

OGGETTO:

Relazione di stima del valore di mercato di un compendio immobiliare sito in Comune di Sala Baganza all'interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega.

Via Capanna, 23 – Sala Baganza (PR)

Accordo di collaborazione prot. 10018 del 10/02/2021



INDICE

PREMESSA 3

1.2	Dati catastali	10
1.3	Planimetrie e superfici	11
2.	Descrizione tecnico legale	13
2.1	Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia	13
2.2	Vincoli e gravami	14
	Parte II – Processo di valutazione	16
3	Criteri e metodologie estimative	16
3.1	Scopo della stima	16
3.2	Analisi del segmento di mercato locale	16
3.3	Metodologia estimativa adottata	17
3.4	Metodo sintetico comparativo	18
4.	VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	20
4.1	Valutazione dei fabbricati	20
4.1.1	Analisi dei riferimenti (comparables)	21
4.1.2	Riallineamento dei dati e test di ammissibilità	25
4.1.3	Tabella dei dati	27
4.1.4	Tabella dei prezzi marginali	27
4.1.5	Tabella di valutazione e verifica dei risultati	29
4.2	Valutazione dei terreni	30
4.2.1	Analisi dei riferimenti (comparables)	30
4.2.2	Tabella dei dati	32
4.2.3	Tabella dei prezzi marginali	33
4.2.4	Tabella di valutazione e verifica dei risultati	33
4.3	Incidenza del contratto di locazione	35
4.3.1	Analisi dei riferimenti (comparables)	36
4.3.2	Riallineamento dei dati e test di ammissibilità	38
4.3.3	Tabella dei dati	39
4.3.4	Tabella dei prezzi marginali	40
4.3.5	Tabella di valutazione e verifica dei risultati	40
	Conclusioni	44

PREMESSA

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'accordo di collaborazione stipulato tra l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale e l'Agenzia delle Entrate, recepito al protocollo informatico in data 10/02/2021 con il n. 10018.

Il Committente ha manifestato interesse alla valutazione dell'immobile, con richiesta Prot. n. 143 del 19/01/2021 acquisita al protocollo Registro Ufficiale con il n. 3415 in data 19/01/2021.

Con l'accordo di collaborazione, sono state definite fra l'altro, la natura della consulenza, le modalità di esecuzione delle prestazioni, oneri e tempi.

La stima fornirà il prezzo da porre a base della procedura di evidenza pubblica per l'alienazione del bene.

Nella fattispecie si procederà al calcolo del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Sala Baganza, via Capanna, 23, all'interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega.

Tale complesso è costituito da due fabbricati con relativa area pertinenziale e due appezzamenti di terreno adiacenti.

Tutti gli immobili sono in piena proprietà ad eccezione del terreno censito alla particella 3 del foglio 10, per la quale il committente è titolare del diritto di proprietà per la quota di 5/16.

In allegato alla richiesta di valutazione, contestualmente alla trasmissione dell'accordo di collaborazione citato ed in corso di stesura dell'elaborato estimativo, sono stati forniti i seguenti documenti:

- ✓ *Estratto di mappa catastale con individuazione degli immobili oggetto della presente;*
- ✓ *Planimetrie e rilievo fotografico;*
- ✓ *Dichiarazione di conformità dello stato di fatto sotto il profilo urbanistico ed edilizio con riferimento alle relative pratiche urbanistico-edilizie assentite dagli enti preposti (prot. 26793 del 01/04/2021).*

La valutazione verrà svolta considerando lo stato di fatto attuale come risultante all'atto del sopralluogo esterno e interno, eseguito alla presenza dei rappresentanti della proprietà in data 03/03/2021 con autorizzazione n. 16977 del 02/03/2021; in quella sede sono stati acquisiti ulteriori elementi utili riguardanti la localizzazione e le caratteristiche proprie dei beni in valutazione, necessari per l'espletamento dell'incarico.

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

Il valore del fabbricato è riferito alla data di stesura della presente relazione.

Un fattore non ordinario di incertezza della valutazione è certamente costituito dalla ben nota pandemia da virus Covid-19 che ha avuto e sta ancora dispiegando un forte impatto sui mercati finanziari globali.

Le attività correlate al mercato immobiliare hanno subito un rilevante effetto da tale contingenza, la cui entità, certamente differenziata rispetto ai diversi settori, non è ancora completamente conosciuta. La sua eccezionalità rende particolarmente incerta la formulazione di giudizi e previsioni di eventi futuri.

In questa cornice la presente valutazione è stata elaborata in condizioni di incertezza che eccede quella ordinariamente insita in ogni stima. Ne deriva, necessariamente, che alla presente deve essere assegnato in minore grado di certezza rispetto a quanto si verificherebbe in condizioni ordinarie, pur avendo posto particolare accuratezza, attenzione e prudenza sia nella fase istruttoria di analisi che in quella successiva delle assunzioni a base di stima.

Tali premesse costituiscono limiti di validità e di utilizzo della presente, unitamente alle ulteriori precisazioni di seguito esposte:

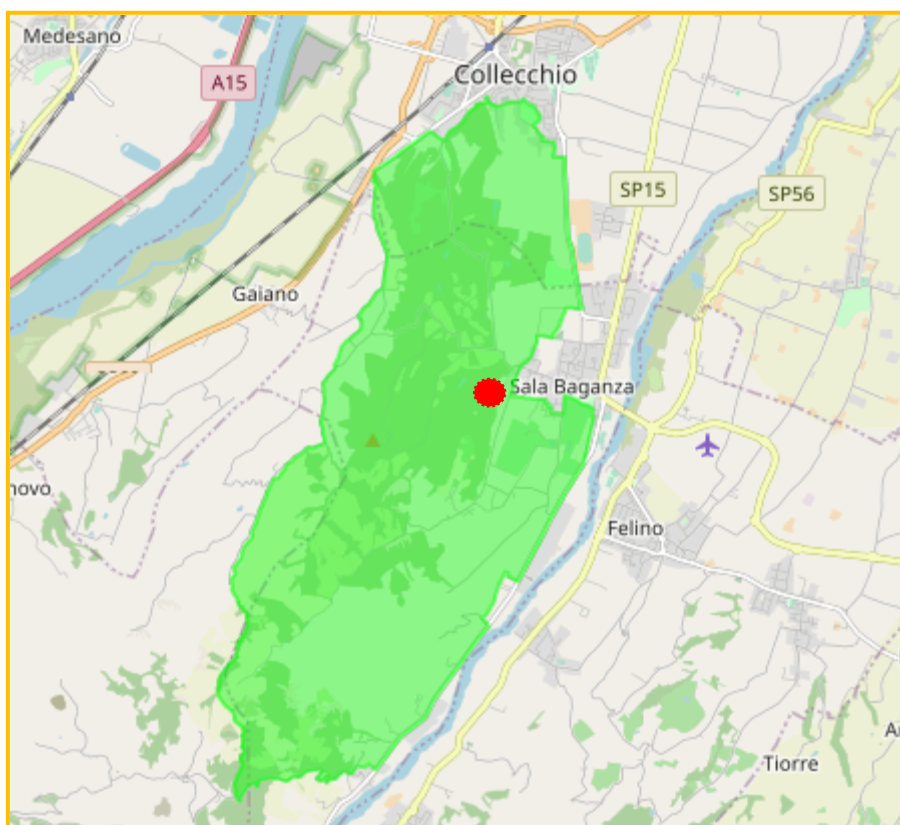
- non si è proceduto alla verifica della proprietà sulla base di riscontri con atti pubblici trascritti;
- non si è proceduto a verificare l'esistenza di pregiudiziali, ipoteche, vincoli e gravami;
- la consulenza commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari né del compendio nel suo complesso;
- la stima non riguarda la verifica ed il controllo degli impianti presenti nelle unità immobiliari;
- gli immobili saranno valutati nell'ipotesi che siano liberi da persone e cose, contratti di affitto, locazione o di altro genere, ad eccezione di una parte delle unità immobiliari che sono oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 20/02/2000 e registrato a Parma in data 24/02/2000 con il n. 2858 serie 3 di cui si parlerà in apposito paragrafo;
- gli immobili, compresi impianti e finiture, con l'esclusione degli arredi, non oggetto di stima, sono valutati nello stato d'uso visibile.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

La presente relazione di stima riguarda il compendio immobiliare sito in Sala Baganza, via Capanna, 23 all'interno del Parco Regionale dei Boschi di Carrega.

Istituito con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'Emilia Romagna n. 136 del 2 marzo 1982, il Parco si sviluppa sui territori dei comuni di Collecchio, Fornovo di Taro e Sala Baganza e presenta alcuni aggregati abitativi di piccole dimensioni ed alcuni fabbricati sparsi sul proprio territorio.



Mappa Parco Regionale dei Boschi di Carrega (fonte: sito web del committente)

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a circa 3 km (2 km in linea d'aria) ad ovest del capoluogo di Sala Baganza in cui si trovano i servizi pubblici e commerciali, i trasporti pubblici, i presidi sanitari di territorio, i servizi scolastici e, più in generale, i centri di aggregazione.

L'area presenta un basso livello di urbanizzazione: viabilità di ridotte dimensioni, assenza di aree di sosta e parcheggi pubblici, carenza di illuminazione pubblica e reti di erogazione dei servizi ad eccezione di energia elettrica e acqua potabile.

Il compendio è costituito da un fabbricato principale ed un fabbricato accessorio dotati di area pertinenziale di forma pressoché triangolare, oltre a due appezzamenti di terreno adiacenti ad essa, totalmente piantumati a bosco spontaneo.

La data di edificazione del fabbricato principale non è precisamente individuabile; ciononostante il committente, nella perizia di stima redatta dai propri uffici ed agli atti dello scrivente, dichiara essere posteriore al 1954 e di avere acquistato il fabbricato nel 1980.

Il fabbricato accessorio è stato edificato nel 2018.

La zona in cui è posto il bene è di buona appetibilità commerciale per la destinazione residenziale con tipologia in fabbricati isolati mono o bi familiari, poiché interna al Parco Regionale dei Boschi di Carrega pur non essendo particolarmente distante dal capoluogo.



Localizzazione compendio (fonte interna)

1.1 Descrizione e confini del bene

Il fabbricato principale, costituito da un'unica unità immobiliare censita come abitazione di tipo economico, è disposto su due livelli fuori terra ed è realizzato con struttura in muratura e copertura a doppia falda. Le facciate sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono a scuro in legno; la lattoneria è in lamiera zincata verniciata.

Il piano terra è adibito ad ufficio, spazi accessori ed abitazione; il piano primo è adibito ad abitazione. Le differenti funzioni – residenziale e istituzionale – vengono assolte sfruttando tre distinti accessi esterni al fabbricato; ciononostante la fruizione indipendente delle porzioni di

immobile aventi destinazione differente è problematica, essendo l'ufficio, ad esempio, privo di servizi igienici. L'articolazione degli spazi interni inoltre, sia al piano terra che al piano primo, è datata e non sfrutta al meglio la superficie disponibile. La qualità distributiva viene pertanto assunta *scadente*.

Il fabbricato accessorio, censito come magazzino, è disposto su un unico livello ed è realizzato con struttura lignea e copertura a doppia falda.

L'area esterna è dotata di pavimentazione in conglomerato bituminoso nella parte adiacente la strada di accesso. La porzione di area retrostante il fabbricato principale è tenuta a bosco.



Vista nord-est del fabbricato principale (fonte: sopralluogo)

Il fabbricato è in condizioni conservative modeste, con finiture dell'epoca costruttiva, impianti elettrici parzialmente esterni, pavimentazioni, intonaci e serramenti moderatamente degradati. Ciò tuttavia rappresenta la condizione ordinaria nell'ambito territoriale in esame.



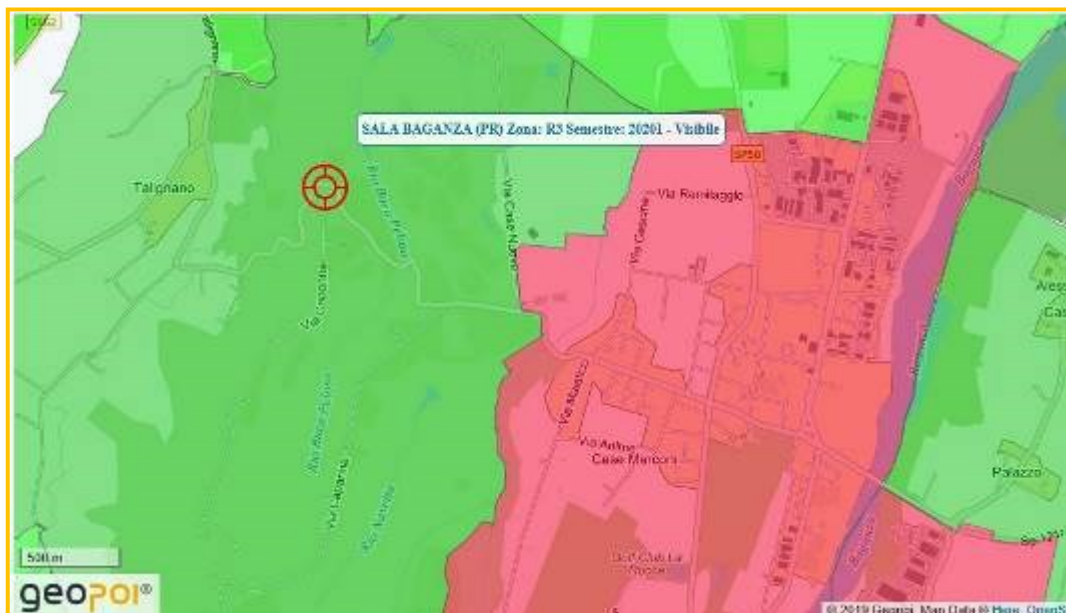
Degrado intonaci fronte nord (fonte: Committente)

Sul fronte sud della muratura è presente una lesione orizzontale di entità non indagabile in questa sede, verosimilmente attribuibile ad un cedimento fondale, e per la quale potrebbe rendersi necessario realizzare un consolidamento.



Lesione muratura fronte sud (fonte: Committente)

L'immobile ricade all'interno della zona OMI denominata "R3" - Fascia Extraurbana – Zona agricola.



Indicazione zona OMI (fonte interna)

I due ulteriori appezzamenti di terreno rispetto all'area cortilizia catastalmente associata ai fabbricati, giacciono ad ovest ed a sud della particella contenente i fabbricati stessi.

Il compendio nel suo complesso confina, da nord in senso orario, con le particelle: 1, 110, 57, 105, via Olma. Al margine est del compendio è localizzata via Capanna, la quale è rappresentata in mappa a mezzo di un tratteggio; la posizione di quest'ultimo non coincide con la rappresentazione ortofotografica della strada.

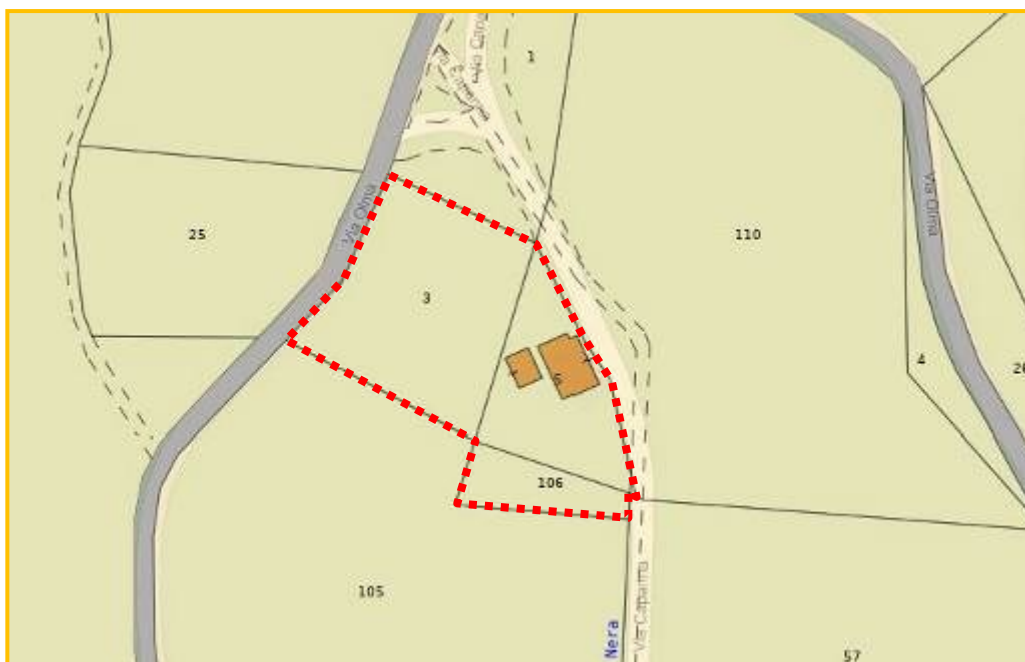
1.2 Dati catastali

L'immobile oggetto di stima è individuato al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Sala Baganza come segue:

Catasto terreni					
foglio	particella	superficie	qualità	quota	intestazione catastale
10	5	1.110	ente urbano	Intero	Ente di gestione per i parchi e la biodiversità – Emilia occidentale
10	106	500	bosco misto	Intero	
10	3	2.140	bosco ceduo	5/16	

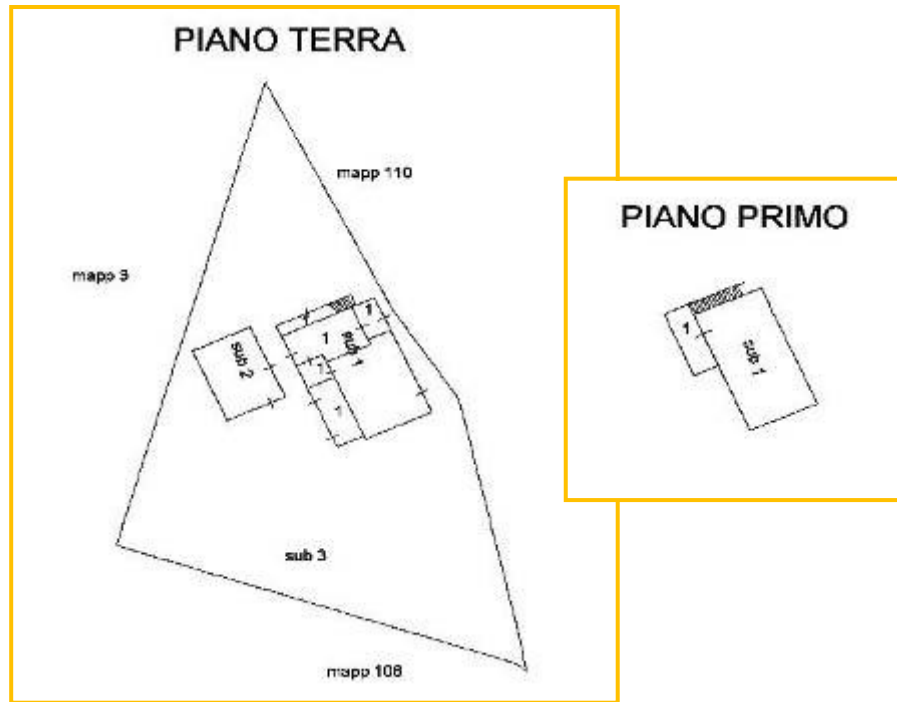
Catasto fabbricati					
foglio	particella	subalterno	categoria	consistenza	intestazione catastale
10	5	1	A/3 – cl. 2	10 vani	Ente di gestione per i parchi e la biodiversità – Emilia occidentale
		2	C/2 – cl. 6	48 m ²	
		3	b.c.n.c.	-	

La mappa catastale attuale è così rappresentata:



1.3 Planimetrie e superfici

L'elaborato planimetrico sotto riportato rappresenta i subalterni dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 5.



Stralcio di elaborato planimetrico (fonte interna)

Si riportano di seguito le planimetrie catastali depositate e le superfici commerciali, calcolate sulla base delle stesse, attraverso gli applicativi di quest'Ufficio.

- Catasto Fabbricati: foglio 10 particella 5 subalterno 1

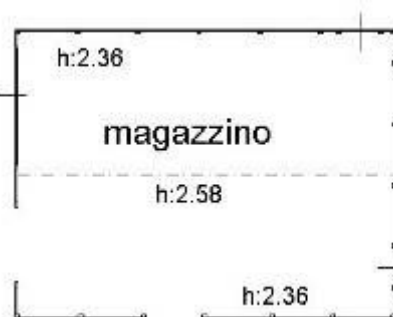


Fabbricato principale - Piano terra



Fabbricato principale - Piano primo

- Catasto Fabbricati: foglio 10 particella 5 subalterno 2



Fabbricato accessorio - Piano terra

- Catasto Terreni: foglio 10 particelle 3 e 106



Stralcio di mappa con indicazione delle particelle censite al C.T.

Nella tabella che segue sono state riportate le superfici commerciali calcolate sulla base delle planimetrie catastali attraverso gli applicativi di quest'Ufficio e le superfici censuarie dei terreni oggetto di valutazione.

Catasto Fabbricati							
descrizione	fg.	part.	sub.	categ.	classe	vani	consistenza [m ²]
Fabbricato principale	10	5	1	A/3	2	10	198
Fabbricato accessorio	10	5	2	C/2	6	-	48

Catasto Terreni				
foglio	particella	superficie	qualità	quota
10	106	500	bosco misto	Intero
10	3	2.140	bosco ceduo	5/16

2. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE

2.1 Disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

La consulenza commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio-urbanistica delle unità immobiliari né quella dell'immobile; analogamente non sono oggetto di verifica e controllo gli impianti presenti nelle unità.

A tal proposito è stata acquisita dal Committente una dichiarazione di conformità dello stato di fatto sotto il profilo urbanistico ed edilizio con riferimento alle relative pratiche urbanistico-edilizie assentite dagli enti preposti.

Ciononostante, negli stralci seguenti, si riporta quanto dichiarato dal Committente nella perizia redatta da personale interno all'ente ed allegata alla nota prot. 57404 del 28 ottobre 2020.

Le superfici ove sono allocati gli immobili oggetto della presente perizia insistono:

- entro gli "Ambiti agricoli di valore naturale ed ambientale" di cui all'articolo 9.7 delle norme del Piano Strutturale Comunale ed all'articolo 11.1.3 delle norme del Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, attinenti la Zona omogenea "E" del D.M. 02 aprile 1968 n° 1444 – con vincolo di intervento rispetto il fabbricato principale riferito agli "Edifici di valore storico culturale e testimoniale" di cui all'articolo 7.10 del R.U.E.;
- in parte in "Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale" di cui all'articolo 19 delle norme del Piano Territoriale Paesistico regionale;
- nella "Zona B1 a prevalente valore naturale ed ambientale" di cui all'articolo 26 delle norme del Piano Territoriale del Parco Regionale dei Boschi di Carrega;
- in parte fra le "Aree a pericolosità geomorfologia moderata" – depositi alluvionali di cui all'articolo 22-bis delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

I vincoli caratterizzanti l'area sono i seguenti:

- "Ambientale" di cui alla parte III del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42;
- "Idrogeologico" (in parte) di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n° 3267;
- "Sistema collinare-montano-criniali" (in parte) di cui all'articolo 10.1 delle norme del P.S.C.;
- "Sistema forestale e boschivo" di cui all'articolo 10.2 delle norme del P.S.C.;
- "Siti Rete Natura 2000" di cui all'articolo 10.7 delle norme del P.S.C.;
- "Viabilità storica" (in parte) di cui all'articolo 10.25 delle norme del P.S.C.;
- "Livello di rischio archeologico – Aree a rischio potenziale" (in parte) di cui all'articolo 10.27 delle norme del P.S.C.;
- "Fascia di rispetto stradale – strade tipo F" (in parte) di cui all'articolo 10.30 delle norme del P.S.C.

La perizia inoltre afferma che l'immobile è stato edificato successivamente al 1954 e pertanto non opera il regime di cui all'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

2.2 Vincoli e gravami

Non sono stati comunicati dal Committente, né si sono rilevati eventuali vincoli e/o servitù significativi ai fini della presente valutazione.

Parte dell'immobile è però oggetto di contratto di locazione sottoscritto in data 20/02/2000 e registrato a Parma in data 24/02/2000 con il n. 2858 serie 3; esso ha durata di anni quattro e la scadenza più prossima è fissata il giorno 20/02/2024. Si considerano le unità immobiliari libere da altri vincoli.

Il contratto di locazione di cui sopra, identifica le porzioni di immobile oggetto del contratto; appaiono esclusi principalmente i locali ufficio e relativo ingresso ed il deposito esterno, realizzato in epoca più recente. È da considerarsi, invece, oggetto del contratto l'area strettamente pertinenziale al fabbricato e non invece le particelle censite al Catasto Terreni.

Ciononostante, data la natura dell'immobile e la non totale indipendenza dei beni oggetto di locazione rispetto ai restanti, è ordinario assumere che sul valore degli immobili nella loro interezza influisca negativamente il vincolo contrattuale in essere.

Si procederà pertanto, dopo aver determinato il valore degli immobili in stato libero ad una decurtazione sul valore per effetto di quanto sopra osservato.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

3.1 Scopo della stima

Scopo della presente stima è determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in esame, intendendo con esso l'ammontare stimato a cui una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta ed acquistata, alla data della valutazione, da un venditore ed un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, consapevole e senza coercizioni (definizione International Valuation Standard).

3.2 Analisi del segmento di mercato locale

Al fine di delineare la situazione del mercato immobiliare per il segmento d'interesse, sono state consultate le *Statistiche regionali* del 19 giugno 2020 - Il mercato immobiliare residenziale per l'Emilia Romagna relative all'annualità 2019, ultimi dati disponibili, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Scrivente Agenzia.

Nella macro area Pedemontana, comprendente anche il Comune di Sala Baganza, il Numero di Transazioni Normalizzate, contate relativamente alla quota di proprietà oggetto di compravendita, mostra una situazione sostanzialmente stazionaria (+0,9%) rispetto all'annualità precedente. La medesima stazionarietà contraddistingue le quotazioni medie (+1,8%).

Non sono disponibili informazioni statisticamente rilevanti su porzioni di territorio di minore ampiezza.

Come accennato nella premessa, riguardo ai dati fin qui esposti, si deve tenere in debito conto che la pandemia da COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi, influenti sulle quotazioni OMI rilevabili nel prossimo futuro, tenute a base, per norma, delle determinazioni estimali del presente elaborato.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato ancora non completamente conosciuto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese.

3.3 Metodologia estimativa adottata

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

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

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

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

Il valore dei beni oggetto di stima verrà determinato come segue:

$$V_{\text{MERCATO}} = V_{\text{FABBRICATO}} + V_{\text{TERRENI}} - D_{\text{LOCAZIONE}}$$

dove:

V_{MERCATO} = Valore di mercato dei beni oggetto di stima;

V_{FABBRICATO} = Valore del fabbricato e dell'area strettamente pertinenziale;

V_{TERRENI} = Valore delle particelle 3 (quota 5/16) e 106;

D_{LOCAZIONE} = Deprezzamento per la vigenza di contratto di locazione.

3.4 Metodo sintetico comparativo

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

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

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

3.4.4 Procedimento derivato dal "Market Comparison Approach"

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

1. **Individuazione di un adeguato campione d'immobili di confronto (comparables)**. Eseguire opportune indagini di mercato tendenti a ricercare dati storici economici, desunti anche da Atti di compravendita, riferiti ad immobili ubicati nella stessa zona OMI in cui ricade l'immobile in oggetto o in zone limitrofe, assimilabili per tipologia, caratteristiche e appetibilità sul mercato e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della compravendita.
2. **Analisi del campione e individuazione delle caratteristiche rilevanti degli immobili di confronto**. Al fine di individuare le caratteristiche quali-quantitative degli immobili di confronto (*comparables*) rispetto al bene oggetto di stima (*subject, individuato*

come unità con determinate caratteristiche) occorre individuare le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi. Tale analisi consente di escludere preliminarmente eventuali immobili le cui caratteristiche fossero eccessivamente distanti da quelle del subject. Si procede in seguito alla redazione della Tabella delle caratteristiche.

3. **Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.** Le caratteristiche dei comparables devono poi essere riallineate a quelle del subject, con riferimento in particolare all'epoca del dato e alla localizzazione urbana. Individuati così i prezzi unitari corretti dei comparables, si potrà procedere alla verifica che gli stessi fossero compresi nel range di ammissibilità individuato dall'intervallo di valori min.–max. OMI riferito alla tipologia edilizia del subject e al semestre più prossimo a quello dell'epoca della stima, intervallo questo, ampliato per tener conto dello stato manutentivo. I comparables i cui prezzi unitari corretti fossero esterni all'intervallo definito sarebbero esclusi dal campione.
4. **Redazione della Tabella dei dati**, sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima, si devono introdurre i valori numerici assunti dalle caratteristiche quantitative e i punteggi associati dalle caratteristiche qualitative.
5. **Redazione della tabella dei prezzi marginali**, mediante la stima dei prezzi marginali correlati alle caratteristiche considerate, intesi come la variazione del prezzo totale dell'immobile corrispondente alla variazione unitaria della caratteristica stessa.
6. **Determinazione del valore di mercato.** A tal fine si procede con le seguenti fasi:
 - a. Calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica del *subject* e la corrispondente quantità (o punteggio) dei *comparables*;
 - b. Calcolo della correzione dei prezzi dei *comparables* in base alle entità economiche derivanti dal prodotto dei prezzi marginali individuati e le differenze di cui al punto a;
 - c. Calcolo del valore di mercato del *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.
7. **Verifica dei risultati:** consiste nella verifica che lo scostamento medio tra il prezzo corretto dei comparables e la media aritmetica degli stessi e si è verificato che tali scostamenti fossero compresi nell'alea stimale ritenuta accettabile per la tipologia di stima.

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

4. VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

L'immobile, come mostrato ai paragrafi 2 e 3, è costituito da due fabbricati, uno principale ad uso abitativo ed uno accessorio ad uso deposito oltre all'area pertinenziale censita col medesimo mappale dei fabbricati, e due appezzamenti di terreno dei quali uno in proprietà per la quota di 5/16.

È intendimento del committente alienare il compendio in questione.

Si procederà alla valutazione separata dei fabbricati, con la relativa area di stretta pertinenza, e dei due appezzamenti di terreno. Successivamente verrà applicata una decurtazione per tener conto del contratto di locazione in essere.

4.1 Valutazione dei fabbricati

Gli immobili a riferimento sono stati oggetto di transazioni immobiliari e presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelle del subject. In particolare, sono stati individuati dei comparables ubicati nel Comune di Sala Baganza, compresi nella stessa zona R3 e nell'adiacente zona B1 degli immobili in esame.

I fabbricati e la relativa area pertinenziale presentano una consistenza pari a 227 m² come mostrato nella sottostante tabella. Si precisa che, al solo scopo di rendere maggiormente omogenei i comparables e tenere in debita considerazione la dotazione di area esclusiva, l'area esterna eccedente la misura della consistenza dei locali principali non è stata inserita nel calcolo della consistenza, ma è stata valutata separatamente con apposita caratteristica nel procedimento del *Market Comparison Approach*.

Le consistenze sono state calcolate facendo riferimento ai coefficienti di ragguglio delle superfici di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98; la medesima metodologia è stata utilizzata per il calcolo della consistenza raggugliata dei beni di comparazione.

Descrizione superfici	Consistenza	Consistenza raggugliata
superfici coperte	172,2	172,2
balconi, terrazzi e simili comunicanti <= 25 mq	20,7	6,2
balconi, terrazzi e simili comunicanti (eccedente 25 mq)		
balconi, terrazzi e simili non comunicanti <= 25 mq	18,5	2,8
balconi, terrazzi e simili non comunicanti (eccedente 25 mq)		
cantine e soffitte comunicanti	32,1	16,1
cantine e soffitte non comunicanti	51,2	12,8
garage		
posto auto scoperto		
area scoperta <= superfici locali principali	172,0	17,2
totale superfici raggugliate		in c.t. 227

4.1.1 Analisi dei riferimenti (comparables)

Comparable Ca:

Fonte Atto Pubblico del notaio Dott. Edoardo Lombardi - Repertorio n. 2377, Raccolta n. 1841 del 29/11/2019. Compravendita in Comune di Sala Baganza, strada vicinale del Cossano n. 2, Porzione di bifamiliare, con area pertinenziale, disposta sui piani terra e seminterrato, composta: al piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, tre camere, ripostiglio, due bagni e portico ed al piano seminterrato da taverna, lavanderia-stenditoio, cottura, w.c., due cantine e autorimessa. Anno di costruzione ante 1974. Prezzo di vendita € 250.000,00 riferito alla superficie commerciale totale ragguagliata di circa m² 262,00. Zona OMI R3. Il bene è ubicato in posizione interna rispetto al territorio del Parco e la localizzazione di dettaglio viene pertanto assunta come ricercata. L'immobile presenta l'architettura di una residenza mono o bifamiliare ordinaria per il luogo, pertanto la tipologia architettonica viene assunta come civile. L'abitazione, all'interno del contesto territoriale di cui trattasi, si affaccia su un paesaggio ordinario e la qualità dell'affaccio prevalente viene quindi assunta come normale. La disposizione interna degli spazi appare ordinata come nella media delle residenze di pari tipologia; la qualità distributiva viene pertanto giudicata normale. Lo stato manutentivo è da considerare normale in virtù dell'epoca di realizzazione e di pratiche edilizie in sanatoria che, seppur denotino miglioramenti al bene, sono ordinariamente volte a regolarizzare interventi puntuali e non invece interventi manutentivi più complessi.



Comparable Cb:

Fonte Atto Pubblico del notaio Dott. Stefano Spagna Musso - Repertorio n. 50982, Raccolta n. 11631 del 02/10/2020. Compravendita in Comune di Sala Baganza, via Riva Santa n. 10, porzione di fabbricato ad uso civile abitazione, da terra a tetto, elevata di un piano primo oltre al piano terreno, formato al piano terra da portico, vano, cucina, disimpegno e bagno, al piano primo da due vani oltre disimpegno e bagno. Anno di costruzione ante 1967. Prezzo di vendita € 120.000,00 riferito alla superficie commerciale totale ragguagliata di circa m² 125,00. Zona OMI R3. Il bene è ubicato in posizione interna rispetto al territorio del Parco e la localizzazione di dettaglio viene pertanto assunta come ricercata. L'immobile presenta l'architettura di una residenza mono o bifamigliare ordinaria per il luogo e la tipologia architettonica viene pertanto assunta come civile. L'abitazione, all'interno del contesto territoriale di cui trattasi, si affaccia su un paesaggio ordinario e la qualità dell'affaccio prevalente viene pertanto assunta come normale. La disposizione interna degli spazi appare ordinata come nella media delle residenze di pari tipologia; la qualità distributiva viene pertanto giudicata normale. Lo stato manutentivo è da considerare normale in virtù dell'epoca di ristrutturazione.

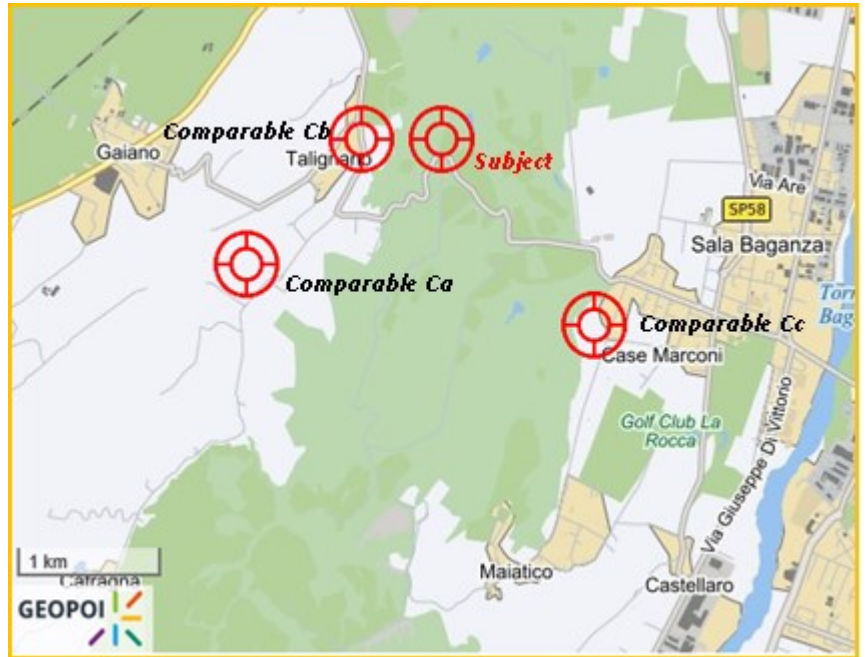


Comparable Cc:

Fonte Atto Pubblico del notaio Dott. Bernardo Borri con Repertorio n. 45315, Raccolta n. 18993 del 22/03/2018. Compravendita in Comune di Sala Baganza, via Maiatico n. 14, fabbricato, da terra a tetto, elevato di due piani oltre il terreno, composta da: al piano terra, sala, cucina, bagno, rimessa e barchessa; al piano primo, due camere ed un solaio non praticabile; al piano secondo due camere; all'immobile è inoltre annesso un fabbricatello accessorio, disposto sul solo piano terra, costituito da cantina, forno, ripostiglio e bagno. Anno di costruzione ante 1967. Prezzo di vendita € 260.000,00 riferito alla superficie commerciale totale ragguagliata di circa m² 210,00. Zona OMI B1. Il bene è ubicato al confine urbano del territorio del Parco e la localizzazione di dettaglio viene pertanto assunta come normale. L'immobile presenta l'architettura di una tipica ex casa colonica e la tipologia architettonica viene pertanto assunta come economica. L'abitazione si affaccia su una strada di collegamento con normali livelli di traffico e la qualità dell'affaccio prevalente viene pertanto assunta come scadente. La disposizione interna degli spazi appare frazionata sui diversi livelli serviti da un solo bagno al piano terra; la qualità distributiva viene pertanto giudicata scadente. Lo stato manutentivo è da considerare normale in virtù dell'epoca di ristrutturazione.



A fianco
l'immagine
cartografica
con la
localizzazione
indicativa del
"subject" e
dei
"comparables"
ottenuta dalla
fonte interna
Geopoi.



Le caratteristiche quali - quantitative dei comparables e del subject, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella Tabella dei dati di mercato sottostante.

CARATTERISTICA		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	IMMOBILE IN STIMA subject S
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo €		250.000,00	120.000,00	260.000,00	
epoca prezzo		2° semestre 2019	2° semestre 2020	1° semestre 2018	1° semestre 2021
zona OMI	sigla	R3	R3	B1	R3
	denominazione	Zona agricola	Zona agricola	Capoluogo - Castellaro - Maiatico - Talignano	Zona agricola
indirizzo o zona		Str. vic. del Cossano, 2	Via Riva Santa, 10	Via Maiatico, 14	Via Capanna, 23
dati catastali	sezione	-	-	-	-
	foglio	8	2	12	10
	particella	122	88	170	5
	subalterno	1, 2	2	1, 2, 3	1, 2
consistenza ragguagliata	superfici coperte	180,4	118,2	154,3	172,2
	balconi, terrazzi e simili comunicanti <= 25 mq	25,0	24,2		20,7
	balconi, terrazzi e simili comunicanti (eccedente 25 mq)	16,1			
	balconi, terrazzi e simili non comunicanti <= 25 mq				18,5
	balconi, terrazzi e simili non comunicanti (eccedente 25 mq)				
	cantine e soffitte comunicanti	78,7			32,1
	cantine e soffitte non comunicanti			106,3	51,2
	garage	30,0		27,0	
	posto auto scoperto				
	area scoperta <= superfici locali principali	180,4		154,3	172,0
totale superfici ragguagliate		262	125	210	227
localizzazione di dettaglio		ricercata	ricercata	normale	ricercata
tipologia architettonica dell'edificio		civile	civile	economica	civile
qualità dell'affaccio prevalente		normale	normale	scadente	di pregio
qualità distributiva		normale	normale	scadente	scadente
stato manutentivo		normale	normale	normale	normale
dotazione area		elevata	scarsa	normale	normale

4.1.2 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità

Per i dati sopra riportati è stato necessario operare un riallineamento dovuto, alla localizzazione, all'epoca di riferimento del dato, e alla classe di superficie.

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

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

dove:

V^{OMI}_{min} = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI R3 e la tipologia "civile" identificata dal Subject, pari a €/m² 465,00;

V^{OMI}_{max} = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la zona OMI R3 e la tipologia "civile" identificata dal Subject, pari a €/m² 670,00.

$C' = C''$ = costo medio unitario di ristrutturazione complessivo da sostenere per riportare lo stato manutentivo dell'unità immobiliare da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo" è pari ad €. 440,00. Esso è determinato come semi-costi di costruzione di un edificio unifamiliare, desunto dalla scheda A2 dei Prezzi tipologie edilizie 2019 per il nord Italia edito dalla DEI, ridotto del 20% per tener conto del livello qualitativo tipico delle costruzioni nelle zone agricole locali.

$$1.107,00 \text{ €/m}^2 \times 0,80 \times \frac{1}{2} \approx 440,00 \text{ €/m}^2$$

Si riporta di seguito la tabella del **Test di Ammissibilità** nella quale a seguito del ragguglio effettuato sono considerati validi tutti i *comparables* rientranti nel suddetto range.

DATI DI INPUT					IMMOBILE IN STIMA	
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	subject S	
		Str. vic. del Cossano, 2	Via Riva Santa, 10	Via Maiatico, 14	Via Capanna, 23	
prezzo rilevato		€ 250.000,00	€ 120.000,00	€ 260.000,00		
epoca del dato	semestre OMI epoca comparabile	2° semestre 2019	2° semestre 2020	1° semestre 2018		
	zona OMI	R3	R3	B1		
	valore minimo OMI	455,00	465,00	930,00		
	valore massimo OMI	660,00	670,00	1.200,00		
	semestre OMI epoca stima	1° semestre 2021	1° semestre 2021	1° semestre 2021	1° semestre 2021	
	zona OMI	R3	R3	B1	R3	
	valore minimo OMI	465,00	465,00	1.000,00	465,00	
	valore massimo OMI	670,00	670,00	1.500,00	670,00	
localizzazione generale	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI ec}$)	557,50	567,50	1.065,00	C' (€/mq) costo unitario scadente/normale	440,00
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI es}$)	567,50	567,50	1.250,00	C'' (€/mq) costo unitario normale/ottimo	440,00
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}$	1,02	1,00	1,17		
consistenza ragguagliata	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI zc}$)	567,50	567,50	1.250,00		
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI zs}$)	567,50	567,50	567,50	567,50	
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}$	1,00	1,00	0,45		
prezzo unitario P_{Ca} (€/mq)		954,20	960,00	1.238,10	$P'_{S min}$ (€/mq)	25,00
prezzo unitario omogeneizzato P'_{Ca} (€/mq)		973,28	960,00	651,86	$P'_{S max}$ (€/mq)	1.110,00
prezzo omogeneizzato P'_{Ca} (€)		255.000,00	120.000,00	136.890,00	$P'_{Cj min}$ (€/mq)	651,86

4.1.3 Tabella dei dati

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

CARATTERISTICHE				IMMOBILE IN STIMA			subject S
				comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	Str. vic. del Cossano, 2	Via Riva Santa, 10	Via Maialico, 14	Via Capanna, 23
				quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	2	1	2
		normale	1				
		ricercata	2				
C ₂	tipologia architettonica dell'edificio	economica	0	1	1	0	1
		civile	1				
		signorile	2				
C ₃	consistenza	superficie ragguagliata	m ²	262	125	210	227
C ₄	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	1	1	0	2
		normale	1				
		di pregio	2				
C ₅	qualità distributiva	scadente	0	1	1	0	0
		normale	1				
		di pregio	2				
C ₆	stato manutentivo	scadente	0	1	1	1	1
		normale	1				
		ottimo	2				
C ₇	dotazione area	scarsa < 500 mq	0	2	0	1	1
		normale 500÷1000 mq	1				
		elevata > 1000 mq	2				

4.1.4 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. Il prezzo unitario minimo per immobili in stato di conservazione e manutenzione normale, nelle fattispecie pari a €/m² 651,86 coincide con il comparable C_c; per tutte le altre, i prezzi marginali si ricavano applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K desunti sia dal mercato locale che dalla secondo la sperimentazione sui prezzi impliciti effettuata dall'Agenzia; per la caratteristica C₆ - *stato manutentivo*, è assunto un prezzo marginale pari a 440,00 €/m², pari al 50% del costo di costruzione determinato in misura pari a C' = C''.

Per la caratteristica C₇ - *dotazione area*, che rappresenta la consistenza di area scoperta eccedente quella dei locali principali, il prezzo marginale è stato assunto pari al 3% idoneo a rappresentare il mercato locale delle aree pertinenti. La dotazione di area viene assunta *scarsa* per consistenza eccedente minore di 500 m², *normale* per consistenza eccedente 500÷1.000 m² ed *elevata* per consistenza eccedente maggiore di 1.000 m².

Nella fattispecie:

- + per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" si assume il coefficiente $K_{C1} = 0,116$ (max 11,6%) in considerazione dell'ubicazione;
- + per la caratteristica "tipologia architettonica dell'edificio" si assume il coefficiente $K_{C2} = 0,106$ (max 10,6%);
- + per la caratteristica "qualità dell'affaccio prevalente" si assume il coefficiente $K_{C4} = 0,080$ (max 8,0%);
- + per la caratteristica "qualità distributiva" si assume il coefficiente $K_{C5} = 0,082$ (max 8,2%);

Si riporta alla pagina seguente la relativa tabella.

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	comparable C_a <i>Str. vic. del Cossano, 2</i>	comparable C_b <i>Via Riva Santa, 10</i>	comparable C_c <i>Via Maiatico, 14</i>
C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{Ci}$	€	11,6%	29.580,00	13.920,00	15.879,24
C₂	tipologia architettonica dell'edificio	$K_{C_2} \times P_{Ci}$	€	10,6%	27.030,00	12.720,00	14.510,34
C₃	consistenza	$K_{C_3} \times p_{min}$	€/mq	1,00	651,86	651,86	651,86
C₄	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C_4} \times P_{Ci}$	€	8,0%	20.400,00	9.600,00	10.951,20
C₅	qualità distributiva	$K_{C_5} \times P_{Ci}$	€	8,2%	20.910,00	9.840,00	11.224,98
C₆	stato manutentivo	$K_{C_6} \times S_S$	€	440,00	99.880,00	99.880,00	99.880,00
C₇	dotazione area	$K_{C_7} \times P_{Ci}$	€	3,0%	7.650,00	3.600,00	4.106,70

4.1.5 Tabella di valutazione e verifica dei risultati

Si procede al calcolo degli scostamenti tra i valori che esprimono le caratteristiche del *subject* e le corrispondenti caratteristiche dei *comparables*. Tale operazione consente di avere un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei *comparables*, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*.

Il valore di mercato del *subject*, quindi, è determinato come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tutti i *comparables* compresi nell'alea stimale del $\pm 10\%$ assunta per la presente valutazione.

CARATTERISTICHE								IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> Via Capanna, 23
		<i>comparable C_a</i> Str. vic. del Cossano, 2		<i>comparable C_b</i> Via Riva Santa, 10		<i>comparable C_c</i> Via Maiatico, 14		
n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _a)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C _b)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP_i	
C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	1	15.879,24	
C ₂	tipologia architettonica dell'edificio	0	0,00	0	0,00	1	14.510,34	
C ₃	consistenza	-35,0	-22.815,00	102	66.489,43	17,0	11.081,57	
C ₄	qualità dell'affaccio prevalente	1	20.400,00	1	9.600,00	2	21.902,40	
C ₅	qualità distributiva	-1	-20.910,00	-1	-9.840,00	0	0,00	
C ₆	stato manutentivo	0	0,00	0	0,00	0	0,00	
C ₇	dotazione area	-1	-7.650,00	1	3.600,00	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	-30.975,00	$\sum \Delta P_i$	69.849,43	$\sum \Delta P_i$	63.373,55	
	prezzo corretto iniziale	P'_{Cc}	255.000,00	P'_{Cc}	120.000,00	P'_{Cc}	136.890,00	P_s
	prezzo corretto finale	$P_{Cc} + \sum \Delta P_i$	224.025,00	$P_{Cc} + \sum \Delta P_i$	189.849,43	$P_{Cc} + \sum \Delta P_i$	200.263,55	204.712,66
	prezzo unitario corretto finale	p'_{Cc}	986,89	p'_{Cc}	836,34	p'_{Cc}	882,22	p_s
	scostamento percentuale	$\Delta \%$	9,4%	$\Delta \%$	-7,3%	$\Delta \%$	-2,2%	901,82

Il valore di mercato più probabile dei fabbricati oggetto di stima dotati dell'area di stretta pertinenza – ossia quella censita con la medesima particella 5 del foglio 10 – nell'ipotesi di assenza di vincoli locativi, è pari a **€ 204.712,66 (euro due cento quattro mila sette cento dodici/66)**.

Al succitato valore dovrà essere sommato il valore dei due appezzamenti determinato nel paragrafo che segue. L'importo così ottenuto verrà scontato di una quota che tenga conto del contratto di locazione in essere.

4.2 Valutazione dei terreni

Per la ricerca del valore di mercato dei terreni oggetto di stima si fa ricorso al già citato metodo derivato del *Market Comparison Approach*.

I terreni, tenuti a bosco spontaneo, presi a riferimento sono stati oggetto di transazioni immobiliari e presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelle del subject. In particolare, sono stati individuati dei comparables ubicati nel Comune di Sala Baganza, nella zona ad ovest del capoluogo, caratterizzati da buona omogeneità.

Il subject è localizzato in posizione centrale rispetto ai due beni di comparazione.

La consistenza e la quota di proprietà dei terreni oggetto di stima è riportata nella tabella seguente; si procede calcolando il valore unitario dei beni per la quota di piena proprietà e successivamente il valore dei beni in parola verrà commisurato alle quote effettivamente possedute dal Committente.

Catasto terreni				
foglio	particella	qualità	Superficie (m²)	quota
10	106	bosco misto	500,00	Intero
10	3	bosco ceduo	2.140,00	5/16

4.2.1 Analisi dei riferimenti (comparables)

Si riportano di seguito i dati reperiti nella ricerca:

Comparable Ca:

Fonte Atto Pubblico del notaio Dott. Pietro D'Alessandro - Repertorio n. 5395, Raccolta n. 4222 del 23/07/2019. Compravendita in Comune di Sala Baganza, strada vicinale del Cossano n. 4/7, di terreni adiacenti i fabbricati già costituenti il comparable Cb della sopra riportata stima dei fabbricati. Prezzo di vendita € 10.000,00 riferito alla superficie censuaria di circa m² 2.400,00.

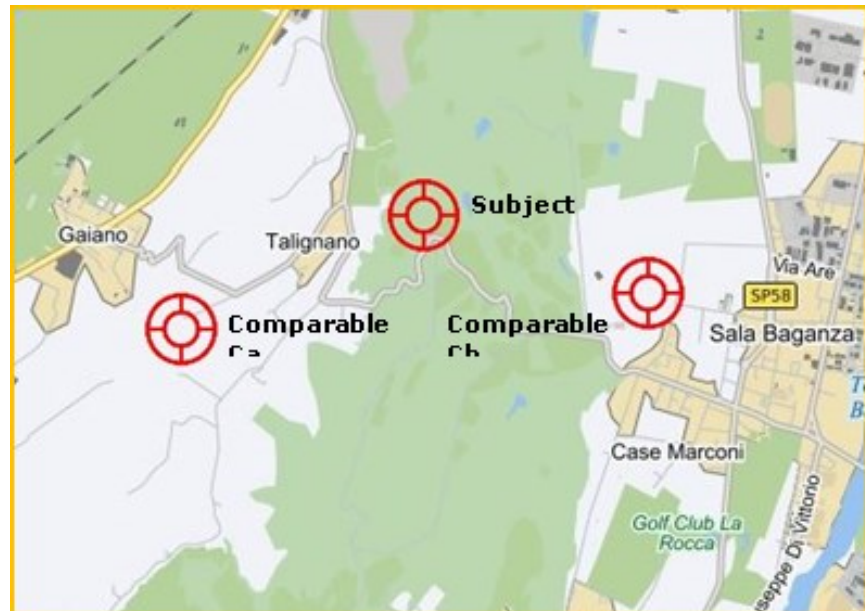
L'appezzamento è incluso in un contesto agricolo e la localizzazione è da intendersi pertanto normale; non è adiacente al centro abitato e viene quindi assunto come lontano da esso; da una visione ortofotografica appare integrato nel sistema scolante del versante pertanto le sistemazioni idraulico forestali per il contesto territoriale sono da intendersi normali.

Comparable Cb:

Fonte Atto Pubblico del notaio Dott. Arturo Dalla Tana - Repertorio n. 121547, Raccolta n. 42030 del 07/05/2018. Compravendita di terreno non edificabile in Comune di Sala Baganza, adiacenze via Zappati ad ovest del torrente Manubiola. Prezzo di vendita € 19.000,00 riferito alla superficie censuaria di circa m² 4.520,00.

L'appezzamento è incluso in un contesto agricolo e la localizzazione è da intendersi pertanto normale. Il terreno è adiacente al centro abitato e viene pertanto assunto come vicino da esso anche se ad ovest del torrente. Da una visione ortofotografica il terreno appare integrato nel sistema scolante del versante; le sistemazioni idraulico forestali per il contesto territoriale sono pertanto da intendersi normali.

A fianco l'immagine cartografica con la localizzazione indicativa del "subject" e dei "comparables" ottenuta dalla fonte interna geopoi.



Le caratteristiche quali - quantitative dei comparables e del subject, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella Tabella dei dati di mercato alla pagina che segue.

CARATTERISTICA				IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	
fonte del dato		atto di compravendita	atto di compravendita	
prezzo €		10.000,00	19.000,00	
epoca prezzo		2° semestre 2019	1° semestre 2018	2° semestre 2020
zona OMI	sigla	R3	B1	R3
	denominazione	Zona agricola	Capoluogo - Castellaro - Maiatico - Talignano	Zona agricola
indirizzo o zona		strada vicinale del Cossano	adiacenze via Zappati esterno al perimetro del Rio Manubiola	Via Capanna
dati catastali	sezione	-	-	-
	foglio	8	4	10
	particella	256, 258	26	3, 106
	subalterno	-	-	-
consistenza ragguagliata	superfici censuaria	2.400,0	4.520,0	2.640,0
localizzazione di dettaglio		normale	normale	normale
vicinanza centro abitato		lontano	vicino	lontano
sistemazioni idraulico forestali		normali	normali	normali

4.2.2 Tabella dei dati

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

CARATTERISTICHE						IMMOBILE IN STIMA subject S
				comparable C _a	comparable C _b	
n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	strada vicinale del Cossano quantità o numero	adiacenze via Zappati esterno al perimetro del quantità o numero	Via Capanna quantità o numero
C ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	1	1	1
		normale	1			
		ricercata	2			
C ₂	vicinanza centro abitato	lontano	0	0	1	0
		vicino	1			
		adiacente	2			
C ₃	consistenza	superficie ragguagliata	m ²	2.400	4.520	2.640
C ₄	sistemazioni idraulico forestali	carenti	0	1	1	1
		normali	1			
		elevate	2			

4.2.3 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. Il prezzo unitario minimo per terreni simili pari a $\text{€}/\text{m}^2$ 4,17 coincide con quello del comparable Ca; per tutte le altre caratteristiche, i prezzi marginali si ricavano applicando al prezzo complessivo del comparable i coefficienti K desunti dal mercato locale;

Nella fattispecie:

✚ per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" si assume il coefficiente $K_{C1} = 0,050$ (max 5,0%) in considerazione dell'ubicazione;

✚ per la caratteristica "vicinanza centro abitato" si assume il coefficiente $K_{C2} = 0,050$ (max 5,0%);

✚ per la caratteristica "sistemazioni idraulico forestali" si assume il coefficiente $K_{C4} = 0,050$ (max 5,0%);

Si riporta la relativa tabella.

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI				
n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{Ci}	comparable C_a strada vicinale del Cossano	comparable C_b adiacenze via Zappati esterno al perimetro del Rio Manubiola
C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{Ci}$	€	5,0%	500,00	950,00
C₂	vicinanza centro abitato	$K_{C2} \times P_{Ci}$	€	5,0%	500,00	950,00
C₃	consistenza	$K_{C3} \times p_{\min}$	€/mq	1,00	4,17	4,17
C₄	sistemazioni idraulico forestali	$K_{C5} \times P_{Ci}$	€	5,0%	500,00	950,00

4.2.4 Tabella di valutazione e verifica dei risultati

Si procede al calcolo degli scostamenti tra i valori che esprimono le caratteristiche del *subject* e le corrispondenti caratteristiche dei *comparables*. Tale operazione consente di avere un insieme di prezzi corretti, ciascuno dei quali rappresenta il prezzo di vendita dei *comparables*, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*.

Il valore di mercato del *subject*, quindi, è determinato come media aritmetica dei prezzi corretti dei *comparables*.

Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tutti i *comparables* compresi nell'alea estimale del $\pm 10\%$ assunta per la presente valutazione.

CARATTERISTICHE		comparable C _a		comparable C _b		IMMOBILE IN STIMA	
		strada vicinale del Cossano		adiacenze via Zappati esterno al perimetro del Rio Manubiola			
n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP _i	subject S	
						Via Capanna	
C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00		
C ₂	vicinanza centro abitato	0	0,00	-1	-950,00		
C ₃	consistenza	240,0	1.000,00	-1880	-7.833,33		
C ₄	sistemazioni idraulico forestali	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sonmatoria delle correzioni di prezzo	$\sum \Delta P_i$	1.000,00	$\sum \Delta P_i$	-8.783,33	P_s	10.608,33
	prezzo corretto iniziale	P' _{Cc}	10.000,00	P' _{Cc}	19.000,00		
	prezzo corretto finale	P' _{Cc} + $\sum \Delta P_i$	11.000,00	P' _{Cc} + $\sum \Delta P_i$	10.216,67	p_s	4,02
	prezzo unitario corretto finale	p' _{Cc}	4,17	p' _{Cc}	3,87		
	scostamento percentuale	Δ %	3,7%	Δ %	-3,7%		

Il valore unitario di mercato più probabile dei terreni oggetto di stima per la piena proprietà è pari a 4,02 €/m².

La particella 106 è in piena proprietà al Committente e ad essa è possibile applicare il valore unitario sopra riportato, ottenendo:

$$500,00 \text{ m}^2 \times 4,02 \text{ €/m}^2 = 2.010,00 \text{ €}$$

Il Committente è proprietario della quota di 5/16 del diritto di proprietà della particella 3; il valore di essa è pertanto così determinato:

$$2.140,00 \text{ m}^2 \times 4,02 \text{ €/m}^2 \times 5/16 = 2.688,37 \text{ €}$$

Il valore del diritto di proprietà dei terreni oggetto di stima, per le relative quote detenute dal Committente, è pari pertanto a:

$$2.010,00 \text{ €} + 2.688,37 \text{ €} = \mathbf{4.698,37 \text{ €}}$$

(euro quattro mila sei cento novantotto/37).

4.3 Incidenza del contratto di locazione

Il valore complessivo del diritto di proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima, per le quote riportate nei paragrafi precedenti e ***nell'ipotesi di assenza di vincoli locativi***, è così determinato.

Beni stimati	Valore di mercato
Fabbricati censiti al foglio 10, particella 5, subb. 1, 2 e 3 (area pertinenziale)	€. 204.712,66
Terreni censiti al foglio 10, particelle 3 (quota 5/16) e 106 (1/1)	€. 4.698,37
Totale	209.411,03

A tale valore deve essere sottratta la minusvalenza dovuta al contratto di locazione vigente, rispetto ad uno ordinariamente ritraibile per il periodo di validità residuo in capo all'attuale proprietà.

Secondo le informazioni assunte, tale contratto prevede un canone di locazione annuale pari ad € 2.194,93.

Per la determinazione della corretta deduzione da applicare al valore di mercato dei beni, si procede secondo il principio della sostituzione; in sintesi, il soggetto interessato all'acquisto del compendio in esame, secondo l'ordinaria finalità per il contesto territoriale, di stabilire in esso l'abitazione principale, dovrebbe, trovandola occupata da un soggetto terzo, prendere in locazione un equivalente bene immobiliare.

Il caso in esame è affrontato nel *Redbook "Standard professionali globali RICS - RICS - Standard globali di valutazione 2017"*; la pubblicazione include gli *International Valuation Standards dell'IVSC - International Valuation Standards Council*.

In particolare al punto 60.1 dell'IVS 400, trattando dell'Income approach, si afferma: "in an owner-occupied building, it could be an assumed rent (or rent saved) based on what it would cost the owner to lease equivalent space."

Nel caso in esame, parte dell'immobile è occupato, non dal proprietario, ma da un soggetto terzo che paga peraltro un canone all'attuale proprietà.

Si dovrà pertanto calcolare la differenza tra il canone di mercato per la locazione di una unità immobiliare equivalente ed il canone di locazione riconosciuto dal locatario del bene stimato.

Le somme così ottenute vengono attualizzate anno per anno di vigenza del contratto e poi sommate ottenendo il minor valore associato alla sostituzione del bene oggetto di stima con altro analogo.

A tale riduzione verrà altresì aggiunta una ulteriore riduzione dovuta ai seguenti aspetti: indisponibilità del bene, rischi di insolvenza del conduttore,

di mancata liberazione dell'immobile alla scadenza del contratto, di danni all'immobile.

$$D_{\text{LOCAZIONE}} = D_{\text{SOSTITUZIONE}} + D_{\text{RISCHI}}$$

dove:

D_{LOCAZIONE} = deprezzamento per effetto della locazione

D_{SOSTITUZIONE} = \sum_i -attualizzata (canone mercato – canone contrattualizzato)

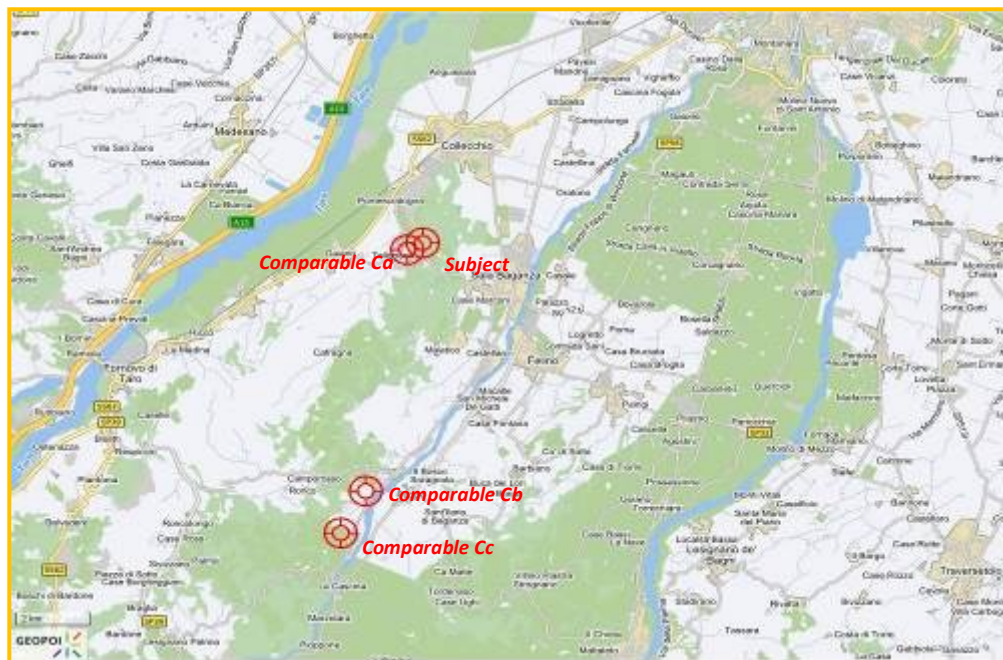
D_{RISCHI} = deprezzamento per rischi aggiuntivi.

Per la ricerca del canone annuale di mercato della locazione del bene oggetto di stima, si procede mediante il già citato metodo derivato del *Market Comparison Approach*.

Gli immobili presi a riferimento sono oggetto di contratti di locazione e presentano caratteristiche simili o assimilabili a quelle del subject. In particolare, sono stati individuati dei comparables ubicati nel Comune di Sala Baganza, nella zona ad ovest e sud del capoluogo, caratterizzati da buona omogeneità.

Come anticipato al paragrafo 2.2, non fanno parte dei beni locati l'ufficio, il relativo ingresso ed il deposito esterno di più recente costruzione. Non si considera inoltre l'incidenza dell'area esterna che viene a rigore fruita per finalità prevalentemente istituzionali. La consistenza dei beni oggetto del contratto di locazione è pertanto pari a 167 m².

4.3.1 Analisi dei riferimenti (comparables)



LOCALIZZAZIONE INDICATIVA DEL "SUBJECT" E DEI "COMPARABLES"
(MAPPA FONTE INTERNA GEOPOI)

Si riportano di seguito i dati reperiti nella ricerca:

Comparable Ca:

Fonte contratto di locazione in data 01/07/2019 – TGV-3T-8719-0 registrato il 29/07/2019. Locazione di porzione di bifamigliare su due livelli fuori terra oltre l'interrato, sita in Sala Baganza, via Olma. Canone annuo di locazione € 9.480,00 riferito alla consistenza di circa m² 183. Stato manutentivo normale.

Comparable Cb:

Fonte contratto di locazione in data 01/02/2018 – TGV-3T-3025-0 registrato il 01/03/2018. Locazione di porzione di fabbricato su tre livelli fuori terra oltre l'interrato, sito in Sala Baganza, via G. Adorni, 18. Canone annuo di locazione € 3.600,00 riferito alla consistenza di circa m² 165. Stato manutentivo scadente.

Comparable Cc:

Fonte contratto di locazione in data 16/04/2018 – TGV-3T-4974-0 registrato il 20/04/2018. Locazione di porzione di fabbricato su tre livelli fuori terra, sita in Sala Baganza, strada comunale di Limido. Canone annuo di locazione € 5.400,00 riferito alla consistenza di circa m² 156. Stato manutentivo normale.

Le caratteristiche quali - quantitative dei comparables e del subject, ritenute rilevanti ai fini della presente valutazione, sono riportate nella Tabella dei dati di mercato sottostante.

CARATTERISTICA					IMMOBILE IN STIMA subject S
		comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	
fonte del dato		contratto di locazione	contratto di locazione	contratto di locazione	
canone €		790,00	300,00	450,00	
epoca canone		2° semestre 2019	1° semestre 2018	1° semestre 2018	1° semestre 2021
zona OMI	sigla	R3	R3	R3	R3
	denominazione	Zona agricola	Zona agricola	Zona agricola	Zona agricola
indirizzo o zona		via Olma	via G. Adorni, 18	str. com. di Limido	Via Capanna, 23
dati catastali	sezione	-	-	-	-
	foglio	2	32	33	10
	particella	38	259	108	5
	subalterno	2	1	5	1, 2
consistenza ragguagliata	totale superfici ragguagliate	183	165	156	167
localizzazione di dettaglio		ricercata	degradata	degradata	ricercata
tipologia architettonica dell'edificio		civile	economica	civile	civile
qualità dell'affaccio prevalente		di pregio	scadente	normale	di pregio
qualità distributiva		normale	scadente	scadente	scadente
stato manutentivo		normale	scadente	normale	normale

4.3.2 Riallineamento dei dati e test di ammissibilità.

Per i dati sopra riportati è stato necessario operare un riallineamento dovuto, alla localizzazione, all'epoca di riferimento del dato, e alla classe di superficie.

Si perviene quindi alla determinazione dei canoni corretti P'_{ci} ed ai corrispondenti canoni unitari corretti p'_{ci} dei comparables. Tali canoni, per essere ritenuti utili ai fini della comparazione, e quindi utilizzabili come riferimenti nelle successive operazioni estimative, dovranno essere compresi in un range individuato dall'intervallo delle quotazioni OMI di zona, ampliato di eventuali quote di canone attribuibili alla presenza dei differenti stati conservativi degli immobili.

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

dove:

V^{OMI}_{\min} = valore minimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la locazione, per la zona OMI R3 e la tipologia "civile" identificata dal Subject, pari a €/m²/mese 2,60;

V^{OMI}_{\max} = valore massimo OMI nel semestre più prossimo all'epoca cui deve riferirsi la stima del Subject, per la locazione, per la zona OMI R3 e la tipologia "civile" identificata dal Subject, pari a €/m²/mese 3,80.

$C' = C''$ = gradiente di canone associato alla locazione di un immobile il cui stato manutentivo passi da "scadente" a "normale" e da "normale" a "ottimo"; esso è pari al 26,4% del valore medio del range OMI.

$$26,4\% \times (2,60 + 3,80) / 2 = 0,84 \text{ €/m}^2/\text{mese}$$

Sono stati presi a riferimento le quotazioni OMI della Zona B1 in quanto nella zona R3 non sono osservate le quotazioni delle locazioni. Gli immobili di comparazione giacciono comunque nella medesima zona OMI del subject e di fatto le quotazioni OMI in questione operano solo un allineamento temporale tra canoni stabiliti in epoche diverse.

La percentuale del 26,4% è stabilita come somma dei prezzi marginali delle caratteristiche *stato manutentivo dell'edificio* e *stato manutentivo dell'uii* determinate con lo studio "Prezzi impliciti delle caratteristiche immobiliari del settore residenziale" condotto dall'Agenzia delle Entrate per ogni provincia.

Si riporta di seguito la tabella del **Test di Ammissibilità** nella quale a seguito del ragguglio effettuato sono considerati validi tutti i *comparables* rientranti nel suddetto range.

DATI DI INPUT							IMMOBILE IN STIMA	
				comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	subject S	
				via Olma	via G. Adorni, 18	str. com di Limido	Via Capanna, 23	
canone mensile rilevato				€ 790,00	€ 300,00	€ 450,00		
epoca del dato	semestre OMI epoca comparabile			2° semestre 2019	1° semestre 2018	1° semestre 2018		
	zona OMI			R3	R3	R3		
	valore minimo OMI			2,50	2,50	2,50		
	valore massimo OMI			3,70	3,70	3,70		
	semestre OMI epoca stima			1° semestre 2021	1° semestre 2021	1° semestre 2021	1° semestre 2021	
	zona OMI			R3	R3	R3	R3	
	valore minimo OMI			2,60	2,60	2,60	2,60	
	valore massimo OMI			3,80	3,80	3,80	3,80	
epoca del dato	valore centrale OMI epoca comparabile ($V_{OMI ec}$)			3,10	3,10	3,10	C' (€/mq)	0,84
	valore centrale OMI epoca stima ($V_{OMI es}$)			3,20	3,20	3,20	costo unitario scadente/normale	
	coefficiente di epoca $k_e = V_{OMI es} / V_{OMI ec}$			1,03	1,03	1,03	C'' (€/mq)	0,84
localizzazione generale	valore centrale OMI zona comparabile ($V_{OMI zc}$)			3,20	3,20	3,20	costo unitario normale/ottimo	
	valore centrale OMI zona subject ($V_{OMI zs}$)			3,20	3,20	3,20	3,20	
	coefficiente di zona $k_l = V_{OMI zs} / V_{OMI zc}$			1,00	1,00	1,00		
consistenza ragguagliata				183	165	156	167	
canone unitario p_{Ca} (€/mq)				4,32	1,82	2,88	$p'_{S min}$ (€/mq)	1,76
canone unitario omogeneizzato p'_{Ca} (€/mq)				4,45	1,87	2,97	$p'_{S max}$ (€/mq)	4,64
canone omogeneizzato P'_{Ca} (€)				813,70	309,00	463,50	$P'_{Cj min}$ (€/mq)	1,87

4.3.3 Tabella dei dati

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

CARATTERISTICHE							IMMOBILE IN STIMA
				comparable C _a	comparable C _b	comparable C _c	subject S
				via Olma	via G. Adorni, 18	str. com di Limido	Via Capanna, 23
n°	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
C ₁	localizzazione di dettaglio	degradata	0	2	0	0	2
		normale	1				
		ricercata	2				
C ₂	tipologia architettonica dell'edificio	economica	0	1	0	1	1
		civile	1				
		signorile	2				
C ₃	consistenza	superficie ragguagliata	m ²	183	165	156	167
C ₄	qualità dell'affaccio prevalente	scadente	0	2	0	1	2
		normale	1				
		di pregio	2				
C ₅	qualità distributiva	scadente	0	1	0	0	0
		normale	1				
		di pregio	2				
C ₆	stato manutentivo	scadente	0	1	0	1	1
		normale	1				
		ottimo	2				

4.3.4 Tabella dei prezzi marginali

Nella tabella sono quantificati i prezzi marginali delle singole caratteristiche. Il canone unitario minimo per immobili in stato di conservazione e manutenzione normale, nelle fattispecie pari a €/m² 1,87 coincide con il comparabile C_b; per tutte le altre caratteristiche, i prezzi marginali si ricavano applicando al canone complessivo del comparabile i coefficienti K desunti dal mercato locale; per la caratteristica C₆ - *stato manutentivo*, vale quanto osservato al §4.3.2 per C' e C''.

Nella fattispecie:

- ✚ per la caratteristica "localizzazione di dettaglio" si assume il coefficiente $K_{C1} = 0,116$ (max 11,6%) in considerazione dell'ubicazione;
- ✚ per la caratteristica "tipologia architettonica dell'edificio" si assume il coefficiente $K_{C2} = 0,106$ (max 10,6%);
- ✚ per la caratteristica "qualità dell'affaccio prevalente" si assume il coefficiente $K_{C4} = 0,080$ (max 8,0%);
- ✚ per la caratteristica "qualità distributiva" si assume il coefficiente $K_{C5} = 0,082$ (max 8,2%);

Si riporta la relativa tabella.

CARATTERISTICHE		PREZZI MARGINALI					
n°	denominazione	simbologia	unità di misura	coefficienti K_{C_i}	comparabile C _a <i>via Olma</i>	comparabile C _b <i>via G. Adorni, 18</i>	comparabile C _c <i>str. com. di Limdo</i>
C₁	localizzazione di dettaglio	$K_{C_1} \times P_{Ci}$	€	11,6%	94,39	35,84	53,77
C₂	tipologia architettonica dell'edificio	$K_{C_2} \times P_{Ci}$	€	10,6%	86,25	32,75	49,13
C₃	consistenza	$K_{C_3} \times p_{min}$	€/mq	1,00	1,87	1,87	1,87
C₄	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C_4} \times P_{Ci}$	€	8,0%	65,10	24,72	37,08
C₅	qualità distributiva	$K_{C_5} \times P_{Ci}$	€	8,2%	66,72	25,34	38,01
C₆	stato manutentivo	$K_{C_6} \times S_S$	€	26,4%	214,82	81,58	122,36

4.3.5 Tabella di valutazione e verifica dei risultati

Si procede al calcolo degli scostamenti tra i valori che esprimono le caratteristiche del *subject* e le corrispondenti caratteristiche dei *comparables*. Tale operazione consente di avere un insieme di canoni corretti, ciascuno dei quali rappresenta il canone di locazione dei *comparables*, qualora avessero le stesse caratteristiche del *subject*.

Il canone di mercato del *subject*, quindi, è determinato come media aritmetica dei canoni corretti dei *comparables*.

Si evidenzia, che la verifica dei risultati ha dato esito positivo per tutti i *comparables* compresi nell'alea estimale del $\pm 15\%$ assunta per la presente valutazione.

CARATTERISTICHE								IMMOBILE IN STIMA <i>subject S</i> Via Capanna, 23
		<i>comparable C_a</i> via Olma		<i>comparable C_b</i> via G. Adorni, 18		<i>comparable C_c</i> str. com. di Limido		
n°	denominazione	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP_i	quantità o punteggi (S-C _c)	correzioni prezzo ΔP_i	
C ₁	localizzazione di dettaglio	0	0,00	2	71,69	2	107,53	
C ₂	tipologia architettonica dell'edificio	0	0,00	1	32,75	0	0,00	
C ₃	consistenza	-16,0	-29,96	2	3,75	11,0	20,60	
C ₄	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	2	49,44	1	37,08	
C ₅	qualità distributiva	-1	-66,72	0	0,00	0	0,00	
C ₆	stato manutentivo	0	0,00	1	81,58	0	0,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di canoni	$\sum \Delta P_i$	-96,69	$\sum \Delta P_i$	239,20	$\sum \Delta P_i$	165,21	
	canone corretto iniziale	P' _{Cc}	813,70	P' _{Cc}	309,00	P' _{Cc}	463,50	P_s
	canone corretto finale	P _{Cc} + $\sum \Delta P_i$	717,01	P _{Cc} + $\sum \Delta P_i$	548,20	P _{Cc} + $\sum \Delta P_i$	628,71	631,31
	canone unitario corretto finale	p' _{Cc}	4,29	p' _{Cc}	3,28	p' _{Cc}	3,76	p_s
	scostamento percentuale	$\Delta \%$	13,6%	$\Delta \%$	-13,2%	$\Delta \%$	-0,4%	3,78

Il canone mensile di mercato più probabile dell'immobile oggetto del contratto di locazione di cui trattasi è pari a € 631,31 (euro sei cento trentuno/31).

Il canone annuale è pertanto pari a:

$$631,31 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = \mathbf{7.575,72 \text{ €/anno.}}$$

(sette mila cinque cento settanta cinque/72 €/anno).

Il mercato valorizza il canone del bene equivalente in 7.575,72 €/anno; il bene in questione è locato al canone di 2.194,93 €/anno. Ciò comporta per ogni anno intero di vigenza del contratto:

$$7.575,72 \text{ €/anno} - 2.194,93 \text{ €/anno} = \mathbf{5.380,79 \text{ €/anno}}$$

Esso, secondo i dettami della dottrina estimativa, dovrà essere scontato attraverso il tasso di attualizzazione o di sconto.

Si assume quale tasso di attualizzazione la redditività media per le locazioni derivante dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona B1 del comune di Sala Baganza, che è pari al 3,05 %.

Nelle tabelle sottostanti sono mostrati gli input ed i risultati del calcolo di attualizzazione.

Data approssimativa rilascio elaborato estimativo	07/05/2021
Data scadenza contratto	20/02/2024
Canone annuo contrattualizzato	€ 2.194,93
Canone annuo stimato	€ 7.575,72
Anni residui alla scadenza del contratto	2,79
Tasso di attualizzazione	3,05%

		maggio 2021	febbraio 2022	febbraio 2023	febbraio 2024
Somme non attualizzate	Canone di locazione immobile equivalente	5.050,48	€ 7.575,72	€ 7.575,72	1.262,62
	Canone di locazione contrattualizzato	1.463,29	€ 2.194,93	€ 2.194,93	365,82
	Differenza canoni	3.587,20 €	5.380,79 €	5.380,79 €	896,80 €
Somme attualizzate	Differenza canoni	3.587,20 €	5.221,54 €	5.066,99 €	819,50 €
D_{SOSTITUZIONE}		Euro		14.695,23	

Il deprezzamento **D_{SOSTITUZIONE}** associato alla sostituzione del bene oggetto di stima con uno equivalente è pertanto pari ad €. 14.695,23.

Il deprezzamento **D_{RISCHI}** per le incertezze relative all'effettivo rilascio dell'immobile oltre ad eventuali spese legali per ottenerlo. Per l'apprezzamento di tali rischi aggiuntivi, si è assunta un'incidenza pari al 5% del valore dei fabbricati oggetto di stima, pari a:

$$€ 204.712,66 \times 5\% = € 10.235,63$$

Il deprezzamento dovuto al vigente contratto di locazione è pertanto determinato in €. **24.930,86 (euro ventiquattro mila nove cento trenta/86)** così come di seguito riportato:

$$\begin{aligned} \mathbf{D_{LOCAZIONE}} &= \mathbf{D_{SOSTITUZIONE}} + \mathbf{D_{RISCHI}} = \\ &= € 14.695,23 + € 10.235,63 = \mathbf{€ 24.930,86} \end{aligned}$$

Ne consegue che il valore dell'immobile oggetto di stima, nell'ipotesi di alienazione con il contratto di locazione vigente, viene determinato come di seguito:

$$\begin{aligned} & \text{Valore con contratto di locazione} = \\ & = \text{€ } 204.712,66 + \text{€ } 4.698,37 - \text{€ } 24.930,86 = \text{€ } 184.480,17 \end{aligned}$$

Equivalentemente, in cifra tonda, alla somma di **€ 184.000,00 (euro cento ottanta quattro mila/00)**.

Conclusioni

La presente valutazione si svolge nell'ambito delle attività regolate dall'accordo di collaborazione stipulato tra l'Ente di gestione per i parchi e la biodiversità Emilia occidentale e l'Agenzia delle Entrate, recepito al protocollo informatico in data 10/02/2021 con il n. 10018.

La richiesta di collaborazione si configura quale servizio di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in via Capanna, 23 nel Comune di Sala Baganza, composto da due fabbricati su area pertinenziale e due terreni adiacenti ai fabbricati.

È stato eseguito il sopralluogo in data 03/03/2021.

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

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

- ✓ L'immobile rientra all'interno della zona OMI denominata "R3" – Fascia extraurbana;
- ✓ la zona può essere considerata di buona appetibilità dal punto di vista mercantile;
- ✓ alla luce degli elementi raccolti, si è ritenuto di pervenire alla valutazione attraverso una stima pluriparametrica, utilizzando un procedimento derivato dal "Market Comparison Approach";
- ✓ al valore dei beni oggetto di stima è stata applicata una decurtazione dovuta al contratto di locazione in essere;
- ✓ non si è a conoscenza di altri vincoli e/o servitù se non quelle citati nel paragrafo 2.2 che precede;
- ✓ il complesso immobiliare si considera libero vincoli, eccezion fatta per il contratto di locazione in essere;
- ✓ la consulenza commissionata non comprende la verifica della conformità edilizio urbanistica delle unità immobiliari né quella del compendio nel suo complesso;
- ✓ la stima non riguarda la verifica e controllo degli impianti presenti nelle unità;
- ✓ gli immobili, compresi impianti e finiture, con l'esclusione degli arredi, non oggetto di stima, sono valutati nello stato d'uso visibile;
- ✓ il valore del compendio in esame è stato determinato facendo riferimento al criterio imprescindibile dell'ordinarietà; l'adeguata

pubblicizzazione dell'offerta di vendita rappresenta in quest'ottica un elemento fondamentale;

- ✓ la presente stima è stata redatta ai soli fini previsti nell'accordo cui fa riferimento, e non sono consentiti altri usi.

Dall'analisi svolta nei paragrafi che precedono, il valore più probabile in comune commercio, attribuibile ordinariamente all'immobile è stato definito in due ipotesi:

Valore di vendita con l'immobile libero da vincoli locativi, pari in cifra tonda ad **€ 209.000,00 (euro duecento novemila/00)**.

Valore di vendita con l'immobile gravato libero da vincoli locativi, pari, in cifra tonda, ad **€ 184.000,00 (euro cento ottanta quattro mila/00)**.

Parma, 04/05/2021

Il Responsabile Tecnico

Luca De Carli*

*Firmato digitalmente

Il Capo Ufficio Provinciale Territorio
Stefano Rallo*

Firma su delega del Direttore Elio Padovano

*Firmato digitalmente