

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato e dell'indennità di occupazione di unità abitative, con relativa pertinenza, site in Valle San Nicolao (BI)

Frazione Ferrere, 96 – 13847 VALLE SAN NICOLAO (BI)

Relazione di stima richiesta con nota ANBSC prot. n° 18892 del 23/03/2022



committente

Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata

Sede legale Via del Quirinale, 28 – 00187 Roma Codice Fiscale: 92069980800 – tel. 06.68410001-03-27 - PEC: agenzia.nazionale@pec.anbsc.it

Relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato e dell'indennità di occupazione di unità abitative, con relativa pertinenza, site in Valle San Nicolao (BI)

Frazione Ferrere, 96 – 13847 VALLE SAN NICOLAO (BI)

Relazione di stima richiesta con nota ANBSC prot. n° 18892 del 23/03/2022

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I^ –DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI	4
1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO	4
2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA.....	5
PARTE II^ - DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI	10
3 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	10
4 DESCRIZIONE URBANISTICA	10
5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA'	10
6 CONTRATTI DI LOCAZIONE	11
7 SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI	11
PARTE III^ - PROCESSO DI VALUTAZIONE	11
8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	11
9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: SETTORE RESIDENZIALE	11
10 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURI-PARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH	13
10.1 Esposizione del procedimento	13
10.2 Indagini di mercato e costituzione del campione.....	15
10.2.1 Beni di confronto (comparables) selezionati	16
10.2.2 Tabella delle caratteristiche.....	22
10.3 Tabella degli immobili in comparazione	25
10.4 Test di ammissibilità	25
10.5 Tabella dei dati	26
10.6 Tabella dei prezzi impliciti.....	26
10.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	29
10.8 Confronto con l'OMI.....	35
10.9 Stima del bene all'attualità	35
11 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (OVVERO DEL REDDITO MEDIO ANNUO) ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURI-PARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH	35
11.1 Esposizione del procedimento	35
11.2 Indagini di mercato e costituzione del campione.....	37

11.2.1 Beni di confronto (comparables) selezionati	38
11.2.2 Tabella delle caratteristiche.....	41
11.3 Tabella degli immobili in comparazione	41
11.4 Test di ammissibilità	41
11.5 Tabella dei dati	42
11.6 Tabella dei canoni impliciti	42
11.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	44
11.8 Confronto con l'OMI	50
11.9 Stima del canone lordo ordinario del bene al gennaio 2013.....	50
11.9 Stima dell'indennità di occupazione a decorrere dal 23/01/2013 sino all'attualità	51
CONCLUSIONI	52
ALLEGATI	55

PREMESSA

La presente valutazione è stata richiesta dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (di seguito "ANBSC") con istanza pervenuta a quest'Ufficio il 24/03/2022 al prot. n° VC0012567 (**vs nota prot. n° 18892 del 23/03/2022**) e in base alla stipula dell'Atto Esecutivo per Attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e l'ANBSC con **prot. n° 288005 del 17/08/2020**.

La presente relazione di stima è relativa a delle unità abitative, con relativa pertinenza, site in Valle San Nicolao, oggetto di confisca disposta nell'ambito del [REDACTED]

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ex sentenza della Suprema Corte di Cassazione.

Lo scopo della presente valutazione è quello di **determinare all'attualità (giugno 2022) il più probabile valore di mercato nonché l'indennità di occupazione, quest'ultima a decorrere dal 23/01/2013** (data definitiva della sentenza sopraccitata) **sino all'attualità, del sopraccitato immobile residenziale**.

Si è provveduto ad effettuare il **sopralluogo esterno** in data **31 maggio 2022** e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare lo stato di fatto degli immobili, le sue caratteristiche tipologiche e posizionali, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Si fa presente che, benché le misure di contenimento del periodo di emergenza epidemiologica da Covid-19 siano cessate, l'attività di stima è stata svolta, per ragioni di cautela, senza attività di sopralluogo interno ma avvalendoci unicamente dal sopraccitato sopralluogo esterno e dalla documentazione ed informazioni in possesso (in particolare, dalla perizia di stima e dalle informazioni assunte presso l'Ufficio tecnico del Comune di cui al successivo paragrafo 1).

Si specifica infine che, la presente valutazione è effettuata nel presupposto che gli immobili oggetto di stima siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente valutazione) e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, e che dal sopralluogo non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto.

PARTE I[^] – DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI**1 CARATTERISTICHE E UTILIZZO**

L'immobile da valutare è sito in una zona defilata del comune di **Valle San Nicolao**; più precisamente si trova in **Frazione Ferrere n° civico 96 (Zona OMI rurale R3)**¹, collocato in una cortina edilizia, quest'ultima difficilmente accessibile e facente parte di un nucleo abitativo di vecchio impianto.

Tale contesto è a poco meno di 3 km dal Municipio e dal centro del paese dove qui si trovano la Parrocchia, l'ufficio postale, la filiale della banca e alcuni esercizi commerciali essenziali.

Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della propria zona di appartenenza (micro-intorno), **Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio.**

Il comune di Valle San Nicolao, facente ora parte dell'"Unione montana dei comuni del biellese orientale" ex "Comunità Montana Val Sessera, Valle di Mosso e Prealpi Biellesi", dal punto di vista territoriale, per caratteristiche morfologiche e geografiche, può essere "identificato" con l'area circoscritta alla "Collina di Mosso".

Come riscontrato attraverso la documentazione e le informazioni in nostro possesso, verificate in sede di sopralluogo esterno, l'immobile da valutare, allo stato attuale, è costituito da due **unità abitative, facenti di fatto parte di un'unica abitazione (fabbricato di tipo economico** ovvero cd "casa di corte") che si eleva, in un solo corpo, **da cielo a terra (senza ascensore** e costituito dai piani Terra, Primo, Secondo e Sottotetto oltre che da una esigua porzione al piano Seminterrato), collocato, per due lati, a ridosso di altri edifici, con annessa **unità accessoria** adibita a tettoia ed esigua **area di pertinenza.**

Dalle planimetrie catastali si evince che il fabbricato, avente **Due affacci** diretti con **qualità dell'affaccio principale Scadente** e con **orientamento prevalentemente a Sud-Ovest**, usufruisce di **Due bagni** e possiede una **Normale qualità distributiva.**

Per reperire informazioni riguardo, soprattutto, lo stato manutentivo dell'immobile ci si è avvalsi delle informazioni derivanti dalla perizia di stima prodotta dalla Dott.ssa Anna BARONTI, quale incaricata dal Tribunale di Milano e redatta dal geometra Antonio BALOCCA, con riferimento alla data del 11 settembre 2011; inoltre, per confermare all'attualità quanto rilevato dalla

¹ "La zona OMI rappresenta una porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali" (Agenzia delle entrate-OMI. Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Manuale BDQ OMI), versione 2.0 agg. al 2017, p. 32 – download dal seguente link: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricaterreni/omi/manuali-e-guide>).

sopraccitata perizia, con nota prot. n° VC0013518 del 31/03/2022 si è richiesto all'Ufficio tecnico del Comune di Valle San Nicolao l'Accesso agli atti di eventuali titoli edilizi autorizzativi depositati presso il Comune; lo stesso Comune, con nota di risposta prot. n° 1.226 del 25/04/2022, comunicava che "nell'archivio Comunale non era presente alcuna richiesta e/o titolo autoritativo dal 2000 ad oggi per l'immobile in esame".

In particolare, dalla sopraccitata perizia si evince che l'immobile necessita di una serie di interventi manutentivi, soprattutto per quel che concerne la dotazione impiantistica (**impianti "non a norma"**) e parte delle finiture.

Dal sopralluogo esterno si è rilevato che il corpo di fabbrica indicato nella mappa catastale ad ovest del fabbricato principale (non risulta raffigurato nella planimetria catastale), nello stato dei luoghi è in stato di fatiscenza (fabbricato diruto) e, pertanto, la sua consistenza verrà computata quale area di pertinenza.

Inoltre, sempre dal sopralluogo esterno, si è riscontrata una probabile incongruenza tra lo stato di fatto e la rappresentazione della planimetria catastale; nello specifico, sembrerebbe che tra il terrazzo del piano terra ed il seminterrato rappresentato vi sia un ulteriore piano con un locale al rustico. La consistenza di suddetta porzione, non essendo di certa conformità e vista anche l'esigua entità, non verrà computata ai fini della presente valutazione.

Alla luce di quanto sopra esposto, anche da quanto verificato in sede di sopralluogo esterno, per quanto concerne l'**unità abitativa**, si può ritenere che:

- l'**edificio** (ovvero principalmente per le componenti strutturali e gli esterni), **attualmente** (epoca di stima del valore di mercato), sia in uno stato manutentivo intermedio che potrebbe essere collocato "**tra Scadente a Normale**" così come si presentava presumibilmente nel **gennaio 2013** (momento in cui decorre l'indennità di occupazione);

- le singole **unità immobiliari** (ovvero principalmente per le finiture e gli impianti) si trovino ancora **ad oggi** come indicato nella perizia di stima sopraccitata (settembre 2011), ovvero in uno **stato manutentivo** intermedio che potrebbe essere collocato "**tra Scadente a Normale**".

Per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uiu sono classificati genericamente come "Scadente".

2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA

Gli identificativi del Catasto², relativi alle unità immobiliari urbane (di seguito anche "uiu") oggetto della presente valutazione, sono i seguenti:

² Inventario dei beni immobili presenti nel territorio italiano, costituito dalle informazioni contenute in documenti e mappe. Alcune delle informazioni tenuti in questi documenti sono, ad

 Catasto Terreni (CT):

Fg.	Particella	Sub.	Qualità	Cl.	Superficie	Deduzioni/ Osservazioni	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	47	/	Ente Urbano	/	01.52 are	Censito al C.F.	0,00 €	0,00 €
11	585	/	Ente Urbano	/	00.75 area	Censito al C.F.	0,00 €	0,00 €

 Catasto Edilizio Urbano (CEU):

Fg.	Particella	Sub.	Categoria Catastale	Classe	Consistenza	Superficie Catastale DPR 138/98	Sup Catastale (escluse aree scoperte)	Rendita
11	47	1	A/4	2^	7 vani	158 mq	150 mq	231,37 €
11	47	2	A/4	2^	4,5 vani	107 mq	106 mq	148,74 €
11	585	/	C/7	U	28 mq	28 mq	Nc	12,58 €

La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi è stata desunta dalla documentazione e dalle planimetrie catastali vigenti, quest'ultime redatte in scala 1:200, inerenti le Dichiarazioni di variazione depositate presso gli archivi catastali in data 30/12/1992 ai n. di prot. 551.500/92 e 885.400/92.

Trattandosi di uii potenzialmente iscrivibile, secondo il Quadro Generale delle categorie, di cui all'allegato B del DPR 138/98, nel GRUPPO "R" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari), la consistenza ragguagliata viene definita come da Superficie Catastale³ di cui all'allegato C dello stesso D.P.R. 138/1998⁴.

esempio: le caratteristiche tecniche economiche degli immobili, i dati identificativi dei rispettivi possessori, tutte le mutazioni che si verificano nel corso del tempo. Il catasto si divide in Catasto dei Terreni e Catasto Edilizio Urbano (CEU).

- CATASTO TERRENI (CT): Comprende tutti i terreni di natura agricola ovvero comunque ineditati. Il Catasto Terreni è di tipo geometrico-particellare, poiché recante informazioni sia sulla natura geometrica (topografia - forma e consistenza) che sulle caratteristiche tecnico-economiche (caratteristiche tecnico-fisiche e redditi) dell'elemento minimo inventariato e rappresentato in mappa, costituito dalla "particella" catastale".

- CATASTO EDILIZIO URBANO (CEU): Costituito dalle costruzioni di natura civile, industriale, commerciale, ecc.. Viene comunemente identificato anche come Catasto Fabbricati (CF).

³ Per quanto attiene al calcolo della consistenza delle superfici commerciali da utilizzare nel compito estimativo, secondo un orientamento assunto dall'Agenzia delle Entrate, al fine di superare le incertezze interpretative ed eliminare difformità di comportamento, si utilizzano i criteri indicati nel DPR del 23/3/1998 n. 138 (Agenzia del Territorio. *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*, Francoangeli, Milano, 2011, p.50).

⁴ **DPR 138/98 - ALLEGATO C - NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P, T).**

Criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Si riporta nella seguente tabella il risultato finale del calcolo delle consistenze:

Unità abitative:

Rif. Catastali Foglio 11 CEU	Piano	Lett. a) Superficie Vani Principali Accessori diretti (100%)	Lett. b.1) Superficie Accessori indiretti Comunicanti (50%)	Lett. b.2) Superficie Accessori indiretti Non Comunicanti (25%)	Lett. c) Superficie Balconi/ Terrazzi (30-10%)	Lett. d) Superficie Area Pertinenziale (10-2%)	Totale Superficie Catastale DPR 138/1998
p.lla 47, sub. 1	T-1° S1°	144,60 mq	/	22,80 mq	34,54 mq	in comune (SN - Sc) ⁵ = (152-102 mq)	158 mq
p.lla 47, sub. 2	2° 3°	71,94 mq	70,53 mq	/	8,4 mq		107 mq
Totale Superficie catastale DPR 138/1998 Unità abitative complessive						+ ~50 mq	270 mq⁶

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per i gruppi "R" e "P":

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

⁵ La superficie catastale definita "nominale" (SN) è quella che risulta indicata negli atti censuari ed è stata originariamente determinata in fase di impianto (formazione); la superficie definita "coperta" (Sc) rappresenta la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e viene ricavata dalla mappa catastale (nel caso specifico non viene considerato il corpo di fabbricato diruto - cfr. paragrafo 1): dalla differenza tra la superficie "SN" e la superficie "Sc" si determina la superficie dell'area libera (Area pertinenziale).

⁶ Si fa presente che, per l'ui in esame, la superficie complessiva DPR 138/98 così determinata risulta lievemente differente rispetto alla sommatoria di quelle presenti negli archivi catastali, in quanto quest'ultime sono state computate senza tener conto dell'area esterna pertinenziale (in comune se si considerano autonome le due ui).

Unità accessoria:

Rif. Catastali Foglio 11 CEU	Piano	Let. a) Superficie Vani Principali Accessori diretti (100%)	Let. b.1) Superficie Accessori indiretti Comunicanti (50%)	Let. b.2) Superficie Accessori indiretti Non Comunicanti (25%)	Let. c) Superficie Balconi/ Terrazzi (30-10%)	Let. d) Superficie Area Pertinenziale (10-2%)	Totale Superficie Catastale DPR 138/1998
p.lla 585	T	28,23 mq	/	/	/	(SN - Sc) ^{NOTA 5} = (75-28 mq)	28 mq
Totale Superficie catastale DPR 138/1998 Unità accessoria						+ ~47 mq	31 mq⁷

⁷ Si fa presente che, per l'ui in esame, la superficie DPR 138/98 così determinata risulta lievemente differente rispetto a quella presente negli archivi catastali, in quanto quest'ultima è stata computata senza tener conto, erroneamente, dell'area esterna pertinenziale (per mero errore non indicata nella planimetria catastale).

Ai fini del processo di valutazione vengono ora definite le consistenze omogeneizzate tra le singole unità immobiliari oggetto di stima (Superficie commerciale):

Attuali Rif. Catastali Foglio 11 CEU	Piano	Destinazione d'uso	Totale Superficie Catastale DPR 138/1998 singole uiu	Rapporto Mercantile Superficiario ⁸ Coeff. di ragguaglio: Sistema Italiano di Misurazione (SIM) ⁹	Totale Superficie Commerciale ¹⁰
Part. 47, Sub. 1 Part. 47, Sub. 2	T-1° 2° 3° S1°	Unità abitative	270 mq	1,00	270 mq
Part. 585	S1°	Unità accessoria	31 mq	0,25	7,75 mq
Totale Sup. Commerciale del cespite immobiliare considerato "in un sol corpo"					278 mq

⁸ "I rapporti mercantili superficiali sono i rapporti tra i prezzi delle superficie secondarie e il prezzo della superficie principale. Tali rapporti sono disponibili per le tipologie immobiliari più diffuse e ricorrenti nelle transazioni. Le superfici secondarie entrano a fare parte della superficie commerciale in base a rapporti mercantili stabiliti nella pratica degli affari immobiliari, talvolta esplicitamente indicati nei contratti. I rapporti mercantili delle superfici secondarie tengono conto della pratica commerciale, della funzione assoluta e della qualità conferita all'immobile, oltre che degli accordi stabiliti dalle parti contraenti. Il rapporto mercantile può assumere valori minori, maggiori o eguali all'unità. I rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo in base alle dinamiche di mercato" (Tecnoborsa, in collaborazione con ABI, Agenzia del Territorio, (...). Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard, Tecnoborsa SCpA, Roma, 4^a ediz. 2011, p.169).

⁹ Ai fini della stima del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati dal valutatore soggettivamente, come talvolta avviene - la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato - richiede l'adozione di un criterio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un *benchmark*.

Nella fattispecie, riguardo al coefficiente di ragguaglio da utilizzare per omogeneizzare la superficie delle unità accessorie (l'uiu identificata dal Sub. 9 della Part. 522, pur essendo classificata catastalmente come laboratorio risulta di fatto un'autorimessa), in assenza di valori di mercato relativi alle *autorimesse/box auto* nella BDQ OMI di Biella, ad eccezione del solo Capoluogo, questi ultimi necessari per determinare il rapporto mercantile superficiali, si fa riferimento al criterio di misurazione delle consistenze denominato: Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

"Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) la superficie viene determinata: (...).

Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti: (...);

- autorimessa/garage, 50%;

- soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%; (...)

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali" (ibidem, p.175).

¹⁰ "Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile. La superficie commerciale si basa sulla preliminare rilevazione delle superfici reali dell'immobile" (ibidem, p.169).

PARTE II[^] – DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEI BENI**3 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI**

Ad oggi, non vi sono particolari contesti normativi con effetti rilevanti ai fini della valutazione e non si è alla presenza di fattispecie che impongono in tempi ristretti l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo del bene.

4 DESCRIZIONE URBANISTICA

Il Comune di Valle San Nicolao è dotato di Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente (in seguito anche "PRGI"), aggiornato al progetto definitivo della variante parziale n°5 approvata con D.C.C. n°32 del 04/10/2016, relativamente al PRGI adottato con deliberazione C.C.n.8 in data 15.05.2006 e approvato definitivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R.n.18/5566 in data 26.03.2007.

Relativamente all'immobile oggetto di valutazione, secondo il vigente strumento urbanistico, risulta inserito in:

- Particelle 47 e 585 del Foglio 11: "*USI RESIDENZIALI: Nuclei di Antica Formazione (NAF)*" di cui alla Tavola PR.5 (art. 3.2.1 NTA).

Secondo le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Comune di Valle San Nicolao, in particolare l'art. 3.2.1, in tali ambiti sono ricompresi *"agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme"*.

Per le destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto; i tipi di intervento ammessi; i parametri urbanistici ed, infine, le disposizioni particolari, si rimanda all'art. 3 delle NTA e a quanto previsto nella tavola PR5¹¹.

5 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Per quanto concerne le certificazioni di conformità, l'ANBSC non ha fornito alcuna documentazione in merito.

6 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Non essendo a conoscenza di eventuali contratti di locazione in essere, la stima è effettuata nell'ipotesi che i beni siano liberi da vincoli locativi.

¹¹ Le disposizioni nonché le Tavole grafiche del PRCG del Comune di Valle San Nicolao sono consultabili sul sito istituzionale del Comune al seguente link:
<https://www.comune.vallesannicolao.bi.it/Home/Menu/IDDETTAGLIOPAGINA/124408>

7 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Ad oggi, secondo gli archivi catastali, gli immobili oggetto di stima risultano ancora intestati come segue:

- (omissis) r [REDACTED] - codice fiscale: (omissis) - Proprietà per l'intero¹².

In mancanza di dati specifici, non si può affermare o negare l'esistenza di servitù insistenti sull'area in esame.

PARTE III^ – PROCESSO DI VALUTAZIONE

8 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità (giugno 2022), nonché l'indennità di occupazione, quest'ultima a decorrere dal 23/01/2013 (data definitiva della sentenza sopraccitata) sino all'attualità, di unità abitative, con relativa pertinenza, considerate come unico "cespite immobiliare" (in seguito anche genericamente "immobile"), site in Valle San Nicolao.

Nel caso specifico, per indennità di occupazione si intende il "risarcimento" per il mancato godimento del bene da parte dell'avente diritto consistente nell'impossibilità di concederlo in locazione per tutto il periodo interessato (**reddito medio annuo ovvero più probabile "ipotetico"**¹³ **valore di locazione annuo**).

9 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: SETTORE RESIDENZIALE

A titolo puramente indicativo, di seguito, si riporta una breve sintesi dell'analisi del settore del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto della presente valutazione: **segmento Residenziale**.

Per quel che concerne il settore residenziale in generale, il mercato immobiliare nel comune di Valle San Nicolao, così come nel resto della macro-area di appartenenza¹⁴ (Prealpi, Valle di Mosso e Sessera), si presenta non molto dinamico, sia per quanto riguarda le compravendite che per le locazioni.

¹² Si precisa che, nella Banca dati catastale, per un mero errore di inserimento temporale delle volture catastali, compare, quale intestatario all'attualità, una precedente proprietà (Rainero Liliana – proprietaria per l'intero)

¹³ Si parla di reddito "ipotetico" in quanto l'unità immobiliare oggetto di stima non troverebbe collocazione sul mercato ai fini di un'eventuale locazione in quanto necessita di una serie di interventi manutentivi, soprattutto per quel che concerne la dotazione impiantistica (impianti non a norma - cfr. paragrafo 2); a titolo informativo si fa comunque presente che, tale peculiarità sarà tenuta in debito conto nel corrente processo valutativo (cfr. paragrafo 11.6 - vedasi caratteristica "canoni impliciti" C₈).

¹⁴ La macro-area provinciale OMI rappresenta un'aggregazione di comuni contigui che presentano caratteristiche sociali, infrastrutturali, geografiche, economiche e immobiliari omogenee.

Tale situazione è dovuta alla crisi verificatasi negli ultimi anni sia nel settore lavorativo (crollo del settore industriale con conseguente calo demografico) e sia nel mercato immobiliare della provincia biellese.

A titolo puramente indicativo, relativamente al settore Residenziale ed alla tipologia edilizia prevalente nell'ambito in esame (ora zona OMI R3 del comune di Valle San Nicolao già zona OMI E1)¹⁵: *abitazioni di tipo economico*, considerati con uno stato manutentivo "normale", nelle Tabelle 1 e 2 è riportato l'andamento semestrale dei valori/canoni unitari medi, estrapolati dalla BDQ OMI, rispettivamente, dal 1° sem. 2019 al 2° sem. 2021 (ultimo dato disponibile) riguardanti le compravendite e dal 1° sem. 2010 al 1° sem. 2013 riguardanti le locazioni.

Tabella 1: Andamento semestrale dei valori medi-Settore Residenziale-ora Zona OMI R3-Valle San Nicolao

Semestre	Abitazioni di tipo economico	
	Valore Medio (€/mq)	Scarto %
1°/2013	307,50	nc
1°/2019	277,50	-9,8
2°/2019	275,00	-0,9
1°/2020	275,00	0,0
2°/2020	275,00	0,0
1°/2021	267,50	-2,7
2°/2021	267,50	0,0

Tabella 2: Andamento semestrale dei canoni medi-Settore Residenziale-già Zona OMI E1-Valle San Nicolao

Semestre	Abitazioni di tipo economico	
	Canone Medio (€/mq/mese)	Scarto %
2°/2010	1,25	nc
1°/2011	1,25	0,0
2°/2011	1,25	0,0
1°/2012	1,25	0,0
2°/2012	1,25	0,0
1°/2013	1,25	0,0

In conclusione, si è rilevato che:

Per quanto concerne il **settore Residenziale in generale**, nell'ambito territoriale di riferimento (macro-area provinciale) del bene oggetto di stima e per il periodo esaminato il mercato immobiliare registra in generale:

¹⁵ Antecedentemente alla revisione decennale delle zone OMI avvenuta nel 1° sem. 2014 l'ambito in esame risultava compreso nella **Zona OMI Suburbana E1**.

- relativamente alle **transazioni (al 2° sem. 2021): una sostanziale stazionarietà del numero di compravendite e una lieve diminuzione dei prezzi**; complessivamente, suddetto mercato si presenta: **poco dinamico per le compravendite ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima**;

- relativamente agli **affitti (al 1° sem. 2013): una sostanziale stazionarietà del numero di contratti di locazione e una sostanziale stazionarietà dei canoni**; complessivamente, suddetto mercato si presenta: **poco dinamico per gli affitti ma con sufficiente disponibilità di dati locativi di beni analoghi a quelli in stima**.

10 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURI-PARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

10.1 Esposizione del procedimento

Al fine di determinare il **più probabile valore di mercato (all'attualità)** dell'immobile oggetto di stima, in base alle informazioni e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo applicando il criterio del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del **procedimento sintetico-comparativo**; in particolare, così come previsto dal *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)* di quest'Agenzia¹⁶, si adotta un procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (d'ora in poi anche "MCA").

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno

¹⁶ Agenzia del Territorio. *Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*, Francoangeli, Milano, 2011. Il Manuale MOSI traccia delle "linee guida" per i tecnici di quest'Agenzia che svolgono stime immobiliari, con talune indicazioni formali prescrittive e altre volte a specificare i processi che debbono essere seguiti per poter svolgere correttamente la produzione del servizio. Il Manuale si conforma agli *IVS* e al *Codice delle valutazioni* di Tecnoborsa, e rappresenta il quadro delle regole entro cui debbono agire i tecnici di quest'Agenzia.

Nel caso specifico, in un'apposita sezione è descritto e viene riportata la descrizione dettagliata delle operazioni da seguire per l'esecuzione del procedimento comparativo derivato dal *MCA*, inteso come una "derivazione" dell'originale *Market Comparison Approach*, laddove le strette condizioni di omogeneità richieste dall'approccio teorico non possono essere realizzate.

collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso 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, applicato ai **fabbricati residenziali**, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione:** 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 stipulati recentemente all'epoca di stima oppure, in alternativa, di attuali offerte di vendita.
- **Test di ammissibilità:** 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 (OMI);
- **Redazione della tabella dei dati:** si indica in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- **Redazione della tabella dei prezzi impliciti (o prezzi marginali) delle caratteristiche:** rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- **Redazione della tabella di valutazione:** 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;
- **Sintesi valutativa e verifica dei risultati:** si 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).

10.2 Indagini di mercato e costituzione del campione

La ricerca dei valori di mercato, necessari per valutare l'immobile in oggetto, che come già in precedenza precisato viene considerato in un sol corpo e costituito da entrambe le unità abitative comprensive dell'unità accessoria, è stata indirizzata verso unità abitative con tagli di consistenza "grande" ("oltre 145 mq"), recentemente compravendute (tra il 1° sem. 2022 al periodo immediatamente precedente).

Nel caso specifico, per la scarsità di dati di mercato riguardante la tipologia d'immobile in esame e alla classe di superficie appartenente, **la ricerca di beni analoghi a quello di stima** ("dati campione^{COMPRAVENITE}") **si è dovuta estendere** alle zone e ai comuni immediatamente limitrofi all'ambito in esame, ovvero comuni appartenenti alla macro-area di appartenenza (Prealpi, Valle di Mosso e Sessera), limitandosi però ai soli comuni della **Collina di Mosso** (sub macro-area)¹⁷, vale a dire ambiti dove, con la zona in esame, esistono omogeneità socio-economiche e dove le tipologie degli immobili presenti sono caratterizzate, generalmente, da simile uniformità e apprezzamento (*cluster territoriali*).

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

➤ **precedenti transazioni effettuate nel periodo 1° sem. 2019 - 1° sem. 2022**, ricavate attraverso gli archivi della pubblicità immobiliare¹⁸ di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 6 beni di confronto ("dati campione^{COMPRAVENITE}") desunti da atti di compravendita.

Si fa presente che, anche per i sotto descritti beni "dati campione" è stata eseguita unicamente attività di sopralluogo esterna.

¹⁷ Si è optato di non estendere la ricerca in altri ambiti limitrofi o nella restante macro-area provinciale OMI e di limitarla ai soli comuni strettamente simili a Valle San Nicolao (Bioglio, Pettinengo, Ternengo, Vallanzengo e Zumaglia).

¹⁸ Servizi di Pubblicità Immobiliare (SPI): Insieme dei registri, e delle procedure per la loro consultazione, idonei a rendere conoscibili a tutti gli atti che costituiscono, modificano od estinguono diritti reali su beni immobili o che creano vincoli sugli stessi. Attraverso la loro consultazione si può avere la conoscenza dell'appartenenza dei beni immobili e dell'eventuale esistenza di gravami.

10.2.1 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a COMPRAVENDITE		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Secondina SOLA rep. n. 94292/37410
Prezzo (€):		32.095,00
Data dell'atto:		07/06/2021
Comune:		VALLE SAN NICOLAO
Zona OMI:		R3
Indirizzo	Toponimo	F.ne Pizzoglio
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	9
	Particella	10 - 402 - 355 - 427
	Subalterno	5 - 1 e 2 - 2 - 2 e 3
	Categoria	A/4 - A/4 e C/2 - C/6 - C/2 e C/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da due unità abitative di fatto contigue (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevate da cielo a terra (senza ascensore), con annesse unità accessorie pertinenziali. Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uii si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uii sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Tre affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Normale ed orientamento prevalentemente a Sud-Ovest, usufruisce di Due bagni e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Degradata (in contesto marginale) risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 253 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale) e omogeneizzata, tra le diverse uii vendute, con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Comparabile C_b COMPRAVENDITE

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Sandro CREMA rep. n. 14677/9790
Prezzo (€):		45.000,00
Data dell'atto:		17/12/2021
Comune:		PETTINENGO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Duca d'Aosta
	Numero civico	34
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	16
	Particella	220
	Subalterno	8
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore). Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uii si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uii sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Quattro affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Scadente ed orientamento prevalentemente a Sud-Est, usufruisce di Due bagni e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 266 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale). Nella vendita, compresa nel prezzo, è presente un esigua area ininfluyente ai fini valutativi.

Comparabile C_c COMPRAVENDITE

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Atto Notaio Secondina SOLA rep. n. 94300/37417
Prezzo (€):		32.000,00
Data dell'atto:		09/06/2021
Comune:		PETTINENGO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Ennio Carando
	Numero civico	12
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	500
	Particella	42
	Subalterno	4
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore). Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uii si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uii sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Tre affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Normale ed orientamento prevalentemente a Sud, usufruisce di Due bagni e possiede una Normale qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 200 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale).

Comparabile C_d COMPRAVENDITE

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		A [REDACTED]
Prezzo (€):		27.500,00
Data dell'atto:		16/06/2021
Comune:		TERNENGO
Zona OMI:		R1 (in assenza di quotazioni OMI in zona R1 viene parificata alla zona B1)
Indirizzo	Toponimo	F.ne Valsera
	Numero civico	22
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	8
	Particella	288 - 95
	Subalterno	/ - 1 e 2
	Categoria	A/4 - C/2 e C/7
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore), con annesse unità accessorie pertinenziali. Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uii si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uii sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Due affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Scadente ed orientamento prevalentemente ad Ovest, usufruisce di Un bagno e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Degradata (in contesto marginale) risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 183 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale) e omogeneizzata, tra le diverse uiu vendute, con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Comparabile C_e COMPRAVENDITE

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		A [REDACTED]
Prezzo (€):		39.500,00
Data dell'atto:		03/11/2021
Comune:		VALLANZENGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	F.ne Crosa
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	6 - 2
	Particella	366 - 430
	Subalterno	3 - 1 e 2
	Categoria	A/4 - C/6 e C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore), con annesse unità accessorie pertinenziali. Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uiu si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uiu sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uiu, avente Tre affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Scadente ed orientamento prevalentemente a Sud-Est, usufruisce di Tre bagni e possiede una Normale qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 233 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale) e omogeneizzata, tra le diverse uiu vendute, con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Comparabile C_r COMPRAVENDITE

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		A [REDACTED]
Prezzo (€):		23.450,00
Data dell'atto:		17/06/2021
Comune:		ZUMAGLIA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	510
	Particella	73
	Subalterno	6
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore). Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, appurata anche l'epoca di realizzazione e visti i successivi titoli edilizi autorizzativi citati nell'atto in questione nonché varia documentazione allegata, si può ritenere che sia l'edificio che l'uii si trovino in uno Stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA sia l'edificio che l'uii sono classificati come "Scadente"). Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Due affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Normale ed orientamento prevalentemente a Nord-Est, usufruisce di Due bagni e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 171 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale).

10.2.1 Tabella delle caratteristiche

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.

Per quanto riguarda la misura delle caratteristiche, si precisa quanto segue:

- Per le caratteristiche quantitative (nel caso specifico, c1 - "Consistenza" ovvero superficie ragguagliata ai sensi del DPR 138/1998 opportunamente omogeneizzata con gli stessi criteri impiegati per determinare la superficie commerciale del *subject*, definiti al paragrafo 2), si inserisce nella tabella il valore numerico che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile, indicandone l'unità di misura (mq).
- Nel caso delle caratteristiche qualitative, si inserisce nella tabella il punteggio, per ogni nomenclatore, che esprime l'entità con la quale la caratteristica stessa è presente nell'immobile.

Nel caso specifico, trattandosi di un'unità abitativa, sono indicate le seguenti caratteristiche:

c2 - "Localizzazione di dettaglio dell'edificio": tale caratteristica evidenzia, all'interno della zona OMI di appartenenza, la presenza di micro-aree particolarmente ricercate ovvero degradate; in particolare, all'interno della zona medesima occorre identificare l'"isola di evidenza" ovvero le micro-aree (vie di particolare rilevanza) che indichino le eccezioni di caratteristiche preminenti sia verso l'alto (ricercata) ovvero verso il basso (degradata) di quelle possedute ordinariamente nella zona OMI (normale).

c3 - "Tipologia architettonica dell'edificio": i nomenclatori e le definizioni sono quelli forniti dal Manuale BDQ OMI:

- Economica, se il fabbricato presenta finiture di tipo economico e facciate prive di decorazioni o comunque prive di qualità architettonica;
- Civile, se il fabbricato presenta finiture di tipo normale e facciate con semplici decorazioni ovvero di ordinaria qualità architettonica;
- Signorile, se il fabbricato presenta finiture di pregio e facciate ricche di elementi decorativi o di elevata qualità architettonica.

c4 - "Stato manutentivo dell'edificio" (stato esterno): si adottano punteggi che tengono conto dell'apprezzamento o del deprezzamento derivanti dallo stato manutentivo dell'edificio, in riferimento a come si presenta esternamente.

c5 - "Livello di piano dell'uiu": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dal diverso livello di piano dell'unità abitativa.

c6 - "Orientamento prevalente dell'uiu": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla diversa esposizione dell'unità abitativa.

c7 - "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu": si adottano punteggi che tengono conto dell'apprezzamento o del deprezzamento derivanti dalla qualità dell'affaccio della singola unità abitativa;

c8 - "Stato manutentivo dell'uiu" (stato interno): si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dallo stato manutentivo della singola unità abitativa, in riferimento alle sole (presunte) opere interne.

c9 - "Ascensore": si adottano punteggi ottenuti considerando l'apprezzamento o il deprezzamento derivanti dalla presenza nello stabile o, come nel caso specifico, nella singola uiu, dell'ascensore.

c10 - "Numero di affacci": si adottano punteggi che tengono conto dell'apprezzamento o del deprezzamento derivanti dalla quantità di affacci presenti nell'unità abitativa.

c11 - "Qualità distributiva": si adottano punteggi che tengono conto dell'apprezzamento o del deprezzamento derivanti dalla qualità distributiva della singola unità abitativa; i nomenclatori e le definizioni sono quelli forniti dal manuale BDQ OMI:

- Scadente, nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti inferiore agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame;
- Normale, nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti rispondente agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame;
- Di pregio, nel caso si riscontri una distribuzione degli ambienti superiore agli standard di architettura tecnica d'interni richiesta per la tipologia in esame.

c12 - "Numero wc": si adottano punteggi che tengono conto dell'apprezzamento o del deprezzamento derivanti dalla quantità di bagni presenti nell'unità abitativa.

Si riepilogano nella seguente tabella le caratteristiche considerate per la tipologia di immobile in esame:

Caratteristiche Abitazione		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie commerciale (mq)	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato o (per convenzione) da cielo a terra	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 (o senza)	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3
	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente (o senza)	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Ascensore	Assente	0
	Presente	1
Numero di affacci	Uno (o nessuno)	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Qualità distributiva	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

10.3 Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A^{COMPRAVENDITE}" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

10.4 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", ordinariamente 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^{COMPRAVENDITE}" 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, se serve, quest'ultimo ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione o costruzione, 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, in genere, 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.

Per le voci relative alle opere di manutenzione straordinaria a cui l'edificio può essere soggetto nel corso della sua vita, vedere la tabella inserita nella parte finale degli allegati (cfr. Tabella Allegato 5.1 ^{COMPRAVENDITA} - Tabella Costo e incidenza delle opere_Residenziale), nella quale viene indicato alla voce "Costi Parametrici Indice" il costo unitario, **pari a 255,00 €/mq**, adeguato attraverso sia l'incidenza delle opere da realizzare e sia tramite dei coefficienti che tengono conto di alcuni parametri quali: aggiornamento temporale, ubicazione e contesto, consistenza, tipologia di intervento; il tutto incrementato dalle spese tecniche e dagli oneri professionali¹⁹.

Si fa infine presente che, per le zone OMI in cui non sono presenti dati di mercato riferiti al settore specifico ("dato campione" Cd^{COMPRAVENDITE}), si prendono come dati di riferimento i valori delle limitrofe zone OMI, qualora aventi simili condizioni economiche e socio-ambientali (*cluster* territoriali).

10.5 Tabella dei dati

Nella Tabella "C^{COMPRAVENDITE}" - 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.

10.6 Tabella dei prezzi impliciti (o prezzi marginali)

Nella Tabella "D^{COMPRAVENDITE}" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati 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

¹⁹ Appare utile precisare che, in questa prima fase di ammissibilità dei dati rilevati ordinariamente si amplia il *range* min e max delle quotazioni OMI riferite allo stato "normale" considerando un **Costo unitario di manutenzione "generale"**, al fine di permettere l'inclusione di eventuali immobili con tipologie architettoniche differenti; quest'ultimi, infatti, qualora presenti, saranno successivamente oggetto di omogeneizzazione attraverso lo specifico prezzo implicito.

Nel caso specifico, considerato che l'intervento preso a riferimento, viste le caratteristiche di finitura (ad es. l'incidenza di pietra e marmi è piuttosto rilevante) e della componente impiantistica (importanti pesi attribuiti ai vari impianti), tratta sicuramente di un costo per un intervento di recupero su un edificio di tipo civile (ordinariamente tale tipologia rappresenta l'attuale standard qualitativo previsto per le normali esigenze abitative) mentre **l'immobile in stima, così come nel caso in esame anche tutti i beni "dati campione"** (sia "COMPRAVENDITE" che "LOCAZIONI"), individua abitazioni aventi caratteristiche più modeste, riconducibili ad una **tipologia di tipo economico**, si è utilizzato sin da subito un coefficiente di adeguamento per passare ad un costo per intervento da una tipologia all'altra; tale coefficiente è stato desunto attraverso indagini effettuate presso imprese locali del settore edilizio e indicativamente corrisponde al rapporto delle quotazioni OMI di suddette tipologie edilizie (cfr. Tabelle 5.1 e 5.2). È opportuno puntualizzare che in determinati ambiti (zone depresse, tipologie architettoniche non apprezzate, ecc.) i costi di manutenzione sugli edifici risultano del tutto "teorici" in quanto, seppur realmente necessari da sostenere per un adeguato e completo intervento di ristrutturazione, non vengono poi realmente riconosciuti dal mercato immobiliare.

riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Non sono valorizzati nella tabella, perché inutili ai fini del calcolo, i prezzi marginali delle caratteristiche possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto.

Nel caso specifico, i prezzi marginali sono così quantificati:

c1 - Nel caso della caratteristica quantitativa "Consistenza", considerando i prezzi unitari degli immobili in comparazione e assumendo come prezzo marginale il minimo dei prezzi unitari individuati: **pmin** (Marco Simonotti. *Metodi di stima immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2006, p.187). Tale assunzione è legata alla circostanza che, se il prezzo totale di un immobile cresce al crescere della superficie, ma in modo meno che proporzionale, le curve del prezzo medio e del prezzo marginale (variazione del prezzo totale al variare della caratteristica) sono decrescenti, con la curva del prezzo medio soprastante quella del prezzo marginale.

c2 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Localizzazione di dettaglio dell'edificio", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **14%**, in riferimento ad ogni *step* (passaggio da un livello di caratteristica all'altro).

c6 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Orientamento prevalente dell'uiu", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **2,2%** in riferimento ad ogni *step*.

c7 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **4,8%** in riferimento ad ogni *step*.

c10 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Numero di affacci", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **1,9%** in riferimento ad ogni *step*.

c11 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Qualità distributiva", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **4,0%** in riferimento ad ogni *step*.

c12 - Nel caso della caratteristica qualitativa "Numero wc", applicando l'incidenza elementare (coefficiente KCi) al prezzo complessivo di ogni unità abitativa in comparazione; l'incidenza elementare assunta è pari al **5,1%** in riferimento ad ogni *step*.

I prezzi marginali sopra riportati, da attribuire alle caratteristiche elencate al paragrafo precedente, sono stati dedotti da una sperimentazione condotta da quest'Agenzia denominata *Sperimentazione MOSI: Determinazione e verifica dei prezzi impliciti da utilizzare nell'approccio di mercato, effettuata attraverso l'Analytic Hierarchy Process (AHP)*²⁰; la stessa, prevista dal Manuale MOSI di quest'Agenzia, effettuata a livello nazionale tra il 2011 a tutt'oggi, è al momento in fase di pubblicazione.

In ambito provinciale, in questa sperimentazione, una commissione composta da alcuni tecnici di questo Ufficio (Commissione prov.le di sperimentazione), dopo una lunga indagine a livello locale, ha individuato per lo specifico settore residenziale abitativo, dapprima nel Capoluogo, quelle caratteristiche strettamente legate all'apprezzamento sul mercato locale e i rispettivi prezzi marginali da attribuire ad esse. Successivamente, con ulteriore estensione territoriale della sperimentazione, si è constatato che tali coefficienti, con le dovute correzioni, possono adattarsi anche ai restanti comuni non capoluogo²¹.

Appare utile specificare che, la **sperimentazione** era stata **condotta e testata su unità abitative insistenti su edifici multipiano**, tipologia non del tutto simile con la fattispecie in esame; tuttavia, considerato che i prezzi marginali delle caratteristiche specifiche per edifici multipiano (il livello di piano e la presenza o meno dell'ascensore), nella corrente stima, sono possedute in pari grado dall'immobile da stimare e da quelli di confronto e tenuto altresì conto che nel presente processo di valutazione verrà riconosciuta un'alea

²⁰ Per conoscere sotto quali aspetti le analisi prodotte dagli Uffici provinciali sono state testate, trattandosi di questioni di una qualche complessità ed estensione, è possibile far riferimento direttamente ai seguenti articoli:

Lisi G., Lo Re C., Pizzirani F.. "Procedimenti di verifica dei prezzi impliciti ottenuti tramite l'AHP", in *Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare*, Anno VI, numero unico (dicembre 2017), pp.56-70.

Per ulteriori approfondimenti, nel rif. bibliografico della rivista sono citati altri articoli riguardanti il tema in esame.

Per gli articoli de i: *Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare*, Download al seguente link:

<https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/omi/Pubblicazioni/Quaderni+Osservatorio/>

Iacobini M. e Lisi G.. "Estimating the adjustment factors for the sales comparison approach in the presence of heterogeneous housing and thin markets", in *Journal of Real Estate Research*, Vol. 40, numero 1, (2018) pp.89-119.

²¹ A titolo informativo appare utile precisare che, la sperimentazione MOSI era stata condotta, per talune caratteristiche qualitative ("Localizzazione di dettaglio dell'edificio", "Tipologia architettonica dell'edificio", "Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu" e "Qualità distributiva"), considerando 5 passaggi da un livello di caratteristica all'altro (*step*) anziché 3 come invece avviene nel presente processo valutativo. Pertanto, per tali caratteristiche, per tener conto del diverso numero di *step* considerato, viene raddoppiato il prezzo implicito ottenuto dalla sperimentazione. A titolo esemplificativo, il prezzo marginale ottenuto dalla sperimentazione per la caratteristica "Localizzazione di dettaglio dell'edificio" è pari al 7% da applicare per ogni *step*: (ne conviene: +7% da "degradata" a "tra degradata a normale"; +7% da "tra degradata a normale" a "normale"; +7% da "normale" a "tra normale a ricercata"; +7% "tra normale a ricercata" a "ricercata") mentre per il presente processo di valutazione è stato portato, pertanto, al 14% (ne conviene: +14% tra "degradata" a "normale"; +14% tra "normale" a "ricercata"). Così, per le altre caratteristiche.

estimativa del 15%, **si ritiene che i prezzi marginali determinati nella suddetta sperimentazione**, con il riconosciuto margine di errore, **possano essere adattati anche per le tipologie abitative in questione.**

10.7 Tabella di valutazione (*reconciliation*) e sintesi valutativa

Nella Tabella "E^{COMPRAVENDITE}" – Valutazioni e sintesi valutative, ordinariamente 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 e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati (si verifica, cioè, che lo scostamento dei "prezzi unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al valore unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima: nel caso specifico si è assunta un'alea del 15%), e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui. Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti.

Si riportano di seguito le Tabelle MCA^{COMPRANDITE}:

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C _i = comparables)												
Dati OMI della tipologia degli immobili	Immobili Residenziali			Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (S= subject)					
	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita						
	Estremi	Atto Notale Secondina SOLA rep. n. 9429237410	Atto Notale Sandro CREMA rep. n. 146778790	Atto Notale Secondina SOLA rep. n. 9430037417	Atto Notale Nicola Francesco Lupo DUBIN rep. n. 4402476866	Atto Notale Francesco PRESBITERO rep. n. 390312	Atto Notale Carlo SCOLA rep. n.10393978964								
	Prezzo o valore assunto (€)	32.095,00	45.000,00	32.000,00	27.500,00	39.500,00	23.450,00								
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2021	2°/2021	1°/2021	1°/2021	2°/2021	1°/2021								
	Comune	VALLE SANNICOLAO	PETTINENGO	PETTINENGO	TERENGO	VALLANZENGO	ZUMAGLIA								
	Indirizzo	F.ne Pizzoglio	Via Duca d'Aosta	Via Emilio Carando	F.ne Valsera	F.ne Crosa	Via Roma								
		3	34	12	22	9	5								
		/	/	/	/	/	/								
		9	16	500	8	6 - 2	510								
Dati OMI della tipologia degli immobili	Catastri	10 - 402 - 355 - 427	220	42	288 - 95	366 - 430	73								
	Subalterno	5 - 1 e 2 - 2 - 2 e 3	8	4	1 - 1 e 2	3 - 1 e 2	6								
	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	R3	B1	B1	R1 (in assenza di quotazioni OMI in zona R1 viene partecipata alla zona B1)	B1	B1								
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00								
		Massimo €/m ²	310,00	310,00	310,00	310,00	310,00								
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	225,00	225,00	225,00	225,00	225,00								
		Massimo €/m ²	310,00	310,00	310,00	310,00	310,00								
	1/2022 (rif. ultimo sem. pubblicato: 2°/2021)	Consistenza raggiunta	Superficie in m ²	253,00	266,00	Superficie in m ²	200,00	Superficie in m ²	183,00	Superficie in m ²	233,00	Superficie in m ²	171,00	Superficie in m ²	278,00
	Caratteristiche oggetto di confronto	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata		Normale		Normale		Degradata		Normale		Normale		Normale
		Tipolo già architettonica dell'edificio	Economica		Economica		Economica		Economica		Economica		Economica		Economica
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
Livello di piano dell'uiu		cielo/terra		cielo/terra		cielo/terra		cielo/terra		cielo/terra		cielo/terra		cielo/terra	
Orientamento prevalente dell'uiu		SE-SO		SE-SO	S			E-O		SE-SO		NE-NO		SE-SO	
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu		Normale		Scadente		Normale		Scadente		Scadente		Normale		Scadente	
Stato manutentivo dell'uiu		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente		Scadente	
Assessore		Assente		Assente		Assente		Assente		Assente		Assente		Assente	
Numero di affacci		Tre		Quattro		Tre		Due		Tre		Due		Due	
Qualità distributiva		Scadente		Scadente		Normale		Scadente		Normale		Scadente		Normale	
Numero WC	Due		Due		Due		Uno		>Due		Due		Due		

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12- tel. 0161648111 – fax 0161648122 – e-mail: dp.vercelli@agenziaentrate.it – PEC: dp.vercelli@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMISSIBILI (sono esclusi dal test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	R3	B1	B1	R1 (in assenza di quotazioni OMI in zona R1 viene parificata alla zona B1)	B1	B1	R3		
Prezzo rilevato (€)	32.095,00	45.000,00	32.000,00	27.500,00	39.500,00	23.450,00	$V_{\text{min}} = 4m^2$	225,00	
Semestre OMI di riferimento	1*/2021	2*/2021	1*/2021	1*/2021	2*/2021	1*/2021	$V_{\text{max}} = 4m^2$	310,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	267,50	267,50	267,50	267,50	267,50	267,50	$C' (4m^2)$ (da scendere a normale)	255,00	
Coefficiente epoca K_{om} (nella zona del comparabile) ($V_{\text{om}} \text{ epoca stima} / V_{\text{om}} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' (4m^2)$ (da normale a ottimo)	255,00	
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	267,50	267,50	267,50	267,50	267,50	267,50	Epoca stima:	1/2022 (rif. ultimo semestre pubblicato 2*/2021)	
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{\text{om}} \text{ zona subject} / V_{\text{om}} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $4m^2$ (zona ed epoca subject)	267,50	
Consistenza ragguagliata STci (mq)	253	266	200	183	233	171	278		
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)	126,86	169,17	160,00	150,27	169,53	137,13	Prezzo min. ammmissibile = $4m^2$ ($V_{\text{om}} \text{ min} \cdot m \cdot C'$)	12,50	
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{ci} \times k_e \times k_l$ (€/mq)	126,86	169,17	160,00	150,27	169,53	137,13	Prezzo max ammmissibile = $4m^2$ ($V_{\text{om}} \text{ max} \cdot m \cdot C''$)	565,00	
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{ci} \times ST$ (€)	32.095,00	45.000,00	32.000,00	27.500,00	39.500,00	23.450,00	$p_c \text{ min} = €$	126,86	
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI	SI	SI	SI			

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12- tel. 0161648111 – fax 0161648122 – e-mail: dp.vercelli.up@agenziaentrate.it – PEC: dp.vercelli@pos.agenziaentrate.it

TABELLA "C" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiuntata	253,00	266,00	253,00	266,00	200,00	183,00	233,00	171,00	278,00			
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0,00	Normale	1,00	Normale	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00	S	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	1,00	SE-SO	3,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	0,00	Scadente	0,00	Scadente	1,00	Scadente	0,00
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c9	Assessore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00
c10	Numero di affacci	Tre	2,00	Quattro	3,00	Tre	1,00	Tre	2,00	Tre	1,00	Due	1,00
c11	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00
c12	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Due	0,00	Uno	0,00	>Due	2,00	Due	1,00

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12- tel. 0161648111 – fax 0161648122 – e-mail: dp.vercelli@agenziaentrate.it – PEC: dp.vercelli@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI											
CARATTERISTICHE			Coeff. Kci	Unità di misura	Simbologia	PREZZI IMPLICITI					
Nordine	Nome					Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p' orn	1,00	€/m ²		126,86	126,86	126,86	126,86	126,86	126,86
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	14,0%	€		4.493,30	6.300,00	4.480,00	3.850,00	5.530,00	3.283,00
c6	Orientamento prevalente dell'edificio	Kc6XPci	2,2%	€		706,09	990,00	704,00	605,00	869,00	515,90
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'edificio	Kc7XPci	4,8%	€		1.540,56	2.160,00	1.536,00	1.320,00	1.896,00	1.125,60
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	1,9%	€		609,81	855,00	608,00	522,50	750,50	445,55
c11	Qualità distributiva	Kc11XPci	4,0%	€		1.253,80	1.800,00	1.280,00	1.100,00	1.580,00	938,00
c12	Numero WC	Kc12XPci	5,1%	€		1.636,85	2.295,00	1.632,00	1.402,50	2.014,50	1.195,95

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12- tel. 0161648111 – fax 0161648122 – e-mail: dp.vercelli.upvercelli@agenziaentrate.it – PEC: dp.vercelli@pos.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONE 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		
c1	Consistenza raggiuagliata	2500	3.1744	78,00	9.894,90	96,00	12.051,48	45,00	5.706,60	0,00	0,00		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	100	4.483,30	0,00	0,00	100	3.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'edificio	0,00	0,00	-100	-704,00	100	805,00	0,00	0,00	2,00	103,80		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'edificio	-100	-1540,56	-100	-1536,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100	-1.05,60		
c10	Numero di affacci	-100	-609,81	-100	-606,00	0,00	0,00	-100	-750,50	0,00	0,00		
c11	Qualità distributiva	100	1.283,60	0,00	0,00	100	1.000,00	0,00	0,00	100	998,00		
c12	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	100	1402,50	-100	-2014,50	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO													
	$\Sigma \Delta P_i$	6.798,18	1.612,29	7.046,90	19.008,98			2.943,60			14.417,97		
	P_c	32.095,00	45.000,00	32.000,00	27.500,00			39.500,00			23.450,00		
	$P_c + \Sigma \Delta P_i$	38.893,18	46.612,29	39.046,90	46.508,98			42.443,60			37.867,97		
1^a SINTESI													
	P_c corretto	139,90	167,67	140,46	167,30			152,67			136,22	prezzo unitario medio (€/m²)	
	$\Delta_{medio} \%$	-7,17%	11,26%	-6,79%	11,02%			1,31%			-9,61%	% di scostamento accettato	
	Esito 1^a sintesi valutativa	Accettato	Accettato	Accettato	Accettato			Accettato			Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	
												4.189.450	

10.8 Confronto tra il "valore di mercato unitario" determinato e quello valorizzato nell'OMI (Settore Residenziale)

La BDQ OMI di quest'Ufficio, con riferimento alla tipologia *abitazioni economiche* ubicate in Valle San Nicolao, nell'attuale zona OMI R3, con uno stato manutentivo "normale", prevede un intervallo di valori di mercato unitari medi (dati relativi al 2° sem. 2021) pari a **225,00 – 310,00 €/mq (L)**; il valore unitario determinato per l'immobile in esame, pari a **~ 150,00 €/mq (L)**, risulta inferiore al *range* sopra indicato in quanto, si ricorda, il bene oggetto di stima (sia l'edificio che l'ui) risulta con uno stato manutentivo intermedio che potrebbe essere collocato "tra normale a scadente" mentre nell'OMI gli stessi beni sono valorizzati in condizioni "normali".

10.9 Stima del bene all'attualità

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del valore di mercato dell'immobile in stima determinato con il procedimento comparativo, riferito all'attualità: **giugno 2022**.

TOTALE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	in c.t. 41.900,00 € 
--	---

11 DETERMINAZIONE DELL'INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE (OVVERO DEL REDDITO MEDIO ANNUO) ATTRAVERSO IL PROCEDIMENTO COMPARATIVO PLURI-PARAMETRICO DERIVATO DAL MARKET COMPARISON APPROACH

11.1 Esposizione del procedimento

Il reddito medio annuo, costante illimitato, posticipato, ordinario dell'immobile oggetto di stima, coincide con il canone lordo ordinario, ottenuto osservando direttamente il mercato delle locazioni di immobili simili a quello da stimare e posti nell'ambito territoriale di riferimento.

In particolare, i canoni rilevati dal mercato delle locazioni vengono elaborati tramite il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il canone di affitto di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di canoni componenti (canoni marginali), ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile apprezzata dal mercato.

Tale metodologia è in grado di offrire risultati sufficientemente oggettivi, in particolare nei casi in cui sia possibile disporre di un numero sufficiente di "dati campione", cronologicamente allineati e riferiti a beni sostanzialmente assimilabili a quello che costituisce l'oggetto stesso dell'operazione estimativa. Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il procedimento comparativo pluri-parametrico derivato dal *Market Comparison Approach*, si basa sull'assunto che il canone di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di canoni componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente canone componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto.

In analogia a quanto definito al paragrafo 10.1, definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, applicato ai **fabbricati residenziali**, prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione del campione**, selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il canone di mercato e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del canone tratto di norma da contratto di locazione;
- **Test di ammissibilità**, eventuale riallineamento dei canoni dei beni in comparazione che risultano non perfettamente omogenei rispetto al bene in stima per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia (OMI);
- **Redazione della tabella dei dati**, nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
- **Redazione della tabella dei canoni impliciti (o dei redditi marginali) delle caratteristiche**, redazione della tabella dei canoni impliciti o dei redditi marginali delle caratteristiche, i quali rappresentano la quantità di moneta che ciascun locatario ordinario è disposto a riconoscere al locatore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
- **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 i canoni corretti dei suddetti beni e si determina il canone di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei canoni corretti;
- **Sintesi valutativa (reconciliation) e verifica dei risultati**, verifica che ciascun canone corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

11.2 Indagini di mercato e costituzione del campione

Come già avvenuto per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso immobile (cfr. paragrafi 10), la ricerca dei canoni di locazione, necessari per determinare il reddito medio annuo dell'immobile in oggetto, che come già in precedenza precisato viene considerato in un sol corpo e costituito da entrambe le unità abitative comprensive dell'unità accessoria, è stata indirizzata verso unità abitative con tagli di consistenza "grande" ("oltre 145 mq"), affittate nel periodo di riferimento (tra il 1° sem. 2013 al periodo immediatamente precedente).

Nel caso specifico, anche nella fattispecie in esame, per la scarsità di dati di mercato riguardante la tipologia d'immobile in esame e alla classe di superficie appartenente, **la ricerca di beni analoghi a quello di stima** ("dati campione^{LOCAZIONI}") **si è dovuta estendere** alle zone e ai comuni immediatamente limitrofi all'ambito in esame, ovvero comuni appartenenti alla macro-area di appartenenza (Prealpi, Valle di Mosso e Sessera), limitandosi però ai soli comuni della **Collina di Mosso** (sub macro-area), vale a dire ambiti dove, con la zona in esame, esistono omogeneità socio-economiche e dove le tipologie degli immobili presenti sono caratterizzate, generalmente, da simile uniformità e apprezzamento (*cluster* territoriali).

A tal riguardo, si elencano le fonti consultate:

- canoni di locazione su immobili simili, acquisiti attraverso una ricerca dei contratti di locazione condotta presso gli archivi del registro²² di quest'Ufficio.

Le ricerche condotte hanno fornito i seguenti risultati: n° 3 beni di confronto ("dati campione^{LOCAZIONI}") desunti da canoni di locazione.

Si fa presente che, anche per i sotto descritti beni "dati campione" è stata eseguita unicamente attività di sopralluogo esterna.

²² Il canone è quello dichiarato ai fini dell'imposta di registro e potrebbe essere condizionato dalla scelta della tipologia civilistica di contratto e dalle relative agevolazioni fiscali: si pensi ad esempio ai canoni concordati che devono essere ricompresi entro un minimo e un massimo stabilito dagli accordi territoriali tra i comuni e le associazioni dei proprietari e degli inquilini. Solo dal 2015 (intesa come intera annualità), l'introduzione di un nuovo modello unico di registrazione ha reso disponibili informazioni migliori sulle tipologie di contratto adottate.

11.2.1 Beni di confronto (comparables) selezionati

Comparabile C _a LOCAZIONI		
Fonte:		Locazione
Estremi dell'atto:		Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 814
Canone annuo (€):		3.600,00
Data dell'atto:		28/02/2012
Comune:		BIOGLIO
Zona OMI:		R1 (in assenza di quotazioni OMI in zona R1 viene parificata alla zona B1)
Indirizzo	Toponimo	Via XXV Aprile
	Numero civico	5
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	7
	Particella	412
	Subalterno	/
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore). Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, si può ritenere che l'edificio sia in uno stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA l'edificio è classificato come "Scadente") mentre l'uii, dal momento che risultava recentemente locata, sia in Normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Quattro affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Di Pregio (vista panoramica) ed orientamento prevalentemente a Sud-Ovest, usufruisce di Due bagni e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 277 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale).

Comparabile C_b ^{LOCAZIONI}

Fonte:		Locazione
Estremi dell'atto:		Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 1059
Canone annuo (€):		1.800,00
Data dell'atto:		01/03/2010
Comune:		ZUMAGLIA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via XXV Aprile
	Numero civico	21/23
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	già 501 (ora 6)
	Particella	già 37 (ora 373)
	Subalterno	/
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico ovvero cd "casa di corte"), elevata da cielo a terra (senza ascensore). Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, si può ritenere che l'edificio sia in uno stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA l'edificio è classificato come "Scadente") mentre l'uii, dal momento che risultava recentemente locata, sia in Normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla planimetria catastale si evince che l'uii, avente Un affaccio libero con qualità dell'affaccio principale Scadente ed orientamento prevalentemente ad Est, usufruisce di Un bagno e possiede una Scadente qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 169 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale).

Comparabile C_c LOCAZIONI

Fonte:		Locazione
Estremi dell'atto:		Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 216
Canone annuo (€):		2.400,00
Data dell'atto:		19/01/2010
Comune:		ZUMAGLIA
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Bona
	Numero civico	7
Dati catastali	Sezione	/
	Foglio	già 500 (ora 3)
	Particella	già 14 (ora 123)
	Subalterno	2 - 3
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. Trattasi di un fabbricato residenziale costituito da una unità abitativa (fabbricato di tipo economico), elevata da cielo a terra (senza ascensore) con annessa unità accessoria. Seppur sia stato eseguito unicamente sopralluogo esterno, si può ritenere che l'edificio sia in uno stato di manutenzione e conservazione intermedio che potrebbe essere collocato "tra Scadente a Normale" (per semplificazione nelle Tabelle MCA l'edificio è classificato come "Scadente") mentre l'uiu, dal momento che risultava recentemente locata, sia in Normale stato di manutenzione e conservazione. Dalla planimetria catastale si evince che l'uiu, avente Quattro affacci liberi con qualità dell'affaccio principale Normale ed orientamento prevalentemente a Est e Ovest, usufruisce di Due bagni (uno in lavanderia) e possiede una Normale qualità distributiva. Per quanto concerne le caratteristiche posizionali, all'interno della zona OMI di appartenenza, Normale risulta la sua localizzazione di dettaglio. La superficie da utilizzare nei conteggi estimativi, pari a 146 mq, così come avvenuto per l'immobile oggetto di stima, è stata determinata secondo i criteri definiti dall'Allegato C del DPR 138/98 (Sup. Catastale) e omogeneizzata, tra le diverse uiu vendute, con il criterio del Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

11.2.1 Tabella delle caratteristiche

Le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul canone degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame sono le medesime già impiegate e ampiamente descritte per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso immobile (cfr. paragrafo 10.2.1).

11.3 Tabella degli immobili in comparazione

In analogia a quanto esplicitato al paragrafo 10.3, nella Tabella "A^{LOCAZIONI}" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi dei contratti di locazione, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il canone di affitto, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

11.4 Test di ammissibilità

Anche in questo processo valutativo, così come avvenuto per la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso immobile (cfr. paragrafo 10.4), nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del canone di locazione e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile", si effettuano analoghe operazioni a quelle già elencate e descritte al paragrafo 10.4, ovvero:

- riallineamento cronologico del canone 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 canone 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^{LOCAZIONI}" Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti K_e e K_l , nonché il canone unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del canone unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i canoni riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, se serve, quest'ultimo

ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione o costruzione, 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, in genere, così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui canoni unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Per le voci relative alle opere di manutenzione straordinaria a cui l'edificio può essere soggetto nel corso della sua vita, vedere la tabella inserita nella parte finale degli allegati (cfr. Tabella Allegato 5.2 ^{LOCAZIONI} - Tabella Costo e incidenza delle opere_Residenziale), nella quale viene indicato alla voce "Costi Parametrici Indice" il costo unitario, **pari a 220 €/mq**, adeguato attraverso sia l'incidenza delle opere da realizzare e sia tramite dei coefficienti che tengono conto di alcuni parametri quali: aggiornamento temporale, ubicazione e contesto, consistenza, tipologia di intervento; il tutto incrementato dalle spese tecniche e dagli oneri professionali (cfr. nota 19).

Si precisa che, il parametro economico definito dai "costi" unitari previsti per lavori di manutenzione o costruzione è stato trasformato, convenzionalmente, in "canoni" unitari per lavori di manutenzione o costruzione, **pari a 9,5 €/mq/anno**, attraverso il saggio di capitalizzazione previsto nell'OMI per quella tipologia di immobile ed in riferimento sia all'ambito considerato che al semestre di riferimento.

Si fa infine presente che, per le zone OMI in cui non sono presenti dati di mercato riferiti al settore specifico ("dati campione" Ca^{LOCAZIONI}), si prendono come dati di riferimento i valori delle limitrofe zone OMI, qualora aventi simili condizioni economiche e socio-ambientali (*cluster* territoriali).

11.5 Tabella dei dati

In analogia a quanto esplicitato al paragrafo 10.5, nella Tabella "C^{LOCAZIONI}" - 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.

11.6 Tabella dei canoni impliciti (o dei redditi marginali)

In analogia a quanto esplicitato al paragrafo 10.6, nella Tabella "D^{LOCAZIONI}" - Canoni impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i canoni impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in percentuale (KCi) del canone complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la

consistenza si utilizza il canone unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

Anche nel caso specifico, i canoni marginali sono stati quantificati con il medesimo peso attribuito per quantificare i prezzi impliciti nella determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità dello stesso immobile (cfr. paragrafo 10).

A tal fine appare utile specificare che, la sperimentazione già esplicita al paragrafo 10.6, oltre ad essere stata condotta e testata su unità abitative insistenti su edifici multipiano, tipologia non del tutto simile con la fattispecie in esame, è stata ricavata da un'analisi di beni compravenduti e non, come nel caso specifico, da immobili offerti in locazione; tuttavia, attraverso mirate indagini di mercato si è riscontrato che i pesi delle caratteristiche determinati nella sperimentazione (ricavati attraverso un ampio campione), non presentano sostanziali differenze con quelli ricavati da un campione, seppur più esiguo, di beni affittati.

Nel caso specifico, i prezzi marginali in precedenza non utilizzati, sono così quantificati:

➤ C₈ - Nel caso della caratteristica qualitativa "stato manutentivo dell'unità immobiliare", applicando l'incidenza elementare (coefficiente K_{CI}) alla superficie ragguagliata dell'unità oggetto di stima; l'incidenza elementare, determinata in 315,00 €/mq è stata ricavata attraverso un computo metrico estimativo ed esprime la metà del costo medio unitario complessivo di manutenzione "C" delle opere necessarie a far passare un immobile simile a quello oggetto di valutazione da uno stato manutentivo "scadente" ad uno "ottimo". Infine, considerato che nella presente valutazione il bene oggetto di stima si trova in uno stato manutentivo intermedio **"tra scadente a normale"** (per semplificazione, nelle Tabelle MCA è indicato genericamente come "Scadente"), tale incidenza elementare è stata assunta in **110,00 €/mq**, ovvero pari, ancora, alla metà del costo di quello determinato dallo stato manutentivo "scadente" a "normale" (C') e da "normale" a "ottimo" (C").

Per le voci relative alle opere di manutenzione straordinaria a cui l'edificio può essere soggetto nel corso della sua vita, vedere la tabella inserita nella parte finale degli allegati (cfr. Tabella Allegato 6 ^{LOCAZIONI} - Tabella Costo e incidenza delle opere_Residenziale), nella quale viene indicato alla voce "Costi Parametrici Indice" il costo unitario adeguato attraverso sia l'incidenza delle opere da realizzare e sia tramite dei coefficienti che tengono conto di alcuni parametri quali: aggiornamento temporale, ubicazione e contesto, consistenza, tipologia di intervento; il tutto incrementato dalle spese tecniche e dagli oneri professionali (cfr. nota 19).

Si precisa che, anche in questo caso, il parametro economico definito dai "costi" unitari previsti per lavori di manutenzione o costruzione è stato trasformato,

convenzionalmente, in "canoni" unitari per lavori di manutenzione o costruzione, pari a **4,75 €/mq/anno**, attraverso il saggio di capitalizzazione previsto nell'OMI per quella tipologia di immobile ed in riferimento sia all'ambito considerato che al semestre di riferimento.

11.7 Tabella di valutazione (reconciliation) e sintesi valutativa

In analogia a quanto esplicitato al paragrafo 10.7, nella Tabella "E_{LOCAZIONI}" – Valutazioni e sintesi valutative, ordinariamente si procede a calcolare il reddito lordo dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i canoni 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 canone implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei redditi marginali) 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 canone complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del canone rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$.

Eventuali canoni corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati (si verifica, cioè, che lo scostamento dei "canoni unitari corretti" degli immobili in comparazione, rispetto al canone unitario medio da essi determinato, sia inferiore all'alea ritenuta appropriata per la presente tipologia di stima: nel caso specifico si è assunta un'alea del 15%), e il Reddito lodo va ricalcolato come media aritmetica dei canoni corretti residui. Il più probabile valore locativo del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei canoni corretti.

Si riportano di seguito le Tabbelle MCA^{LOCAZIONI}:

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE									
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C = comparables)							
Immobili Residenziali	Fonte	Ca		Cb		Cc		IMMOBILE IN STIMA (S = subject)	
		Locazione	Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 814	Locazione	Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 1059	Locazione	Contratto di locazione reg.to all'Uff. Territoriale di Biella - Serie 3, n. 216		
Data di riferimento	Estremi	Canone (€)	3.600,00	1.800,00	1.800,00	2.400,00	1°2013		
		Epoca dato (Semestre/anno)	1°2012	1°2010	1°2010	1°2010	1°2013		
		Comune	BIOGLIO	ZUMAGLIA	ZUMAGLIA	ZUMAGLIA	VALLE SAN NICOLAO		
	Indirizzo	Toponimo	Via XXV Aprile	Via XXV Aprile	Via XXV Aprile	Via Bona	F.ne Ferrere		
		Numero civico	5	21/23	7	snc	/		
Dati OMI della tipologia degli immobili		Sezione	/	/	/	/	/		
		Foglio	7	già 509 (ora 6)	500 (ora 3)	11	47 - 585		
		Part.ile	412	già 37 (ora 372 e 373)	14 (ora 123)	2-3	1, 2 - /		
		Subalterno	/	/	/	/	/		
	Denominazione della zona OM di ubicazione degli immobili	R1 (In assenza di quotazioni OM in zona R1 viene parificata alla zona B1)	B1	B1	B1	B1	già E1 - ora R3		
Caratteristiche oggetto di confronto	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	12,00	13,20	13,20	13,20	12,00		
		Massimo €/m ²	18,00	19,20	19,20	19,20	18,00		
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	12,00	13,20	13,20	13,20	12,00		
	1°2013	Massimo €/m ²	18,00	19,20	19,20	19,20	18,00		
	Consistenza raggiuagliata	Superficie in m ²	277,00	169,00	169,00	146,00	278,00		
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica	Economica		
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente		
	Livello di piano dell'uuu	cielo/terra	cielo/terra	cielo/terra	cielo/terra	cielo/terra	cielo/terra		
	Orientamento prevalente dell'uuu	SE SO	E O	E O	E O	E O	SE SO		
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uuu	Di pregio	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente		
	Stato manutentivo dell'uuu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale		
	Ascensore	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente	Assente		
	Numero di affacci	Quattro	Uno	Uno	Quattro	Quattro	Due		
	Qualità distributiva	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Scadente		
	Numero WC	Due	Uno	Uno	Due	Due	Due		

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ					
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	R1 (in assenza di quotazioni OMI in zona R1 viene parificata alla zona B1)	B1	B1	già E1 - ora R3	
Canone rilevato (€)	3.600,00	1.800,00	2.400,00	$V_{\text{om}} \cdot \text{min} = \Phi_n^2$	12,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2012	1°/2010	1°/2010	$V_{\text{om}} \cdot \text{max} = \Phi_n^2$	18,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	15,00	16,20	16,20	$C^* (\Phi_m^2)$ (da scadente a normale)	9,50
Coefficiente epoca K_{om} (nella zona del comparabile) (V_{om} epoca stima / V_{om} epoca comparabile)	1,00	1,00	1,00	$C^{**} (\Phi_m^2)$ (da normale a ottimo)	9,50
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	15,00	16,20	16,20	Epoca stima:	1°/2013
Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) (V_{om} zona subject / V_{om} zona comparabile)	1,00	0,93	0,93	Valore centrale OMI $I = \Phi_n^2$ (zona ed epoca subject)	15,00
Consistenza ragguagliata STci (mq)	277	169	146	278	
Canone unitario pc (€/mq)	13,00	10,65	16,44	Canone min. ammisibile $= \Phi_n^2$ (V_{om} min - C)	5,50
Canone unitario omogeneizzato $p^*c = p^*Ci \times ke \times ki$ (€/mq)	13,00	9,86	15,22	Canone max ammisibile $= \Phi_n^2$ (V_{om} max + C*)	27,50
Canone complessivo omogeneizzato $P^*c = p^*Ci \times STi$ (€)	3.600,00	1.666,67	2.222,22	$p^*c \cdot \text{min} = \Phi$	9,86
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	SI	SI		

TABELLA "C" - DATI											
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
		Ca		Cb		Cc		Dettaglio o nomenclatore		Quantità o num.	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m ²	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata		277,00		169,00		146,00		278,00		278,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c3	Tipo loggia architettonica dell'edificio	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00	Economica	0,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'ulu	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00	Rialzato	5,00
c6	Orientamento prevalente dell'ulu	SE-SO	3,00	E-O	2,00	E-O	2,00	SE-SO	3,00	SE-SO	3,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Di pregio	2,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00
c9	Ascensore	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00	Assente	0,00
c10	Numero di affacci	Quattro	3,00	Uno	0,00	Quattro	3,00	Quattro	3,00	Due	1,00
c11	Qualità distributiva	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c12	Numero WC	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Due	1,00

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12 - tel. 0161648111 - fax 0161648122 - e-mail: dp.vercelli@agenziaentrate.it - PEC: dp.vercelli@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "D" - CANONI IMPLICITI									
CARATTERISTICHE			Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kg	CANONI IMPLICITI			Cc
Nordine	Nome					Ca	Cb		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€	1,00	9,86	9,86	9,86	9,86	9,86
c6	Orientamento prevalente dell'uliv	Kc6XPci	€	2,2%	79,20	36,67	36,67	48,89	48,89
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uliv	Kc7XPci	€	4,8%	172,80	80,00	80,00	106,67	106,67
c8	Stato manutentivo dell'uliv	Kc8XSts	€	4,75	1.320,50	1.320,50	1.320,50	1.320,50	1.320,50
c10	Numero di affacci	Kc10XPci	€	1,9%	68,40	31,67	31,67	42,22	42,22
c11	Qualità distributiva	Kc11XPci	€	4,0%	144,00	66,67	66,67	88,89	88,89
c12	Numero WC	Kc12XPci	€	5,1%	183,60	85,00	85,00	113,33	113,33

Direzione Regionale Piemonte – Direzione Provinciale di Vercelli – U.P. Territorio
Piazza Risorgimento, 12 - tel. 0161648111 - fax 0161648122 - e-mail: dp.vercelli@agenziaentrate.it - PEC: dp.vercelli@pec.agenziaentrate.it

TABELLA "E" - VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA											
Caratteristica			IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
			Ca		Cb		Cc		canone unitario medio $\bar{r}$ sintesi (€/m ²)	% di sco stamento accettato	Reddito lordo 1^ sintesi (€)
N	Identificativo		Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone	Quantità/ Punteggi	Correzione del canone			
c1	Consistenza ragguagliata		100	9,86	109,00	107,4,95	132,00	1301,78			
c6	Orientamento prevalente dell'ulu		0,00	0,00	1,00	36,67	1,00	48,89			
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu		-2,00	-345,60	0,00	0,00	-1,00	-106,67			
c8	Stato manutentivo dell'ulu		-1,00	-1320,50	-1,00	-1320,50	-1,00	-1320,50			
c10	Numero di affacci		-2,00	-136,80	1,00	316,7	-2,00	-84,44			
c11	Qualità distributiva		100	144,00	1,00	66,67	0,00	0,00			
c12	Numero WC		0,00	0,00	1,00	85,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL CANONE	$\sum \Delta P_i$			-1.649,04		-25,55		-160,95			
	P_c			3.600,00		1.666,67		2.222,22			
	$P_c + \sum \Delta P_i$			1.950,96		1.641,12		2.061,28			
1^ SINTESI	P_c corretto			7,02		5,90		7,41			6,77
	$\Delta_{medio}\%$			3,69%		-12,85%		9,45%			15%
	Esito 1^ sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato				1.882,06
											1.882,06

11.8 Confronto tra il "canone di locazione unitario" determinato e quello valorizzato nell'OMI (Settore Residenziale)

La BDQ OMI di quest'Ufficio, con riferimento alla tipologia *abitazioni economiche* ubicate in Valle San Nicolao, nella zona E1 riferita al 1° sem. 2013, con uno stato manutentivo "normale", prevede un intervallo di canoni di mercato unitari medi (dati relativi al 1° sem. 2013) pari a **1,00 - 1,5 €/mq/mese** (L) corrispondenti a **12,00 - 18,00 €/mq/annui**; il canone unitario determinato per l'immobile in esame, pari a **~ 6,75 €/mq/annuo** (L), risulta inferiore al *range* sopra indicato in quanto, si ricorda, il bene oggetto di stima (in particolare l'uiu) risulta con uno stato manutentivo intermedio che potrebbe essere classificato "tra scadente a normale" (per semplificazione, nelle Tabelle MCA è stato indicato genericamente come "Scadente") mentre nell'OMI gli stessi beni sono valorizzati in condizioni "normali".

11.8.1 Confronto tra il "saggio di capitalizzazione" derivato e quello valorizzato nell'OMI (Settore Residenziale)

Non risulta invece possibile verificare il saggio di capitalizzazione finale, derivato dal rapporto tra il reddito medio annuo ed il più probabile valore di mercato precedentemente ricavati, con quello valorizzato nella BDQ OMI di quest'Ufficio, in quanto le due entità ottenute nel presente processo di valutazione sono riferite a periodi temporali molto distanti tra loro con, di conseguenza, differite oscillazioni tra reddito e valore nel periodo intercorso: 1° sem. 2013 (epoca stima reddito) e 2° sem. 2021 (epoca di stima valore).

11.9 Stima del canone lordo ordinario del bene al gennaio 2013

Nella tabella seguente è riportato il calcolo del canone di locazione annuo e mensile, determinato con il procedimento comparativo, riferito al periodo interessato: **gennaio 2013**.

TOTALE DEL PIÙ PROBABILE CANONE LORDO ORDINARIO AL GENNAIO 2013	1.882,00 €/anno :12 mesi =
DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	in c.t. 157,00 €/mese +

11.10 Stima dell'indennità di occupazione a decorrere dal 23/01/2013 sino all'attualità

Per determinare l'indennità di occupazione **a decorrere dal 23/01/2013** sino all'attualità (per semplificazione si individua la data finale del **23/06/2022**²³), si utilizzano i canoni di affitto adeguati, annualmente, attraverso gli indici FOI (indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati al netto dei tabacchi) pubblicati dall'ISTAT²⁴ (cfr. allegato 7).

Ipotizzando un contratto ad uso abitativo libero (formula 4 + 4), l'adeguamento potrà essere anche pari al 100% della suddetta rivalutazione ISTAT.

Avremo pertanto:

Anno	Canone mensile da rivalut. (gen.2013)	Decorrenza della rivalutazione	Variaz. ISTAT FOI	% di rival.	Canone mensile rivalutato	Mesi affitto	Canone annuo
1°	157,00 € ²⁵	Dal 23/01/2013 al 23/01/2014	+0,6%	 100%	157,00 €	12	1.884,00 €
2°		Dal 23/01/2014 al 23/01/2015	-0,7%		157,94 €	12	1.895,28 €
3°		Dal 23/01/2015 al 23/01/2016	+0,3%		156,83 €	12	1.881,96 €
4°		Dal 23/01/2016 al 23/01/2017	+0,9%		157,30 €	12	1.887,60 €
5°		Dal 23/01/2017 al 23/01/2018	+0,9%		158,72 €	12	1.904,64 €
6°		Dal 23/01/2018 al 23/01/2019	+0,7%		160,15 €	12	1.921,80 €
7°		Dal 23/01/2019 al 23/01/2020	+0,5%		161,27 €	12	1.935,24 €
8°		Dal 23/01/2020 al 23/01/2021	+0,2%		162,08 €	12	1.944,96 €
9°		Dal 23/01/2021 al 23/01/2022	+4,7%		162,40 €	12	1.948,80 €
10°		Dal 23/01/2022 al 23/06/2022	nc		170,03 €	5	850,15 €
Totale indennità di occupazione dal 23/01/2013 al 23/06/2022						in ct 18.050,00 €	

²³ Data presunta di ultimazione della presente relazione di stima.

²⁴ Tale indice, ai sensi dell'art. 81 della legge 27 luglio 1978, n. 392, viene pubblicato periodicamente sulla Gazzetta Ufficiale.

²⁵ Per esattezza, a decorrere dal 9° anno, il canone mensile da rivalutare, per decorrenza contratto (4+4), dovrebbe essere rideterminato al 1° sem. 2021 secondo l'andamento corrente del mercato; tuttavia, tenuto conto che, così come indicato nella Tabella 2 del paragrafo 9, l'andamento dei canoni in quella zona per il periodo interessato (1°/2013-1°/2021) risulta stazionario; visto anche il breve periodo per cui verrebbe considerato il "nuovo" canone (circa 1 anno e mezzo), per semplificazione, tale differenziazione non viene considerata.

CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata richiesta dall'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata (di seguito "ANBSC") con istanza pervenuta a quest'Ufficio il 24/03/2022 al prot. n° VC0012567 e in base alla stipula dell'Atto Esecutivo per Attività di valutazione immobiliare tecnico-estimativa sottoscritto tra l'Agenzia delle Entrate e l'ANBSC con prot. n° 288005 del 17/08/2020.

La presente relazione di stima è relativa a delle unità abitative, con relativa pertinenza (definite genericamente anche solo "immobile"), site in Valle San Nicolao, oggetto di confisca disposta nell'ambito del procedimento

[REDACTED]

[REDACTED] o, d [REDACTED]

2 [REDACTED]

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare all'attualità (giugno 2022) il più probabile valore di mercato nonché l'indennità di occupazione, quest'ultima a decorrere dal 23/01/2013 (data definitiva della sentenza sopraccitata) sino all'attualità, del sopraccitato immobile residenziale.

Nel caso specifico, per indennità di occupazione si è inteso il "risarcimento" per il mancato godimento del bene da parte dell'avente diritto consistente nell'impossibilità di darlo in locazione per tutto il periodo interessato (reddito medio annuo ovvero più probabile "ipotetico" (cfr. nota 13) valore di locazione annuo).

Si è provveduto ad effettuare il sopralluogo esterno in data 31 maggio 2022 e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare lo stato di fatto degli immobili, le sue caratteristiche tipologiche e posizionali, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento (settore Residenziale - Tipologia edilizia: *abitazioni di tipo economico*) è emersa, nei periodi di interesse, una sufficiente disponibilità di dati di scambio e di affitto relativi a beni analoghi a quelli in stima.

Pertanto, al fine di determinare sia il più probabile valore di mercato all'attualità (giugno 2022) sia l'indennità di occupazione (reddito medio annuo), quest'ultima a decorrere dal 23/01/2013 sino all'attualità, in base alle informazioni e agli elementi in possesso, si sono svolti i compiti estimativi applicando, per entrambi i processi, il criterio del più probabile valore di mercato (e valore di locazione), attraverso l'adozione del procedimento sintetico-comparativo; in particolare, si è

adottato un procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal *Market Comparison Approach* (MCA).

Sostanzialmente, il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili sulla base delle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento, per entrambi i processi valutativi, si è articolato nelle seguenti fasi:

- **Indagini di mercato e costituzione dei campioni;**
- **Test di ammissibilità;**
- **Redazione delle tabelle dei dati;**
- **Redazione della tabella dei prezzi impliciti (e della tabella dei canoni impliciti) delle caratteristiche;**
- **Redazione delle tabelle di valutazione;**
- **Sintesi valutative e verifiche dei risultati.**

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni fatte; tenuto conto, in particolare, per i periodi di interesse, delle condizioni del mercato immobiliare locale (poco dinamico per le compravendite ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima e poco dinamico per gli affitti ma con sufficiente disponibilità di dati locativi di beni analoghi a quelli in stima) e delle caratteristiche tipologiche e posizionali dell'immobile riscontrate attraverso il sopralluogo esterno e la documentazione e le informazioni a disposizione;

nel presupposto che l'immobile oggetto di stima sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari (ad eccezione di quelli indicati nella presente valutazione) e che il bene rispetti tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale e che sia dal sopralluogo che dalla documentazione in possesso e dalla informazioni reperite non è emerso nulla di evidente che invalidi tale presupposto;

si indicano, nella seguente tabella, sia **il più probabile valore di mercato, riferito all'attualità (giugno 2022) e sia l'indennità di occupazione, quest'ultima a decorrere dal 23/01/2013 sino al 23/06/2022** (cfr. nota 23), dell'immobile oggetto di stima.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO CON PERTINENZE SITA IN VALLE SAN NICOLAO F.NE FERRERE, 96	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ALL'ATTUALITÀ (GIUGNO 2022)	INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE DAL 23/01/2013 AL 23/06/2022
Comune di Valle San Nicolao Foglio 11, part. 47, Subb. 1 e 2 e Foglio 11, part. 585 CEU	in ct 41.900,00 €	in ct 18.050,00 €

Ritenendo appropriata ed ordinariamente accettabile, per le valutazioni immobiliari condotte con tale metodologia, **un'alea estimativa di circa il $\pm$ 15%, si ritiene che in tale margine possano collocarsi sia il più probabile valore di mercato che l'indennità di occupazione dell'immobile stimato.**

La presente valutazione è fornita per le finalità connesse alle esigenze dell'ANBSC e per nessun altro tipo di utilizzazione.

Vercelli, 09 giugno 2022

TEAM OPERATIVO

Il Responsabile Tecnico

Domenico Gujù

firmato digitalmente

IL DIRETTORE UP T (*)

Domenico Gujù

firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale di Vercelli

Alessandro COFANO

Alla presente si allegano n. 7 tipologie di documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

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

ALLEGATI

- | | |
|----------------|---|
| 1 | Planimetria di inquadramento urbanistico |
| 2.1 | Planimetria di inquadramento topografico |
| 2.2 | Planimetria di inquadramento della zona OMI (all'attualità) |
| 2.3 | Planimetria di inquadramento della zona OMI (al 1° sem. 2013) |
| 3 | Stralcio di estratto del foglio di mappa |
| 4.1-4.2 | Documentazione fotografica |
| 5.1 | Tabella Costo e incidenza delle opere – Comprav. – per Test ammissibilità |
| 5.2 | Tabella Costo e incidenza delle opere – Locazione – per Test ammissibilità |
| 6 | Tabella Costo e incidenza delle opere – Locazione – per Canoni marginali |
| 7 | Estratto dell'Indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (FOI) |



COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

PRCG VIGENTE: Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente, aggiornato al progetto definitivo della variante parziale n° 5 approvata con D.C.C. n° 32 del 04/10/2016, relativamente al PRGI adottato con deliberazione C.C.n.8 in data 15.05.2006 e approvato definitivamente dalla Regione Piemonte con D.G.R.n.18/5566 in data 26.03.2007.

(Estratto dalle Tavole di PRGI del Comune di Valle San Nicolao)



Individuazione dell'immobile oggetto di stima

LEGENDA:

USI RESIDENZIALI



NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

(VEDI TAVOLA PR.5)



AREE EDIFICATE



AREE DI COMPLETAMENTO



AREE DI ESPANSIONE



1 - NUMERO INDICATIVO DELLE STANZE AMMESSE
2 - VOLUME MASSIMO AMMESSO



aree in cui l'intervento edilizio diretto è ammesso esclusivamente secondo le modalità della concessione convenzionata

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO URBANISTICO
Piano Regolatore Generale Comunale

ALLEGATO
N° 1

scala
non in scala
data
Giugno 2022



COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Frazione Ferrere, 96 – Zona OMI R3

(Estratto da GEOPOLI: Servizio di navigazione territoriale dell'Agenzia delle Entrate)

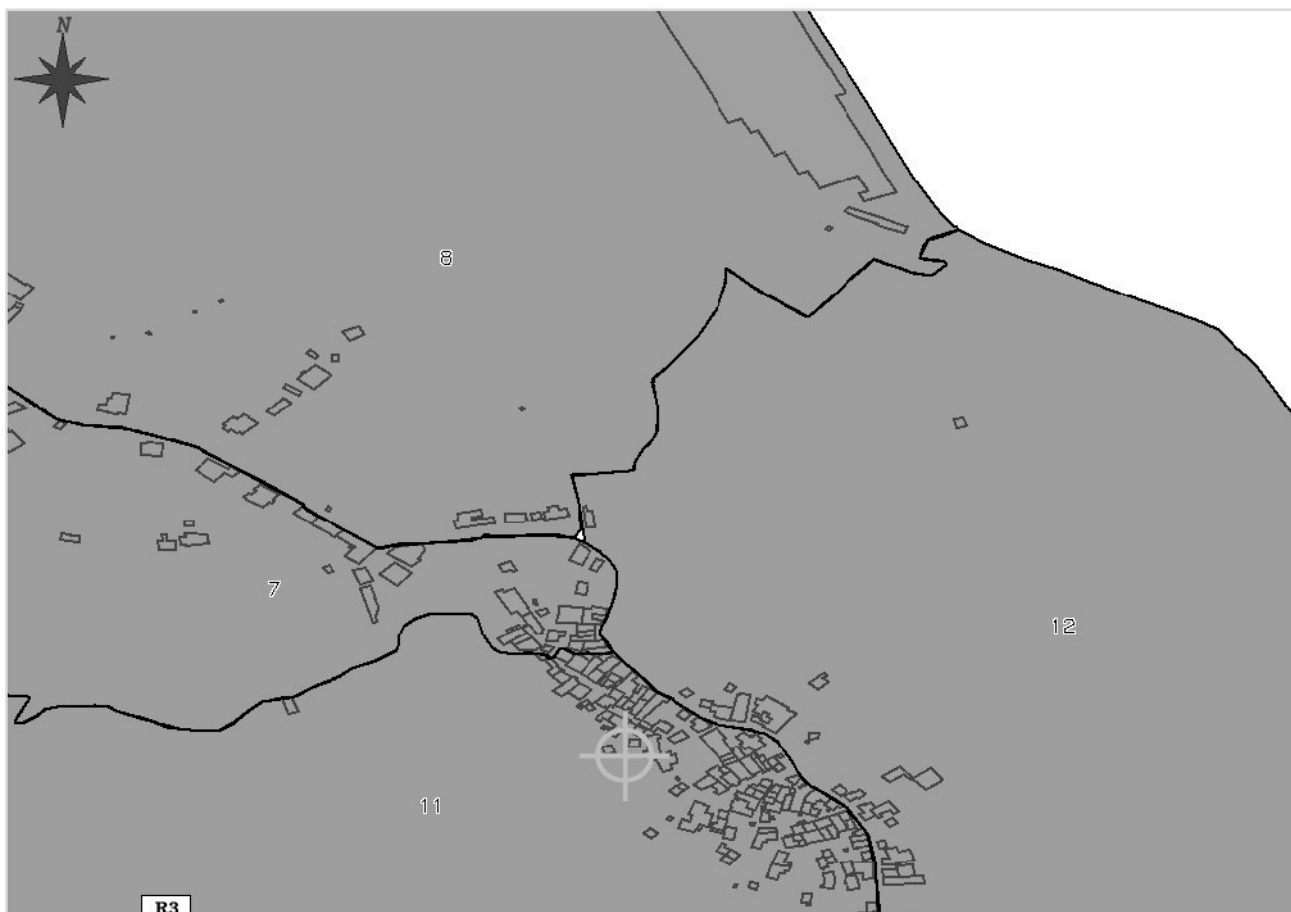


Individuazione della zona di riferimento

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Ubicazione della zona di riferimento

ALLEGATO
N° 2.1

scala
non in scala
data
Giugno 2022



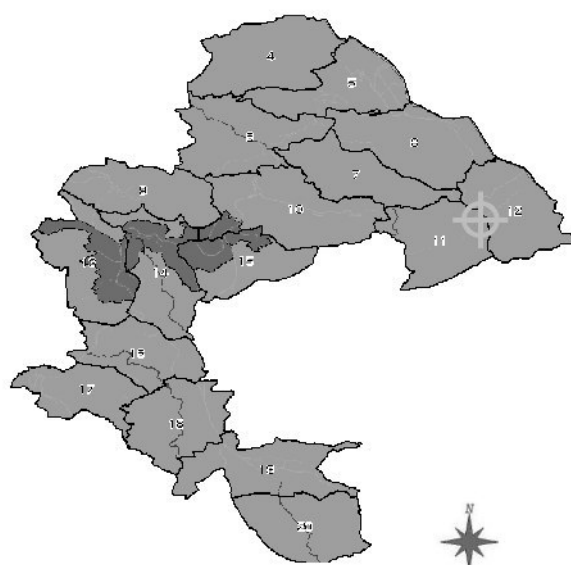
COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Zona OMI Rurale R3 all'attualità

(Estratto da GEOPOI (WEGIS-OMI): Servizio di navigazione territoriale dell'Agenzia delle Entrate)



Individuazione della zona OMI di riferimento



LEGENDA ZONA OMI

-  Zona OMI Centrale B1
-  Zona OMI Extraurbana/Rurale R3

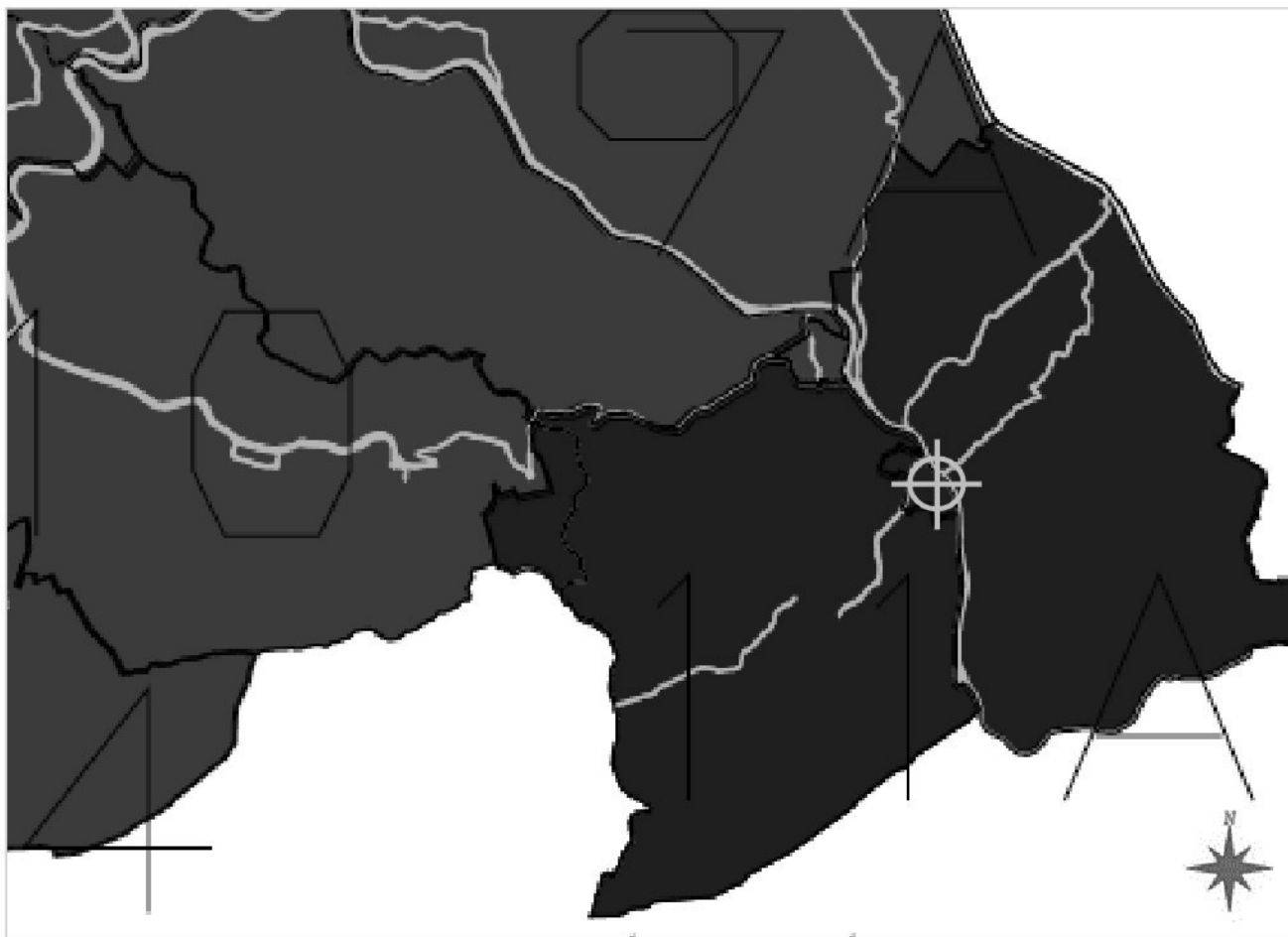
COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Intero territorio comunale
(Estratto da GEOPOI (WEGIS-OMI))

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Inquadramento della Zona O.M.I.

ALLEGATO
N° 2.2

scala
non in scala
data
Giugno 2022

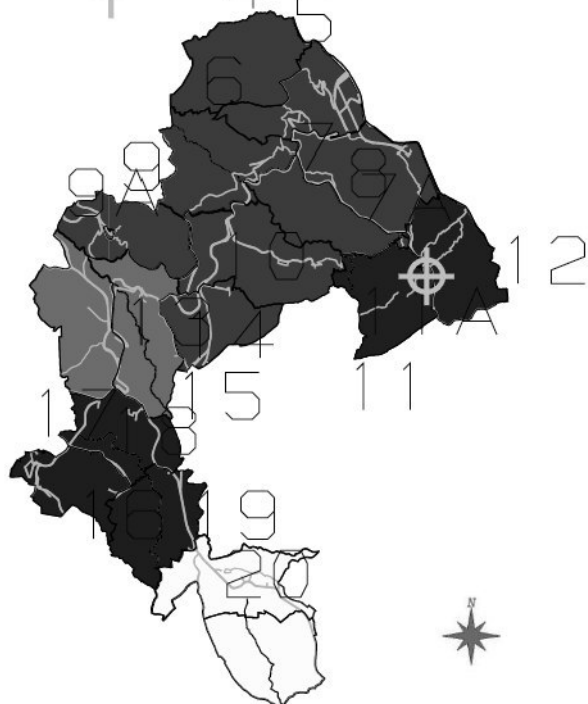


COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

già Zona OMI Suburbana E1 al 1° Sem. 2013

(Estratto da GEOPOI (WEGIS-OMI): Servizio di navigazione territoriale dell'Agenzia delle Entrate)

Individuazione della zona OMI di riferimento



LEGENDA ZONA OMI

- Zona OMI Centrale B1
- Zona OMI Periferica D1
- Zona OMI periferica D2
- Zona OMI Suburbana E1
- Zona OMI Suburbana E2

COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Intero territorio comunale al 1° sem. 2013

(Estratto da GEOPOI (WEGIS-OMI))

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TOPOGRAFICO
Inquadramento della Zona O.M.I.

ALLEGATO
N° 2.3

scala
non in scala

data
Giugno 2022



COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Catasto Terreni (CT): Foglio 11, Particelle 47 e 585

Catasto Edilizio Urbano (CEU): Foglio 11, Part. 47, Sub. 1 e 2 e Part. 585
(Estratto da SIT : Sistema Integrato del Territorio dell'Agenzia delle Entrate)



Immobile oggetto di stima



COMUNE DI VALLE SAN NICOLAO (BI)

Intera mappa catastale
(Estratto da SIT)

ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA
Catasto Terreni

ALLEGATO
N° 3

scala
non in scala
data
Giugno 2022



Fabbricato oggetto di stima – Prospetto Nord-Est

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.1

Sopralluogo
esterno
data **Giugno 2022**



Fabbricato oggetto di stima – Prospetto Sud-Ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Foto immobile oggetto di stima

ALLEGATO
N° 4.2

**Sopralluogo
esterno**

data
Giugno 2022

SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"

Per determinare il "costo parametrico medio unitario di ristrutturazione" relativamente all'"unità immobiliare" equivalente alle spese necessarie per "civilizzare" attraverso adeguate opere edilizie, un immobile privo dei requisiti di un fabbricato di civile abitazione (realizzazione "ex novo" di "finiture" ed "impianti"), si è fatto riferimento ad un reale caso di studio estrapolato dalla pubblicazione "Costi per tipologie edilizie", edito dalla Maggioli Editore - anno 2011; nella fattispecie si è utilizzata la scheda di intervento appartenente all'"Edilizia Residenziale", relativa ad un "Recupero di edificio rurale" (cfr. paragrafo 1.9); le incidenze percentuali relative ai macrointerventi "finiture" ed "impianti" si calcolano attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macrocategoria di riferimento e sommando i contributi. Talune categorie di opere non sono state considerate in quanto risultano componenti di lungo consumo dell'immobile, che hanno una lunga vita utile, ma una volta deteriorati non sono recuperabili; altre considerate in percentuale, a seconda del possibile massimo ripristino, in quanto pur essendo componenti di lungo consumo dell'immobile, una volta deteriorati possono essere in talune loro parti recuperate; altre considerate per l'intero in quanto risultano componenti di medio e rapido consumo, che hanno una vita utile di media e breve durata e una volta danneggiati possono essere rimpiazzati o sostituiti per l'intero.

COSTI E INCIDENZA OPERE						
Caso di studio - Costi per tipologia edilizia - MAGGIOLI - anno 2011 - 1.9: Edilizia resid. - Recupero edificio rurale (costi agg. marzo 2011).				Incidenza per categorie di opere		
ID	Categoria di opere	Importo (€)	incid. lavori %	altre categorie di opere %	Finiture %	Impianti %
OC.01.01	Demolizioni e rimozioni	9.246,08	2,80	2,80	0,00	0,00
OC.01.03	Scavi e reinterri	7.279,46	2,20	2,20	0,00	0,00
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	5.678,59	1,72	1,72	0,00	0,00
OC.01.06	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	10.446,92	3,16	3,16	0,00	0,00
OC.01.07	Solai	3.163,25	0,96	0,96	0,00	0,00
OC.01.09	Murature e tavolati	23.155,09	7,01	0,00	7,01	0,00
OC.01.10	Intonaci	24.464,93	7,41	0,00	7,41	0,00
OC.01.12	Tubi, canne e comignoli	3.577,50	1,08	0,00	1,08	0,00
OC.01.13	Scarichi e fognature	2.396,00	0,73	0,73	0,00	0,00
OC.01.14	Pozzetti e cordoli in cemento	1.020,10	0,31	0,31	0,00	0,00
OC.01.15	Assistenze murarie	10.148,00	3,07	0,00	3,07	0,00
OC.03	Pavimenti e rivestimenti	22.436,44	6,79	0,00	6,79	0,00
OC.04	Impermealizzazioni e isolamenti	4.443,64	1,35	0,00	1,35	0,00
OC.05	Pluviali, gronde e canali, lattonerie	3.564,18	1,08	1,08	0,00	0,00
OC.06	Opere in ferro	10.773,00	3,26	1,63	1,63	0,00
OC.07	Facciate continue, serramenti e vetri	30.761,22	9,32	0,00	9,32	0,00
OC.08	Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	12.700,09	3,85	0,00	3,85	0,00
OC.09	Pietre e marmi	34.918,88	10,57	0,00	10,57	0,00
OC.25	Impianti RCV	23.175,90	7,02	0,00	0,00	7,02
OC.26	Impianti idrico-sanitari	18.147,00	5,50	0,00	0,00	5,50
OC.27	Impianti elettrici e speciali	17.280,10	5,23	0,00	0,00	5,23
OC.28	Impianti di distribuzione del gas	5.880,00	1,78	0,00	0,00	1,78
OC.77.02	Fognature	3.874,56	1,17	1,17	0,00	0,00
OC.77.04	Opere stradali	8.174,56	2,48	2,48	0,00	0,00
OC.79	Sistemazioni esterne	5.180,34	1,57	1,57	0,00	0,00
OS	Opere per la sicurezza (ripartite in %)	28.318,53	8,58	6,01	2,57	0,00
IMPORTO APPALTATO		330.204,36	100,00	edificio	unità immobiliare	
				25,82	54,65	19,53

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE
Settore Residenziale - Abitazione "uiu"

ALLEGATO

N° 5.1 COMPRAV.

scala
non in scala

data
Giugno 2022

**SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"**

COSTI PARAMETRICI INDICE			coeff.	
PER SUPERFICIE DI INTERVENTO (mq)	368		897,29	€/mq
adeguamento per aggiornamento temporale¹ mar11-feb22	18,2%		1,1815	0,56
adeguamento per ubicazione e contesto²	-15,0%		0,85	
adeguamento per classe dimensionale³	3,0%		1,03	
adeguamento per tipologia di intervento⁴	0,0%		1,00	
adeguamento per tipologia di unità abitativa⁵	-30,0%		0,70	
maggiorazione per oneri professionali⁶	5,0%		1,05	
incidenza INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE	74,2%		0,7418	
COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE - ABITAZIONE			506,08	510,00
Costo unit. per passare dallo stato Scadente a Normale e/o da Normale a Ottimo			255,00	€/mq

NOTE:

1 - Aggiornamento temporale: Il costo medio, essendo riferito al periodo di pubblicazione del testo (marzo 2011) è stato aggiornato all'epoca di stima (o al periodo più prossimo disponibile con dati definitivi) attraverso gli indici ISTAT dei Costi di costruzione di un Fabbicato Residenziale reperibili sul sito internet dell'ISTAT al seguente link:

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSC_FABBRESID_1 oppure

<https://www.rivaluta.it/calcolo-indici-costruzione-fabbricato-residenziale/>

2 - Coefficiente di ubicazione e contesto: si è utilizzato un coefficiente RIDUTTIVO, in quanto il Prezzario della Maggioli è realizzato sulla base di interventi effettuati nell'interland di grandi città e la presente valutazione si riferisce alla provincia di Biella; si ritiene, pertanto, che sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario (dal -10 al -20%).

3 - Coefficiente di consistenza: si è utilizzato un coefficiente correttivo per tener conto della diversa consistenza del bene oggetto di stima rispetto a quella del bene utilizzato come riferimento; in particolare, la consistenza indicata nell'intervento di riferimento ha una superficie MAGGIORE di quella dell'immobile oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di MINOR consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un MAGGIORE costo unitario.

4 - Coefficiente di tipologia di intervento: l'intervento preso a riferimento tratta di un costo per un intervento di recupero su un edificio esistente mentre quello in esame tratta UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, pertanto si considera un' UGUALE spesa.

5 - Coefficiente di tipologia unità abitativa: l'intervento preso a riferimento, viste le caratteristiche di finitura (ad es. l'incidenza di pietra e marmi è piuttosto rilevante) e della componente impiantistica (importanti pesi attribuiti ai vari impianti), tratta sicuramente di un costo per un intervento di recupero su un edificio di tipo civile (ordinariamente tale tipologia rappresenta l'attuale standard qualitativo previsto per le normali esigenze abitative) mentre l'immobile in stima, così come nel caso in esame anche tutti i beni "dati campione", individua abitazioni aventi caratteristiche più modeste, riconducibili ad una **tipologia di tipo economico**.

Secondo indagini effettuate presso imprese locali del settore edilizio, il costo più appropriato per interventi su abitazioni di tipologia economica dovrebbe essere abbattuto del 30% rispetto a quello previsto per interventi su abitazioni standard di civile abitazione.

Seppure in determinati ambiti (zone depresse, tipologie architettoniche non apprezzate, ecc.) i costi di manutenzione sugli edifici risultano del tutto "teorici" in quanto, seppur realmente necessari da sostenere per un adeguato e completo intervento di ristrutturazione, non vengono poi realmente riconosciuti dal mercato immobiliare, tale decurtazione (-30%), nello specifico, trova pressoché riscontro anche con i dati rilevati dall'OMI; infatti, secondo le quotazioni OMI della zona R3 di Valle San Nicolao, in riferimento al 2° sem. 2021 (per semplificazione viene preso come riferimento tale periodo temporale), il rapporto tra il Vm (Valore medio) delle Abitazioni di tipo economico e quello delle Abitazioni civili è pari al 30%:

$Vm \text{ Abitazioni di tipo economico} = 267,5 \text{ €/mq} - Vm \text{ Abitazioni civili} = 370 \text{ €/mq};$

$\text{coeff. di abbattimento} = 267,5 / 370 \text{ €/mq} = 0,72 \text{ pressoché corrispondente al } -30\%.$

6 - Gli onorari professionali, per un intervento edilizio riguardante le sole finiture e gli impianti, si assumono pari al 5% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC) (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - Dei Tipologia del Genio Civile).

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE Settore Residenziale - Abitazione "uiu"	
ALLEGATO	scala
N° 5.1 COMPRAV.	non in scala
	data
	Giugno 2022

SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"

Per determinare il "costo parametrico medio unitario di ristrutturazione" relativamente all'"unità immobiliare" equivalente alle spese necessarie per "civilizzare" attraverso adeguate opere edilizie, un immobile privo dei requisiti di un fabbricato di civile abitazione (realizzazione "ex novo" di "finiture" ed "impianti"), si è fatto riferimento ad un reale caso di studio estrapolato dalla pubblicazione "Costi per tipologie edilizie", edito dalla Maggioli Editore - anno 2011; nella fattispecie si è utilizzata la scheda di intervento appartenente all'"Edilizia Residenziale", relativa ad un "Recupero di edificio rurale" (cfr. paragrafo 1.9); le incidenze percentuali relative ai macrointerventi "finiture" ed "impianti" si calcolano attribuendo la percentuale di ogni categoria di opera alla macrocategoria di riferimento e sommando i contributi. Talune categorie di opere non sono state considerate in quanto risultano componenti di lungo consumo dell'immobile, che hanno una lunga vita utile, ma una volta deteriorati non sono recuperabili; altre considerate in percentuale, a seconda del possibile massimo ripristino, in quanto pur essendo componenti di lungo consumo dell'immobile, una volta deteriorati possono essere in talune loro parti recuperate; altre considerate per l'intero in quanto risultano componenti di medio e rapido consumo, che hanno una vita utile di media e breve durata e una volta danneggiati possono essere rimpiazzati o sostituiti per l'intero.

COSTI E INCIDENZA OPERE						
Caso di studio - Costi per tipologia edilizia - MAGGIOLI - anno 2011 - 1.9: Edilizia resid. - Recupero edificio rurale (costi agg. marzo 2011).				Incidenza per categorie di opere		
ID	Categoria di opere	Importo (€)	incid. lavori %	altre categorie di opere %	Finiture %	Impianti %
OC.01.01	Demolizioni e rimozioni	9.246,08	2,80	2,80	0,00	0,00
OC.01.03	Scavi e reinterri	7.279,46	2,20	2,20	0,00	0,00
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	5.678,59	1,72	1,72	0,00	0,00
OC.01.06	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	10.446,92	3,16	3,16	0,00	0,00
OC.01.07	Solai	3.163,25	0,96	0,96	0,00	0,00
OC.01.09	Murature e tavolati	23.155,09	7,01	0,00	7,01	0,00
OC.01.10	Intonaci	24.464,93	7,41	0,00	7,41	0,00
OC.01.12	Tubi, canne e comignoli	3.577,50	1,08	0,00	1,08	0,00
OC.01.13	Scarichi e fognature	2.396,00	0,73	0,73	0,00	0,00
OC.01.14	Pozzetti e cordoli in cemento	1.020,10	0,31	0,31	0,00	0,00
OC.01.15	Assistenze murarie	10.148,00	3,07	0,00	3,07	0,00
OC.03	Pavimenti e rivestimenti	22.436,44	6,79	0,00	6,79	0,00
OC.04	Impermealizzazioni e isolamenti	4.443,64	1,35	0,00	1,35	0,00
OC.05	Pluviali, gronde e canali, lattonerie	3.564,18	1,08	1,08	0,00	0,00
OC.06	Opere in ferro	10.773,00	3,26	1,63	1,63	0,00
OC.07	Facciate continue, serramenti e vetri	30.761,22	9,32	0,00	9,32	0,00
OC.08	Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	12.700,09	3,85	0,00	3,85	0,00
OC.09	Pietre e marmi	34.918,88	10,57	0,00	10,57	0,00
OC.25	Impianti RCV	23.175,90	7,02	0,00	0,00	7,02
OC.26	Impianti idrico-sanitari	18.147,00	5,50	0,00	0,00	5,50
OC.27	Impianti elettrici e speciali	17.280,10	5,23	0,00	0,00	5,23
OC.28	Impianti di distribuzione del gas	5.880,00	1,78	0,00	0,00	1,78
OC.77.02	Fognature	3.874,56	1,17	1,17	0,00	0,00
OC.77.04	Opere stradali	8.174,56	2,48	2,48	0,00	0,00
OC.79	Sistemazioni esterne	5.180,34	1,57	1,57	0,00	0,00
OS	Opere per la sicurezza (ripartite in %)	28.318,53	8,58	6,01	2,57	0,00
IMPORTO APPALTATO		330.204,36	100,00	edificio 25,82	unità immobiliare 54,65	19,53

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE
Settore Residenziale - Abitazione "uiu"

ALLEGATO
N° 5.2^{LOCAZIONI}

scala
non in scala
data
Giugno 2022

**SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"**

COSTI PARAMETRICI INDICE		coeff.	
PER SUPERFICIE DI INTERVENTO (mq)	368	897,29	€/mq
adeguamento per aggiornamento temporale¹ mar11-gen13	3,2%	1,0322	0,49
adeguamento per ubicazione e contesto²	-15,0%	0,85	
adeguamento per classe dimensionale³	3,0%	1,03	
adeguamento per tipologia di intervento⁴	0,0%	1,00	
adeguamento per tipologia di unità abitativa⁵	-30,0%	0,70	
maggiorazione per oneri professionali⁶	5,0%	1,05	
incidenza INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE	74,2%	0,7418	
COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE - ABITAZIONE		442,13	440,00 €/mq
Costo unit. per passare dallo stato Scadente a Normale e/o da Normale a Ottimo		220,00	€/mq
Canone unit. Corrispondente ai costi di ristrutturazione per passare dallo stato Scadente a Normale e/o da Normale a Ottimo ricavato dal Saggio medio $r = 4,3\%$ (rif.: 1°/2013 già zona OMI E1 Valle San Nicolao)		9,5	€/mqanno

NOTE:

1 - Aggiornamento temporale: Il costo medio, essendo riferito al periodo di pubblicazione del testo (marzo 2011) è stato aggiornato all'epoca di stima (o al periodo più prossimo disponibile con dati definitivi) attraverso gli indici ISTAT dei Costi di costruzione di un Fabbricato Residenziale reperibili sul sito internet dell'ISTAT al seguente link:

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSC_FABBRESID_1 oppure
<https://www.rivaluta.it/calcolo-indici-costruzione-fabbricato-residenziale/>

2 - Coefficiente di ubicazione e contesto: si è utilizzato un coefficiente RIDUTTIVO, in quanto il Prezzario della Maggioli è realizzato sulla base di interventi effettuati nell'interland di grandi città e la presente valutazione si riferisce alla provincia di Biella; si ritiene, pertanto, che sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario (dal -10 al -20%).

3 - Coefficiente di consistenza: si è utilizzato un coefficiente correttivo per tener conto della diversa consistenza del bene oggetto di stima rispetto a quella del bene utilizzato come riferimento; in particolare, la consistenza indicata nell'intervento di riferimento ha una superficie MAGGIORE di quella dell'immobile oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di MINOR consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un MAGGIORE costo unitario.

4 - Coefficiente di tipologia di intervento: l'intervento preso a riferimento tratta di un costo per un intervento di recupero su un edificio esistente mentre quello in esame tratta UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, pertanto si considera un' UGUALE spesa.

5 - Coefficiente di tipologia unità abitativa: l'intervento preso a riferimento, viste le caratteristiche di finitura (ad es. l'incidenza di pietra e marmi e piuttosto rilevante) e della componente impiantistica (importanti pesi attribuiti ai vari impianti), tratta sicuramente di un costo per un intervento di recupero su un edificio di tipo civile (ordinariamente tale tipologia rappresenta l'attuale standard qualitativo previsto per le normali esigenze abitative) mentre **l'immobile in stima, così come nel caso in esame anche tutti i beni "dati campione"**, individua abitazioni aventi caratteristiche più modeste, riconducibili ad una **tipologia di tipo economico**.

Secondo indagini effettuate presso imprese locali del settore edilizio, il costo più appropriato per interventi su abitazioni di tipologia economica dovrebbe essere abbattuto del 30% rispetto a quello previsto per interventi su abitazioni standard di civile abitazione.

Seppure in determinati ambiti (zone depresse, tipologie architettoniche non apprezzate, ecc.) i costi di manutenzione sugli edifici risultano del tutto "teorici" in quanto, seppur realmente necessari da sostenere per un adeguato e completo intervento di ristrutturazione, non vengono poi realmente riconosciuti dal mercato immobiliare, tale decurtazione (-30%), nello specifico, trova pressoché riscontro anche con i dati rilevati dall'OMI; infatti, secondo le quotazioni OMI della zona R3 di Valle San Nicolao, in riferimento al 2° sem. 2021 (per semplificazione viene preso come riferimento tale periodo temporale), il rapporto tra il Vm (Valore medio) delle Abitazioni di tipo economico e quello delle Abitazioni civili è pari al 30%:

$Vm \text{ Abitazioni di tipo economico} = 267,5 \text{ €/mq} - Vm \text{ Abitazioni civili} = 370 \text{ €/mq}$;

$\text{coeff. di abbattimento} = 267,5 / 370 \text{ €/mq} = 0,72$ pressoché corrispondente al -30%.

6 - Gli onorari professionali, per un intervento edilizio riguardante le sole finiture e gli impianti, si assumono pari al 5% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC) (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - Dei Tipologia del Genio Civile).

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE
Settore Residenziale - Abitazione "uiu"

ALLEGATO N° 5.2 LOCAZIONI	scala	non in scala
	data	Giugno 2022

SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"
da "tra Scadente a Normale" a "Normale"

Considerato che, come si evince dalla relazione di stima redatta nel settembre 2011 dal geom. Antonio Balocca (allegata alla richiesta di valutazione), l'unità immobiliare da valutare necessita di una serie di interventi manutentivi, soprattutto per quel che concerne la dotazione impiantistica (cfr. paragrafo 2), ovvero risulta in uno stato manutentivo intermedio che potrebbe essere definito "tra Scadente a Normale", con i medesimi criteri già indicati nella scheda di intervento relativa alla "ristrutturazione" (allegato 5.2), sono state ora considerate tutte quelle opere necessarie al fine di riportare l'uiu nel medesimo stato di manutenzione dei comparabili utilizzati nel presente processo valutativo e, conseguenzialmente, per renderla idonea ad un'ipotetica locazione.

Il costo medio unitario complessivo di manutenzione ricavato, utilizzato come prezzo implicito (o prezzo marginale) nel procedimento comparativo utilizzato nel processo di valutazione (M.C.A.), permette di portare l'immobile oggetto di valutazione (Subject) a pari condizioni manutentive degli immobili utilizzati come dati campione (Comparables).

COSTI E INCIDENZA OPERE						
Caso di studio - Costi per tipologia edilizia - MAGGIOLI - anno 2011 - 1.9: Edilizia resid. - Recupero edificio rurale (costi agg. marzo 2011).				Incidenza per categorie di opere		
ID	Categoria di opere	Importo (€)	incid. lavori %	altre categorie di opere %	Finiture %	Impianti %
OC.01.01	Demolizioni e rimozioni	9.246,08	2,80	2,80	0,00	0,00
OC.01.03	Scavi e reinterri	7.279,46	2,20	2,20	0,00	0,00
OC.01.05	Calcestruzzi, ferro e giunti per c.a.	5.678,59	1,72	1,72	0,00	0,00
OC.01.06	Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti	10.446,92	3,16	3,16	0,00	0,00
OC.01.07	Solai	3.163,25	0,96	0,96	0,00	0,00
OC.01.09	Murature e tavolati	23.155,09	7,01	0,00	7,01	0,00
OC.01.10	Intonaci	24.464,93	7,41	0,00	7,41	0,00
OC.01.12	Tubi, canne e comignoli	3.577,50	1,08	0,00	1,08	0,00
OC.01.13	Scarichi e fognature	2.396,00	0,73	0,73	0,00	0,00
OC.01.14	Pozzetti e cordoli in cemento	1.020,10	0,31	0,31	0,00	0,00
OC.01.15	Assistenze murarie	10.148,00	3,07	0,00	3,07	0,00
OC.03	Pavimenti e rivestimenti	22.436,44	6,79	0,00	6,79	0,00
OC.04	Impermealizzazioni e isolamenti	4.443,64	1,35	0,00	1,35	0,00
OC.05	Pluviali, gronde e canali, lattonerie	3.564,18	1,08	1,08	0,00	0,00
OC.06	Opere in ferro	10.773,00	3,26	1,63	1,63	0,00
OC.07	Facciate continue, serramenti e vetri	30.761,22	9,32	0,00	9,32	0,00
OC.08	Verniciature, tinteggiature e tappezzerie	12.700,09	3,85	0,00	3,85	0,00
OC.09	Pietre e marmi	34.918,88	10,57	0,00	10,57	0,00
OC.25	Impianti RCV	23.175,90	7,02	0,00	0,00	7,02
OC.26	Impianti idrico-sanitari	18.147,00	5,50	0,00	0,00	5,50
OC.27	Impianti elettrici e speciali	17.280,10	5,23	0,00	0,00	5,23
OC.28	Impianti di distribuzione del gas	5.880,00	1,78	0,00	0,00	1,78
OC.77.02	Fognature	3.874,56	1,17	1,17	0,00	0,00
OC.77.04	Opere stradali	8.174,56	2,48	2,48	0,00	0,00
OC.79	Sistemazioni esterne	5.180,34	1,57	1,57	0,00	0,00
OS	Opere per la sicurezza (ripartite in %)	28.318,53	8,58	6,01	2,57	0,00
IMPORTO APPALTATO		330.204,36	100,00	edificio 25,82	unità immobiliare 54,65	19,53

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE
Settore Residenziale - Abitazione "uiu"

ALLEGATO
N° 6 LOCAZIONI

scala
non in scala
data
Giugno 2022

SETTORE RESIDENZIALE: EDILIZIA RESIDENZIALE
STATO MANUTENTIVO ABITAZIONE
CALCOLO COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE "UNITA' IMMOBILIARE"
da "tra Scadente a Normale" a "Normale"

COSTI PARAMETRICI INDICE		coeff.	
PER SUPERFICIE DI INTERVENTO (mq)	368	897,29	€/mq
adeguamento per aggiornamento temporale¹ mar11-gen13	3,2%	1,0322	0,49
adeguamento per ubicazione e contesto²	-15,0%	0,85	
adeguamento per classe dimensionale³	3,0%	1,03	
adeguamento per tipologia di intervento⁴	0,0%	1,00	
adeguamento per tipologia di unità abitativa⁵	-30,0%	0,70	
maggiorazione per oneri professionali⁶	5,0%	1,05	
incidenza INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE	74,2%	0,7418	
COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE - ABITAZIONE		442,13	€/mq
Costo unit. per passare dallo stato Scadente a Normale e/o da Normale a Ottimo		220,00	€/mq
Costo unit. per passare dallo stato "tra Scadente a Normale" a "Normale"		110,00	€/mq
Canone unit. Corrispondente ai costi di ristrutturazione per passare dallo stato Scadente a Normale e/o da Normale a Ottimo ricavato dal Saggio medio $r = 4,3\%$ (rif.: 1°/2013 già zona OMI E1 Valle San Nicolao)		in ct 4,75	€/mqanno

NOTE:

1 - Aggiornamento temporale: Il costo medio, essendo riferito al periodo di pubblicazione del testo (marzo 2011) è stato aggiornato all'epoca di stima (o al periodo più prossimo disponibile con dati definitivi) attraverso gli indici ISTAT dei Costi di costruzione di un Fabbricato Residenziale reperibili sul sito internet dell'ISTAT al seguente link:

http://dati.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSC_FABBRESID_1 oppure
<https://www.rivaluta.it/calcolo-indici-costruzione-fabbricato-residenziale/>

2 - Coefficiente di ubicazione e contesto: si è utilizzato un coefficiente RIDUTTIVO, in quanto il Prezzario della Maggioli è realizzato sulla base di interventi effettuati nell'interland di grandi città e la presente valutazione si riferisce alla provincia di Biella; si ritiene, pertanto, che sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un minore costo unitario (dal -10 al -20%).

3 - Coefficiente di consistenza: si è utilizzato un coefficiente correttivo per tener conto della diversa consistenza del bene oggetto di stima rispetto a quella del bene utilizzato come riferimento; in particolare, la consistenza indicata nell'intervento di riferimento ha una superficie MAGGIORE di quella dell'immobile oggetto di stima; si ritiene, pertanto, che per interventi di MINOR consistenza sia ipotizzabile, a parità di intervento edilizio, un MAGGIORE costo unitario.

4 - Coefficiente di tipologia di intervento: l'intervento preso a riferimento tratta di un costo per un intervento di recupero su un edificio esistente mentre quello in esame tratta UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE, pertanto si considera un' UGUALE spesa.

5 - Coefficiente di tipologia unità abitativa: l'intervento preso a riferimento, viste le caratteristiche di finitura (ad es. l'incidenza di pietra e marmi e piuttosto rilevante) e della componente impiantistica (importanti pesi attribuiti ai vari impianti), tratta sicuramente di un costo per un intervento di recupero su un edificio di tipo civile (ordinariamente tale tipologia rappresenta l'attuale standard qualitativo previsto per le normali esigenze abitative) mentre **l'immobile in stima, così come nel caso in esame anche tutti i beni "dati campione"**, individua abitazioni aventi caratteristiche più modeste, riconducibili ad una **tipologia di tipo economico**.

Secondo indagini effettuate presso imprese locali del settore edilizio, il costo più appropriato per interventi su abitazioni di tipologia economica dovrebbe essere abbattuto del 30% rispetto a quello previsto per interventi su abitazioni standard di civile abitazione.

Seppure in determinati ambiti (zone depresse, tipologie architettoniche non apprezzate, ecc.) i costi di manutenzione sugli edifici risultano del tutto "teorici" in quanto, seppur realmente necessari da sostenere per un adeguato e completo intervento di ristrutturazione, non vengono poi realmente riconosciuti dal mercato immobiliare, tale decurtazione (-30%), nello specifico, trova pressoché riscontro anche con i dati rilevati dall'OMI; infatti, secondo le quotazioni OMI della zona R3 di Valle San Nicolao, in riferimento al 2° sem. 2021 (per semplificazione viene preso come riferimento tale periodo temporale), il rapporto tra il Vm (Valore medio) delle Abitazioni di tipo economico e quello delle Abitazioni civili è pari al 30%:

$Vm \text{ Abitazioni di tipo economico} = 267,5 \text{ €/mq} - Vm \text{ Abitazioni civili} = 370 \text{ €/mq}$;

$\text{coeff. di abbattimento} = 267,5 / 370 \text{ €/mq} = 0,72$ pressoché corrispondente al -30%.

6 - Gli onorari professionali, per un intervento edilizio riguardante le sole finiture e gli impianti, si assumono pari al 5% del Costo Tecnico di Costruzione (CTC) (in linea di massima, gli onorari professionali si possono ritenere compresi tra il 5% e il 10% del costo di costruzione - cfr. Stima degli immobili: metodologia e pratica - Leo Carnevali, Massimo Curatolo, Licia Palladino - Dei Tipologia del Genio Civile).

TABELLA COSTO E INCIDENZA DELLE OPERE Settore Residenziale - Abitazione "uiu"	
ALLEGATO	scala
N° 6 LOCAZIONI	non in scala
	data
	Giugno 2022



Istituto Nazionale di Statistica

Via Cesare Balbo 16, 00184 Roma
Telefono +39 06 centralino 4673.1
Cod. Fisc. 80111810588
Partita IVA 02124831005

ALLEGATO 7

giovedì 9 giugno 2022 - 11.54

Protocollo n. 5829

Oggetto: Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati

Indice Nazionale - Indice Generale

A partire dal mese di febbraio 1992 gli indici vengono calcolati senza i 'TABACCHI', ai sensi della legge 5.2.1992, n.81

Inizio Periodo		Fine Periodo		Variazione%
Gennaio	2013	Gennaio	2014	+0,6%
Gennaio	2014	Gennaio	2015	-0,7%
Gennaio	2015	Gennaio	2016	+0,3%
Gennaio	2016	Gennaio	2017	+0,9%
Gennaio	2017	Gennaio	2018	+0,9%
Gennaio	2018	Gennaio	2019	+0,7%
Gennaio	2019	Gennaio	2020	+0,5%
Gennaio	2020	Gennaio	2021	+0,2%
Gennaio	2021	Gennaio	2022	+4,7%
Gennaio	2022	Aprile	2022	+1,9%

Ove tali variazioni % venissero applicate alla somma indicata (Euro 157,00) riferita all' inizio del primo periodo Gennaio 2013, la stessa risulterebbe:

Riferita a:		Euro	Lire
Gennaio	2014	157,94	305.814
Gennaio	2015	156,83	303.665
Gennaio	2016	157,30	304.575
Gennaio	2017	158,72	307.325
Gennaio	2018	160,15	310.094
Gennaio	2019	161,27	312.262
Gennaio	2020	162,08	313.831
Gennaio	2021	162,40	314.450
Gennaio	2022	170,03	329.224
Aprile	2022	173,26	335.478

