

oggetto

Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di alcune aree urbane, poste nel comune di Terranuova Bracciolini, via Vittorio Veneto di proprietà dell'amministrazione comunale.



committente

Comune di Terranuova Bracciolini

Piazza della Repubblica, 16 - 52028 Terranuova Bracciolini

prot. 17837/2018

Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato di alcune aree urbane, poste nel comune di Terranuova Bracciolini, via Vittorio Veneto di proprietà dell'amministrazione comunale.

INDICE

1. PREMESSA	2
2. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
2.1 Notizie di carattere generale.....	2
2.2 Caratteristiche del bene da stimare	3
2.3 Utilizzo attuale.....	4
2.4 Identificazione catastale.....	8
2.5 Consistenza.....	8
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	9
3.1 Quadro normativo vigente.....	9
3.2 Applicazione di norme cogenti.....	9
3.3 Descrizione urbanistica	10
3.4 Certificazioni di conformità	11
3.5 Contratti di locazione.....	11
3.6 Servitù ed altri diritti reali	11
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	11
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	11
4.2 Individuazione dello scopo della stima	13
4.3 Analisi del mercato immobiliare.....	13
4.4 Metodologia estimativa adottata	19
CONCLUSIONI.....	33

1. PREMESSA

Il Comune di Terranuova Bracciolini, nell'ambito dell'accordo di collaborazione sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio, in data 16/05/2018 prot. n. 17837, ha conferito a quest'Ufficio l'incarico di determinare, all'attualità, il "più probabile valore di mercato", di alcune aree urbane di sua proprietà, ubicate nell'abitato di Terranuova Bracciolini, lungo via Vittorio Veneto in adiacenza ai resedi delle abitazioni poste a valle di via Bachelet, per una loro eventuale alienazione.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto si è provveduto a reperire tutte le notizie utili, acquisendo documentazione sia presso gli uffici comunali di Terranuova Bracciolini che presso gli archivi di questa Agenzia.

Effettuato il sopralluogo in data **28/08/2018** 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

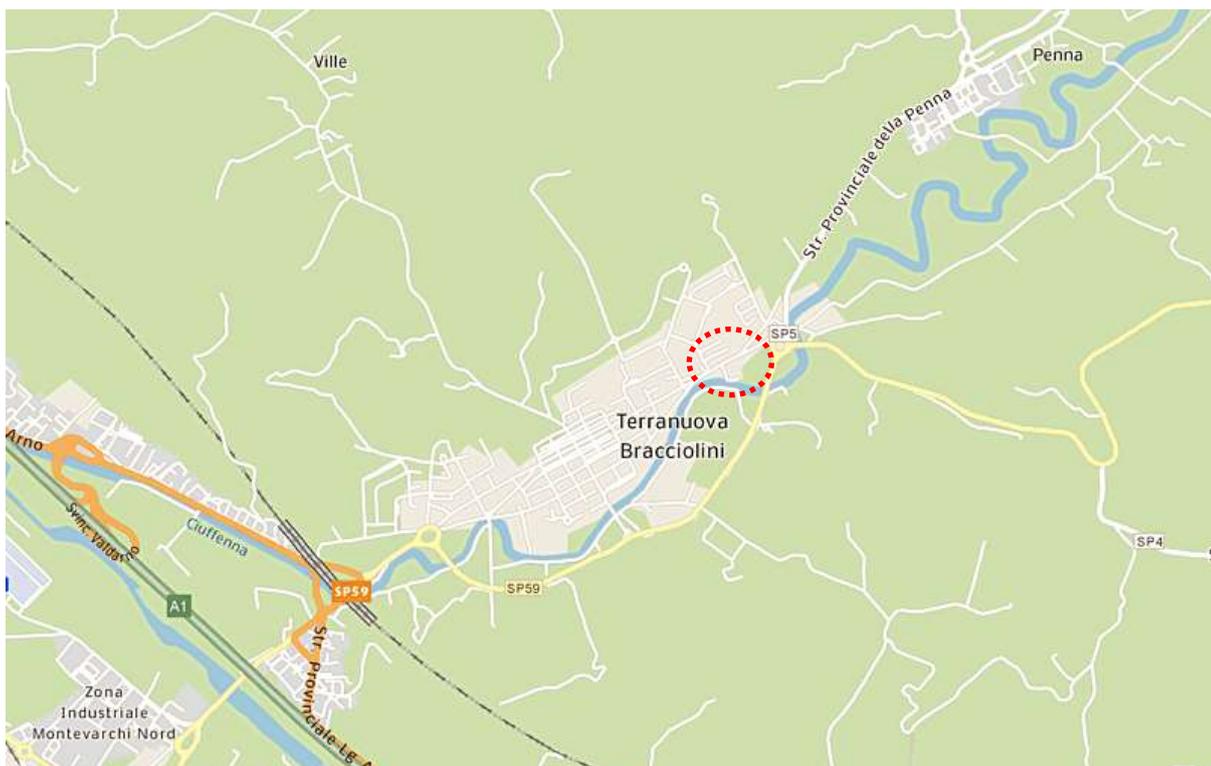
2.1 Notizie di carattere generale

Oggetto di valutazione è un'area urbana, dell'estensione complessiva pari a mq. 574, compresa tra i resedi pertinenziali delle abitazioni che hanno accesso principale da via Bachelet, la fascia di rispetto stradale di via Aldo Moro ed il muro in calcestruzzo armato realizzato lungo via Vittorio Veneto, che avrebbe dovuto ospitare gli accessi pedonali alle varie unità immobiliari.

Il compendio oggetto di valutazione è posto a nord - est del centro civico di Terranuova Bracciolini, all'interno di un'area di espansione già satura ubicata a monte di via Vittorio Veneto nel tratto di strada compreso tra gli innesti con Viale Europa e Via della Penna. La zona, completamente urbanizzata, risulta ben collegata e facilmente accessibile in quanto adiacente a viale Europa, una delle principali arterie viarie che collegano il Valdarno con il Casentino. I principali servizi sia pubblici che privati sono perlopiù concentrati nel centro storico distante circa 700 m, mentre la stazione ferroviaria e l'ospedale, sono presenti nel limitrofo comune di Montevarchi distante circa 4 km.

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

La zona è caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia residenziale di recente costruzione con tipologia villetta a schiera; dal punto di vista residenziale risulta appetibile sul mercato immobiliare in quanto facilmente raggiungibile dalla viabilità provinciale e prossima sia ai servizi essenziali che al centro storico.



..... Localizzazione del compendio

2.2 Caratteristiche del bene da stimare

Oggetto di valutazione è una fascia di terreno, adiacente i resedi delle abitazioni a valle di via Bachelet, nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

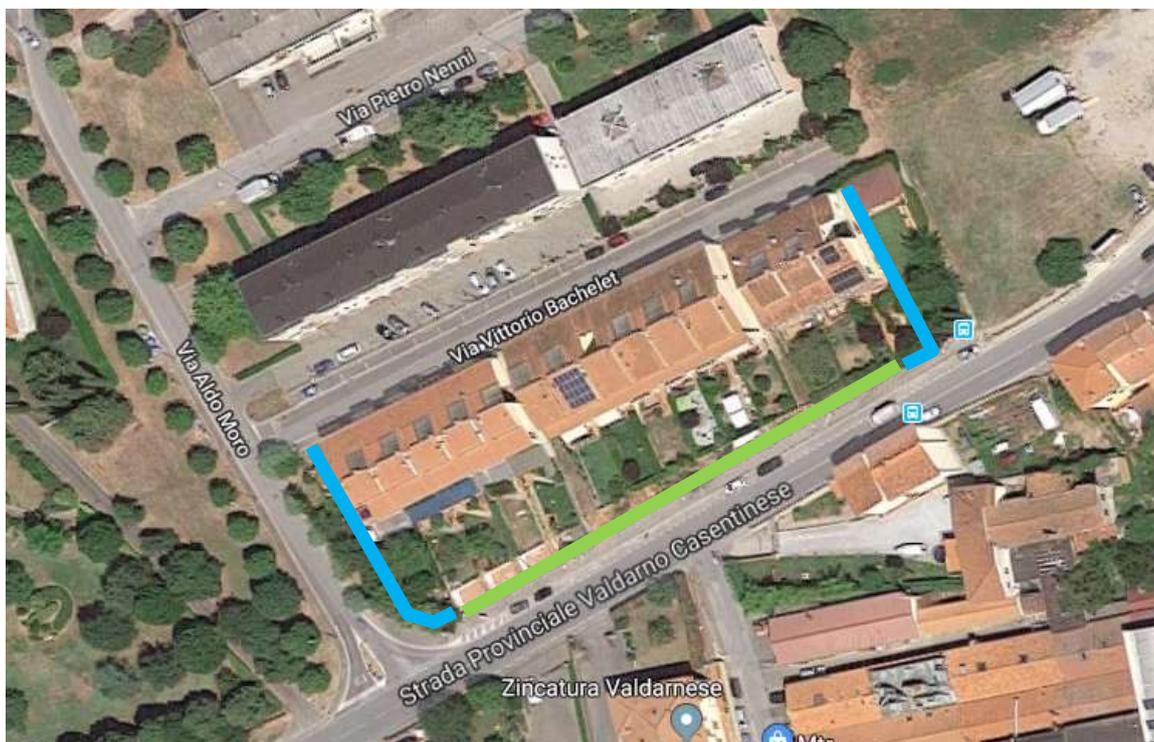
Il terreno in esame ricade in un ampio comparto residenziale delimitato da via Bachelet, via Veneto e via Moro. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione del comparto edificatorio, a seguito di una più accurata misurazione finalizzata all'esatta individuazione dei lotti e al posizionamento dei fabbricati, è emerso l'errore che ha generato la striscia di terreno, rimasta di proprietà dell'Amministrazione Comunale, interposta tra il muro di via Veneto (dove erano previsti i vari accessi pedonali) ed il confine dei vari resedi pertinenziali ai fabbricati residenziali.

L'appezzamento di terreno ha forma abbastanza regolare che ricorda una "U", ha giacitura pianeggiante ed estensione, calcolata graficamente, pari a circa 574 mq. L'area in esame è catastalmente suddivisa in quattordici particelle (costituenti ciascuna un lotto), non tutte materialmente individuabili in quanto prive di recinzione.

Per agevolare la descrizione, il compendio si può immaginare composto da due fasce laterali parallele a via Moro (colorate in azzurro nella sottostante planimetria), ubicate in prossimità della abitazioni "capotesta", collegate da una striscia parallela a via Veneto (colorata in verde).

La fascia laterale contigua all'abitazione prossima a via Aldo Moro, individuata dalla particella 822, ha larghezza media pari a circa 2 m, superficie di circa 127 mq, giacitura pianeggiante ed è ubicata a pari quota di via Bachelet da cui è direttamente accessibile. L'altra fascia laterale, individuata dalla particella 835, è ubicata nel lato opposto ad est del fabbricato ed ha larghezza media di ml 2,50, superficie di 104 mq ed è anch'essa direttamente accessibile dalla

strada precedentemente menzionata. Infine la striscia parallela a via Vittorio Veneto, (colorata in verde e prevalentemente occupata da terrapieno) racchiusa tra il muro in calcestruzzo ed i resedi delle abitazioni, ha forma trapezoidale con dimensioni medie di circa 84 m x 4,35 m, con estensione di mq. 343, è ubicata a quota maggiore rispetto al piano stradale ed è accessibile solo dai resedi esclusivi degli alloggi. Tale area è graficamente suddivisa in 12 lotti con consistenza variabile da 18 mq. a 38 mq.



2.3 Utilizzo attuale

Durante il sopralluogo, osservando l'utilizzo attuale dei vari settori di terreno, è stato evidenziato un diverso grado di appetibilità tra le varie zone dettato principalmente dalla vicinanza all'abitazione, dall'accessibilità e dalla facilità di impiego senza onerosi lavori di adeguamento.

Le porzioni più apprezzate sono risultate quelle laterali direttamente accessibili da via Bachelet, pianeggianti e contigue ai resedi delle abitazioni (fabbricati duplex aggregati a schiera con terreno pertinenziale esclusivo), che vengono utilizzate come ampliamento degli stessi in quanto risultano già recintati e sistemati a giardino.

Nella fattispecie il "lotto" in angolo, parallelo a via Aldo Moro ed individuato dalla particella 822, nella parte direttamente accessibile da via Bachelet viene utilizzato come posto auto mentre la restante porzione è unita di fatto al resede pertinenziale esclusivo;





Vista accesso p.lla 835

L'altro lotto laterale, ubicato dalla parte opposta rispetto al precedente, identificato dalla particella 835, è già destinato a giardino in quanto interposto tra il resede dell'abitazione e un altro terreno già di proprietà dell'utilizzatore.

Per quanto concerne la striscia parallela a via Veneto racchiusa tra il muro in calcestruzzo fronte strada ed i resedi

delle abitazioni, graficamente suddivisa in dodici lotti, si è rilevato che per la maggior parte è occupata da terrapieno, inutilizzata ed in stato di totale abbandono in quanto difficilmente sfruttabile e/o non idonea ad accrescere la fruibilità delle abitazioni.



Vista striscia fronte strada

Fanno eccezione i primi quattro lotti prossimi a via Aldo Moro, sistemati a spese degli utilizzatori, attualmente destinati ad accesso pedonale da via Veneto, deposito aperto o ampliamento del resede, pur se posti a quota inferiore allo stesso.





Considerata l'eterogeneità degli appezzamenti di terreno si è scelto di suddividerli in due distinte zone: la prima definita "*di interesse*" (molto appetibile) corrispondente all'area agevolmente sfruttabile, già utilizzata dai privati (pur non essendone proprietari) come posto auto e/o ampliamento del resede per accrescere la funzionalità e fruibilità dell'abitazione; l'altra "*indifferente*", in quanto meno appetibile data la sua collocazione rispetto all'abitazione nonché l'onerosità degli eventuali lavori di sistemazione necessari al futuro utilizzo (deposito aperto - accesso pedonale) e pertanto inutilizzata o utilizzata per l'accantonamento di materiali vari.



Porzione tipo "*di interesse*"



Porzione tipo "*indifferente*"



Porzione tipo "*di interesse*"



Porzione "*indifferente*"



Le due zone funzionali sono schematizzate nell'elaborato grafico sottostante nel quale con il retinato blu vengono indicate le porzioni "di interesse" e con il retinato verde quella inutilizzata o difficilmente sfruttabile.



2.4 Identificazione catastale

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

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITÀ	CLASSE	CONSISTENZA	RD	RA
32	822	Seminativo arborato	2	107	0,88	0,33
32	823	Seminativo arborato	2	32	0,26	0,10
32	824	Seminativo arborato	2	30	0,25	0,09
32	825	Seminativo arborato	2	29	0,24	0,09
32	826	Seminativo arborato	2	29	0,24	0,09
32	827	Seminativo arborato	2	27	0,22	0,08
32	828	Seminativo arborato	2	24	0,20	0,07
32	829	Seminativo arborato	2	23	0,19	0,07
32	830	Seminativo arborato	2	23	0,19	0,07
32	831	Seminativo arborato	2	21	0,17	0,07
32	832	Seminativo arborato	2	21	0,17	0,07
32	833	Seminativo arborato	2	17	0,14	0,05
32	834	Seminativo arborato	2	16	0,13	0,05
32	835	Seminativo arborato	2	87	0,72	0,27

Tutte le particelle risultano intestate al Comune di Terranuova Bracciolini.

2.5 Consistenza

Al fine della presente valutazione, quale parametro tecnico di riferimento è stata adottata, per le aree urbane, la superficie territoriale.

Tenuto conto che non è stata possibile la rilevazione diretta delle misure, constatata la non corrispondenza della superficie grafica rispetto a quella catastale, la consistenza è stata calcolata *graficamente* sulla scorta della documentazione presente presso questo ufficio e/o reperita presso gli uffici tecnici comunali.

A seguito di tale operazione, sono state computate le seguenti superfici:

ID. PARTICELLA	DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE (MQ)
822	Terreno attiguo al fabbricato già utilizzato come ampliamento del resede esclusivo	127
823	Terreno tra recinzione resede e muro in calcestruzzo - Area sistemata dagli utilizzatori.	38
824	Terreno tra recinzione resede e muro in calcestruzzo - Area sistemata dagli utilizzatori.	36
825	Terreno tra recinzione resede e muro in calcestruzzo - Area sistemata dagli utilizzatori.	34

826	Terreno tra recinzione resede e muro in calcestruzzo - Area sistemata dagli utilizzatori.	34
827	Terrapieno in stato di abbandono.	32
828	Terrapieno in stato di abbandono.	28
829	Terrapieno in stato di abbandono.	27
830	Terrapieno in stato di abbandono.	27
831	Terrapieno in stato di abbandono.	24
832	Terrapieno in stato di abbandono.	24
833	Terrapieno in stato di abbandono.	20
834	Terrapieno non utilizzato.	19
835	Terreno attiguo al fabbricato già utilizzato come ampliamento del resede esclusivo	104

Le suddette aree possono essere suddivise in base al loro potenziale utilizzo in:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE REALE
Terreno attiguo al fabbricato e già utilizzato come resede esclusivo o ampliamento dello stesso (campito in blu) – porzione di "interesse"	231
Terreno non utilizzato o sistemato ad accesso pedonale a spese degli utilizzatori (campito in verde) – porzione "indifferente"	343
SUPERFICIE COMPLESSIVA TERRENO DA ALIENARE (in cifra tonda)	574

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 Quadro normativo vigente

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 vigente regolamento Urbanistico.

3.3 Descrizione urbanistica

3.3.1 Generalità

Attualmente nel Comune di Terranuova Bracciolini è vigente il Regolamento Urbanistico con variante n.5 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 29.09.2016.

3.3.2 Destinazione urbanistica

In base a quanto riportato nel vigente Regolamento Urbanistico, il terreno ricade all'interno della sottozona "B₂" disciplinato dall'articolo 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Le sottozone B₂, sono prevalentemente interessate da edifici di più recente edificazione in contesti abitati, normalmente periferici e destrutturati. Trattasi, in genere, di edilizia in linea, a schiera o di tipo puntuale ordinata sulla viabilità ma non necessariamente attestata sulla stessa.

La sottozona B₂ è caratterizzata da edilizia prevalentemente puntuale di tipo mono o bifamiliare o a schiera collocata al centro del lotto.



3.3.3 Prescrizioni urbanistiche

Sulla sottozona B₂ sono ammissibili interventi relativi alle unità immobiliari esistenti riassumibili in manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e sostituzione edilizia.

3.3.4 Vincoli urbanistici

Nella sottozona B₂ gli ampliamenti non potranno comportare modifica degli allineamenti stradali precostituiti fatte salve le disposizioni in materia di edilizia antisismica, gli interventi ammessi non potranno comportare

incremento dell'altezza massima degli edifici salvo che per quelli con altezza inferiore a 7,50 mt. Che potranno essere ampliati e/o sopraelevati sino a raggiungere tale limite. I nuovi edifici o eventuali ampliamenti di quelli esistenti, saranno costruiti sulla prosecuzione degli allineamenti stradali e, in caso di mancanza degli stessi, ad una distanza minima di m. 5,00 dalla strada.

3.3.5 Potenzialità edificatorie residue

Negli appezzamenti in esame, ricadendo all'interno della sottozona B₂, sarebbero consentiti anche ampliamenti delle unità residenziali esistenti alla data di adozione del RU 2007 di 50 mq. di SUL per ciascuna unità immobiliare. Capacità che deve essere verificata tramite calcoli analitici, appezzamento per appezzamento, tenuto conto dei vincoli dettati dagli indici e parametri urbanistici, nonché della situazione di fatto esistente (fabbricati con finestre e porte d'accesso collocate nell'unico prospetto su cui sarebbe possibile realizzare l'eventuale minimo ampliamento) e, principalmente, dalla distanza dai confini prevista dal Codice Civile.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che tale eventualità difficilmente si potrà concretizzare anche perché l'eventuale minimo incremento della superficie abitativa comporterebbe un notevole impegno economico dovuto a radicali lavori da effettuare sulla parte esistente, se non addirittura la sua demolizione (pertanto l'eventuale ampliamento è da considerarsi antieconomico).

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 Servitù ed altri diritti reali

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

maggior 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;
- 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 base 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 dell'accordo di collaborazione prot. 17837 del 16/05/2018 , l'Ufficio ha proceduto ad effettuare la presente valutazione allo scopo di determinare il **valore venale in comune commercio**, delle aree urbane sopra descritte 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 del lotto di terreno, si condurrà una dettagliata indagine di mercato articolata come di seguito esposto.

4.3.1 Analisi generale del mercato

L'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, trattandosi di terreno limitrofo a resedi pertinentziali di civili abitazioni, dovrà essere sviluppata facendo riferimento alla sua destinazione funzionale ordinaria, avuto riguardo al contesto urbanistico nel quale è collocato.

Nella particolare fattispecie, trattandosi di resedi urbani a servizio di edilizia residenziale, si farà riferimento al settore abitativo.

Si premette innanzitutto che per rappresentare l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Arezzo si è fatto ricorso ai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi della direzione OMISE. In particolare l'OMI analizza il mercato utilizzando alcuni indicatori generali:

NTN = numero di transazioni normalizzate, cioè rapportate alla quota di proprietà trasferita (un atto che trasferisce una quota di proprietà di un immobile pari a 1/2 equivale a 1/2 transazione);

STOCK (immobiliare) = Numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia;

IMI = NTN/STOCK = rapporto fra il numero di transazioni normalizzate realizzate in un periodo di tempo con riferimento a immobili di specifica destinazione e il numero di unità immobiliari con tale destinazione presenti nella banca dati catastale in quel periodo.

Da un'analisi dell'attuale mercato immobiliare, a livello nazionale, si registra un incremento delle transazioni dopo un periodo di calo progressivo iniziato nel 2006 e conclusosi nel 2013.

Nel Rapporto Immobiliare del 2018 - **settore residenziale**, realizzato dall'Agenzia delle Entrate insieme all'ABI, si evidenzia nel 2017 a livello nazionale un incremento del 4,9% del volume di compravendite di abitazioni rispetto al 2016, quarto anno consecutivo di rialzo per il comparto residenziale.

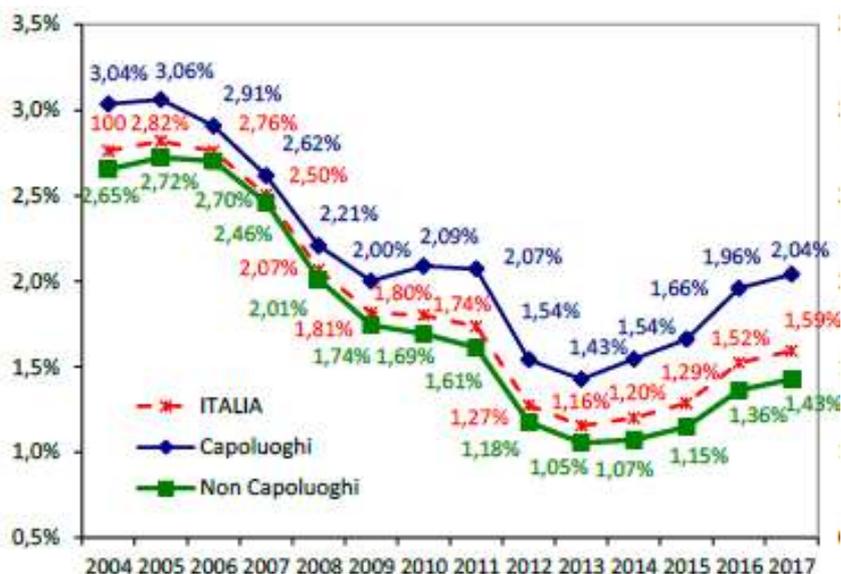
Numero indice NTN nazionale, capoluoghi e non capoluoghi



L'andamento dell'IMI sembra ricalcare quello delle compravendite, evidenziando una flessione generale dal 2006 fino al 2013 e progressiva

risalita fino ad oggi. A livello nazionale l'IMI del settore residenziale ha perso dal 2006 quasi 1,17 punti percentuali passando dal 2,76% al 1,59% mentre a livello provinciale la diminuzione è di circa 1,92 punti percentuali passando da 3,04% al 1,12%.

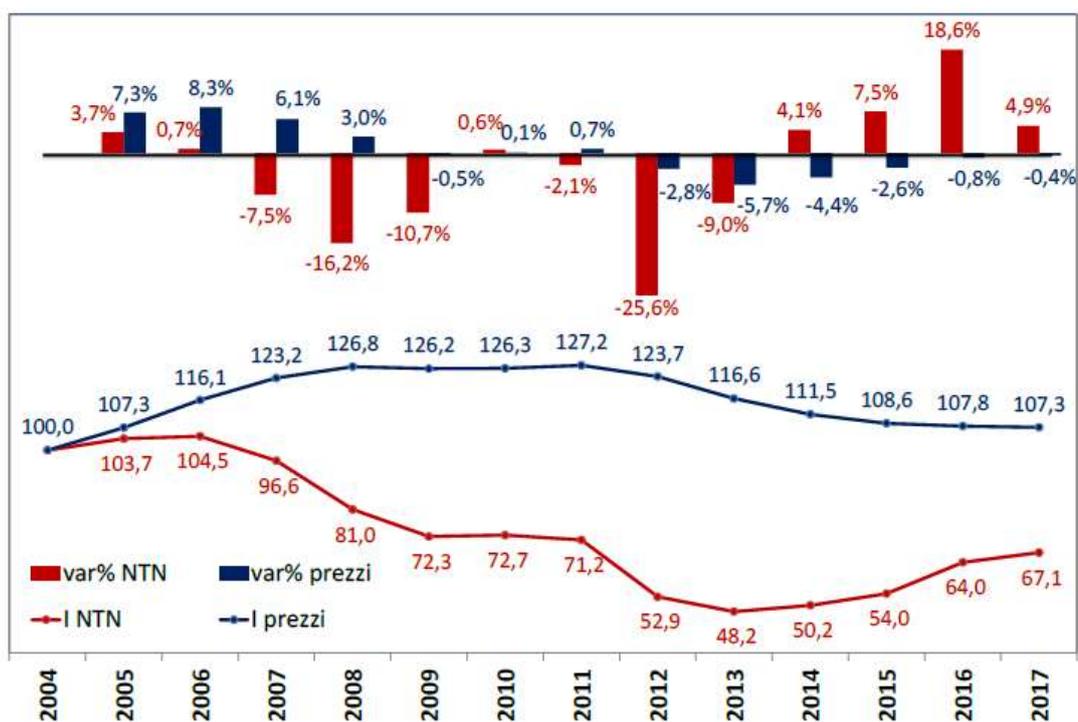
Andamento IMI nazionale, capoluoghi e non capoluoghi



Relativamente all'indice delle quotazioni, il trend negativo partito nel 2008 continua anche nel 2017 ed anche nell'intensità del decremento non si notano segnali d'inversione; dal 2008 al 2017 le quotazioni si sono complessivamente contratte a livello nazionale nel settore residenziale del 7,2%.

Nell'ultimo periodo rilevato, anno 2016 su anno 2015, non ci sono segnali di ripresa o di inversione del trend iniziato nel 2008, con un decremento annuo a livello nazionale per il settore residenziale del 2,0%.

Indice dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004

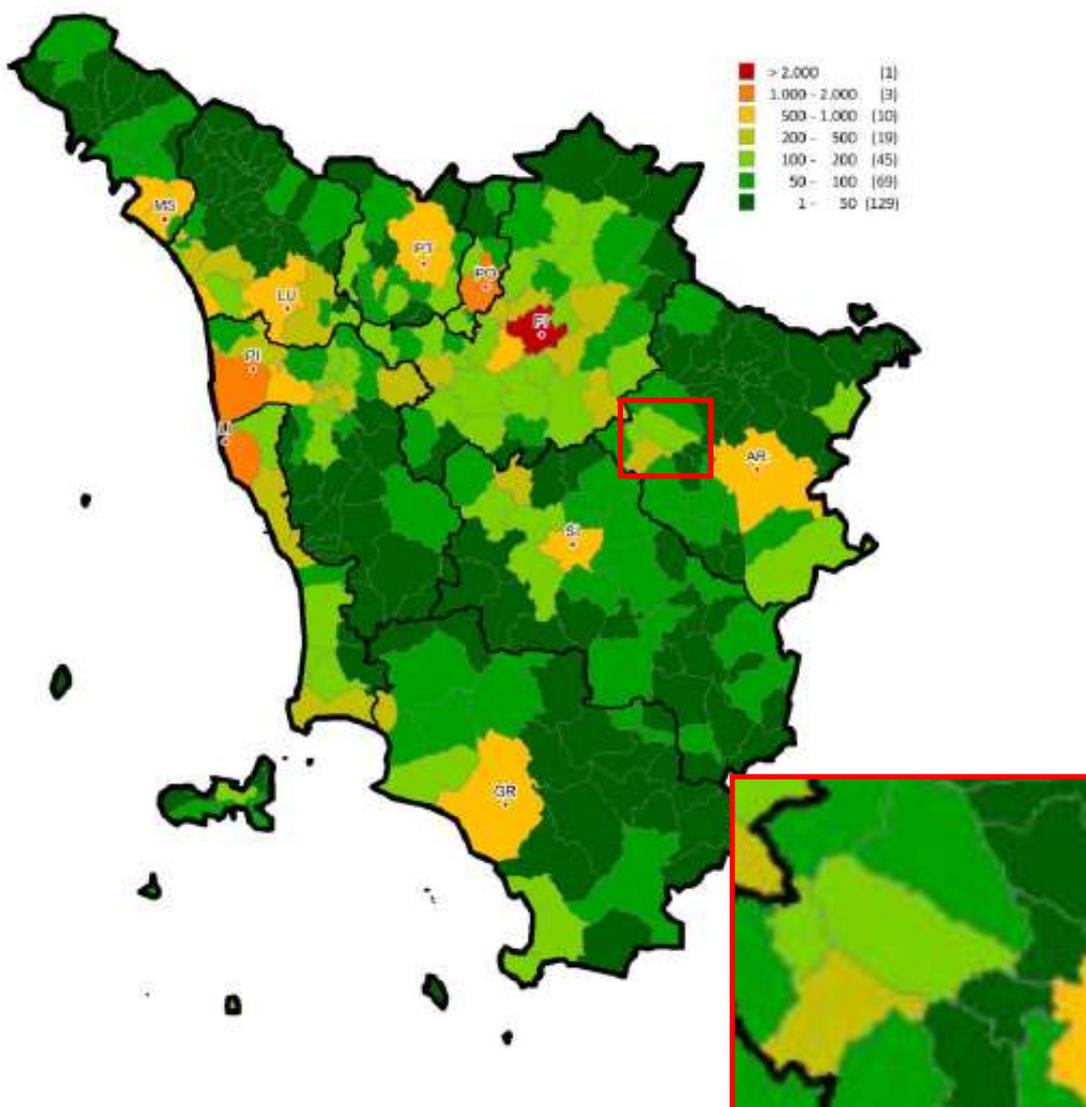


Anche le statistiche regionali confermano tali dati, con un aumento di vendite in Toscana del 6,1% rispetto al 2016, con una discreta performance della provincia di Arezzo (+3,6% rispetto al 2016).

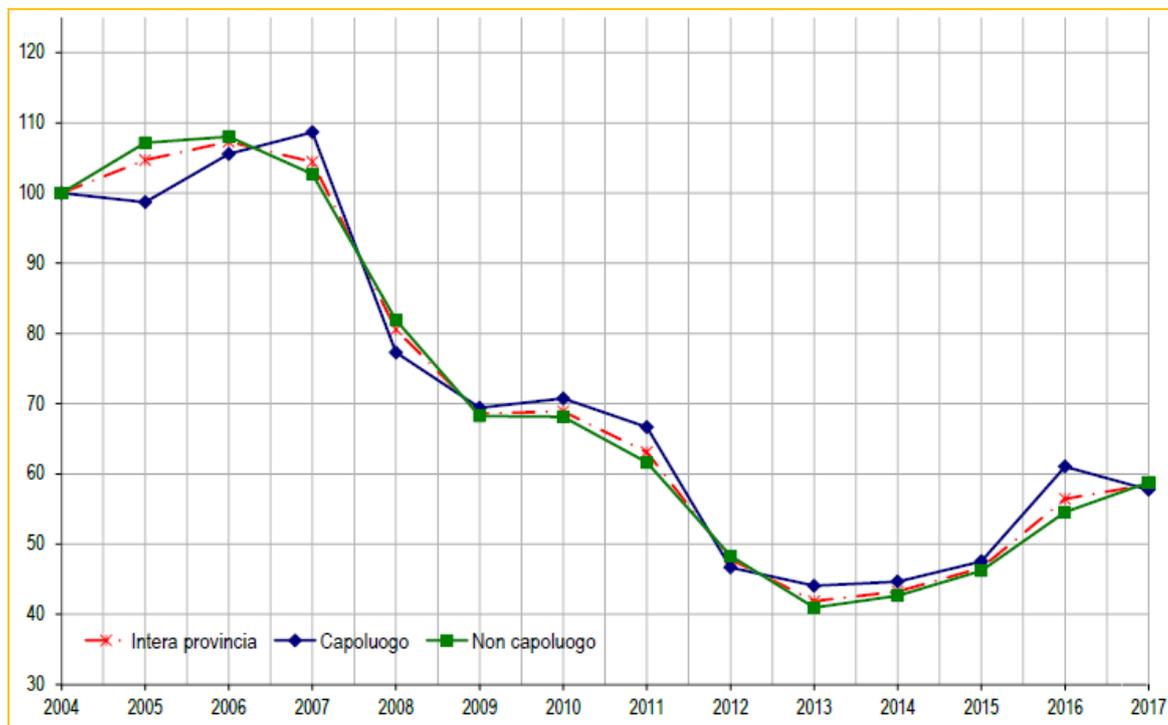
In ambito provinciale e nell'insieme dei comuni ad esclusione del Capoluogo l'incremento del numero delle transazioni è in aumento dal 2013, a differenza di quest'ultimo che invece ha accusato una leggera flessione rispetto all'anno precedente.

Si precisa che a fronte di un incremento delle transazioni nella Provincia di Arezzo si registra un leggero calo delle quotazioni (-1,4% variazione 2016/2017).

Per il territorio provinciale aretino dalla mappa di distribuzione delle NTN 2017 per la destinazione residenziale, emerge che il comune di Terranuova Bracciolini oltre a Cortona, Sansepolcro, Monteverchi, San Giovanni Valdarno e Arezzo è tra quelli con una maggiore dinamica rispetto alle altre realtà territoriali provinciali.



Per entrare nello specifico, si riportano di seguito i dati nel periodo 2006-2017 suddivisi per anno, riferiti al settore immobiliare in questione, relativi all'andamento del NTN nell'intera provincia di Arezzo.



4.3.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento

Relativamente allo specifico segmento di mercato nel quale trova collocazione il bene oggetto di stima (aree urbane), si sottolinea che il mercato a livello comunale appare esiguo e comunque tale da produrre parametri tecnico-economici non sufficienti a consentire la creazione di una scala di riferimento idonea ad una comparazione diretta.

Si precisa che per tali aree l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) di quest'ufficio non effettua la rilevazione dei valori di mercato.

Diversa appare invece la situazione riferita ad immobili a destinazione residenziale per la quale, nonostante la diminuzione dei volumi delle compravendite come sotto indicato, la dinamicità del mercato immobiliare appare sufficientemente ampia.

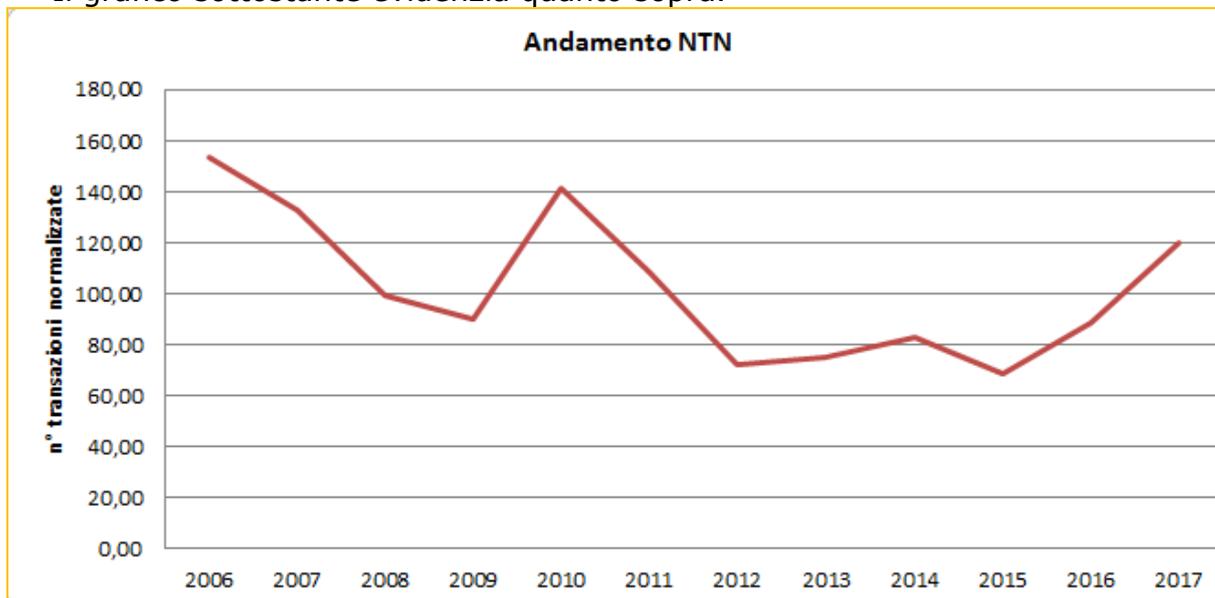
Per entrare nello specifico, si riportano di seguito i dati nel periodo 2006-2017 suddivisi per anno e riferiti al segmento immobiliare residenziale dell'intero territorio Comunale, relativi all'andamento degli indici NTN e IMI.

Andamento NTN e IMI intero comune di Terranuova Bracciolini - settore residenziale

Per quanto attiene il Comune di Terranuova Bracciolini, si rileva come l'andamento dei volumi delle compravendite abbia registrato una diminuzione

dal 2006 al 2009 seguita da un picco nel 2010 ed ulteriore discesa con andamento altalenante fino al 2015 con una ripresa fino al 2017.

Il grafico sottostante evidenzia quanto sopra.

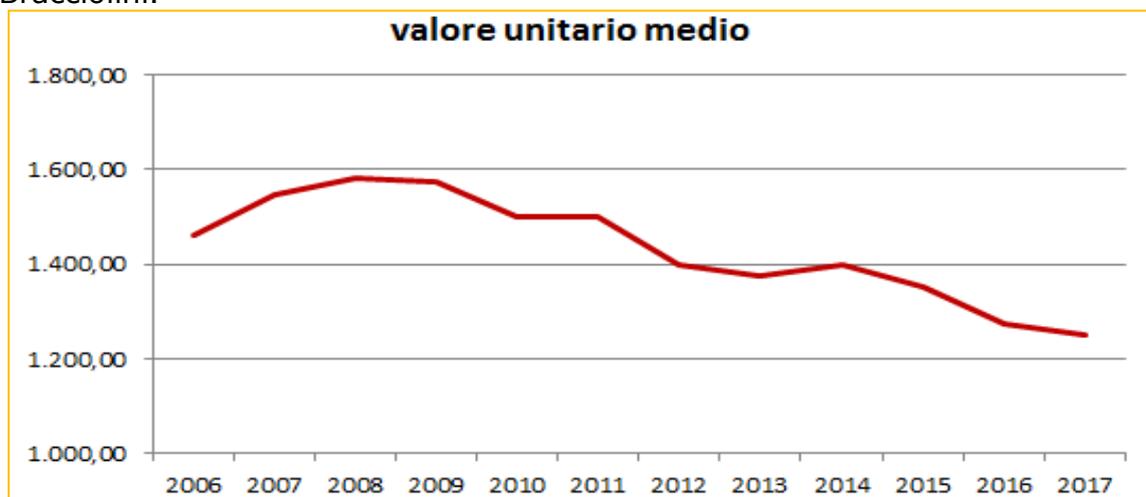


Analisi delle quotazioni settore residenziale

Per quanto concerne le tipologie in esame, ovvero del segmento relativo agli immobili residenziali nella zona OMI – B1 del Comune di Terranuova Bracciolini (Centro storico e aree limitrofe) si rileva una riduzione dei valori di mercato confermata da una maggiore richiesta di tali immobili.

Tale contrazione trova riscontro nell'analisi territoriale del Comune di Terranuova Bracciolini per la tipologia in esame per i dati valorizzati dall'OMI per la zona in oggetto, relativi al periodo che intercorre dal 2006 al 2017.

A titolo puramente indicativo, nella tabella seguente è riportato l'andamento dei valori medi di mercato della tipologia edilizia (abitazioni civili in stato normale), dal 2006 al 2017, nella zona O.M.I. "B1" del Comune di Terranuova Bracciolini.



4.4 Metodologia estimativa adottata

Considerata l'eterogeneità morfologica del compendio, al fine di ricercare il valore unitario riferito alla superficie territoriale da attribuire alle due zone, si procederà come in appresso.

Innanzitutto si individueranno, nell'ambito del compendio in esame, due porzioni "tipo" di terreno che per le proprie caratteristiche (ubicazione, forma e giacitura nonché dell' utilizzo rilevato in sede di sopralluogo) siano le più rappresentative per le due zone funzionali. Nella fattispecie è stata indicata per la zona "di interesse" la porzione di terreno (contornata e campita in blu con superficie, calcolata graficamente, pari a 104 mq) indicata dalla particella 835, contigua al resede dell'abitazione capotesta posta nel lato nord - est della particella individuata dal mappale n. 467, in quanto direttamente accessibile dalla viabilità, posta a pari quota del resede e molto utile per accrescere la funzionalità dell'abitazione; per la zona "indifferente" è stata scelta la porzione di terreno individuata dalla particella n. 827 (contornata e campita in verde con superficie, calcolata graficamente, pari a 32 mq) ubicata tra il muro in cemento armato ed il resede a sud delle abitazioni in prossimità del primo passaggio pedonale (collegamento tra via Veneto e via Bachelet) che rispecchia il normale stato di fatto dell'appezzamento senza alcun intervento di bonifica e sistemazione attuato dagli "utilizzatori".



Zona tipo "indifferente" mq. 32



Zona tipo "di interesse" mq. 104

Dopo aver individuato le due porzioni "tipo" si procederà alla determinazione del loro più probabile valore di mercato per poi procedere, tramite il valore unitario così stabilito, a valutare tutti gli altri appezzamenti.

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato delle porzioni "tipo", si è proceduto ad effettuare un'analisi specifica del mercato di tale segmento esteso anche ai limitrofi comuni di Montevarchi e Loro Ciuffenna; 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" (vedi par. 4.4.4).

4.4.1 Indagini di mercato e costituzione del campione

Le indagini di mercato effettuate hanno riguardato compravendite di aree urbane e terreni ad uso resede assimilabili, in linea di massima, a quelli in oggetto (SUBJECT).

Si evidenzia che le caratteristiche (intrinseche ed estrinseche) degli immobili in comparazione, dove possibile, sono state ricavate dal sopralluogo esterno, dalle mappe catastali e mediante l'applicativo Google Street View, oltre alle informazioni riportate nei rogiti notarili.

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 quelle dei due appezzamenti "tipo" (di interesse ed indifferenti), anche con riferimento alla loro consistenza:

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

- **Ca - Atto di compravendita** del 07/02/2017, rogato dal notaio Roberto Pisapia, repertorio n.63581, ubicata a Terranuova Bracciolini in località Castiglione degli Ubertini, zona R1 , area urbana avente una superficie pari a mq 100 circa, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 7.650,00, pari ad **€ 76,50/mq.**
- **Cb - Atto di compravendita** del 25/07/2016, rogato dal notaio Maria Laura Fabbri, repertorio 252, ubicata a Terranuova Bracciolini, frazione Persignano, zona R1 , aree urbane aventi una superficie complessivamente pari a mq 77 circa, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 3.400,00, pari ad **€ 44,15/mq.**
- **Cc - Atto di compravendita** del 10/06/2016, rogato dal notaio Roberta Notaro, repertorio 4359, ubicata a Terranuova Bracciolini, via Ponte Mocarini, zona D1 , area urbana avente una superficie pari a circa mq 91 , trasferita ad un prezzo dichiarato di € 4.000,00, pari ad **€ 43,95/mq.**
- **Cd - Atto di compravendita** del 26/07/2018, rogato dal notaio Maria Laura Fabbri, repertorio 1688, ubicata a Loro Ciuffenna, frazione San Giustino Valdarno, angolo via Prato via Milano, zona R1 , area urbana avente una superficie pari a mq 85 circa, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 4.000,00, pari ad **€ 47,05/mq.**
- **Ce - Atto di compravendita** del 07/07/2014, rogato dal notaio Paola Capodarca, repertorio 6006, ubicata a Loro Ciuffenna, frazione San Giustino Valdarno, zona R1 , area urbana avente una superficie pari a mq 90 circa, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 4.500,00, pari ad **€ 50,00/mq.**

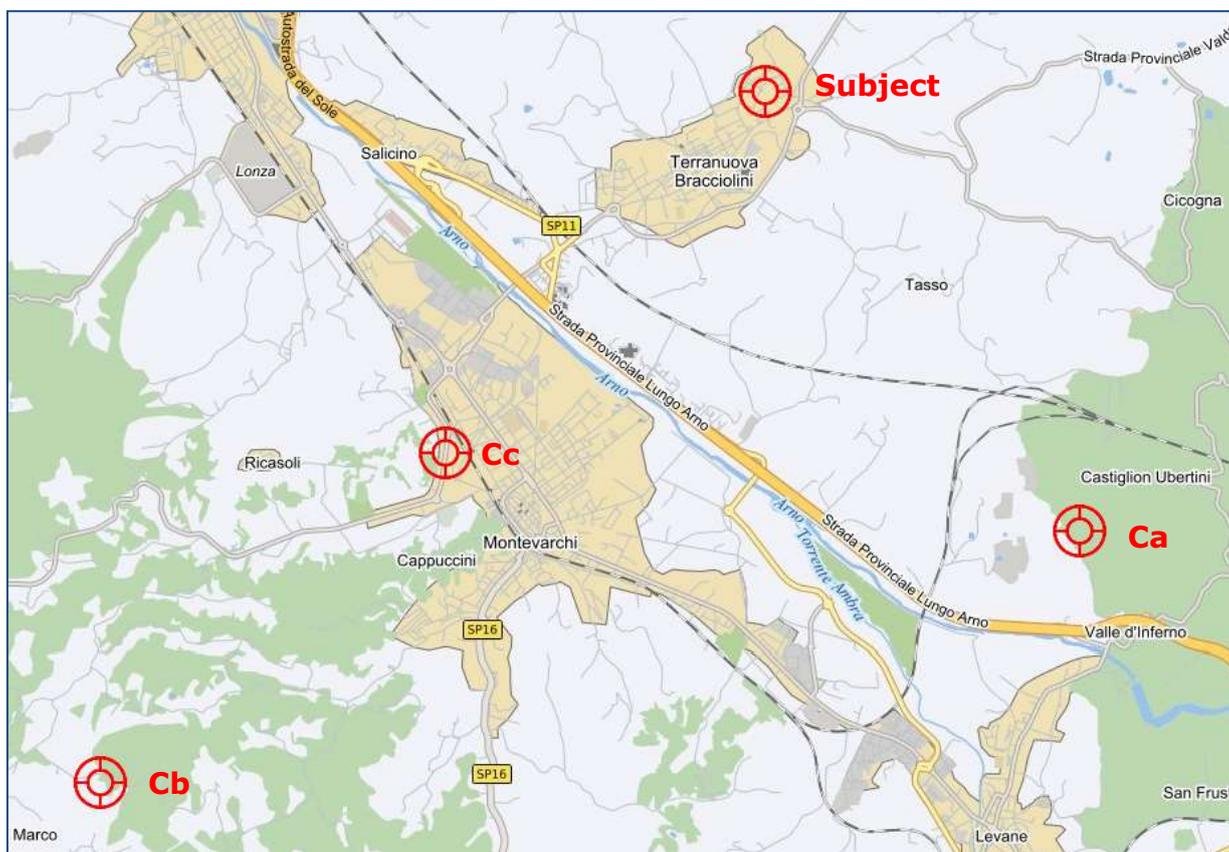
Localizzazione dei comparables relativi a terreni del tipo "di interesse"



Indagini di mercato relative a terreni assimilabili a resedi del tipo "indifferente"

- **Ca - Atto di compravendita** del 04/06/2018, rogato dal notaio Maria Laura Fabbri, repertorio 1561, ubicata a Terranuova Bracciolini frazione Castiglion degli Ubertini, zona R1, diritti di comproprietà pari a 6/9 su zona di terreno (in parte già di proprietà dell'acquirente) destinata a resede avente una superficie pari a mq 34, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 1.000,00, (corrispondente ad € 1.500,00 riferito all'intera piena proprietà) pari ad **€ 44,40/mq di intera piena proprietà.**
- **Cb - Atto di compravendita** del 12/07/2018, rogato dal notaio Piero Molinari, repertorio 7602, ubicata a Montevarchi, via di Picille, zona R1, area urbana pertinenziale avente una superficie pari a mq 22, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 600,00, pari ad **€ 27,27/mq.**
- **Cc - Atto di compravendita** del 20/10/2015, rogato dal notaio Roberto Pisapia, repertorio 61606, ubicata a Montevarchi via Chiantigiana, zona C1, area urbana avente una superficie pari a mq 30 circa, trasferita ad un prezzo dichiarato di € 1.000,00, pari ad **€ 33,33/mq.**

Localizzazione dei comparables relativi a terreni del tipo "indifferente"



Il campione di confronto individuato contiene terreni compravenduti 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 residenziale (civile abitazione) che semestralmente questo ufficio aggiorna.

Abitazioni civili

Semestre riferimento	Comune	Zona OMI	Valore Minimo	Valore Massimo
1°/2018	Terranuova Bracciolini	B1	1.100,00	1.450,00
1°/2018	Terranuova Bracciolini	R1	1.100,00	1.450,00
1°/2017	Terranuova Bracciolini	R1	1.100,00	1.450,00
2°/2016	Terranuova Bracciolini	R1	1.050,00	1.450,00
1°/2018	Terranuova Bracciolini	D1	900,00	1.200,00
1°/2016	Terranuova Bracciolini	D1	900,00	1.250,00
1°/2018	Loro Ciuffenna	R1	860,00	1.250,00
2°/2014	Loro Ciuffenna	R1	1.000,00	1.400,00
1°/2018	Montevarchi	R1	950,00	1.300,00
2°/2017	Montevarchi	R1	950,00	1.300,00
1°/2018	Montevarchi	C1	1.150,00	1.450,00
2°/2015	Montevarchi	C1	1.150,00	1.500,00

Evidenziati i dati riferiti al bene in valutazione (subject)

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 (C_n), apprezzate dal mercato per la determinazione del prezzo, di seguito descritte, riferite sia al SUBJECT che ai COMPARABLES:

TERRENI TIPO "DI INTERESSE"								
DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject
			comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce	
fonte			Atto del 07/02/2017 rep. 63581	Atto del 25.07.2016 rep. 252	Atto del 10.06.2016 rep. 4359	Atto del 26/07/2018 rep. 1688	Atto del 07/07/2014 rep. 6006	
prezzo o valore (€)			7.650,00	3.400,00	4.000,00	4.000,00	4.500,00	
dati identificativi	indirizzo	comune	Terranuova B.ni	Terranuova B.ni	Terranuova B.ni	Loro Ciuffenna	Loro Ciuffenna	Terranuova
		indirizzo	Cast. Ubertini	Persignano	Ponte Mocarini	via Prato	San Giustino	
	catastali	foglio	67	5	46	89	92	32
		particella	189	95	230	735	189	835
	subalterno		6					
epoca dato	semestre		1	2	1	2	2	1
	anno		2017	2016	2016	2018	2014	2018
zona OMI	denominazione		R1	R1	D1	R1	R1	B1
	epoca comparables	valore min (€/mq)	1.100,00	1.050,00	900,00	900,00	1.000,00	
		valore max (€/mq)	1.450,00	1.450,00	1.250,00	1.300,00	1.400,00	
	epoca stima	valore min(€/mq)	1.100,00	1.100,00	900,00	900,00	1.000,00	1.100,00
valore max(€/mq)		1.450,00	1.450,00	1.200,00	1.300,00	1.450,00	1.450,00	
terreno	localizzazione di dettaglio	periferica		X				
		normale	X			X	X	
		ricercata			X			X
	contesto	irrelevante			X			
		medio		X				
		rilevante	X			X	X	X
	fruibilità adattabilità	assente						
		parziale		X	X			
		completa	X			X	X	X
	consistenza commerciale	sup. territoriale	100	77	91	85	90	104
conformazione	irregolare					X		
	regolare	X	X	X	X		X	

TERRENI TIPO "INDIFFERENTE"								
DATI			IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject
			comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce	
fonte			Atto del 04/06/2018 rep. 1561	Atto del 12/07/2018 rep. 7602	Atto del 20/10/2015 rep.61606			
prezzo o valore (€)			1.500,00	600,00	1.000,00			
dati identificativi	indirizzo	comune	Terranuova B.ni	Montevarchi	Montevarchi			Terranuova
		indirizzo	Cast. Ubertini	via di Picille	via Chiantigiana			
	catastali	foglio	77	23	6			32
		particella	285	150	237			827
		subalterno			6			
epoca dato	semestre	1	1	2			1	
	anno	2018	2018	2015			2018	
zona OMI	denominazione		R1	R1	C1			B1
	epoca comparables	valore min (€/mq)	1.100,00	950,00	1.150,00			
		valore max (€/mq)	1.450,00	1.300,00	1.500,00			
	epoca stima	valore min(€/mq)	1.100,00	950,00	1.150,00			1.100,00
		valore max(€/mq)	1.450,00	1.300,00	1.500,00			1.450,00
terreno	localizzazione di dettaglio	periferica		X				
		normale	X		X			
		ricercata						X
	contesto	irrilevante		X	X			X
		medio						
		rilevante	X					
	fruibilità adattabilità	assente		X				X
		parziale			X			
		completa	X					
	consistenza commerciale	sup. territoriale	34	22	30			32
conformazione	irregolare		X					
	regolare	X		X			X	

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 ed 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 si dispone di poche 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 comparabile riferito all'epoca della stima e l'analogo valore dello stesso comparabile riferito all'epoca del dato economico;

▪ 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 (comparabile) 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 (comparabile) riferito all'epoca del dato economico.

Nel nostro caso non essendo valorizzati i resedi urbani, si farà riferimento al segmento residenziale (tipologia civile abitazione) visto che trattasi di aree urbane a servizio di abitazioni 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 .

TERRENI TIPO "DI INTERESSE" - TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE								
DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA	
		comparabile Ca	comparabile Cb	comparabile Cc	comparabile Cd	comparabile Ce	subject	
zona OMI		R1	R1	D1	R1	R1	B1	
prezzo rilevato		7.650,00	3.400,00	4.000,00	4.000,00	4.500,00	VOMI min (€/mq)	1100
							VOMI max (€/mq)	1450
epoca del dato	semestre OMI	1	2	1	2	2	epoca stima	1
	anno	2017	2016	2016	2018	2014		2018
	valore centrale OMI civile abitazione epoca e zona comparabile	1.275	1.250	1.075	1.100	1.200	valore centrale zona ed epoca	1275
	coefficiente di epoca KE VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile	1,000	1,020	0,977	1,000	1,021		
localizzazione generale	valore centrale OMI civile abitazione epoca stima - zona comparabile	1275	1275	1050	1100	1225		
	coefficiente di zona KL VOMI zona subject/VOMI zona comparabile	1,00	1,00	1,21	1,16	1,04		
	consistenza ragguagliata Stci (mq)	100	77	91	85	90		
prezzo unitario pci = Pci/Stci		77	44	44	47	50		
prezzo unitario omogeneizzato (€/mq)		77	45	52	55	53		
p'ci = pci x KE x KL								
prezzo omogeneizzato Pci= p'ci x Stci(€)		7.650,00	3.468,00	4.744,19	4.636,36	4.781,25		

TERRENI TIPO "INDIFFERENTE" - TABELLA DI OMOGENEIZZAZIONE								
DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject	
		comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce		
zona OMI		R1	R1	C1			B1	
prezzo rilevato		1.500,00	600,00	1.000,00	-		VOMI min (€/mq)	1100
							VOMI max (€/mq)	1450
epoca del dato	semestre OMI	1	1	2			epoca stima	1
	anno	2018	2018	2015				2018
	valore centrale OMI civile abitazione	1.275	1.125	1.325			valore centrale OMI	1275
	epoca e zona comparabile						zona ed epoca subject	
	coefficiente di epoca KE	1,000	1,000	1,000				
VOMI epoca stima/VOMI epoca comparabile								
localizzazione generale	valore centrale OMI civile abitazione	1275	1125	1325				
	epoca stima - zona comparabile							
	coefficiente di zona KL	1,00	1,13	0,96				
	VOMI zona subject/VOMI zona comparabile							
consistenza ragguagliata Stci (mq)		34	22	30			32	
prezzo unitario pci = Pci/Stci		44	27	33				
prezzo unitario omogeneizzato (€/mq)		44	31	32				
p'ci = pci x KE x KL								
prezzo omogeneizzato Pci= p'ci x Stci(€)		1.500,00	680,00	962,26				

4.4.3 Tabella dei dati

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

TERRENI TIPO "DI INTERESSE" - TABELLA DATI										
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE IN STIMA subject
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparabile Ca	comparabile Cb	comparabile Cc	comparabile Cd	comparabile Ce	
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	0	2	1	1	2
			normale	1						
			ricercata	2						
	C2	contesto	irrilevante	0	2	1	0	2	2	2
			medio	1						
			rilevante	2						
	C3	fruibilità adattabilità	assente	0	2	1	1	2	2	2
			parziale	1						
			completa	2						
	C4	consistenza commerciale	sup. territoriale	mq	100,00	77,00	91,00	85,00	90,00	104,00
	C5	conformazione	irregolare	0	1	1	1	1	0	1
			regolare	1						

TERRENI TIPO "INDIFFERENTE" - TABELLA DATI										
CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE					IMMOBILE
ambito	N.	denominazione	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	comparabile Ca	comparabile Cb	comparabile Cc	comparabile Cd	comparabile Ce	IN STIMA subject
					quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	periferica	0	1	0	1			2
			normale	1						
			ricercata	2						
	C2	contesto	irrilevante	0	2	0	0			0
			medio	1						
			rilevante	2						
	C3	fruibilità adattabilità	assente	0	2	0	1			0
			parziale	1						
			completa	2						
	C4	consistenza commerciale	sup. territoriale	mq	34,00	22,00	30,00			32,00
C5	conformazione	irregolare	0	1	0	1			1	
		regolare	1							

4.4.4 Tabella dei prezzi marginali

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 comparabile 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	"di Interesse" - 45,00
			"indifferente" - 31,00
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 (P_{\min}) riscontrabile fra i comparabili 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.

Di seguito sono riportati i prezzi marginali complessivi per caratteristica e per ciascun comparabile:

TERRENI TIPO "DI INTERESSE" - TABELLA PREZZI MARGINALI										
CARATTERISTICHE						PREZZI MARGINALI IMMOBILI IN COMPARAZIONE				
ambito	N.	denominazione	simbologi a	unità di	coeff. Kci	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	Kc1 x Pci	€	0,12	918	416	569	556	574
	C2	contesto	Kc2 x Pci	€	0,06	459	208	285	278	287
	C3	fruibilità adattabilità	Kc3 x Pci	€	0,10	765	347	474	464	478
	C4	consistenza commerciale	Kc4 x Pci	€/mq	1,00	45	45	45	45	45
	C5	conformazione	Kc5 x Pci	€	0,06	459	208	285	278	287

TERRENI TIPO "INDIFFERENTE" - TABELLA PREZZI MARGINALI										
CARATTERISTICHE						PREZZI MARGINALI IMMOBILI IN COMPARAZIONE				
ambito	N.	denominazione	simbologi a	unità di	coeff. Kci	comparable Ca	comparable Cb	comparable Cc	comparable Cd	comparable Ce
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	Kc1 x Pci	€	0,12	180	82	115		
	C2	contesto	Kc2 x Pci	€	0,06	90	41	58		
	C3	fruibilità adattabilità	Kc3 x Pci	€	0,10	150	68	96		
	C4	consistenza commerciale	Kc4 x Pci	€/mq	1,00	31	31	31		
	C5	conformazione	Kc5 x Pci	€	0,06	90	41	58		

4.4.5 Tabelle di valutazione (sintesi valutativa e verifica dei risultati)

Con tali tabelle (una per ciascuno "tipo" di terreno), per ciascuno dei comparabili 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.

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.

Si riportano di seguito le tabelle di valutazione dei terreni tipo "di interesse" e "indifferente".

TERRENI TIPO "DI INTERESSE" - TABELLA DI VALUTAZIONE														
CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc		comparable Cd		comparable Ce			
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo		
			S-Ca	Δpj	S-Cb	Δpj	S-Cc	Δpj	S-Cd	Δpj	S-Ce	Δpj		
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	1	918,00	2	832,32	0	0,00	1	556,36	1	573,75		
	C2	contesto	0	0,00	1	208,08	2	569,30	0	0,00	0	0,00		
	C3	fruibilità adattabilità	0	-	1	346,80	1	474,42	0	-	0	-		
	C4	consistenza commerciale	4	180,00	27,00	1.215,00	13,00	585,00	19	855,00	14	630,00		
	C5	conformazione	0	0,00	0	0,00	0	-	0	-	1	286,88		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ Δ Pi		1.098,00		2.602,20		1.628,72		1.411,36		1.490,63			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		7.650,00		3.468,00		4.744,19		4.636,36		4.781,25			
	prezzo corretto P'ci = Pci + Σ Δ Pi		8.748,00		6.070,20		6.372,91		6.047,73		6.271,88		5	Comparables
	prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		84,12		58,37		61,28		58,15		60,31		pmedio	64,44
	scostamento percentuale Δ % (+/-)		30,53%		-9,43%		-4,91%		-9,76%		-6,42%		10%	
	prezzo unitario corretto finale p'c = P'ci/Ss				58,37		61,28		58,15		60,31		ps = p medio	60,00
	scostamento percentuale Δ %		Escluso		-2,72%		2,13%		-3,08%		0,51%		Ps	6.240,00

TERRENI TIPO "INDIFFERENTE" - TABELLA DI VALUTAZIONE														
CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA subject S	
ambito	N.	denominazione	comparable Ca		comparable Cb		comparable Cc		comparable Cd		comparable Ce			
			quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo	quantità o punteggi	correzione prezzo		
			S-Ca	Δpj	S-Cb	Δpj	S-Cc	Δpj	S-Cd	Δpj	S-Ce	Δpj		
terreno	C1	localizzazione di dettaglio	1	180,00	2	163,20	1	115,47						
	C2	contesto	-2	-180,00	0	0,00	0	0,00						
	C3	fruibilità adattabilità	-2	-	300,00	0	0,00	-1	-	96,23				
	C4	consistenza commerciale	-2	-62,00	10,00	310,00	2,00	62,00						
	C5	conformazione	0	0,00	1	40,80	0	-						
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo Σ Δ Pi		-362,00		514,00		81,25							
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) Pci		1.500,00		680,00		962,26							
	prezzo corretto P'ci = Pci + Σ Δ Pi		1.138,00		1.194,00		1.043,51						3	Comparables
	prezzo unitario corretto p'c = P'ci/Ss		35,56		37,31		32,61						pmedio	35,16
	scostamento percentuale Δ % (+/-)		1,14%		6,12%		-7,26%						10%	
	prezzo unitario corretto finale p'c = P'ci/Ss		35,56		37,31		32,61						ps = p medio	35,00
	scostamento percentuale Δ %		1,61%		6,61%		-6,83%						Ps	1.120,00

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.

I valori unitari corretti delle aree "di interesse" e "indifferente", sono rispettivamente pari a **60,00 €/mq** e **35,00 €/mq** entrambe riferiti alla superficie territoriale.

Tabella riassuntiva

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore
Porzione di terreno tipo "di interesse" – p.lla 835	104,00	60,00 €/mq	€ 6.240,00
Porzione di terreno tipo "indifferente" – p.lla 827	32,00	35,00 €/mq	€ 1.120,00

Descrizione	Superficie	Valore unitario	Valore
Porzione di terreno già delimitato ed utilizzato come resede esclusivo	231,00	60,00 €/mq	€ 13.860,00
Porzione di terreno non delimitato ed inutilizzato	343,00	35,00 €/mq	€ 12.005,00
Valore complessivo compendio in c.t.			€ 25.865,00

Prendendo a riferimento la mappa catastale, sulla scorta di quanto osservato in sede di sopralluogo e delle indicazioni ricevute, sono stati ipotizzati i vari lotti di terreno da alienare. Successivamente applicando i rispettivi valori unitari sopra determinati, alla consistenza di ogni lotto, si è ottenuto il valore indicativo di ciascuna area, che viene riportato nello schema sottostante.

P.IIa	Superficie	€/mq	Valore complessivo
822	127	60,00	€ 7.620,00
823	38	35,00	€ 1.330,00
824	36	35,00	€ 1.260,00
825	34	35,00	€ 1.190,00
826	34	35,00	€ 1.190,00
827	32	35,00	€ 1.120,00
828	28	35,00	€ 980,00
829	27	35,00	€ 945,00
830	27	35,00	€ 945,00
831	24	35,00	€ 840,00
832	24	35,00	€ 840,00
833	20	35,00	€ 700,00
834	19	35,00	€ 665,00
835	104	60,00	€ 6.240,00

Totale in c.t.

€ 25.865,00

CONCLUSIONI

La relazione di stima è relativa ad un'area urbana (graficamente suddivisa in 14 particelle) di proprietà dell'amministrazione comunale, ubicata nel Comune di Terranuova Bracciolini lungo via Vittorio Veneto adiacente i resedi delle abitazioni poste a valle di via Bachelet.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare, all'attualità (1° sem. 2018), il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in stima, per un'eventuale alienazione da parte del Comune di Terranuova Bracciolini, ai vari frontisti.

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 28/08/2018**, si ritiene di poter attribuire alle due porzioni del compendio i seguenti valori unitari riferiti alla superficie territoriale:

- Alla zona "di interesse" (campita in blu nell'elaborato grafico di cui a pag. 7) un valore unitario pari ad **€ 60,00/mq.**
- Alla zona "indifferente" (campita in verde nell'elaborato grafico di cui a pag. 7) un valore unitario pari ad **€ 35,00/mq.**

In base alla loro consistenza il valore complessivo delle varie aree sarà pari ad **€ 25.865,00 (Venticinquemilaottocentosessantacinque/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.

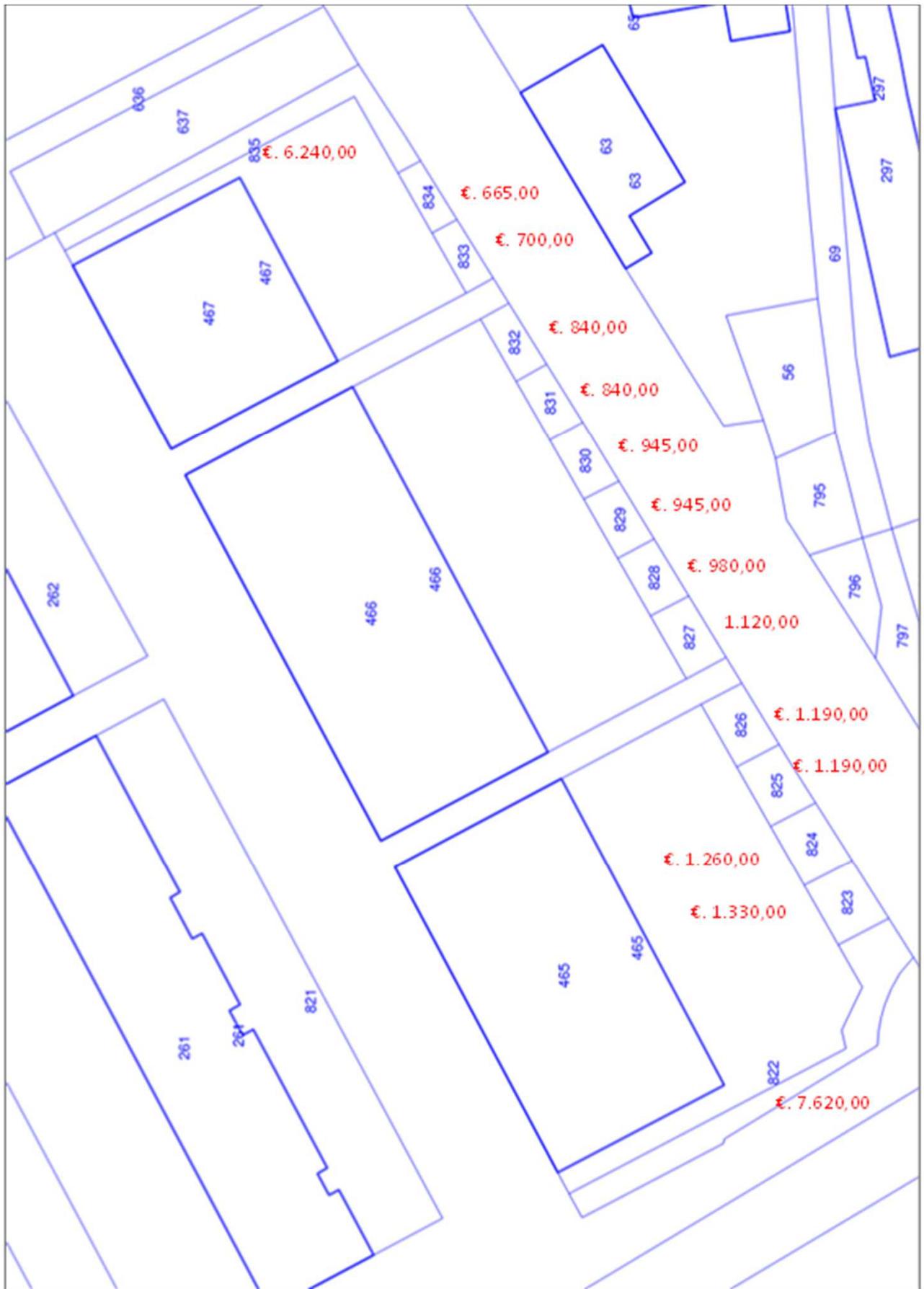
L'utilizzo della presente perizia di stima è limitato al solo scopo per il quale è stata richiesta, non si autorizza ogni altro uso.

Arezzo, 01/10/2018

Il Responsabile tecnico
Franco Ferri
Firmato digitalmente

Il Funzionario delegato (*)
Claudio Novelli
Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Mario Landolfi



ALLEGATO

Prot. 17837/18