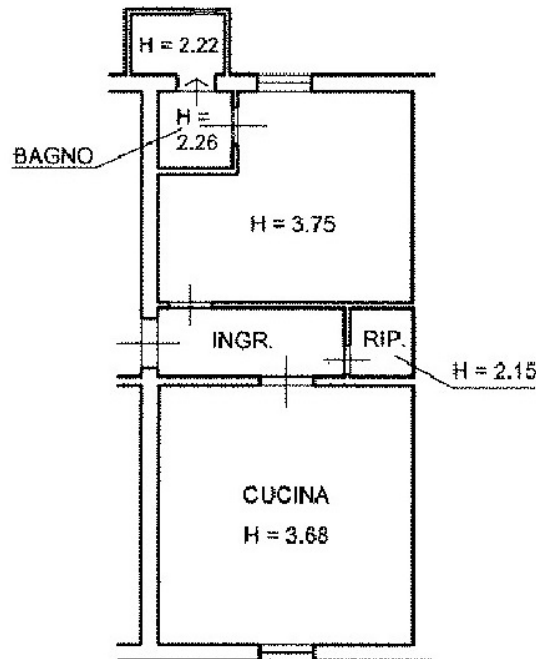


Figura 3: Planimetria dell'appartamento al piano primo (sub 14)

Subalterno 15

Nell'ammazzato tra il piano terra ed il primo si trova il subalterno 15, un piccolo locale di sgombero di altezza di circa 1.60 mt.

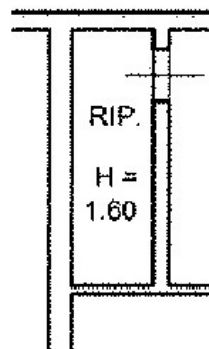


Figura 4: Planimetria del ripostiglio al piano ammezzato (sub 15)

2.4 Utilizzo attuale

Dalle risultanze del sopralluogo e da quanto comunicato dalla proprietà, si rileva che i beni da valutare sono occupati a fini abitativi.

2.5 Identificazione catastale

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

CATASTO FABBRICATI

Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
34	84	14	A/4	5	vani 3	mq 57	€ 226,21
34	84	15	C/2	2	mq 5	mq 8	€ 10,33

e risultano intestate a Ente Strumentale Alla Croce Rossa Italiana in Liquidazione Coatta Amministrativa con sede in Roma - 01906810583 - per l'intera proprietà.

Si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale relativo al foglio 34 con evidenziato il mappale 84.



Figura 5: Estratto di mappa catastale con evidenziata la particella 84 del foglio 34

2.6 Consistenza

In accordo con le disposizioni del D.P.R. n. 138/98 (con riferimento alla categoria R), la consistenza ragguagliata delle unità immobiliari, rilevate dalla documentazione catastale disponibile, è stata calcolata al lordo di tamponature e tramezzature e risulta pari a mq 57 per il subalterno 14 e mq 8 per il subalterno 15.

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), dal P.I.T. con valore di Piano Paesaggistico regionale approvato con Delibera C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pisa e dallo Strumento Urbanistico Generale del Comune di San Miniato.

Dall'esame della documentazione prodotta e da indagini eseguite non risultano ulteriori contesti normativi rilevanti ai fini della valutazione dei beni da stimare.

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

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; con deliberazioni di C.C. n. 09 del 27/01/2016 pubblicata sul BURT n. 10 09/03/2016 e n. 70 del 30/11/2021 pubblicata sul BURT n. 52 del 29/12/2021 si è provveduto alla rettifica degli errori materiali.

3.3.2 Destinazione urbanistica

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 Regolamento Urbanistico del comune di San Miniato, con evidenziato il fabbricato di interesse.



Figura 6: Estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico del centro storico

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).

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.

Nel caso in esame le unità hanno preclusa la possibilità di poter usufruire di tale addizione.

3.3.4 Vincoli urbanistici

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

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

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

In base a quanto comunicato dall'Ente risulta che il contratto di locazione di interesse è scaduto nel maggio 2020 e non è stato rinnovato.

Per l'utilizzo dei beni, l'Esacri invia mensilmente al locatario una richiesta di indennità di occupazione.

In questo modo l'Ente ha la piena disponibilità dei beni in caso di vendita.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, le unità immobiliari saranno considerate libere e disponibili.

3.6 Servitù ed altri diritti reali

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

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

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

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

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

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

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

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

Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando

l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del *subject* (bene oggetto di stima) con *comparabile/i* appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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

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

Il procedimento del valore di trasformazione

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

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

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.
- l'analisi dei flussi di cassa scontati all'attualità (Discounted Cash Flow Analysis), che definisce il valore del bene come sommatoria dei flussi di cassa futuri (sia in termini di costi che di ricavi) che esso sarà in grado di generare, attualizzati attraverso un opportuno tasso di sconto.

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

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

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Sulla base dell'accordo di collaborazione n. 4173 del 18.01.2022 l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la valutazione all'attualità dei beni descritto allo scopo di procedere all'eventuale alienazione da parte dell'ESACRI.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

4.3.1 Analisi generale del mercato

Per descrivere la situazione del mercato immobiliare viene fatto riferimento ai dati ed alle pubblicazioni curate dall'Ufficio Studi dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) di questa Agenzia.

A livello nazionale, dopo una fase di espansione del mercato immobiliare delle compravendite, sia in ambito residenziale che in ambito non residenziale, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020 ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa flessione, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato tale anno.

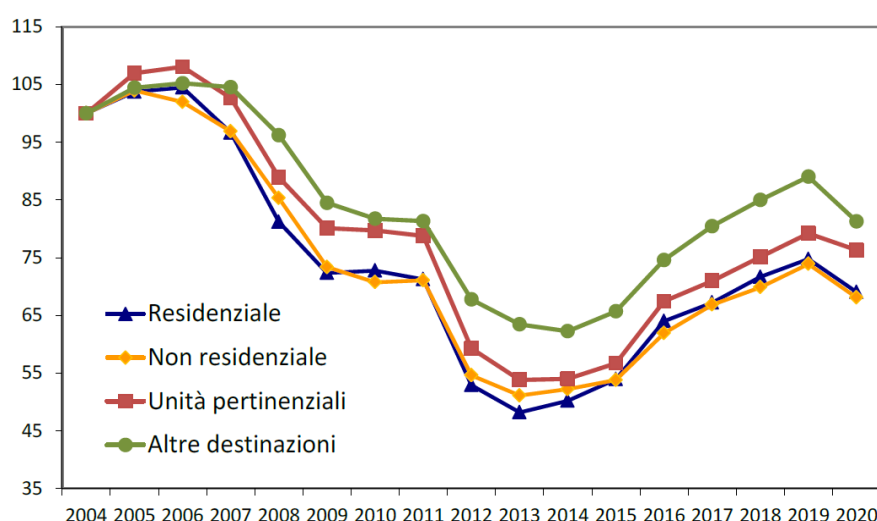


Figura 7: Indice NTN¹ nazionale – Settori residenziale, non residenziale, pertinenze ed altre destinazioni²

In linea con la flessione dei volumi di compravendita, anche le quotazioni risultano ancora generalmente in calo.

A livello regionale, le analisi del mercato immobiliare residenziale toscano³, relative al 2020, mostrano nel loro insieme una diminuzione dell'8,4% del numero di transazioni normalizzate rispetto al 2019. Nello stesso periodo nella provincia di Pisa si rileva una diminuzione dell'8,6%, in linea con il dato medio regionale.

Dai "Focus Provinciali - Il mercato immobiliare residenziale" della provincia di PISA relativi al 1° semestre 2020 e al 1° semestre 2021 risulta inoltre che la variazione % di NTN fra 1°sem 2019 e 1°sem 2020 è stata del -19,6% (-11,2% nel capoluogo) e che la variazione % di NTN fra 1°sem 2020 e 1°sem 2021 è stata del +47,5% (+26,0% nel capoluogo), evidenziando una significativa ripresa dei volumi di compravendite in ambito residenziale dopo il

¹ 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.

² Fonte: Rapporto Immobiliare 2021 – Immobili a destinazione commerciale, terziaria e produttiva - Pubblicazione OMI in collaborazione con Assilea.

³ Fonte: Statistiche Regionali Toscana 2021 – Il mercato immobiliare residenziale (periodo di riferimento anno 2020) - pubblicazione OMI.

lockdown dovuto alla pandemia da Covid-19.

4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Le unità immobiliari in valutazione ricadono nella zona OMI E2 e sono attualmente destinate rispettivamente a civile abitazione ed a locale di deposito. 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 scambiate a semestre, mediamente stabile negli ultimi anni, e la zona OMI E2 risulta essere quella con più scambi.

Per quanto riguarda i locali accessori i numeri relativi agli scambi sono più contenuti; inoltre tali tipologie di beni sono ordinariamente scambiate insieme all'unità di cui costituiscono pertinenza, per cui il relativo dato economico non risulta dichiarato singolarmente.

Con riferimento alle quotazioni per le abitazioni civili si registra, nell'ultimo periodo, un andamento stazionario, come risulta dal grafico seguente:

Andamento semestrale medio

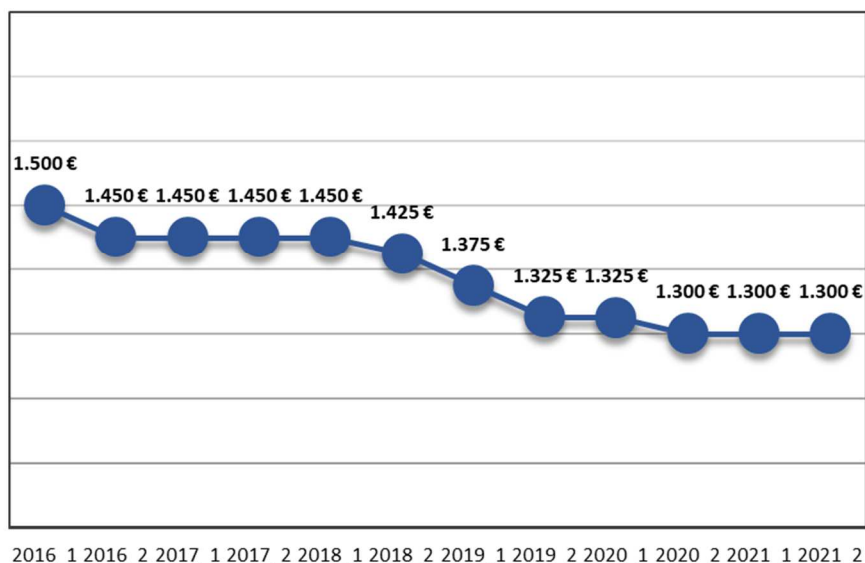


Figura 8: Andamento semestrale della quotazione media OMI per abitazioni civili in zona E2

Si riportano di seguito i valori di mercato per la compravendita contenuti nella banca dati OMI relativi al comune di San Miniato, riguardanti il 2° semestre 2021 (ultimo periodo disponibile), con riferimento alle tipologie edilizie in esame in normali condizioni di manutenzione, per la zona in cui ricade il bene da valutare:

PERIODO 2° semestre 2021			
Fascia Suburbana	Zona 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)
Abitazioni civili		1.050,00	1.550,00

Tipologia	Valore CV min (€/mq)	Valore CV max (€/mq)
Box ⁴	610,00	710,00

4.4 Metodologia estimativa adottata: esposizione del procedimento

Abitazione civile

L'analisi condotta ha evidenziato la presenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico ed omogeneo rispetto ai beni immobili dello stesso segmento di mercato di quello in stima, da cui è possibile ricavare, con riferimento alle più rilevanti caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in stima, beni a questo simili di cui siano noti i prezzi di mercato. Tale condizione consente l'applicazione della metodologia diretta declinata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima.

La comparazione viene quindi effettuata utilizzando il procedimento pluriparametrico indicato, con il quale è possibile quantificare l'influenza sul prezzo di ciascuna caratteristica di rilievo al fine di pervenire al corretto giudizio di valore.

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, infatti, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso 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).

Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente, legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo implicito" (cioè quel prezzo che esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare dell'unità di riferimento della caratteristica considerata).

Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le

⁴ A titolo puramente indicativo, non essendo valorizzata la tipologia Magazzini nella banca dati OMI nel comune di San Miniato, si riportano i valori dei box.

caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione, tramite indagine di mercato, di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati in epoca prossima a quella della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Nel caso in esame 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.

Anche per quanto riguarda l'epoca si è privilegiato la scelta di elementi di confronto compravenduti in epoca prossima a quella della stima.

Di seguito si riporta la localizzazione del subject e dei comparabili e, a seguire, una breve descrizione degli elementi presi a confronto.

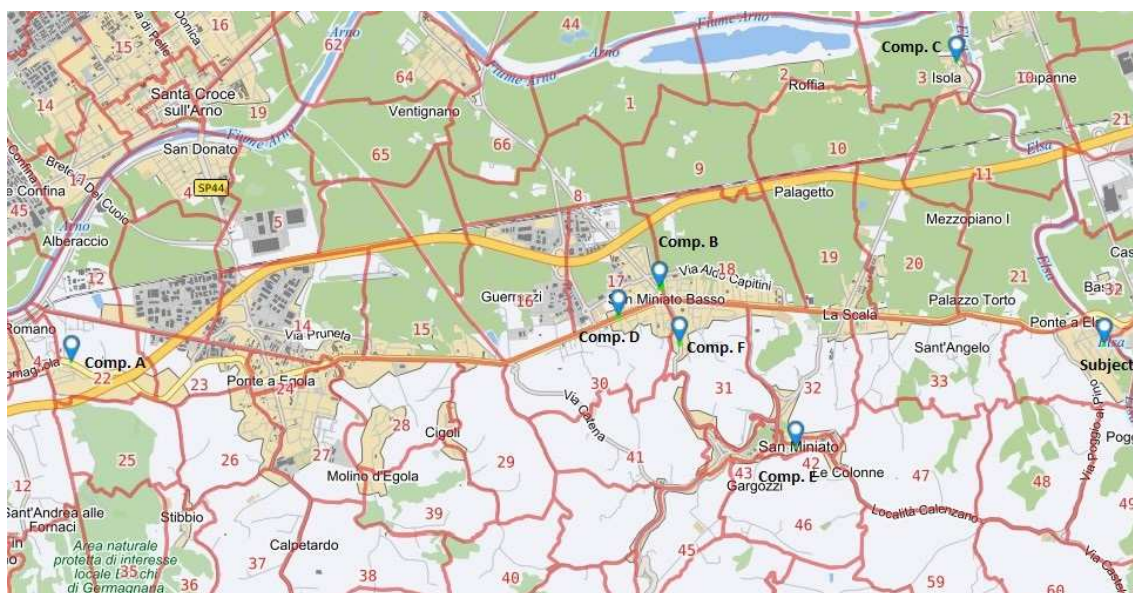


Figura 9: Localizzazione immobile in stima ed elementi di confronto

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): RSSVNT85T68I046H Repertorio: 518 / 393
Prezzo (€):		94.000,00
Data dell'atto:		06/05/2021
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Via Tosco Romagnola Ovest
	Numero civico	200
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	22
	Particella	121
	Subalterno	6
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un maggior fabbricato condominiale avente accesso mediante scale condominiali e composto da due camere, cucina, due ripostigli di cui uno al piano terra, un servizio igienico ed una corte esclusiva. Stato manutentivo normale.



Figura 10: foto comparabile Ca

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): BRNFRC87L13F839I Repertorio: 786 / 693
Prezzo (€):		93.000,00
Data dell'atto:		13/09/2021
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Viale Guglielmo Marconi
	Numero civico	8
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	17
	Particella	266
	Subalterno	28
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano primo e composto da una camera, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno, un ingresso ed un ripostiglio al piano terra. È corredato da un resede esclusivo. Stato manutentivo normale.



Figura 11: Immagine comparabile C_b

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): NNCFRZ70T15D815B Repertorio: 15174 / 11291
Prezzo (€):		76.000,00
Data dell'atto:		18/10/2021
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Via Del Mulino
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	3
	Particella	129
	Subalterno	8
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano terra e composto da una camera, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno ed un ripostiglio nel sottoscala. Stato manutentivo normale.



Figura 12: Foto comparabile C_c

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): BRNFRC87L13F839I Repertorio: 993 / 854
Prezzo (€):		93.000,00
Data dell'atto:		20/01/2022
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Via Tosco Romagnola Est
	Numero civico	403
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	17
	Particella	126
	Subalterno	17
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano primo e composto da tre camere con un angolo cottura, un servizio igienico, un disimpegno ed un ripostiglio. Stato manutentivo normale.



Figura 13: Immagine comparabile C_d

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): RSSRRT58E04I046T Repertorio: 51331 / 25524
Prezzo (€):		70.000,00
Data dell'atto:		03/09/2020
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Paolo Maioli
	Numero civico	47
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	42
	Particella	54
	Subalterno	11
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano secondo e composto da tre camere, una cucina ed un servizio igienico. Stato manutentivo scadente.



Figura 14: Foto comparabile C_e

Comparabile C_f

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio (CF): LNGRRT86T13E9190 Repertorio: 8629 / 4225
Prezzo (€):		84.500,00
Data dell'atto:		06/05/2021
Comune:		San Miniato
Zona OMI:		E2
Indirizzo	Toponimo	Via Aldo Moro
	Numero civico	103
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	31
	Particella	145
	Subalterno	12
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento posto al piano primo e composto da una camera, una cucina, un servizio igienico, un disimpegno, un guardaroba ed un ripostiglio. Stato manutentivo normale.



Figura 15: Foto comparabile C_f

Nella successiva **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.

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE																			
Segmento del mercato immobiliare				COMPARABILI (C _i = comparables)										IMMOBILE IN STIMA (S= subject)					
Immobili Residenziali				Ca		Cb		Cc		Cd		Ce				Cf			
Dati di riferimento		Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita				Compravendita			
		Estremi		Repertorio 518/393 Notaio RSSVNT85T68I046H		Repertorio 786/693 Notaio BRNFRC87L13F839I		Repertorio 15174/11291 Notaio NNCFRZ70T15D815B		Repertorio 993/854 Notaio BRNFRC87L13F839I		Repertorio 51331/25524 Notaio RSSRRT58ED04I046T		Repertorio 8629/4225 Notaio LNGRRT86T13E919O					
		Prezzo o valore assunto (€)		94.000,00		93.000,00		76.000,00		93.000,00		70.000,00		84.500,00					
		Epoca dato (Semestre/anno)		1°/2021		2°/2021		2°/2021		1°/2022		2°/2020		1°/2021		1°/2022			
		Comune		San Miniato		San Miniato		San Miniato		San Miniato		San Miniato		San Miniato		San Miniato			
		Indirizzo		Toponimo		Via Tosco Romagnola Ovest		Viale Guglielmo Marconi		Via Del Mulino		Via Tosco Romagnola Est		Via Paolo Maioli		Via Aldo Moro		Via Nazionale	
				Numero civico		200		8		5		403		47		103		96	
		Catastali		Sezione		-		-		-		-		-		-		-	
				Foglio		22		17		3		17		42		31		34	
				Part.Ille		121		266		129		126		54		145		84	
Subalterno				6		28		8		17		11		12		14			
Dati OMI della tipologia degli immobili		Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		E2		E2		E2		E2		B1		E2		E2			
		Valori all'epoca del comparabile		Minimo €/m²		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.200,00		1.050,00			
				Massimo €/m²		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.750,00		1.550,00			
		Valori all'epoca della stima:		Minimo €/m²		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.050,00		1.150,00		1.050,00		1.050,00	
				Massimo €/m²		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.550,00		1.750,00		1.550,00		1.550,00	
Caratteristiche oggetto di confronto		Consistenza ragguagliata		Superficie in m² 66,00		Superficie in m² 77,00		Superficie in m² 58,00		Superficie in m² 73,00		Superficie in m² 76,00		Superficie in m² 64,00		Superficie in m² 57,00			
		Stato manutentivo dell'edificio (Sup.Comparable)		Normale		Normale		Normale		Normale		Scadente		Normale		Scadente			
		Livello di piano dell'uiu		Primo 1,00		Primo 1,00		Terra T		Primo 1,00		Secondo senza ascensore 2,00		Primo 1,00		Primo 1,00			
		Orientamento prevalente dell'uiu		SE-SO		E-O		S		SE-SO		NE-NO		SE-SO		NE-NO			
		Stato manutentivo dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Scadente		Normale		Normale			
		Localizzazione di dettaglio dell'edificio		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale			
		Tipologia architettonica dell'edificio		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Civile			
		Qualità distributiva		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Scadente			
		Numero WC		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno			
		Numero di affacci		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Uno		Due			
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale					

4.4.2 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 un coefficiente, che tenga conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Detto coefficiente, 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 un coefficiente 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.

Nella Tabella "Test di ammissibilità" sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i suddetti coefficienti, nonché il prezzo unitario corretto, determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato 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 dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo. 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.

Nella **Tabella "B" – Test di ammissibilità** riportata a pagina successiva è stata effettuato il riallineamento dei dati individuati e la relativa verifica di ammissibilità.

Si precisa che la stima è riferita all'attualità, anche se il test di ammissibilità è stato effettuato con riferimento ai dati OMI del 2° semestre 2021 in quanto, al momento della stesura della presente, è l'ultimo periodo validato.

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ* (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		E2	E2	E2	E2	B1	E2	E2	
Prezzo rilevato (€)		94.000,00	93.000,00	76.000,00	93.000,00	70.000,00	84.500,00	$V_{OMI} \min. = \text{€m}^2$	1.050,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1°/2021	2°/2021	2°/2021	1°/2020	2°/2020	1°/2021	$V_{OMI} \max = \text{€m}^2$	1.550,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.475,00	1.300,00	$C' : (\text{€m}^{-2})$ (da scadente a normale)	400,00
	Coefficiente epoca K_{et} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	$C'' : (\text{€m}^{-2})$ (da normale a ottimo)	400,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.450,00	1.300,00	Epoca stima:	1°/2022
	Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	Valore centrale $OMI = \text{€m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.300,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)		66	77	58	73	76	64	57	
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		1.424,24	1.207,79	1.310,34	1.273,97	921,05	1.320,31	Prezzo min. ammisibile = €m^2 ($V_{OMI} \min - C'$)	650,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		1.424,24	1.207,79	1.310,34	1.300,00	811,78	1.320,31	Prezzo max ammisibile = €m^2 ($V_{OMI} \max + C''$)	1.950,00
Prezzo complessivo omogeneizzato Pc = p'Ci x ST (€)		94.000,00	93.000,00	76.000,00	93.000,00	61.694,92	84.500,00	p'c min = €	811,78
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	SI	SI		

4.4.3 **Tabella dati**

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0, 1, 2 ecc.).

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 ²
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 (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
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
	Più di Due	2
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	Più di Quattro	4
Qualità dell'affaccio	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2

Le caratteristiche dei comparativi, per le quali non sono disponibili informazioni certe, vengono valorizzate nella tabella dati con riferimento a situazioni ordinarie, così come reperite nel mercato immobiliare locale.

TABELLA "C" - DATI															
IMMOBILI IN COMPARAZIONE														IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf			
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m²	66,00	Superficie in m²	77,00	Superficie in m²	58,00	Superficie in m²	73,00	Superficie in m²	76,00	Superficie in m²	64,00	Superficie in m²	57,00
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c3	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Terra	3,00	Primo	6,00	Secondo senza ascensore	5,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c4	Orientamento prevalente dell'uiu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	S	4,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00	SE-SO	3,00	NE-NO	1,00
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	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	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00
c8	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c9	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00
c10	Numero di affacci	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00
c11	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00

4.4.4 Tabella prezzi marginali o impliciti

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

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

Caratteristica		Descrizione prezzo implicito	Unità di misura	Coeff. Kci
C ₁	Consistenza	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per l'acquisto di un mq in più di superficie commerciale	€/mq	1,00
C ₂	Stato manutentivo dell'edificio	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un migliore stato manutentivo dell'edificio (facciate e tetto o altre parti comuni) con riferimento ai costi da sostenere per passare da uno stato all'altro	€	150
C ₃	Livello di piano dell'uiu	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare (nella scala di punteggi indicata in precedenza) per un livello di piano superiore	€	3,0%
C ₄	Orientamento prevalente dell'uiu	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare (nella scala di punteggi indicata in precedenza) per un migliore orientamento prevalente	€	2,3%
C ₅	Stato manutentivo dell'uiu	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un migliore stato manutentivo interno dell'uiu con riferimento ai costi da sostenere per passare da uno stato all'altro	€	400
C ₆	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per una migliore localizzazione nell'ambito della zona OMI	€	15,6%
C ₇	Tipologia architettonica dell'edificio	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per una migliore qualità architettonica dell'edificio	€	8,8%
C ₈	Qualità distributiva	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per una migliore qualità distributiva	€	4,2%
C ₉	numero WC	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un numero maggiore di servizi igienici	€	6,6%
C ₁₀	Numero di affacci	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare per un numero maggiore di affacci	€	2,3%
C ₁₁	qualità dell'affaccio prevalente	Individua la variazione di prezzo che un operatore economico è disposto a pagare (nella scala di punteggi indicata in precedenza) per la qualità dell'affaccio	€	9,4%

I valori dei prezzi impliciti sono stati determinati a seguito di una specifica attività di ricerca e sviluppo dei prezzi impliciti svolta presso lo scrivente Ufficio Provinciale con l'eccezione di quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo ($P_{\min}$) riscontrabile fra i comparabili ammessi alle

fasi successive dell'elaborazione (nel caso specifico pari a €/mq 811,78), ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo, riscontrato sull'intero campione, per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

Nella successiva **Tabella "D" – Prezzi Impliciti**, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/rialineato del corrispondente comparabile (Pci) ovvero, per alcune caratteristiche (es. stato manutentivo), mediante la superficie dell'immobile da stimare (Sts); per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI				
Nordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'cmin	€/m²	1,00	811,78	811,78	811,78	811,78	811,78
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc2XStc	€	150,00	9.900,00	11.550,00	8.700,00	10.950,00	11.400,00
c3	Livello di piano dell'uilu	Kc3XPci	€	3,0%	2.820,00	2.790,00	2.280,00	2.790,00	1.850,85
c4	Orientamento prevalente dell'uilu	Kc4XPci	€	2,3%	2.162,00	2.139,00	1.748,00	2.139,00	1.418,98
c5	Stato manutentivo dell'uilu	Kc5XSts	€	400,00	22.800,00	22.800,00	22.800,00	22.800,00	22.800,00
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc6XPci	€	15,6%	14.664,00	14.508,00	11.856,00	14.508,00	9.624,41
c7	Tipo logia architettonica dell'edificio	Kc7XPci	€	8,8%	8.272,00	8.184,00	6.688,00	8.184,00	5.429,15
c8	Qualità distributiva	Kc8XPci	€	4,2%	3.948,00	3.906,00	3.192,00	3.906,00	2.591,19
c9	Numero WC	Kc9XPci	€	6,6%	6.204,00	6.138,00	5.016,00	6.138,00	4.071,86
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	2,3%	2.162,00	2.139,00	1.748,00	2.139,00	1.418,98
c11	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uilu	Kc11XPci	€	9,4%	8.836,00	8.742,00	7.144,00	8.742,00	5.799,32

4.4.5 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella tabella di valutazione si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima.

In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare.

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{ci} + \sum \Delta P_i$.

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino dal valore medio determinato per una percentuale superiore all'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima, devono essere scartati e il valore di mercato deve essere ricalcolato come media aritmetica dei prezzi

corretti residui e reiterato il procedimento di verifica.
Per il posto auto coperto, considerata la difficoltà di indagine diretta evidenziata al paragrafo 4.2, si ritiene di individuarne il valore in funzione di quello determinato per la tipologia ufficio.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
c1	Consistenza ragguagliata	-9,00	-7.305,98	-20,00	-16.235,50	-100	-811,78	-16,00	-12.988,40	-19,00	-15.423,73	-7,00	-5.682,43
c2	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-100	-9.900,00	-100	-11.550,00	-100	-8.700,00	-100	-10.950,00	0,00	0,00	-100	-9.600,00
c3	Livello di piano dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	3,00	6.840,00	0,00	0,00	100	1.850,85	0,00	0,00
c4	Orientamento prevalente dell'uii	-2,00	-4.324,00	-100	-2.139,00	-3,00	-5.244,00	-2,00	-4.278,00	0,00	0,00	-2,00	-3.887,00
c5	Stato manutentivo dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100	22.800,00	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	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	0,00	0,00
c8	Qualità distributiva	-100	-3.948,00	-100	-3.906,00	-100	-3.192,00	-100	-3.906,00	-100	-2.591,19	-100	-3.549,00
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c10	Numero di affacci	100	2.162,00	100	2.139,00	100	1.748,00	100	2.139,00	100	14.18,98	100	1943,50
c11	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uii	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		-23.315,98		-31.691,50		-9.359,78		-29.983,40		8.054,92		-20.774,93
	P_c		94.000,00		93.000,00		76.000,00		93.000,00		61.694,92		84.500,00
	$P_c + \sum \Delta P_i$		70.684,02		61.308,50		66.640,22		63.016,60		69.749,83		63.725,07
1^a SINTESI	$P_{C \text{ corretto}}$		1.240,07		1.075,59		1.169,13		1.105,55		1.223,68		1.117,98
	$\Delta_{\text{medio}} \%$		7,33%		-6,90%		1,19%		-4,31%		5,92%		-3,23%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato
												prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m²)	1.155,33
												% di scostamento accettato	10%
												Valore 1^a sintesi (€)	65.853,81

Locale di sgombero

Per il locale di sgombero, considerata la difficoltà di indagine diretta evidenziata al paragrafo 4.2, non è stato possibile individuare sufficienti e adeguati dati di scambio relativi a beni analoghi a quello in stima.

Tuttavia è possibile considerare tale bene quale pertinenza di un'altra unità immobiliare che rientra in un segmento di mercato sufficientemente dinamico da poter giustificare l'utilizzo del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA.

Pertanto il valore di mercato viene determinato moltiplicando la superficie commerciale del bene con il suo valore unitario, derivato in percentuale rispetto a quello di un bene, del quale l'oggetto della stima può rappresentare una pertinenza.

Nello specifico è possibile considerare il locale di sgombero quale pertinenza dell'abitazione stimata.

In particolare, tenuto conto dei dati presenti nella banca dati OMI, con riferimento alla zona OMI E2 di San Miniato risulta che il rapporto fra il valore medio dei box ed il valore medio delle abitazioni nel 2° semestre 2021 è pari a circa 0,60.

Trattandosi di un locale di sgombero, per altro con accesso non diretto da strada, si ritiene adeguato applicare un coefficiente pari a 0,30, in analogia con l'ordinario apprezzamento del mercato locale; pertanto si determina come segue il valore dello stesso:

$$V_{\text{locale di sgombero}} = 0,30 \times \text{€/mq } 1.155,33 \times \text{mq } 8 = \text{€ } 2.772,79.$$

5. CONCLUSIONI

Nel presente elaborato è stata sviluppata la stima di due unità immobiliari, una abitazione ed un locale di sgombero, 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 dell'abitazione, considerata l'esistenza di una sufficiente dinamica di mercato per immobili simili, 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).

Mentre il locale di sgombero, considerata l'impossibilità di individuare adeguati e sufficienti elementi di confronto, è stato stimato come pertinenza di un'altra unità immobiliare.

Pur essendo concesse in uso a privati, le unità immobiliari non risultano, allo stato attuale, interessate da un contratto di locazione vero e proprio; pertanto, ai fini della presente valutazione, sono state considerate libere e disponibili.

Per l'espletamento dell'incarico è stato effettuato il sopralluogo, esterno ed interno, in data 07.03.2022.

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 come segue:

Abitazione (sub 14 – mq 57)	€ 65.900,00
Locale di sgombero (sub 15 – mq 8)	€ 2.800,00

pari a complessivi

€ 68.700,00

(euro sessantottomilasettecento/00).

La presente stima è stata redatta sui seguenti presupposti:

- qualsiasi valutazione in ordine a servitù, vincoli, ipoteche o altro è effettuata sulla base della documentazione fornita;
- non sono state eseguite verifiche su autorizzazioni, concessioni edilizie, condoni (tranne dove espressamente indicato). Pertanto la presente valutazione si basa su quanto indicato e documentato dalla Committenza e si declina qualsiasi responsabilità in ordine alla veridicità delle notizie assunte, considerando le stesse perfettamente regolari;
- il bene viene valutato sulla base delle risultanze del sopralluogo.

La presente perizia di stima viene fornita al solo scopo di procedere all'eventuale acquisto dell'immobile in parola. Non sono consentiti usi diversi.

Pisa, 29 marzo 2022

Il Responsabile Tecnico
Giovanna Poli
Firmato digitalmente

Il Direttore
Massimo Bertolaccini
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

ALLEGATI

1

Documentazione fotografica

1. Documentazione fotografica



Stanza da letto



Ingresso servizio igienico



Servizio igienico



Disimpegno



Cucina-pranzo



Ingresso ripostiglio al piano ammezzato



Esterno subject