

prot. n. 191758
del 15 07 2021

oggetto

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UN FABBRICATO
DESTINATO A MAGAZZINO E CORTE PERTINENZIALE
UBICATI NEL COMUNE DI CITTA' DI CASTELLO FRAZ.
BADIA PETROIA.**



Direzione Regionale Umbria - D.P. Perugia - Ufficio Provinciale Territorio di Perugia
Via Canali 12 - 06122 Perugia - email: dp.perugia@agenziaentrate.it - PEC: dp.perugia@pce.agenziaentrate.it

committente

Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana - Via Toscana, 12 -
00187 Roma.

prot. 191758/2021

**AGENZIA ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI PERUGIA
UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO**

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UN FABBRICATO DESTINATO A
MAGAZZINO E CORTE PERTINENZIALE UBICATI NEL COMUNE DI CITTA'
DI CASTELLO FRAZ. BADIA PETROIA.**

INDICE

PREMESSA	2
1 DESCRIZIONE IMMOBILI	3
2 IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI	3
3 CONSISTENZE	4
4 DESTINAZIONE URBANISTICA	4
5 ESAME DEI DATI TECNICO LEGALI.....	8
6 SCOPO DELLA STIMA	9
7 ANALISI GENERALE DEL MERCATO	9
8 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO.....	10
9 INDICATORI DI MERCATO	11
10 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....	11
11 MARKET COMPARISON APPROACH	12
12 VALORE DI MERCATO	16
CONCLUSIONI.....	17
ALLEGATI	19

PREMESSA

L'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana (di seguito anche solo "ESACRI in LCA" o "ESACRI"), Ente pubblico non economico, con sede legale in Roma, Via Toscana n.12, codice fiscale n. 01906810583 e partita IVA n. 01019341005, ha sottoscritto con la Direzione Centrale di questa Agenzia in data 28/10/2020 un protocollo d'Intesa (prot. 339829), per attività di valutazione immobiliare tecnico estimativa. Con atto esecutivo prot. n. 191758 del 15/07/2021 venivano individuati alcuni immobili ubicati nel Comune di Città di Castello, per i quali, la competenza per la formulazione delle relative perizie tecnico-estimative, volte alla determinazione del più probabile valore di mercato, spetta all'Ufficio Provinciale Territorio di Perugia.

La presente perizia riguarda l'immobile identificato al foglio n. 258 particella n. 168 ricadente in Frazione Badia Petroia di Città di Castello, intestato all'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma proprietà 1/1.

La stima è propedeutica alla valutazione del bene per un'eventuale alienazione. Preso atto delle finalità con le quali l'incarico è stato conferito, l'Agenzia del Entrate emette il seguente elaborato con il quale si provvede alla stima del valore di mercato del bene riferito all'attualità.

L'Amministrazione richiedente non potendo attendere il ristabilirsi di quelle condizioni che permettano lo svolgimento delle attività esterne senza alcun rischio sanitario per il personale addetto (interrotte in Umbria da marzo 2020), stante il grave contesto di emergenza sanitaria in corso), dichiarava la disponibilità ad accettare per i beni immobiliari, oggetto di valutazione, un elaborato estimativo senza sopralluogo, nella consapevolezza che il predetto possa essere espresso, in termini generali, con dei margini di incertezza ben più ampi dell'ordinario.

La presente valutazione verrà pertanto svolta senza sopralluogo e in assenza di documentazione fotografica di parte, affidando la conoscenza dell'immobile agli atti di questo Ufficio, alle conoscenze dirette della zona e, a titolo di esempio, alle informazioni ricavabili mediante il SIT - Sistema Informativo Territoriale di questa Agenzia.

Si dà atto che la documentazione fotografica riferita al bene in perizia, a parere peritale, permette di fornire elementi sufficienti ad emettere la presente valutazione.

Premesso quanto sopra, si emette il seguente elaborato con il quale si provvede alla valutazione dei beni immobiliari di cui all'oggetto al fine di poter determinare il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità.

1 DESCRIZIONE IMMOBILI

Oggetto di valutazione è un fabbricato di caratteristiche e dimensioni estremamente modeste ricadente in zona periferica, rispetto al centro urbano di Città di Castello e più precisamente all'interno del centro urbano della piccola frazione di Badia Petroia, che dista circa 10 km dal capoluogo.

Il fabbricato, destinato a magazzino, si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione, ed è provvisto di una piccola corte pertinenziale a fondo naturale.

L'immobile si sviluppa esclusivamente a piano terra: le strutture portanti sono realizzate in muratura ordinaria di pietra e mattoni, ed il tetto è a falde inclinate del tipo a capanna, ricoperto da manto di copertura in tegol-coppo.

L'ingresso è dotato di un portone in legno di vecchia fabbricazione.

La piccola corte, con giacitura in lieve pendenza, è a fondo naturale ed è ricoperta da vegetazione spontanea.

La zona, dotata di opere di urbanizzazione ordinarie, in quanto ricadente all'interno del centro urbano, è scarsamente servita da mezzi pubblici, in generale dista circa 6 km da importanti arterie di traffico come la SS. 3 bis, è circondata da un contesto paesaggistico di livello significativo con luoghi tipici della ruralità e della civiltà contadina.

Per quanto riguarda i collegamenti viari il livello è ordinario, infatti l'immobile ricade in aderenza ad una strada ad uso pubblico all'interno della frazione di Badia Petroia, che si sviluppa lungo la S.P. 104 che, diramandosi dalla SS.3 bis, collega l'Umbria alla Toscana.

2 IDENTIFICATIVI DEGLI IMMOBILI - DATI CATASTALI

Il bene risulta censito agli atti del catasto terreni con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superfici mq	Reddito Dominicale €.	Reddito Agrario €
258	168	Ente Urbano	22	/	/

Il bene risulta censito agli atti del catasto fabbricati con i seguenti identificativi:
Ditta: Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma proprietà 1/1.

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria e Classe	Consistenza vani / mq	Superficie Catastale mq. (DPR 138/98)	Rendita Catastale €
Fabbricato	258	168	/	C/2 1	mq 10	/	7,75

Dall'esame degli atti si ritiene necessario regolarizzare quanto prima i dati del bene in valutazione nell'archivio censuario catastale, e comunque prima di un'eventuale alienazione, in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità: assenza di planimetria catastale e consistenza censuaria (CEU) non conforme a quella ricavata dalla mappa catastale, ritenuta più attendibile a seguito del confronto della stessa con le ortofoto disponibili sul SIT.

3 CONSISTENZE

La consistenza del fabbricato, per il quale non risulta presente una planimetria castale, è stata ricavata dal suo sedime riportato nelle mappe catastali (misurata direttamente sull'elaborato grafico agli atti di questa Amministrazione) ed il terreno verrà considerato come una pertinenza dello stesso visto che è posto in aderenza a quest'ultimo e non avrebbe alcuna autonomia reddituale se valutato separatamente. Per il calcolo della corte verrà adottata la superficie fondiaria della particella, decurtata dell'area di sedime del fabbricato, ottenendo complessivamente:

Quadro di riepilogo delle consistenze

magazzino piano terra	$\text{mq } 14 \times 1.00 = 14 \text{ mq}$
corte	$\text{mq } 8 \times 0.05 = 1 \text{ mq}$

La consistenza totale, corrispondente a 15 mq, viene ricavata praticando un fattore di ragguaglio per la corte esterna pari al 5%, secondo gli usi locali e l'esperienza di questo Ufficio in casi simili, viste le caratteristiche e la sua modesta superficie.

Non si ritiene, viste le caratteristiche e la modestia del bene immobile peritato di subordinare la valutazione dello stesso alla sua completa regolarizzazione nell'archivio cartografico catastale. Per le difformità rilevate si rimanda a quanto già riportato nel paragrafo precedente.

4 DESTINAZIONE URBANISTICA

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in perizia, a seguito della Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016 e Parte Operativa approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020 sono le seguenti:

Le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree in perizia sono state fornite dal Comune di Città di Castello con nota acquisita agli atti di questo Ufficio con prot. n. 66588 del 10 giugno 2021. Di seguito si riportano gli ambiti, di cui alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale vigente – Parte Strutturale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016 e Parte Operativa approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020, in cui ricadono i beni oggetto di stima:

- Tessuti prevalentemente residenziali (parte strutturale);
- "Tr2" - Tessuti di impianto non recente (parte operativa).

Si riportano di seguito le relative prescrizioni:

Art. 132 Città consolidata o in via di consolidamento. Direttive

1. La Città consolidata o in via di consolidamento costituisce la parte preponderante degli insediamenti esistenti, sia residenziali che produttivi, che presenta un assetto morfologico continuo e prevalentemente definito,

contraddistinto anche da una consistente densità dell'edificazione e della presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive.

2. Il PRG-PS individua la Città consolidata o in via di consolidamento composta da: Tessuti prevalentemente residenziali e Tessuti prevalentemente per attività e servizi.

3. Per Tessuti prevalentemente residenziali si intendono quelle parti dell'insediamento del Capoluogo, delle Frazioni e degli altri centri formati generalmente da:

a) tessuti di impianto non recente costituiti da parti di insediamento del Capoluogo e delle Frazioni che presentano una identità storico-culturale definita dall'impianto non recente di origine prevalentemente rurale ormai ricompresi nello Spazio urbano, che hanno perso la funzione rurale originaria e parti di insediamento localizzati nell'area perimurale della Città storica del Capoluogo con funzione di mediazione tra la città murata e le espansioni più recenti, e comprensivi di eventuali dotazioni; per tali tessuti la finalità del Piano è di consentirne la valorizzazione anche con l'introduzione di nuovi usi compatibili;

b) tessuti di impianto recente prevalentemente residenziali, in prevalenza configurati e definiti nelle caratteristiche morfologiche e tipologiche, caratterizzati dalla concentrazione di funzioni abitative e produttive/commerciali/di servizio, generati anche dalla attuazione delle previsioni del PRG previgente, e dalla presenza di manufatti per l'attività produttiva ormai dismessi, di interventi di sostituzione edilizia anche fuori scala rispetto al contesto urbano di appartenenza, nonché da importanti elementi della struttura urbana e del suo funzionamento, costituiti da dotazioni di interesse sovracomunale, comunale e locale; per i tessuti residenziali la finalità del Piano è di consentirne il mantenimento, il completamento edilizio e delle dotazioni e la riqualificazione urbana e del patrimonio edilizio, anche adeguandoli a nuove esigenze energetico-ambientali e per usi residenziali o compatibili con la residenza, senza peraltro accrescerne la consistenza urbanistica oltre i limiti stabiliti dalla disciplina di PRG-PS, nonché di implementarne le modalità di accesso e di trasporto, di rinnovare/riqualificare le aree dismesse e gli spazi aperti;

c) spazi aperti a dominante verde sono porzioni della città per diversi motivi non coinvolte nel processo di edificazione, che il Piano intende mantenere prevalentemente liberi, anche perché nella maggior parte dei casi ricadenti in fasce di rispetto.

4. Per Tessuti prevalentemente per attività e servizi, si intendono gli insediamenti di relativa recente realizzazione, caratterizzati dalla concentrazione di funzioni produttive/commerciali/di servizio, le cui esigenze di trasformazione secondo i casi riguardano sostanzialmente interventi di miglioramento energetico-ambientale e/o di modifica e/o trasformazione dell'edilizia esistente, di integrazione e diversificazione funzionale, di riqualificazione degli spazi aperti, mantenendo l'impianto urbanistico attuale, fino ad interventi di rinnovo e rigenerazione urbana. Per essi la finalità del Piano è di migliorarne le prestazioni ambientali, di mantenere e migliorare l'impianto urbanistico esistente, adeguare a nuove esigenze per lo svolgimento di attività le costruzioni esistenti, ovvero di rinnovare completamente l'assetto urbanistico-funzionale, assicurando in ogni caso la compatibilità ambientale ed urbanistica degli interventi edilizi ed urbanistici.

5. In riferimento ai caratteri ed alle finalità di cui al comma 3, il PRG-PO definisce la specifica disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali, eventualmente articolandola in ragione delle morfologie urbane e delle tipologie edilizie specifiche, delle diverse densità edilizie, delle dotazioni territoriali, degli impianti e infrastrutture tecnologiche, delle funzioni, congruenti con la residenza, da allocare, individuando anche spazi aperti da destinare a verde privato o simile classificazione. In particolare in tessuti di impianto non recente, in ragione delle reali condizioni di fatto, possono essere distinti: edifici/edificato esistente di possibile ampliamento; edifici incongrui di possibile demolizione; porzioni di suolo edificabili; porzioni di suolo libere da mantenere tali, come verde privato, aree di pertinenza, ecc.

6. In riferimento ai caratteri ed alle finalità di cui al comma 4, il PRG-PO definisce la specifica disciplina dei Tessuti prevalentemente per attività e servizi, eventualmente articolandola in ragione delle diverse densità edilizie, attività e destinazioni d'uso, comprese dotazioni pubbliche ed eventuale residenza esistenti, spazi aperti pubblici e privati, nonché individuando le parti da sottoporre a riqualificazione e rinnovo urbano ai sensi dell'Art. 138.

7. Appartengono alla Città consolidata o in via di consolidamento, oltre quanto specificato ai commi precedenti, anche le aree interessate da piani attuativi approvati prima della data di adozione del presente PRG-PS. In ciascuna di tali aree si applica la disciplina definita dal relativo strumento urbanistico attuativo. Il PRG-PO stabilisce la disciplina sostitutiva di quella di detti strumenti urbanistici attuativi allo scadere della loro vigenza.

8. Il PRG-PO, all'interno della Città consolidata o in via di consolidamento, identifica, perimetra e disciplina le dotazioni esistenti ed eventualmente previste, nel rispetto delle norme di cui alla Parte Seconda TITOLO III delle presenti norme.

9. Il PRG-PO, ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al comma 3, può individuare nella Città consolidata o in via di consolidamento Aree da riqualificare di cui all'Art. 135, anche ricomprendenti altre componenti dello Spazio urbano, da sottoporre ad attuazione indiretta ordinaria o mediante programma urbanistico, che disciplina in conformità con le norme del PRG-PS.

Art.44 Tessuti prevalentemente residenziali

1. La disciplina dei Tessuti prevalentemente residenziali è riportata nella seguente Tabella.

Sono sempre applicabili gli incrementi riconosciuti ai fini della riqualificazione urbanistica, architettonica, strutturale e ambientale degli edifici esistenti di cui agli Artt.75-79 LR1/2015. La progettazione degli interventi avviene del rispetto della DGR 852/2015 ove applicabile.

2. Il PRG-PO ai sensi dell'Art.132 PRG-PS individua, classifica e disciplina i seguenti Tessuti della Città consolidata o in via di consolidamento:

- ☐ Edifici isolati o in forma aggregata prevalentemente di origine rurale - Tr1
- ☐ Tessuti di impianto non recente a densità medio-bassa - Tr2
- ☐ Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente puntiformi a densità medio-bassa - Tr3
- ☐ Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente puntiformi a densità media - Tr4
- ☐ Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente in linea a densità medio-alta - Tr5

□ Tessuti di impianto recente a pianificazione unitaria - Tr6

3. La disciplina dei Tessuti di cui al comma 2 è riportata nella Tabella che segue:

Tabella Art.44 – Disciplina dei Tessuti della Città consolidata o in via di consolidamento						
Componente	Categorie di intervento	Indice fondiario Iuf mq/mq	Destinazione d'uso	Indice di copertura	Hmax	Indice di permeabilità
Tessuto Tr1 Edifici isolati o in forma aggregata prevalentemente di origine rurale	Tutte, con NC e RU nei limiti di cui alla presente disciplina	Esistente (1) Iuf 0,15 mq/mq o Ampliamento 20% SUC esistente in adiacenza o a distanza per max 100mq SUC	Ab: Ab1, Ab3, Ab4 (2) Sc: Sc1-6,Sc9 Sp: tutte T: TPE1-2, TP1, TC.EV RA: RA1.1.1, RA1.3, RA1.4, RA1.6; RA2.2, RA2.3, RA2.4, RA2.5, RA2.6, RA2.7; RA4, RA5 PA: PA1	Esistente In caso di RE, NC e RU max 60% della Sf	Esistente In caso di RE, NC e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 40% della Sf
Tessuto Tr2 Tessuti di impianto non recente a densità medio-bassa	Tutte	Esistente (1) Iuf 0,30 mq/mq		Esistente In caso di NC e RU max 40% della Sf	Esistente In caso di NC pari a 7,00 ml	In caso di DR, NC e RU min 40% della Sf
Tessuto Tr3 Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente puntiformi a densità medio-bassa	Tutte	Esistente (1) Iuf 0,50 mq/mq	Ab: Ab1, Ab3 Sc: Sc1-6,Sc9 Sp: tutte T: TPE, TP, TC.EV, TC.M1-3, TR con esclusione delle discoteche RA: RA1; RA2.2, RA2.3, RA2.4, RA2.5, RA2.6; RA4, RA5 PA: PA1, PA3	Esistente In caso di NC e RU max 45% della Sf	Esistente In caso di NC e RU pari a 7,00 ml	In caso di DR, NC e RU min 40% della Sf
Tessuto Tr4 Tessuti di impianto recente con tipologie edilizie prevalentemente puntiformi a densità media		Esistente (1) Iuf 0,70 mq/mq		Esistente In caso di NC e RU max 55% della Sf	Esistente In caso di NC e RU pari a 10,50 ml	In caso di DR, NC e RU min 40% della Sf
Tessuto Tr5 Tessuti di impianto recente con tipologie prevalentemente in linea a densità medio alta		Esistente (1) Iuf 0,85 mq/mq		Esistente In caso di NC e RU max 65% della Sf	Esistente In caso di NC pari a 15,00 ml	
Tessuto Tr6 Tessuti di impianto recente a pianificazione unitaria	Tutte	Disciplina del Piano attuativo che li ha generati; medesima disciplina per lotti ancora da completare				

Note:

(1) Con riferimento all'Indice Iuf per "Esistente" si intende la quantità edificatoria legittimamente realizzata o assentita. Qualora l'"Esistente" risulti inferiore alla capacità edificatoria riconosciuta dal PRG-PO, è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento dell'Indice Iuf fissato per ciascun Tessuto. Non esprimono capacità edificatoria suoli che, ancorché classificati nei Tessuti, sono asserviti a edifici già realizzati o di cui è autorizzata la realizzazione, e che quindi hanno già espresso la loro edificabilità.

(2) Destinazione d'uso Ab4: attività di agriturismo in ambito urbano.

4. Gli incentivi premiali riconosciuti all'Art.23 ai fini della mitigazione della vulnerabilità urbana sono aggiuntivi rispetto ad altri incentivi e possono

determinare densità superiori a quelle indicate nella Tabella, comunque nei limiti stabiliti all'art.38 c.5 LR 1/2015.

5. Gli incrementi o incentivi per premialità o compensazione, riconosciuti dal PRG-PO, consistono nella maggiorazione della SUC esistente, anche in eccedenza ai limiti di incremento della SUC stabiliti dalle norme di componente. La quota eccedente di SUC, se non localizzabile in situ con soddisfacente soluzione progettuale, può essere trasferita negli Ambiti di trasformazione di cui all'Art.53, entro i limiti di SUC aggiuntiva o di incremento stabiliti dalla disciplina di Ambito.

6. Qualora all'interno o in adiacenza dei Tessuti ricadano componenti della Rete ecologica locale urbana, in caso di intervento occorre assicurare un distacco tra edificio e componente di Rete ecologica di almeno 5,00 ml, che sarà sistemato a verde di mitigazione. In caso di manifesta e motivata impossibilità di realizzare tale distacco, questo è ridotto a 2,00 ml.

7. Nel caso delle aree in località Fraccano classificate Tr1* a seguito dell'accoglimento parziale di osservazioni, ai sensi del parere del Servizio geologico della Regione Umbria del 04/12/2019 si prescrive che in sede di progettazione sarà necessario effettuare indagini e studi geologici atti a valutare con precisione lo spessore della coltre eluviocolluviale e considerare gli accorgimenti progettuali atti ad escludere qualunque elemento di rischio idrogeologico.

Le norme tecniche della parte operativa, prevedono per il comparto l'attribuzione di un indice di edificabilità pari a 0.3 mq/mq ed un indice di copertura e di permeabilità del lotto pari al 40%, ovvero il mantenimento della volumetria esistente qualora la stessa superi le previsioni assegnate.

Da una verifica tecnica effettuata appare che le volumetrie in essere pressoché saturino le previsioni urbanistiche, inoltre in considerazione dei vincoli, dei limiti all'edificabilità (distanze dai confini, strade ed edifici), non appare possibile realizzare ulteriori ampliamenti.

Per i motivi sopra esposti non si considerano edificabilità residue.

Vincoli principali:

- Vincolo idrogeologico.

5 ESAME DEI DATI TECNICO LEGALI

È pervenuta allo scrivente Ufficio da parte della committenza, la seguente documentazione allegata alla richiesta di stima:

- Richiesta di perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto (Atto esecutivo per attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa Prot. n. 80982 del 15/07/2021);
- Nota acquisita da questo Ufficio in data 27/07/2021 con prot. n. 203173 riguardante i beni da valutare e per i quali si ritiene
"che le unità immobiliari in oggetto siano nello stato libero e certamente nella piena disponibilità dell'Ente. Non risulta, inoltre, che detti immobili, peraltro vetusti, siano gravati da qualsivoglia peso servitù e vincolo. Per le suddette motivazioni risulta impossibile esprimere alcun parere circa la

regolarità di qualunque norma tecnica e/o conformità degli impianti sicuramente inesistenti e sicurezza dei locali”.

Inoltre l'Amministrazione richiedente non potendo attendere il ristabilirsi di quelle condizioni che permettano lo svolgimento delle attività esterne senza alcun rischio sanitario per il personale addetto (interrotte in Umbria da marzo 2020), stante il grave contesto di emergenza sanitaria in corso), dichiara la disponibilità ad accettare per i beni immobiliari, oggetto di valutazione, un elaborato estimativo senza sopralluogo, nella consapevolezza che il predetto possa essere espresso, in termini generali, con dei margini di incertezza ben più ampi dell'ordinario.

- Nota del Comune di Città di Castello, acquisita da questo Ufficio prot.n.66588 del 10 giugno 2021 finalizzata a fornire le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente;
- Nota della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio dell'Umbria prot.n.13526/2021 finalizzata all'individuazione di eventuali provvedimenti di interesse culturale per l'immobile in perizia; l'Ente non ha evidenziato la presenza di vincoli ma il predetto essendo "di proprietà di Ente di diritto privato senza scopo di lucro, rimane sottoposto a regime di tutela ope legis, fino a eventuale esito negativo della procedura denominata "Verifica dell'Interesse Culturale".

Si precisa che l'attività di ispezione ipotecaria svolta sul proprietario e limitata al cespite immobiliare peritato è risultata negativa.

Non essendo pervenuta alcuna documentazione tecnica relativa agli stati autorizzativi e d'esercizio degli immobili, si esegue la stima nel presupposto che la costruzione sia regolarmente autorizzata ed eseguita nel rispetto della disciplina tecnico-edilizia ed urbanistica.

La stima è stata eseguita nel presupposto che, alla data di riferimento, il complesso immobiliare si potesse considerare libero da vincoli locativi, conforme alle norme urbanistiche e ambientali vigenti nonché privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali di qualsiasi tipo.

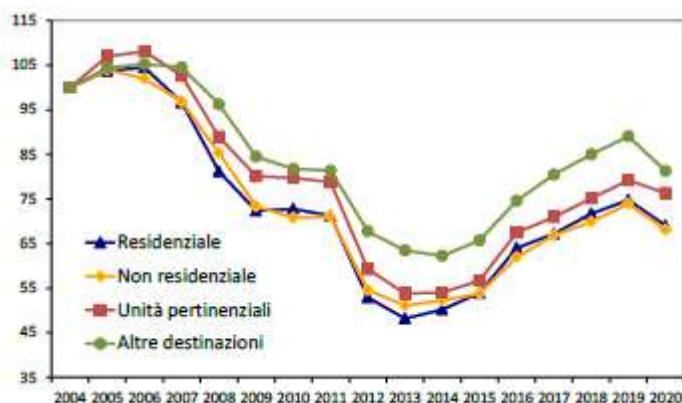
6 SCOPO DELLA STIMA

Come richiesto dalla committenza, questa Agenzia avrà il compito di individuare il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni, così come individuati e descritti ai paragrafi precedenti, intesi nella piena proprietà dell'ente committente, al fine di una possibile alienazione degli stessi.

7 ANALISI GENERALE DEL MERCATO

Nel "Rapporto Immobiliare 2021 - Immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva" dell'Osservatorio Mercato Immobiliare di quest'Agenzia pubblicato il 27 maggio 2021 vengono riportati i valori nazionali dei volumi delle compravendite, espressi in termini di Numero di Transazioni Normalizzate, riferite al 2020 rispetto all'anno precedente. Dopo una fase di espansione del mercato immobiliare in generale, e dei vari settori del mercato non residenziale in particolare, che durava ininterrottamente dal 2014, il 2020

ha segnato, come facilmente prevedibile, un'improvvisa cesura, per effetto delle misure poste in atto dal governo in relazione all'emergenza sanitaria che ha contrassegnato l'anno trascorso.



Relativamente ai valori di mercato è stata calcolata, per ognuna delle tipologie immobiliari non residenziali, una quotazione media aggregata nei diversi ambiti territoriali (regione, area geografica e nazionale), elaborando le quotazioni OMI pubblicate nel I e II semestre del 2020 e pesandole sullo stock immobiliare di ciascun comune. I dati nazionali e per area territoriale, riportati nella tabella seguente, mostrano ancora, stavolta in continuità e senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori, con tassi che vanno dal -2,7% dei negozi al -1,5% rilevato nel comparto degli uffici.

Area	Quotazione media Uffici 2020 (€/m²)	Var % 2020/19	Quotazione media Negozi 2020 (€/m²)	Var % 2020/19	Quotazione media Capannoni 2020 (€/m²)	Var % 2020/19
Nord Ovest	1.501	-0,1%	1.600	-1,7%	501	-1,8%
Nord Est	1.333	-0,8%	1.579	-1,2%	454	-1,2%
Centro	1.515	-2,4%	1.662	-2,9%	519	-1,5%
Sud	1.060	-3,7%	1.280	-4,8%	398	-2,5%
Isole	1.039	-1,9%	1.230	-1,8%	420	-0,8%
ITALIA	1.335	-1,5%	1.482	-2,7%	469	-1,6%

L'indice delle quotazioni OMI conferma come la tendenza di segno negativo sia ormai almeno decennale; i negozi sono il segmento del non residenziale con la maggior perdita di valore, ormai prossima al 25% dal 2008.

8 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO DI RIFERIMENTO

In base ai dati più aggiornati a disposizione di questo Ufficio, riferiti al 2019, nel Comune di Città di Castello (PG) il numero di transazioni normalizzate (NTN) riferite al segmento non residenziale ed in particolare a quello dei magazzini, i volumi transati, rispetto all'anno precedente, hanno registrato un incremento di circa il 39%.

All'incremento delle transazioni (poco significativo in quanto riferito ad un numero scarso di immobili) corrisponde però - sulla base di verifiche puntuali effettuate - una debole flessione delle quotazioni immobiliari.

9 INDICATORI DI MERCATO

La ricerca del valore di mercato degli immobili è stata supportata da diversi rilievi economici, mirati alla ricerca di informazioni relative a beni con caratteristiche analoghe al bene in oggetto.

Vari rilievi economici, diretti sia all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe ai beni in perizia, sia alla ricerca di prezzi effettivamente praticati in compravendite, sono stati condotti nella Provincia di Perugia con l'intento di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, necessari alla formulazione del giudizio di stima, tenendo conto anche della potenziale destinazione dei beni da stimare.

I dati che sono stati acquisiti con indagini dirette, presso agenzie immobiliari ed operatori del settore, sono stati messi a confronto con i valori forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia oltre che dal listino della camera di Commercio, come di seguito riportato:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia:
Comune di Città di Castello
periodo di riferimento 2° semestre 2020:
fascia periferica D2:
magazzini: da 320 a 380 €/mq;
- Listino prezzi Camera di Commercio
- Comune di Città di Castello
periodo di riferimento IV° trimestre 2020:
capannone artigianale agibile: da 250 a 350 €/mq;
capannone artigianale da ristrutturare: da 200 a 300 €/mq.

L'attività estimale di questa Agenzia è stata supportata, oltre che dai rilievi economici sopra esposti, dal confronto con stime e transazioni redatte di recente per beni con caratteristiche simili a quelle oggetto di valutazione.

10 Metodologia Estimativa Adottata

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

Dall'analisi del mercato di riferimento, pur presentandosi un segmento immobiliare poco dinamico è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

La corte da alienare, in considerazione della sua inedificabilità, dovuta al fatto che l'edificio presente satura la potenzialità edificatoria, inoltre le sue dimensioni piuttosto ridotte ed in aderenza alla viabilità pubblica non permettono alcun intervento, è stata stimata congiuntamente all'edificio quale pertinenza dello stesso ragguagliandone la superficie.

11 MARKET COMPARISON APPROACH

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le 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 oggetto di atti di trasferimento di diritti reali di epoca nota e ricadenti in un intervallo di tempo prossimo alla data di 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).

Costituzione del campione

Presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quelli in stima in quanto:

- sono noti i relativi prezzi di compravendita;
- sono stati compravenduti in epoca nota e in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima;
- sono appartenenti alla stessa zona omogenea di mercato;
- sono tra di loro compatibili per destinazione d'uso;
- posseggono superfici principali appartenenti alla stessa classe di superficie.

Nello specifico sono stati assunti come elementi di comparazione atti di compravendita relativi all'alienazione di immobili con destinazione magazzino e ubicati nel territorio comunale.

Ciò premesso sono stati reperiti un insieme di comparables i cui dati di riferimento storico ed economico sono riportati nella specifica scheda di calcolo in allegato e qui di seguito elencati nella tabella.

DATI	Ca	Cb	Cc	Cd
tipologia fonte	atto c/v	atto c/v	atto c/v	atto c/v
estremi	Atto Rep. 17346/8736 notaio L. Schettino	Atto Rep. 2859/2188 notaio M. Citti.	Atto Rep. 43792/19163 notaio M. Fanfani.	Atto Rep. 2318/1790 notaio M. Citti.
data	14/01/2020	29/10/2019	18/12/2019	05/04/2019
Prezzo	€ 25.000,00	€ 16.000,00	€ 6.000,00	€ 23.833,00
Comune	Città di Castello	Città di Castello	Città di Castello	Città di Castello
toponimo	Voc. Val dipetrina	Fraz. Meltina	Fraz. S. Secondo	Voc. Vescovado Fontecchio
n° civico	snc	snc	snc	snc
foglio	173	149	214	151
particella	165	2247	222	108
subalterno	/	/	5	/

Si effettua una descrizione sommaria dei beni riportati nella presente tabella:

- il comparable "a" è rappresentato da un'unità immobiliare, con una corte pertinenziale, ricadente in una zona piuttosto isolata e periferica, a sud di Città di Castello, ma comunque posta nelle immediate vicinanze di una strada ad uso pubblico. Presenta una tipologia costruttiva ordinaria ed è costituita da due ambienti, destinati a magazzino e fondo, con un piccolo servizio igienico. Lo stato manutentivo ed il livello impiantistico sono ordinari.
- il comparable "b" è rappresentato da un'unità immobiliare, con una corte pertinenziale, ricadente nella prima periferia di Città di Castello, loc. Meltina, ed è posta nelle immediate vicinanze di una strada di penetrazione secondaria ad uso pubblico. Presenta una tipologia costruttiva piuttosto modesta ed è suddivisa in modo piuttosto irregolare in quanto costituita da

più ambienti, destinati a ripostiglio, rimessa per attrezzi e fondi. Lo stato manutentivo ed il livello impiantistico sono mediocri.

- il comparable "c" è rappresentato da un'unità immobiliare ricadente nel centro abitato di S. Secondo, una frazione di Città di Castello, è posta in aderenza ad un edificio di civile abitazione dotato di corte pertinenziale, la quale è su due lati in aderenza a strade ad uso pubblico. Presenta una tipologia costruttiva con finiture di tipo civile, essendo in aderenza all'edificio principale, ed è costituita da un unico ambiente, destinato ad accessorio, con un livello impiantistico buono. Lo stato manutentivo appare mediocre.
- il comparable "d" è rappresentato da un'unità immobiliare, con una corte pertinenziale, ricadente in una zona piuttosto isolata nella semiperiferia, ad est di Città di Castello, ma comunque posta nelle immediate vicinanze di una strada ad uso pubblico. E' costituita da un unico ambiente destinato rimessa per attrezzi e presenta una tipologia costruttiva, uno stato manutentivo ed un livello impiantistico buono.

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.

TABELLA "C" - DATI			
N.	nome	dettaglio o nomenclatore	punteggio o unità di misura
C 1	consistenze ragguagliate (mq)		Mq
C 2	Appetibilità commerciale	scadente	0
		normale	1
		ottima	2
C 3	accessibilità e collegamenti viari	scarsa	0
		normale	1
		elevata	2
C 4	Distribuzione spazi interni	inferiore all'ordinario	0
		ordinaria	1
		superiore all'ordinaria	2
C 5	dotazione impiantistica e livello di finiture	scadente	0
		adeguato	0,5
		normale	1
		buona	1,5
		ottima	2
C 6	stato manutentivo	fatiscante	0
		mediocre	0,5
		normale	1
		buono	1,5
		ottimo	2

Si riporta di seguito la descrizione delle tabelle riportate in allegato corrispondenti alle fasi del procedimento.

Tabella 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_l , 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 "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , 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 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 (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi 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.

I costi massimi di ristrutturazione affrontabili vengono desunti da riviste tecniche di settore nonché da rilevazioni puntuali effettuate nell'ambito del mercato immobiliare locale.

Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Per ciascun immobile è stata inserita, per ogni caratteristica ritenuta significativa:

-il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica quantitativa (ad esempio i metri quadri di superficie ragguagliata);

-il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per lo stato manutentivo dell'unità immobiliare, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente potrà essere: scadente=0, normale=1; ottimo=2).

Tabella dei prezzi impliciti

Nella 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/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Le caratteristiche inserite per gli immobili in comparazione, con i relativi pesi nonché i costi di manutenzione sono riportati, a parere peritale, sulla base dell'esperienza dell'Ufficio e della analisi di mercato effettuate. In particolare le caratteristiche riportate sono ritenute le più significative ai fini del confronto con il bene in perizia, rappresentando dei requisiti essenziali e non trascurabili per edifici con tale destinazione. Si chiarisce che viene assegnato il peso maggiore all'appetibilità commerciale, che si ritiene fondamentale per un'immobile destinato a magazzino o locale di deposito, mentre vengono valutati in modo meno marcato: l'accessibilità ed i collegamenti viari, la distribuzione degli spazi interni, la dotazione impiantistica ed il livello di finiture che comunque sono un indice di qualità dell'immobile.

Tabella di valutazione e sintesi valutativa.

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P \text{ corretto} = PC_i + \Sigma \Delta P_i$. 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 eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Per consentire una corretta lettura la tabella di sintesi insieme alle precedenti è riportata in allegato.

12 VALORE DI MERCATO

Essendo la verifica descritta al paragrafo precedente andata a buon fine, la definizione del più probabile valore unitario del subject, risulta pari a:

€ 239,71 €/mq

E' quindi possibile assumere come più probabile valore di mercato dell'immobile in stima all'attualità, il prodotto del valore unitario per la superficie ragguagliata, ottenendo:

$$V_M = 15 \text{ mq} \times € 239,71 \text{ €/mq} = € 3.595,65.$$

in C.T. € 3.600,00
(Euro tremilaseicento/00)

Il valore unitario determinato si attesta al disotto del range fornito dall' O.M.I. per il segmento in esame. Tale evidenza trova giustificazioni nella particolare ubicazione del bene, vincolato dalla eccessiva vicinanza rispetto alla viabilità pubblica, nonché dal mediocre stato manutentivo in cui versa.

CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto e per le risultanze del metodo estimale adottato, si aggiunge e precisa quanto segue.

La "PERIZIA DI STIMA", relativa ad un compendio immobiliare di proprietà dell'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa con sede in Roma, sito in Città di Castello Fraz. Badia Petroia, è stata elaborata nell'intento di poter individuare il valore di mercato all'attualità del bene in premessa, per gli scopi previsti dall'Amministrazione committente, ovvero un'eventuale alienazione.

Stante la situazione pandemica tutt'ora in corso, l'Amministrazione richiedente, non potendo attendere il ristabilirsi di quelle condizioni che possano consentire lo svolgimento di attività esterne senza alcun rischio sanitario per il personale addetto (attività sospese in Umbria da marzo 2020), dichiarava la disponibilità ad accettare una valutazione eseguita senza l'ausilio del sopralluogo, nella consapevolezza che le determinazioni estimali possano essere espresse, in termini generali, con margini di incertezza ben più ampi dell'ordinario.

Il presente elaborato è stato eseguito anche sulla scorta di quanto trasmesso con nota, acquisita da questo Ufficio in data 27/07/2021 con prot. n. 203173, e pertanto viene reso nel presupposto che gli immobili in valutazione si trovino nello stato manutentivo e di fatto descritto e nel presupposto che *"le unità immobiliari in oggetto siano nello stato libero e certamente nella piena disponibilità dell'Ente. Non risulta, inoltre, che detti immobili, peraltro vetusti, siano gravati da qualsivoglia peso servitù e vincolo. Per le suddette motivazioni risulta impossibile esprimere alcun parere circa la regolarità di qualunque norma tecnica e/o conformità degli impianti sicuramente inesistenti e sicurezza dei locali"*.

La stima è stata eseguita nel presupposto che, alla data di riferimento, il complesso immobiliare si potesse considerare libero da vincoli locativi, conforme alle norme urbanistiche e ambientali vigenti nonché privo di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali di qualsiasi tipo.

La valutazione è stata eseguita, con il procedimento sintetico comparativo, intendendo il bene nella piena proprietà della ditta intestataria e condizionato dai soli vincoli urbanistici esplicitamente richiamati nella presente valutazione.

Il valore stimato si intende al netto di qualsiasi imposizione di natura fiscale.

Tanto premesso, inteso lo scopo del presente elaborato, visti i risultati del calcolo estimativo, si ritiene che il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, oggetto del presente elaborato, possa esser indicato in € 3.600,00 (euro tremilaseicento).

La presente perizia è stata finalizzata a rispondere al quesito formulato dalla committenza con l'incarico conferito; pertanto ogni ulteriore impiego è vietato.

Perugia, 09 Settembre 2021

IL RESPONSABILE TECNICO

Chiara Paoletti

Firmato digitalmente

Per il Direttore Provinciale Adolfo Bray

IL DIRETTORE UPT

Chiara Paoletti ()*

() Firma su delega del Direttore Provinciale Adolfo Bray*

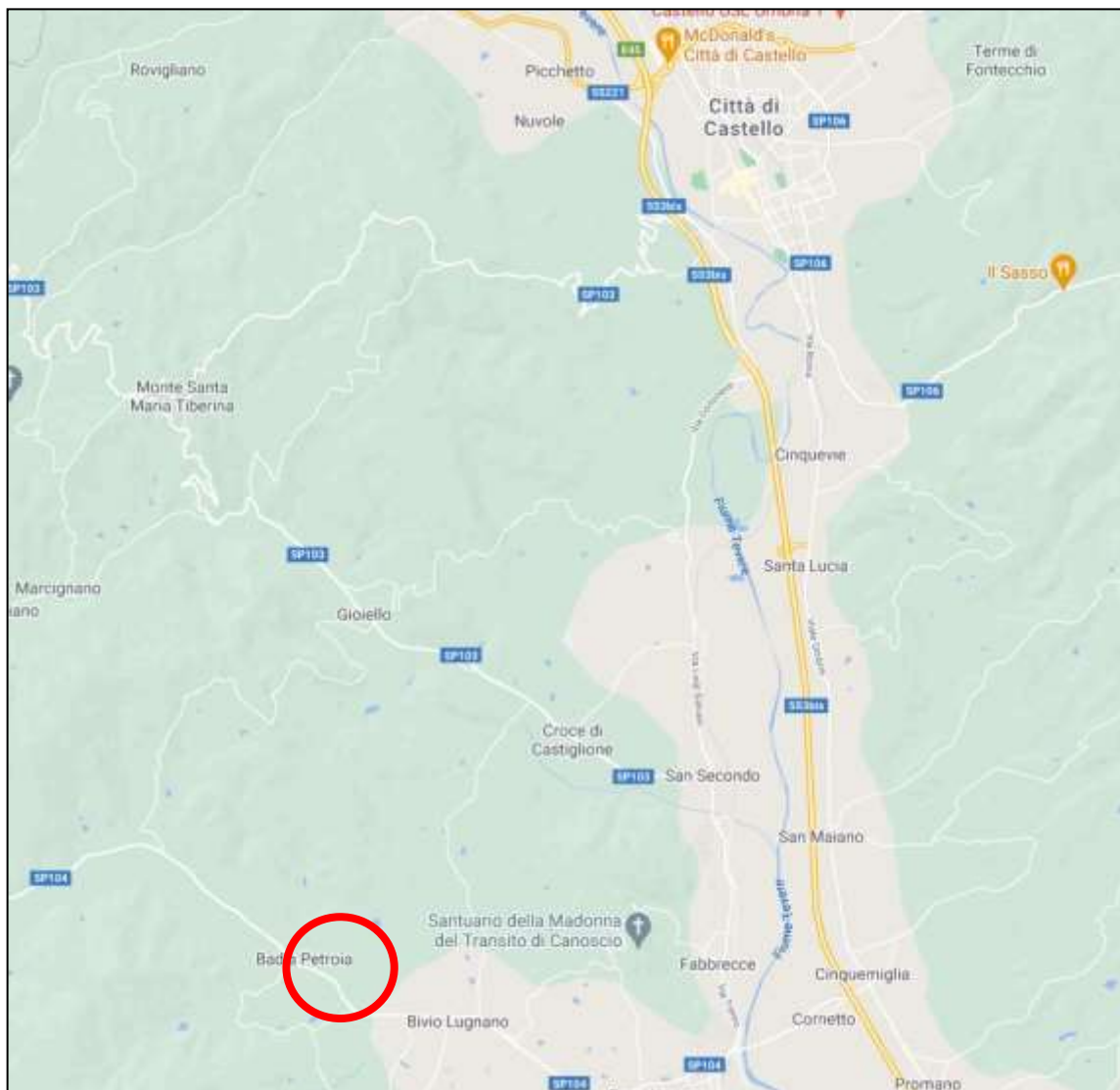
Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

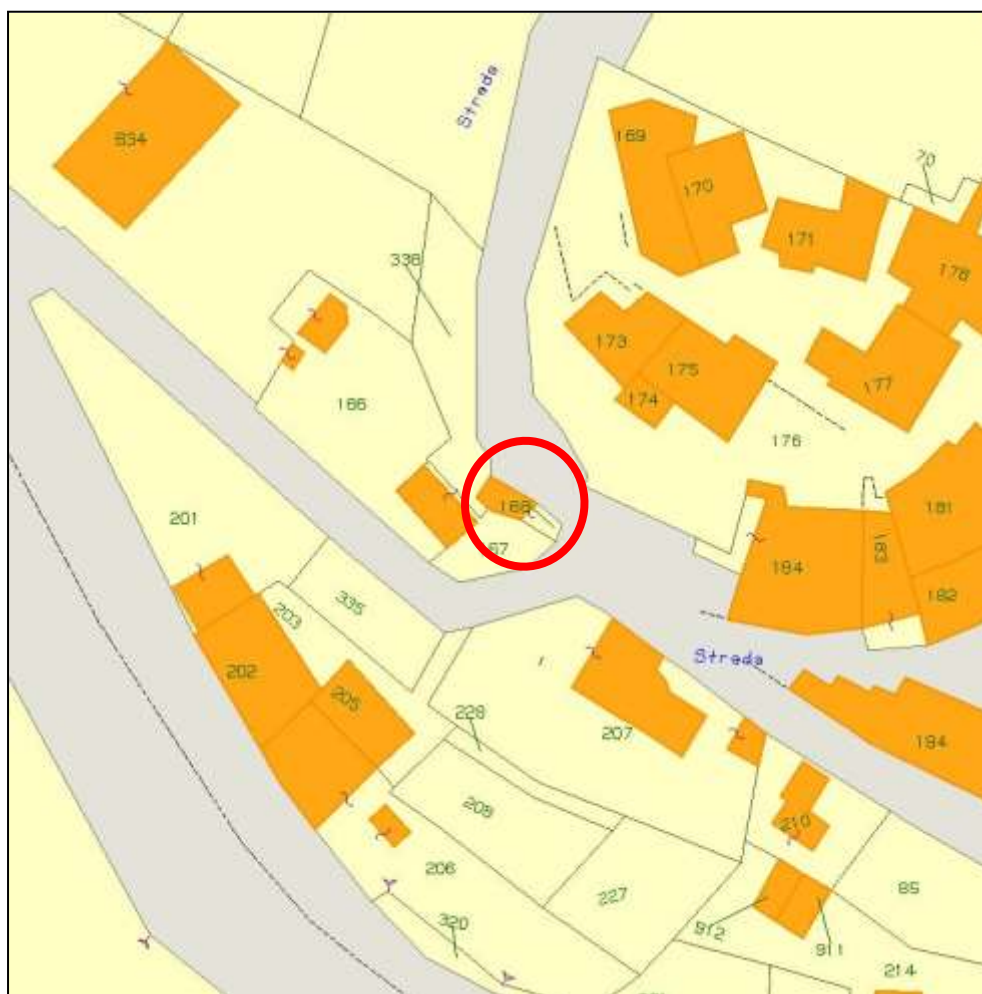
ALLEGATI

- 1** **planimetria di inquadramento**
- 2** **estratto del foglio di mappa**
- 3** **documentazione fotografica**
- 4** **estratto P.R.G.**
- 5** **MCA - tabelle di calcolo**

1 Planimetria di inquadramento



2 Estratto del foglio di mappa



3 Documentazione Fotografica da SIT



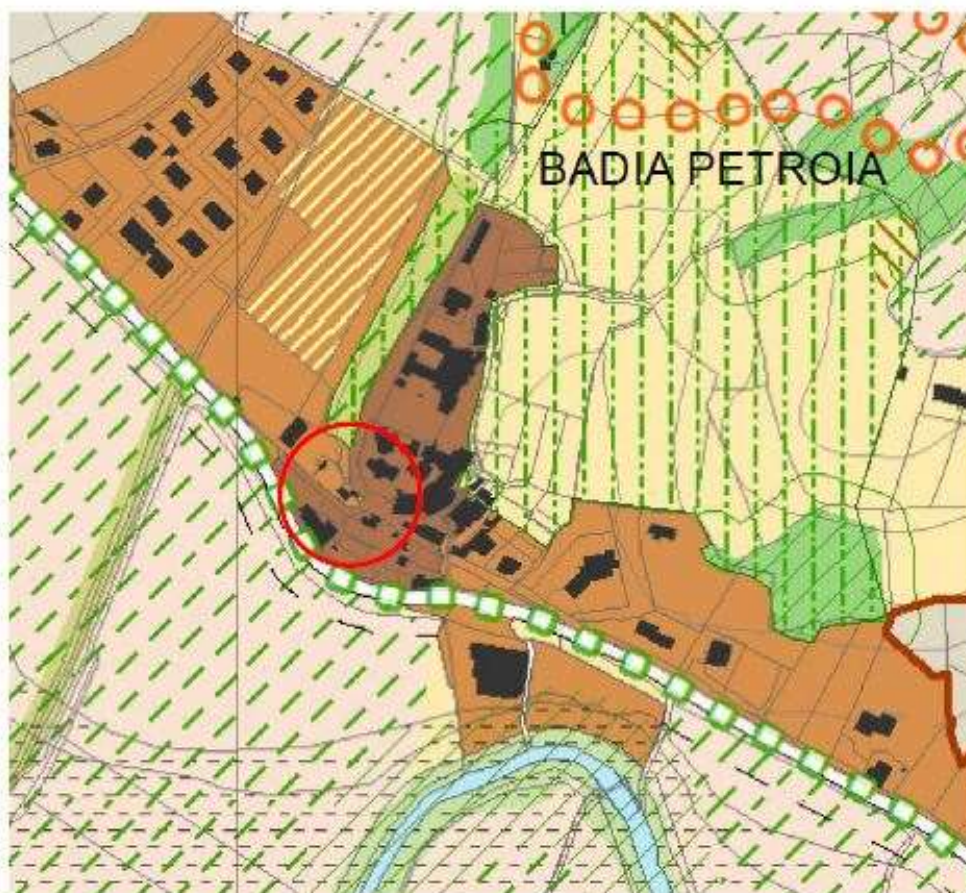
4 Estratto P.R.G.

Foglio n. 258 _ part. n. 168

PRG – Parte Strutturale

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 04/04/2016)

Tavola PS.02.1



*Tessuti prevalentemente residenziali
(NTA-PS art. 132_tav. PS.03.1)*

Vincoli principali :
- Vincolo idrogeologico

SPAZIO URBANO

Città storica

- Centro storico del Capoluogo
- Tessuti storici dei Centri minori

Città consolidata o in via di consolidamento

- Tessuti prevalentemente residenziali
- Tessuti prevalentemente per attività e servizi

PRG – Parte Operativa

(approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 21/01/2020)

Tavola PO.c.02.1



Tessuti di impianto non recente - Tr2
(NTA-PO art. 44_tav. PO.c.04.1)

CITTA' CONSOLIDATA O IN VIA DI CONSOLIDAMENTO

Tessuti prevalentemente residenziali

- Tr1 Edifici di origine rurale - Tr1
- Tr2 Tessuti di impianto non recente - Tr2
- Tr3 Tessuti di impianto recente a densità medio-bassa - Tr3
- Tr4 Tessuti di impianto recente a densità media - Tr4
- Tr5 Tessuti di impianto recente a densità medio-alta - Tr5
- Tr6 Tessuti di impianto recente a pianificazione unitaria - Tr6
- Ar1 Aree da riqualificare - Ar

5 MCA – Tabelle di Calcolo

Market Comparison Approach - IMMOBILE COMMERCIALE: MAGAZZINO

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE										
DATI				COMPARABILI				IMMOBILE IN STIMA (subject)		
				Ca	Cb	Cc	Cd			
fonte		tipologia fonte		atto c/v	atto c/v	atto c/v	atto c/v			
		estremi		Rep.: 17346/8736 notaio L. Schettino	Rep.: 2859/2188 notaio M. Citti.	Rep.: 43792/19163 notaio M. Fanfani.	Rep.: 2318/1790 notaio M. Citti.			
		data		14/01/2020	29/10/2019	18/12/2019	05/04/2019			
prezzo/valore				€ 25.000,00	€ 16.000,00	€ 6.000,00	€ 23.833,00			
dati identificativi	indirizzo	Comune		Città di Castello	Città di Castello	Città di Castello	Città di Castello	Città di Castello		
		toponimo		Voc. Valdipetrina	Fraz. Meltina	Fraz. S. Secondo	Voc. Vescovado Fontecchio	Fraz. Badia Petroia		
		n° civico		snc	snc	snc	snc	snc		
	identificativi catastali	foglio		173	149	214	151	258		
		particella		165	2247	222	108	168		
		subalterno		0	0	5	0	0		
epoca dato	semestre			1	2	2	1	2		
	anno			2020	2019	2019	2019	2021		
dati OMI	denominazione zona OMI / regione agraria			R2 (valori zona D2)	C1	D2	D2	D2		
	tipologia edilizia / qualità			Magazzini	Magazzini	Magazzini	Magazzini	Magazzini		
	epoca e zona comparabile	valore min	€/mq	345,00	470,00	345,00	345,00	-		
		valore MAX	€/mq	410,00	700,00	410,00	410,00	-		
	epoca stima e zona comparabile	valore min	€/mq	320,00	430,00	320,00	320,00	320,00		
		valore MAX	€/mq	380,00	640,00	380,00	380,00	380,00		
	C 1	superficie	consistenze ragg.	84,00	40,00	16,00	71,00	15,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	C 2	Appetibilità commerciale	scadente	X				X		
			normale		X	X	X			
			ottima							
	C 3	Accessibilità e collegamenti viari	scarsa		X					
			normale	X			X	X		
			elevata			X				
	C 4	Distribuzione spazi interni	inferiore all'ordinaria		X					
			ordinaria	X		X	X	X		
			superiore all'ordinaria							
	C 5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	scadente					X		
			adeguata		X					
			normale	X						
			buona			X	X			
			ottima							
	C 6	Stato manutentivo	fatiscante							
			mediocre		X	X		X		
			normale	X			X			
buono										
ottimo										
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)				SI	SI	SI	SI			

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							
		COMPARABILI				IMMOBILE IN STIMA (subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd		
Zona OMI		R2 (valori zona D2)	C1	D2	D2	D2	
Prezzo rilevato (€)		€ 25.000,00	€ 16.000,00	€ 6.000,00	€ 23.833,00		
		€ 25.000,00	€ 16.000,00	€ 6.000,00	€ 23.833,00		
epoca dato	semestre di riferimento	1/2020	2/2019	2/2019	1/2019	2/2021	
	Valore centrale OMI / R.A. (€/mq) (zona ed epoca comparables)	€ 377,50	€ 585,00	€ 377,50	€ 377,50	Valore centrale OMI (€/mq)	€ 350,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparable) (V epoca stima/V epoca comparable)	0,93	0,91	0,93	0,93		
localizzazione generale	Valore centrale OMI / R.A. (€/mq) (zona comparable all'epoca stima)	€ 350,00	€ 535,00	€ 350,00	€ 350,00	C' costo da scadente a normale	€ 225,00
	Coefficiente localizz. Kli (all'epoca della stima) (V zona subject / V zona comparable)	1,00	0,65	1,00	1,00	C'' costo da normale a ottimo	€ 225,00
superficie ragguagliata ST (mq)		84	40	16	71	15	
prezzo unitario $pCi = Pci / STCi$ (€/m²)		€ 297,62	€ 400,00	€ 375,00	€ 335,68	prezzo minimo ammissibile €/mq VOMI min - C'	€ 95,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $p'Ci = pCi \times Ke \times Kl$		€ 275,94	€ 239,32	€ 347,68	€ 311,22	prezzo massimo ammissibile €/mq VOMI min - C''	€ 605,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'CI = p'Ci \times STCi$		€ 23.178,81	€ 9.572,65	€ 5.562,91	€ 22.096,82		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI		
Prezzi unitari utilizzati		€ 275,94	€ 239,32	€ 347,68	€ 311,22		

TABELLA "C" - DATI								
N.	nome	dettaglio o nomenclatore	punteggio o unità di misura	COMPARABILI				IMMOBILE IN STIMA (subject)
				Ca	Cb	Cc	Cd	
C 1	superficie	consistenze ragg.	mq	84	40	16	71	15
C 2	Appetibilità commerciale	scadente	0	0	1	1	1	0
		normale	1					
		ottima	2					
C 3	Accessibilità e collegamenti viari	scarsa	0	1	0	2	1	1
		normale	1					
		elevata	2					
C 4	Distribuzione spazi interni	inferiore all'ordinaria	0	1	0	1	1	1
		ordinaria	1					
		superiore all'ordinaria	2					
C 5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	scadente	0	1	0,5	1,5	1,5	0
		adeguata	0,5					
		normale	1					
		buona	1,5					
		ottima	2					
C 6	Stato manutentivo	fatiscante	0	1	0,5	0,5	1	0,5
		mediocre	0,5					
		normale	1					
		buono	1,5					
		ottimo	2					

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI								
N°	nome	simbologia e unità di misura	coeff.	KCi	COMPARABILI			
					Ca	Cb	Cc	Cd
C 1	superficie	Kc1 x p'cmin €/m ²	1,00		€ 239,32	€ 239,32	€ 239,32	€ 239,32
C 2	Appetibilità commerciale	Kc2 x Pci €	10,0%		€ 2.317,88	€ 957,26	€ 556,29	€ 2.209,68
C 3	Accessibilità e collegamenti viari	Kc3 x Pci €	5,0%		€ 1.158,94	€ 478,63	€ 278,15	€ 1.104,84
C 4	Distribuzione spazi interni	Kc4 x Pci €	5,0%		€ 1.158,94	€ 478,63	€ 278,15	€ 1.104,84
C 5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	Kc5 x Pci €	5,0%		€ 1.158,94	€ 478,63	€ 278,15	€ 1.104,84
C 6	Stato manutentivo	Kc6 x Sts €	225,00		€ 3.375,00	€ 3.375,00	€ 3.375,00	€ 3.375,00

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica		COMPARABILI								IMMOBILE IN STIMA (subject)	
N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd			
		quantità/p unteggi	correzione del prezzo	quantità/p unteggi	correzione del prezzo	quantità/p unteggi	correzione del prezzo	quantità/p unteggi	correzione del prezzo		
C 1	superficie	-69,0	-€ 16.512,82	-25,0	-€ 5.982,91	-1,0	-€ 239,32	-56,0	-€ 13.401,71		
C 2	Appetibilità commerciale	0,0	€ -	-1,0	-€ 957,26	-1,0	-€ 556,29	-1,0	-€ 2.209,68		
C 3	Accessibilità e collegamenti viari	0,0	€ -	1,0	€ 478,63	-1,0	-€ 278,15	0,0	€ -		
C 4	Distribuzione spazi interni	0,0	€ -	1,0	€ 478,63	0,0	€ -	0,0	€ -		
C 5	Dotazione di tipo impiantistico e livello di finiture	-1,0	-€ 1.158,94	-0,5	-€ 239,32	-1,5	-€ 417,22	-1,5	-€ 1.657,26		
C 6	Stato manutentivo	-0,5	-€ 1.687,50	0,0	€ -	0,0	€ -	-0,5	-€ 1.687,50		
CORREZIONE DEL PREZZO	sommatoria correzioni Σ Δpi	-€	19.359,26	-€	6.222,22	-€	1.490,97	-€	18.956,15		
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci	€	23.178,81	€	9.572,65	€	5.562,91	€	22.096,82		
	prezzo corretto P'ci = Pci + Σ ΔPi	€	3.819,55	€	3.350,43	€	4.071,94	€	3.140,67		
1° SINTESI VALUTATIVA	prezzo unitario corretto p'Ci = P'Ci / SS	€	254,64	€	223,36	€	271,46	€	209,38	p unit medio	€ 239,71
	scostamento percentuale Δ %		6,23%		-6,82%		13,25%		-12,65%	Tolleranza +/-	15%
	Esito 1° Sintesi									Valore sintesi	€ 3.595,65