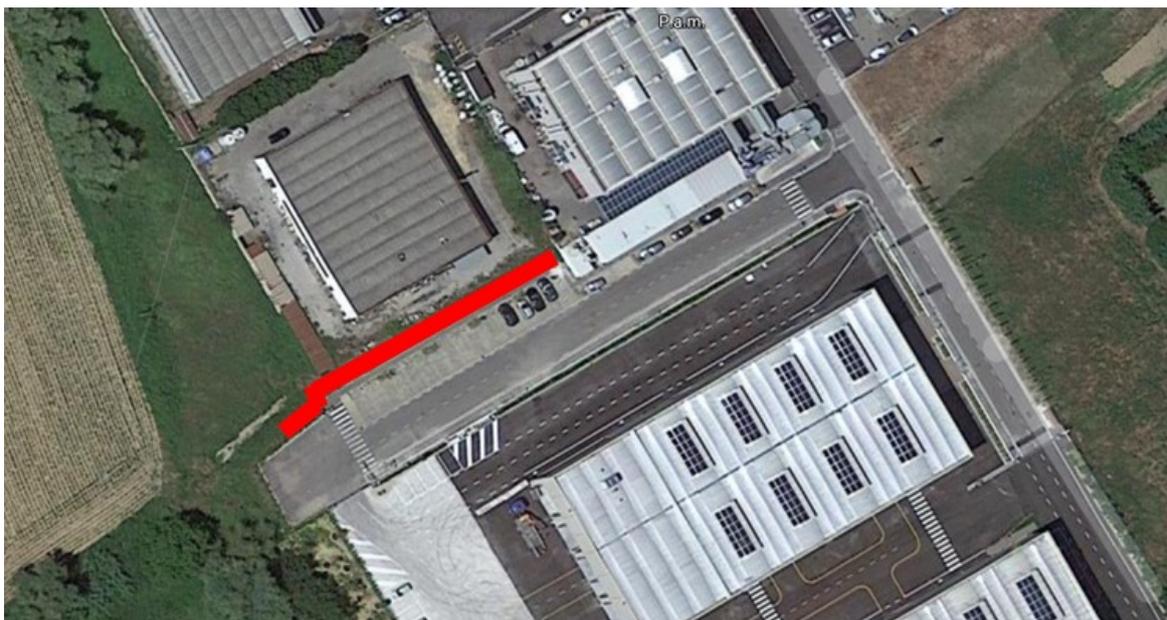




COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

**PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI AREA,
PORZIONE DELLA PARTICELLA N. 928 DEL FOGLIO N. 34, POSTA IN ZONA INDUSTRIALE
DENOMINATA D2_PEN_02, NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI, FRAZIONE PENNA DI
PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.**





COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

INDICE

1. PREMESSA
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE
 - 2.1 Notizie di carattere generale
 - 2.2 Caratteristiche del bene da stimare
 - 2.3 Utilizzo attuale
 - 2.4 Identificazione catastale
 - 2.5 Consistenza

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE
 - 3.1 Quadro normativo vigente
 - 3.2 Applicazione di norme cogenti
 - 3.3 Descrizione urbanistica
 - 3.4 Certificazioni di conformità
 - 3.5 Contratti di locazione
 - 3.6 Servitù ed altri diritti reali

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE
 - 4.1 Criteri e metodologie estimative
 - 4.2 Individuazione dello scopo della stima
 - 4.3 Analisi del mercato immobiliare
 - 4.4 Metodologia estimativa adottata

CONCLUSIONI



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI Provincia di Arezzo

1. PREMESSA

E' volontà dell'amministrazione comunale alienare una piccola porzione di terreno sito in Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Penna.

A tale proposito con deliberazione di C.C. n. 97 del 27.12.2019 è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022 e la relativa nota integrativa, documento unico di programmazione, ed altri allegati tra i quali il Piano delle valorizzazioni ed alienazioni di alcuni immobili/aree comunali, tra cui la suddetta porzione di terreno.

L'ufficio tecnico comunale è incaricato di determinare, all'attualità, il "più probabile valore di mercato", di questa area che costituisce una porzione della particella n. 928 del foglio n. 34, posta in zona industriale denominata D2_Pen_02 di sua proprietà, ubicata nel comune di Terranuova Bracciolini, frazione Penna zona industriale denominata "PIP Penna", per una la sua eventuale alienazione. Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto a reperire tutte le notizie utili, acquisendo documentazione a disposizione degli uffici comunali di Terranuova. Effettuato il sopralluogo in data 28/11/2019 per verificare lo stato dei luoghi, eseguite le opportune indagini per accertare il reale dinamismo dei valori immobiliari, si è provveduto a redigere il presente giudizio di stima con i criteri di seguito indicati.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto di valutazione è un'area, dell'estensione complessiva pari a mq. 250, l'area costituisce una porzione della particella n. 928 del foglio n. 34, posta in zona industriale denominata D2_pen_02 nella frazione del comune di Terranuova Bracciolini Penna e denominata "PIP Penna".

E' compresa tra i marciapiede e il resede pertinenziali delle attività industriali delimitato con muretto di cinta con soprastante recinzione metallica.

Il compendio oggetto di valutazione è posto a nord – est del centro Capoluogo, e a sud – ovest del centro della frazione Penna, all'interno dell'area produttiva.

La zona, completamente urbanizzata, risulta ben collegata e facilmente accessibile in quanto collegata con il capoluogo tramite la viabilità provinciale, s.p. n. 5 della Penna, e dalla viabilità comunale interna all'area produttiva.

I principali servizi sia pubblici che privati sono per lo più concentrati nel centro storico della frazione distante circa 600 m, mentre la stazione ferroviaria e l'ospedale, sono presenti nel limitrofo comune di Montevarchi distante circa 5 km.

Le altre attività artigianali ed industriali di Terranuova Bracciolini sono prevalentemente concentrate lungo le strade di grande comunicazione e nella zona industriale di Poggilupi in prossimità del casello autostradale "Valdarno" a circa 3 km dal capoluogo.

La zona è caratterizzata dalla presenza di fabbricati industriali con tecnologia prefabbricata anche di recente costruzione. La zona residenziale più prossima della frazione Penna a circa 600 mt.



— Localizzazione del compendio



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Oggetto di valutazione è una fascia di terreno, adiacente i resedi delle attività produttive presenti, non eccessivamente distante del centro della Frazione Penna. Il terreno in esame ricade in un'area a verde pubblico interna alla zona per insediamenti produttivi. L'area deriva da intervento convenzionato relativo ad un piano attuativo di iniziativa privata in area di trasformazione denominata "D2 Pen 01" per la quale le opere sono state collaudate e successivamente prese in carico dall'amministrazione comunale.

L'apprezzamento di terreno ha forma rettangolare allungata abbastanza regolare, ha giacitura pianeggiante ed estensione, calcolata graficamente, pari a 250 mq. L'area in esame è catastalmente individuata da una porzione della particella n.928 del foglio n34.

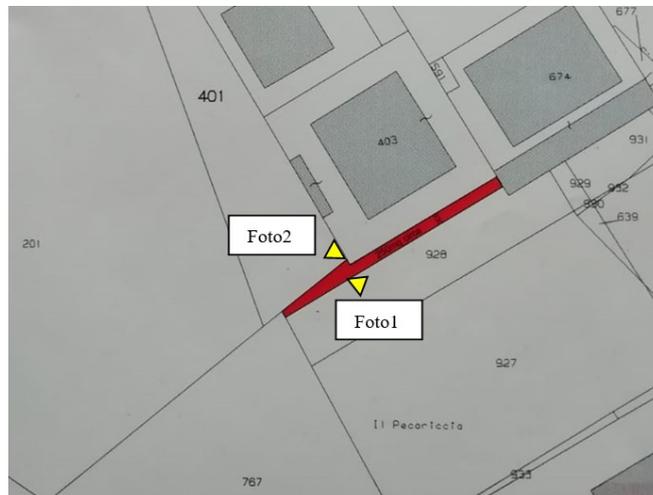
Tale area verde è graficamente rappresentata con una superficie rettangolare allungata con consistenza pari a 250 mq.

2.3 Utilizzo attuale

Nel sopralluogo, si è visionato l'aspetto attuale della striscia/porzione di terreno, che si presenta come una fascia verde pianeggiante con essenze di erba spontanee che richiederebbero comunque intervento di manutenzione per la pulizia e il taglio ect. Non insistono su tale appezzamento di terreno piante di alto fusto.

Durante lo stesso sopralluogo osservando l'utilizzo attuale della fascia di terreno è stato evidenziato un certo grado di appetibilità della zona dettato principalmente dalla vicinanza con il resede dell'attività produttiva immediatamente adiacente/confinante, dall'accessibilità e dalla fattibilità di impiego mediante appropriati lavori di adeguamento.

La zona funzionale di possibile "interesse" è schematizzata nell'elaborato grafico sottostante nel quale si è evidenziata con il retinato rosso.



Indicazione dei punti di presa fotografica



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo



Foto 1



Foto 2

2.4 Identificazione catastale

Il compendio risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Terranuova Bracciolini, come di seguito riportato:

Dati di identificazione catastale: estratti dalla visura						
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	RD	RA
34	928/p	Vigneto	1	250	9.03	6.57

La particella risulta intestata al Comune di Terranuova Bracciolini.

2.5 Consistenza

Al fine della presente valutazione, quale parametro tecnico di riferimento è stata adottata, per l'area verde facente parte delle opere di urbanizzazione all'interno della zona produttiva denominata "PIP Penna", la superficie territoriale. Tenuto conto che non è stata effettuata la rilevazione diretta delle misure, constatata la non corrispondenza della superficie grafica rispetto a quella catastale che sarà oggetto di frazionamento, la consistenza è stata calcolata graficamente sulla scorta della documentazione presente presso gli uffici tecnici comunali. A seguito di tale operazione, è stata computata la seguente superficie:

Dati di identificazione catastale: consistenza		
ID. PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE (MQ)
928/p	Terreno posto tra il marciapiede pubblico e il muro di cinta corrispondente al resede dell'attività produttiva confinante: stato incolto, vegetazione spontanea non mantenuta	250



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo



Estratto di mappa catastale



Rilievo parte di terreno in oggetto

Dati della richiesta	Comune di TERRANUOVA BRACCIOLINI (Codice: L123) Provincia di AREZZO
Catasto Terreni	Foglio: 34 Particella: 928

INTESTATO

1	COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI con sede in TERRANUOVA BRACCIOLINI	00231100512*	(1) Proprieta' per 1/1
---	---	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 02/08/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	34	928	-	-	VIGNETO 1	15 90		Euro 9,03	Euro 6,57	FRAZIONAMENTO dal 02/08/2017 protocollo n. AR0064966 in atti dal 02/08/2017 presentato il 02/08/2017 (n. 64966.1/2017)

Notifica Partita

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 34 particella 633 - foglio 34 particella 636 - foglio 34 particella 638 - foglio 34 particella 715 - foglio 34 particella 717 - foglio 34 particella 719 - foglio 34 particella 775 - foglio 34 particella 779 - foglio 34 particella 800

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 34 particella 920 - foglio 34 particella 921 - foglio 34 particella 922 - foglio 34 particella 923 - foglio 34 particella 924 - foglio 34 particella 925 - foglio 34 particella 926 - foglio 34 particella 927 - foglio 34 particella 929 - foglio 34 particella 930 - foglio 34 particella 931 - foglio 34 particella 932 - foglio 34 particella 933 - foglio 34 particella 934 - foglio 34 particella 935 - foglio 34 particella 936 - foglio 34 particella 937 - foglio 34 particella 938 - foglio 34 particella 939 - foglio 34 particella 940 - foglio 34 particella 941 - foglio 34 particella 942 - foglio 34 particella 943

Visura catastale

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

Il quadro normativo è definito principalmente dal D.P.R. 380/2001, dalla L.R. n. 65/2014 del 10.11.2014 (norme di governo del territorio), dal Piano di Coordinamento Provinciale e dallo Strumento urbanistico generale del Comune, oltre alla legislazione edilizia vigente.

3.2 Applicazione di norme cogenti

Agli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né di particolari disposizioni normative a carico degli immobili, neppure per effetto di ordinanze autorizzative ad eccezione delle generiche prescrizioni edilizie riportate nelle NTA del regolamento Urbanistico.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Il Comune di Terranuova Bracciolini attualmente è nella fase transitoria per la dotazione di nuovo strumento attuativo, in seguito alla scadenza di quello attuale le cui norme rimangono cogenti fino alla approvazione di un nuovo Regolamento Urbanistico. Pertanto occorre riferirsi alle previsioni di quest'ultimo.

3.3.2 Destinazione Urbanistica

In base a quanto riportato nel Regolamento Urbanistico, il terreno in oggetto ricade all'interno della zona per attività produttive "D" tra le aree di trasformazione "D2 PEN 01" e "D2 PEN 02". La zona per attività produttive "D" è disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Le aree di trasformazione ricadenti all'interno della zona per attività produttiva "D", sono prevalentemente interessate da edifici caratterizzati da edificato con tecnologia prefabbricata più o meno recente, normalmente periferici.



3.3.3 Prescrizioni urbanistiche e vincoli urbanistici

Sono quelli relativi alle aree a verde pubblico.

3.3.4 Potenzialità edificatoria

Comune di Terranuova Bracciolini – Piazza della Repubblica n.16 - Ufficio Lavori Pubblici: Patrimonio immobiliare



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

Nell' appezzamento in esame, ricadendo all'interno di opere di urbanizzazione, e in particolare nelle aree a verde pubblico non si possono considerare potenzialità edificatorie.

3.4 Certificazioni di conformità

Trattandosi di terreno non si può rilevare certificazioni di conformità in quanto non sono presenti impianti tecnologici.

3.5 Contratti di locazione

Non risulta per il terreno in valutazione alcun contratto di affitto in essere e pertanto gli occupanti lo utilizzano senza titolo.

3.6 Contratti di locazione

Non sono state fornite notizie concernenti la presenza di servitù o altri diritti reali gravanti sull' immobile, pertanto la valutazione sarà effettuata considerando il bene libero da pesi o vincoli comunque pregiudizievoli.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

In teoria e in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici dovrebbero tendere al valore di mercato, anche se nella realtà si tratta di valori diversi.

Il valore di mercato rappresenta la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile avrebbe la maggiore probabilità di essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (venditore e compratore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.

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

- la metodologia diretta, si esplica in generale mediante il metodo comparativo secondo tutti i vari procedimenti riconducibili ad esso;

- le metodologie indirette, utilizzate in assenza delle condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, sono basate sulla ricerca del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima (valore di capitalizzazione, valore di trasformazione, valore di surrogazione e valore di costo) utilizzato come procedimento.

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

a) esistenza di beni simili al bene da stimare (omogeneità);

b) sufficiente dinamicità del mercato immobiliare;

c) conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili (in un periodo prossimo a quello della stima).

È evidente, quindi, che l'utilizzo della comparazione diretta è l'opzione sempre da privilegiare, se praticabile. Nel caso in cui non si verifichi una o alcuna delle condizioni sopra elencate necessarie all'applicazione, non si potrà procedere alla valutazione utilizzando l'approccio di mercato in quanto mancherebbero gli elementi essenziali per svolgere la comparazione diretta del subject (bene oggetto di stima) con comparables appartenenti allo stesso segmento di mercato.

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

- il procedimento del valore di trasformazione;

Comune di Terranuova Bracciolini – Piazza della Repubblica n.16 - Ufficio Lavori Pubblici: Patrimonio immobiliare



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

- l'approccio finanziario (o reddituale);
- l'approccio del costo.

Il procedimento del valore di trasformazione

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

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

- la capitalizzazione dei redditi (Direct Capitalization), che determina il valore del bene come accumulazione finale dei redditi futuri che esso produrrà nella sua vita utile, considerati costanti, attualizzati ad un saggio detto di capitalizzazione.

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

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

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

4.2 Individuazione dello scopo della stima

Sulla base della volontà dell'amministrazione comunale di alienare una porzione di terreno sito in Comune di Terranuova Bracciolini, frazione Penna, espressa con deliberazione di C.C. n. 97 del 27.12.2019 che approva il Piano delle valorizzazioni ed alienazioni dell'ente.

L'Ufficio tecnico ha proceduto ad effettuare la presente valutazione allo scopo di determinare il valore venale in comune commercio, dell'area sopra descritta con riferimento all'attualità, per l'eventuale vendita da parte dell'amministrazione comunale di Terranuova Bracciolini.

L'espressione "valore venale in comune commercio" è considerata equivalente al "più probabile valore di mercato" che individua uno degli aspetti economici della disciplina estimativa. Il valore venale è quel valore che un bene ha in un mercato di riferimento "ordinario" ed è svincolato da eventuali fattori soggettivi che possano avere influenza sulla determinazione della libera scelta del potenziale acquirente.

4.3 Analisi del mercato immobiliare

Al fine di rispondere al quesito estimale posto ed adottare la metodologia estimativa più appropriata per esprimere il giudizio di stima della porzione di terreno, è stata condotta un'indagine di mercato su terreni non edificabili assimilabili per consistenza e posizione a quello oggetto della stima.

4.4 Metodologia estimativa adottata

Al fine di ricercare il valore unitario riferito alla superficie territoriale da attribuire alla zona, si procederà come in appresso.

Innanzitutto si individua, nell'ambito del compendio in esame, la porzione "tipo" di terreno che per le proprie caratteristiche (ubicazione, forma e giacitura nonché dell'utilizzo rilevato in sede di sopralluogo) sia la più rappresentativa per la zona funzionale.

Dopo aver individuato la porzione "tipo" si procederà alla determinazione del suo più probabile valore di mercato per poi procedere, tramite il valore unitario così stabilito, a valutarla per tutta la sua consistenza. Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato della porzione "tipo", si è proceduto ad effettuare un'analisi specifica del mercato di tale segmento esteso anche ai limitrofi comuni di Montevarchi, San Giovanni Valdarno e Loro Ciuffenna;



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI

Provincia di Arezzo

analisi che ha evidenziato la presenza di un mercato immobiliare sufficientemente dinamico ed omogeneo rispetto alle aree in stima da cui è possibile ricavare con riferimento alle più rilevanti caratteristiche degli immobili in stima, beni a questi similari di cui siano noti i prezzi di compravendita.

Tale condizione consente l'applicazione del metodo comparativo diretto. A causa della variabilità che caratterizza questo tipo di beni tuttavia, il campione dei prezzi non risulta completamente omogeneo rispetto all'immobile in stima.

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

Tra i procedimenti pluriparametrici il "procedimento comparativo di mercato MCA" adottato consente di isolare l'influenza di tutte le principali caratteristiche sul prezzo in maniera sistematica.

L'omogeneizzazione fra gli immobili di confronto e quello in stima avviene facendo riferimento a ciascuna caratteristica in termini di prezzi.

L'MCA è infatti fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi di componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (per es. scadente, normale, ottimo);
- quantitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (per es. presente/non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica del cosiddetto "prezzo marginale".

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione dei campioni

Le indagini di mercato effettuate hanno riguardato le proposte di "compravendita" fatte da agenzie immobiliari relative ad aree e terreni ad uso resede assimilabili, in linea di massima, a quello in oggetto (SUBJECT).

Si evidenzia che le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili in comparazione, dove possibile, sono state ricavate dalla documentazione messa a disposizione dalle agenzie, perizie, foto, mappe catastali e mediante l'applicativo Google Street View.

Si ipotizzano, infine, "ordinarie" quelle caratteristiche non diversamente desumibili. Si riportano i dati reperiti nel libero mercato immobiliare suddivisi in funzione delle caratteristiche dei vari appezzamenti, con riferimento a quello dell'appezzamento "tipo" (di interesse), anche con riferimento alla loro consistenza:

Indagini di mercato relative ad aree assimilabili a quella "di interesse"

- 1) Terreno non edificabile, ubicata a Loro Ciuffenna – zona collinare – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 803, in vendita ad un prezzo richiesto di € 8.320,00, pari ad € 10,36/mq.
- 2) Terreno non edificabile, ubicata a Montevarchi – zona collinare – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 2.400, in vendita ad un prezzo richiesto di € 25.000,00, pari ad € 10,42/mq.
- 3) Terreno non edificabile, ubicata a Terranuova Bracciolini – zona collinare frazione Cicogna – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 1.000,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 25.920,00, pari ad € 25,92/mq.
- 4) Terreno non edificabile, ubicata a Terranuova Bracciolini – zona collinare frazione Penna – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 2.000,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 15.000,00, pari ad € 7,50/mq.
- 5) Terreno non edificabile, ubicata a San Giovanni Valdarno – zona industriale – avente una superficie pari a mq 18.000,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 280.000,00, pari ad € 15,56/mq.
- 6) Terreno non edificabile, ubicata a Terranuova Bracciolini – zona collinare frazione Piantravigne – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 1.250,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 25.000,00, pari ad € 20,00/mq.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

- 7) Terreno non edificabile, ubicata a Loro Ciuffenna – zona collinare Via Setteponti – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 3.000,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 60.000,00, pari ad € 20,00/mq.
- 8) Terreno non edificabile, ubicata a Montevarchi – zona industriale – avente una superficie pari a mq 5.200,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 95.000,00, pari ad € 18,27/mq.
- 9) Terreno non edificabile, ubicata a Terranuova Bracciolini – zona collinare frazione Penna – terreno agricolo con uliveto - avente una superficie pari a mq 3.000,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 20.000,00, pari ad € 6,67/mq.
- 10) Terreno non edificabile, ubicata a Terranuova Bracciolini – zona collinare frazione Traiana – presso centro storico - avente una superficie pari a mq 1.400,00, in vendita ad un prezzo richiesto di € 20.000,00, pari ad € 14,29/mq.

Il campione di confronto individuato contiene terreni oggetto di compravendita anche in altri semestri o posti zone OMI diverse rispetto all'immobile in stima. Tali dati verranno successivamente omogeneizzati a quelli oggetto di valutazione tramite un riallineamento sia cronologico che di localizzazione, prendendo a riferimento le quotazioni OMI per il segmento produttivo che semestralmente questo ufficio aggiorna.

Semestre riferimento	Comune	Zona OMI	Valore Minimo	Valore Massimo
II/2019	Loro Ciuffenna	R1	380	510
II/2019	Montevarchi	R1	420	670
II/2019	Terranuova B.ni	R1	290	445
II/2019	Terranuova B.ni	R1	290	445
II/2019	San Giovanni V.no	D2	290	465
II/2019	Terranuova B.ni	R1	290	445
II/2019	Loro Ciuffenna	R1	380	510
II/2019	Montevarchi	R1	420	670
II/2019	Terranuova B.ni	R1	290	445
II/2019	Terranuova B.ni	R1	290	445

Successivamente si è provveduto a stilare per ciascuna tipologia di terreno un'apposita scheda di comparazione dove sono riportati i dati della fonte, il prezzo e le principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche (Cn), apprezzate dal mercato per la determinazione del prezzo, di seguito descritte, riferite sia al SUBJECT che ai COMPARABLES:

4.4.2 Tabella di omogeneizzazione

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'M.C.A. è che si disponga di un campione significativo di immobili confrontabili con quello oggetto di stima, dei quali siano noti i dati economici, siano stati oggetto di compravendita in epoca nota o siano sul mercato attuale e/o in un intervallo di tempo prossimo alla data di stima, appartengano alla stessa zona omogenea di mercato.

Operativamente non sempre è possibile costituire un campione numericamente sufficiente di immobili presi a riferimento in quanto non si dispone di contratti, talvolta riferiti a periodi con andamenti del mercato immobiliare diversi. In questi casi è ammissibile prendere in considerazione anche offerte immobiliari di vendita.

Altresì, per integrare il campione di riferimento, si può ricorrere anche ad immobili ubicati in zone O.M.I. diverse rispetto a quella del subject ovvero che non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.

Si procede quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione in relazione alla natura del dato, alla sua epoca di riferimento ad alla sua zona di ubicazione mediante le seguenti operazioni:

-si riallineano cronologicamente i valori applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale O.M.I. del relativo comparable riferito all'epoca della stima e l'analogo valore dello stesso comparable riferito all'epoca del dato economico;



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

-si riallineano i prezzi unitari degli immobili situati in zone diverse da quella dell'immobile in stima applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale OMI della diversa zona in cui ricade l'immobile di confronto (comparable) entrambi, ovviamente, riferiti all'epoca di valutazione.

Ovvero, in una sola operazione, il riallineamento temporale e per localizzazione si può effettuare applicando un coefficiente pari al rapporto tra il valore centrale O.M.I. della zona dell'immobile in stima (subject) riferito all'epoca di valutazione, ed il valore centrale O.M.I. dell'immobile di confronto (comparable) riferito all'epoca del dato economico. Nel nostro caso non essendo valorizzati i resedi, si farà riferimento al segmento produttivo (tipologia capannone industriale) visto che trattasi di aree verde pubblico in zona produttiva a servizio di attività produttiva e quindi le loro quotazioni seguono questo mercato specifico.

A seguito delle operazioni di omogeneizzazione delle caratteristiche dei comparables sottoposti al test rispetto al subject, sono stati determinati i prezzi corretti omogeneizzati. Il risultato dell'analisi eseguita è riportato nell'apposita tabella di omogeneizzazione.

4.4.3 Tabella dei dati e prezzi marginali

La tabella dati riporta la quantificazione delle caratteristiche influenti sul prezzo. La misura di ogni caratteristica di tipo quantitativo (per es. la superficie) viene espressa dalla quantità stessa, mentre quelle di tipo qualitativo, sia ordinabili che non ordinabili, sono tradotte in punteggi numerici (per es. 0.5, 1, 2 ecc.).

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione di prezzo al variare della caratteristica stessa. Nella tabella seguente sono riportate le caratteristiche considerate influenti nella determinazione del valore, per ciascuna delle quali è riportata una breve descrizione e il prezzo marginale unitario.

Caratteristica		Descrizione	Unità di misura	%
C ₁	localizzazione di dettaglio	Individua la variazione di prezzo dovuta all'ubicazione del comparable e/o subject in una sottozona particolarmente degradata o ricercata (da non confondersi con la localizzazione generale)	% in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento	12%
C ₂	contesto	Individua la variazione di prezzo dovuta alla possibilità dell'area di accrescere la funzionalità dell'abitazione di cui diverrebbe pertinenza.	% in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento	6%
C ₃	fruibilità adattabilità	Individua la variazione di prezzo dovuta alla parziale o completa utilizzazione della superficie territoriale in funzione della morfologia dell'appezzamento	% in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento	10%
C ₄	consistenza commerciale	L'importo esprime la variazione di prezzo che ordinariamente un operatore economico è disposto a pagare per acquistare un mq in più di resede	€/mq prezzo minimo tra i vari comparables	Euro 6,67
C ₅	conformazione	La percentuale fissa la variazione di prezzo che un operatore economico ordinario è disposto a pagare per avere un resede con giacitura e forma migliori.	% in considerazione delle indicazioni del mercato di riferimento	6%

I valori dei prezzi marginali sono stati ricavati da indagini di mercato, con riferimento a quello locale. Costituisce un'eccezione quello relativo alla consistenza, che è stato assunto pari al prezzo unitario minimo (Pmin) riscontrabile fra i comparables ammessi, ritenendo che l'operatore economico ordinario sia disposto a pagare almeno il prezzo minimo individuato per ottenere un metro quadrato in più di superficie.

4.4.3 Tabella di valutazione

Con tale tabella (per il "tipo" di terreno), per ciascuno dei comparables considerati, sono riportate sia le differenze di qualità/punteggio tra l'immobile in stima e quello i-esimo in comparazione, sia le conseguenti correzioni di prezzo che si ottengono come prodotto tra le differenze suddette e i corrispondenti prezzi marginali, provvedendo così a correggere il prezzo/valore omogeneizzato di ciascun comparativo, facendo in modo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa qualità (punteggio) o quantità dell'unità in stima.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

TERRENI TIPO – TABELLA DI VALUTAZIONE														
		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica		Comparables Ca		Comparables Cb		Comparables Cb		Comparables Cc		Comparables Cd		Comparables Ce		
n	denominazione	Quantità o punteggi	Variazione di prezzo	Quantità o punteggi										
Terreno	C 1 Localizzazione di dettaglio	1	998,40	1	3.000	0	0	0	0	0	0	0,5	1.500,00	
	C 2 contesto	0	0	0	0	1	1.555,20	1	900,00	0	0	0	0	
	C 3 Fruibilità adattabilità	0	0	0	0	0	0	0	0	0,5	14.000,00	0	0	
	C 4 Consistenza commerciale	1	6,67	1	6,67	1	6,67	1	6,67	1	6,67	1	6,67	
	C 5 conformazione	0	0	0	0	0,5	777,60	1	900,00	0,5	8.400,00	0,5	750,00	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	Somma delle correzioni		1005,07		3006,67		2.339,47		1.806,67		22.406,67		2.256,67	
	Prezzo iniziale		8.320,00		25.000,00		25.920,00		15.000,00		280.000,00		25.000,00	
	Prezzo corretto		9.325,07		28.006,67		28.259,47		16.806,67		302.400,67		27.256,67	
	Scostamento %		12,08		12,02		9,03		12,04		8,00		9,03	
				ESCLUSO		ESCLUSO		ESCLUSO		ESCLUSO				
	PREZZO UNITARIO CORRETTO						28,26				16,80		21,81	

TERRENI TIPO – TABELLA DI VALUTAZIONE														
		IMMOBILI IN COMPARAZIONE												
Caratteristica		Comparables Cf		Comparables Cg		Comparables Ch		Comparables Ci		Comparables Cl		Comparables Cm		
n	denominazione	Quantità o punteggi	Variazione di prezzo	Quantità o punteggi										
Terreno	C 1 Localizzazione di dettaglio	0,5	3.600,00	1	11.400,00	0	0	0,5	1.200,00					
	C 2 contesto	0	0	0	0	0	0	0	0					
	C 3 Fruibilità adattabilità	0	0	0	0	1	2.000,00	0,5	1.000,00					
	C 4 Consistenza commerciale	1	6,67	1	6,67	1	6,67	1	6,67					
	C 5 conformazione	0	0	-0,5	- 2.850,00	0,5	600,00	- 0,5	- 600,00					
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	Somma delle correzioni		3.606,67		8.556,67		2.606,67		1.606,67					
	Prezzo iniziale		60.000,00		95.000,00		20.000,00		20.000,00					
	Prezzo corretto		63.606,67		103.556,67		22.606,67		21.606,67					
	Scostamento %		6,01		9,00		13,03		8,03					
		PREZZO MEDIO CORRETTO										20,57		
	PREZZO UNITARIO CORRETTO		21,20		19,91		ESCLUSO		15,43					

La somma algebrica fra la correzione del prezzo come sopra indicata ed il prezzo/valore omogeneizzato in sede di test di ammissibilità, darà – per ciascun comparativo – il c.d. “prezzo corretto”, che costituisce un valore probabile dell’immobile in stima e pertanto, sulla base di tali prezzi, si procede alla sintesi valutativa effettuando una media aritmetica per ottenere il valore dell’immobile in stima.

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

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

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

Il valore unitario corretto dell’area “tipo”, risulta pari a 20,57 €/mq, in considerazione della manifestazione di interesse che predisporrà l’amministrazione comunale per l’alienazione del bene si propone di utilizzare in prima battuta il prezzo pari a euro 28,00 /mq.

Prendendo a riferimento la mappa catastale, sulla scorta di quanto osservato in sede di sopralluogo e delle indicazioni ricevute, è stato ipotizzato la porzione di terreno da alienare. Successivamente applicando il rispettivo valore unitario sopra determinati, alla consistenza di ogni lotto, si è ottenuto il valore indicativo di ciascuna area, che viene riportato nello schema sottostante.



COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI
Provincia di Arezzo

P.IIa	Superficie	€/mq	Valore Complessivo
928/p	250	28,00	€ 7.000,00

CONCLUSIONI

La relazione di stima è relativa ad un'area in zona produttiva, di proprietà dell'amministrazione comunale, ubicata nel Comune di Terranuova Bracciolini, in particolare in frazione Penna in zona PIP.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, all'attualità (2° sem. 2019), il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in stima, per un'eventuale alienazione da parte del Comune di Terranuova Bracciolini.

In base alle informazioni e agli elementi in possesso, si è proceduto a redigere il presente giudizio di stima, applicando il criterio del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach (MCA), fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato a una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Alla luce delle considerazioni svolte, delle valutazioni fatte, preso atto delle limitazioni imposte dal vigente strumento urbanistico, tenuto conto in particolare dell'utilizzo e delle caratteristiche morfologiche del terreno, riscontrate nel corso del sopralluogo del 28/11/2019, si ritiene di poter attribuire alla zona di "interesse" un valore unitario pari ad € 28,00/mq. In base alla sua consistenza il valore complessivo dell'area sarà pari ad **€ 7.000,00** (settemila/00).

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il suddetto immobile sia libero, disponibile ed esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, oltre a quelli descritti, e che lo stesso sia conforme a tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale. L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per il quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro uso.

Terranuova Bracciolini, lì 11 Dicembre 2019

Il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici
Ing. Stefano Lignoli